

Opmerking

Achteraan de toelichting is de aanvullende toelichting uit bestemmingsplan BP00985: Buitengebied, herziening 1-1998 toegevoegd.

TOELICHTING

TOELICHTING BIJ DE HERZIENING 2-1988 BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED VAN DE GEMEENTE ZELHEM

I	<u>INLEIDING</u>	3
o	Algemeen	3
o	Aanleiding tot de planontwikkeling	3
o	Planmethodiek	4
o	Relatie met het Streekplan	6
o	Relatie met de Kampeerwet	6
o	Verblijfsrecreatieve capaciteit	7
o	Recreatieontwikkelingszone	7
o	Kaartje ligging recreatieontwikkelingszone	8
II	<u>ONDERZOEK</u>	9
o	Inventarisatie	9
o	Milieu-aspekten	9
o	Ekonomische aspecten	10
III	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	11
o	Beschrijving	11
o	Juridische regeling	19
o	Dwarsprofielen	22
IV	<u>OVERLEG</u>	23
o	A. Algemeen	23
o	B. Plan	24

TOELICHTING BIJ DE HERZIENING 2-1988 BESTEMMINGSPLAN BUITEN-
GEBIED VAN DE GEMEENTE ZELHEM

I INLEIDING

o Algemeen

De Raad van de gemeente Zelhem heeft op 29/30 juli 1970 het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zelhem vastgesteld. Dit plan is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit 1111/767-3314 d.d. 12 januari 1972 en door de Kroon bij besluit nummer 46 d.d. 19 september 1974, waarbij aan een gedeelte van de plankaart en aan onderdelen van de voorschriften goedkeuring is onthouden. Aanpassing en aanvulling van het merendeel van de daardoor ontstane leemten heeft plaatsgevonden door middel van een aantal kleinere alsmede één grotere, gedeeltelijke herziening van dat bestemmingsplan. Laatstgenoemde herziening betreft Herziening 2-1987 van het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zelhem. Deze herziening omvat vooral dringend gewenste aanpassingen van agrarische bouwpercelen en een beperkt aantal andere wijzigingen, waarvoor eerder een procedure krachtens het Artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening was toegepast. De niet-agrarische bedrijven, waaronder dag- en verblijfsrecreatiebedrijven, zijn daarbij niet meegenomen. In verband met de afwijkende problematiek welke de regeling van dergelijke activiteiten met zich meebrengt; de vele ontwikkelingen op het gebied van de recreatie en het grote aantal onduidelijkheden op dat moment, zijn deze aanpassingen, waarvoor veel en tijdrovend overleg nodig bleek, in de onderhavige Herziening 2-1988 apart geregeld.

o Aanleiding
tot de plan-
ontwikkeling

Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied werd het vooral noodzakelijk geacht voorschriften en regelen ten behoeve van het agrarisch gebruik op te nemen. Horeca, handel, ambachten, diensten, industrie, sport en recreatie werden in het buitengebied van ondergeschikt belang geacht en daarom slechts in beperkte mate geregeld. Sommige bedrijvigheden werden niet geregeld maar onder het overgangsrecht gebracht, waarbij een vrijstelling van de gebruiksbepalingen werd gegeven of waarbij, na konstatering

van het strijdig gebruik, dit gebruik gedoogd werd. De regelingen daaromtrent, welke in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn intussen achterhaald, waardoor het voor het gemeentebestuur moeilijk wordt een goed en duidelijk beleid te voeren. Het gemeentebestuur heeft het daarom gewenst geacht de problemen ten aanzien van de regeling van niet-agrarische bedrijvigheden en activiteiten zoals horeca, handel, ambachten, diensten en openluchtrecreatie thans nader te bezien zodat een aanpassing van het beleid plaats kan vinden. Zij heeft daartoe ten aanzien van handel, ambachten en diensten een beleidsvisie ontwikkeld in de "Notitie Regeling niet-agrarische bedrijven". Deze notitie is behandeld in de 221e vergadering van de Coördinatiegroep Gemeentelijke Plannen op 4 december 1985.

Ten aanzien van de openluchtrecreatie heeft het gemeentebestuur eveneens een beleidsvisie ontwikkeld, neergelegd in de "Notitie Openluchtrecreatie". Door deze aanpak is met betrekking tot bovenstaande onderwerpen meer duidelijkheid ontstaan en is een bijstelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied mogelijk geworden. De genoemde notities dienen als uitgangspunt voor de planopzet.

Het Kollege van Burgemeester en Wethouders heeft aan Buro Voogt BV, adviseurs voor landschap, recreatie en ruimtelijke ordening buitengebieden te Arnhem, opdracht gegeven om Herziening 2-1988 van het bestemmingsplan voor te bereiden, op een dusdanige wijze dat ook de laatste leemten in het plan opgevuld worden en dat daarnaast een volledig sluitend pakket voorschriften en een samengestelde plankaart ter beschikking komen, welke samen als een integraal bestemmingsplan kan functioneren.

o Plan-
methodiek

De onderhavige Herziening 2-1988 voorziet in de regeling van:

- Een drietal percelen op de plankaart en een aantal onderdelen van de voorschriften van de eerdere Herziening 2-1987, waaraan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten van Gelderland, bij besluit nr RO 87.36685-ROV/G 5209 d.d. 27 november 1987.
- Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, waaronder dag- en verblijfsrecreatiebedrijven.

- Een aantal aanpassingen op de plankaart, welke dienen om één en ander in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Dit betreft bijvoorbeeld perceeltjes bos en natuurgebied; beperkte wijzigingen aan de vormgeving van enkele agrarische bouwpercelen en dergelijke.
- Een nieuwe aansluiting van de Jolinkdijk op de Nijmansedijk, waarvoor de eerdere Herziening 3-1988 was opgesteld. Tegen deze vastgestelde herziening zijn geen bezwaren ingediend bij de raad.
- Een aantal ontsluitingswegen, die in het kader van de ruilverkaveling verbeterd en verhard zijn.
- Mestopslagplaatsen voor agrarische bedrijven buiten het toegekende bouwperceel, welke in bijzondere gevallen buiten dat bouwperceel kunnen worden toegestaan.

Op de plankaart van de onderhavige Herziening 2-1988 is ter informatie door middel van een aanduiding de 25 jaars beschermingszone aangegeven rond het waterwingebied 't Klooster, tegen de noordgrens met de gemeente Hengelo, zoals deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

De ligging van de te herziene plangedeelten alsmede de toegevoegde aanduiding zijn ter verduidelijking aangegeven op de "Plankaart 1970 met aanduiding van de wijzigingen", tekening nummer ZH-2.6.86-0.2., schaal 1:10.000.

De landelijke woonbebouwing, welke in artikel 16 van de voorschriften is geregeld, is voorafgaand aan de opstelling van het plan nauwkeurig geïnventariseerd en op een aparte "kaart landelijke woonbebouwing" aangegeven.

Bebouwing, welke niet in aanmerking komt voor de bestemming "Landelijke woonbebouwing" en ook niet als zodanig aangemerkt is op de kaart, doch wel in gebruik is genomen voor permanente of tijdelijke bewoning (rekreatief verblijf), valt onder de overgangsbepalingen.

Naast de herziening van de plankaart en de voorschriften heeft een samenvoeging van diverse, eerdere herzieningen van het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Zelhem 1970 plaatsgevonden. De hierbij verwerkte herzieningen betreffen:

- Herziening 5-1985 Bestemmingsplan Buitengebied, fietspad Zelhem-Doetinchem, voor wat betreft die onderdelen waartegen geen beroep bij de Kroon is ingesteld en die onherroepelijk goedgekeurd zijn bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 19 maart 1987, nr RO 86.18507-ROV/ G 5212.
- Herziening 6-1985 Bestemmingsplan Buitengebied, de Pluimerskamp, onherroepelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 12 januari 1987 nr RO 86.19871-ROV/G 5212.
- Herziening 3-1986 Bestemmingsplan Buitengebied, vergroting agrarisch bouwperceel Meeneweg 22, onherroepelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 16 juni 1987 nr RO 87.14071-ROV/G 5208.
- Herziening 2-1987 Bestemmingsplan Buitengebied, voor wat betreft die onderdelen die onherroepelijk goedgekeurd zijn bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 21 juni 1988 nr RO 87.36685-ROV/G 5209.
- De onderhavige Herziening 2-1988.

Door deze samenvoeging ontstaat, na hernummering, één totaalpakket van aaneensluitende voorschriften met één samengestelde plankaart, hetgeen weer een integraal bestemmingsplan oplevert. De "Samengestelde plankaart 1988" is als sluitstuk, behorend bij de Herziening 2-1988, toegevoegd.

o Relatie met
het Streek-
plan

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is de provinciale visie ten aanzien van de niet-agrarische activiteiten, waaronder de openluchtrecreatieve activiteiten, als neergelegd in het Streekplan Oost-Gelderland, van belang.

In de beide, eerdergenoemde gemeentelijke notities is hierop uitgebreid nader ingegaan. Daarbij is gebleken dat de gemeentelijke visie ten aanzien van de onderhavige aspecten in grote lijnen spoort met die van de provincie.

o Relatie met
de Kampeerwet

De relatie met de Kampeerwet, van belang voor de verblijfsrecreatieve activiteiten, is eveneens aan de orde gekomen. Bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan is dan ook, voor wat betreft de kampeerbedrijven, één en ander afgestemd op de Kampeerwet.

o Verblijfs-
recreatieve
kapaciteit

Het onderhavige plan betreft in hoofdzaak de regeling van bestaande verblijfsrecreatieterreinen die, of niet eerder geregeld waren, of waarvan de regeling bijstelling behoefde, alsmede hier en daar een uitbreiding van die terreinen. Eén terrein, gelegen naast kampeercentrum 't Zonnetje, dat als uitbreiding van 't Zonnetje bedoeld was, staat te koop. Zelfs indien van dit terrein ook binnen een nieuwe bestemmingsplanperiode de bestemming niet verwezenlijkt gaat worden, zal voor het grondgebied van de gemeente Zelhem van een toename van de capaciteit nauwelijks sprake zijn. Een aantonen van de benodigde capaciteit op basis van de behoefte is derhalve overbodig.

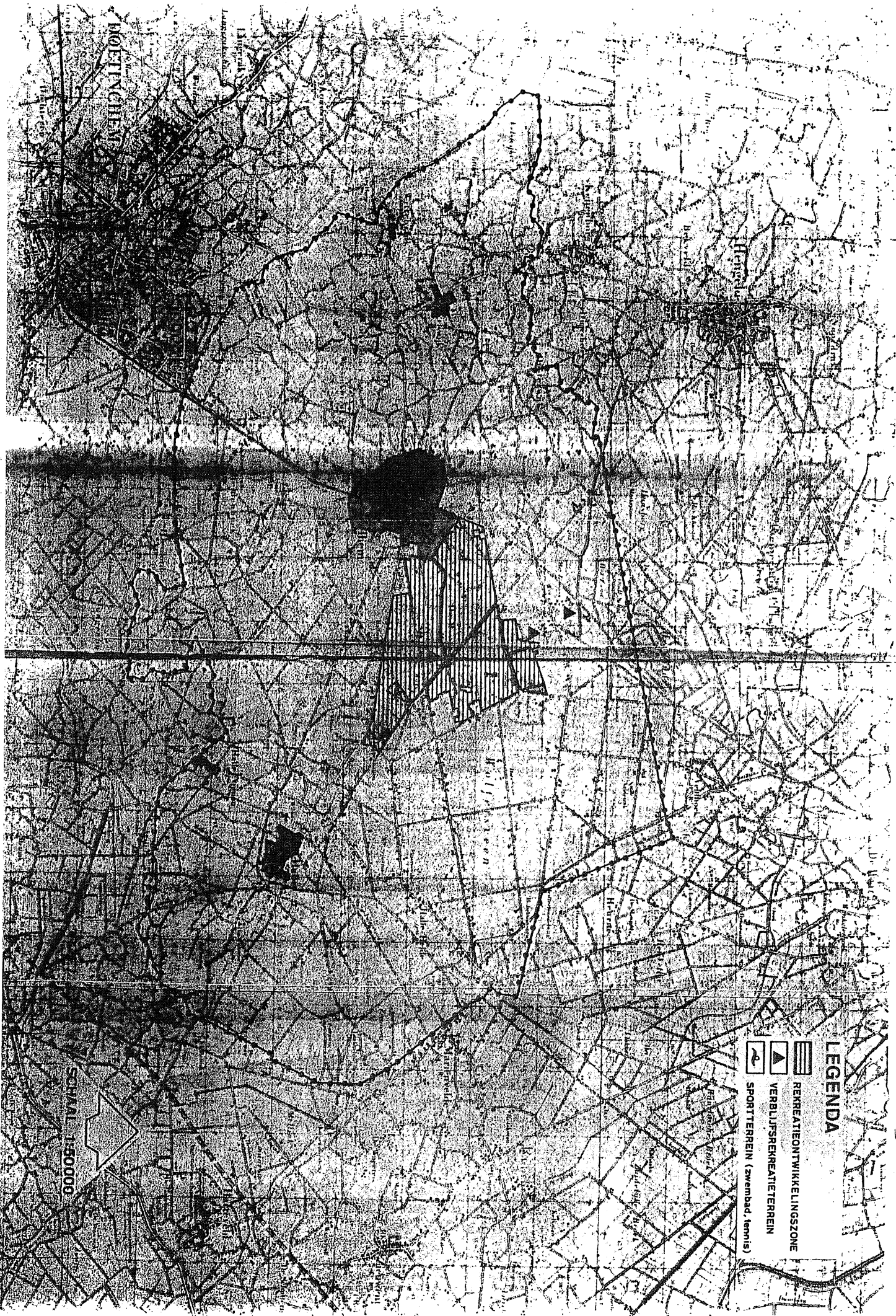
Gesteld kan worden dat de huidige ontwikkelingen op het gebied van de openluchtrecreatie nog bijna geheel passen binnen uitgangspunten welke eerder verwoord zijn in de Notitie Openluchtrecreatie en de Basisstructuur Openluchtrecreatie voor de gemeenten Hengelo, Ruurlo, Vorden en Zelhem. Uitzondering hierop vormt het ontstaan van kampeerterrein de Toevrugt. Dit kampeerbedrijf heeft zich spontaan in een gebied ontwikkeld dat in hoofdzaak een agrarische functie heeft en waarin dan ook nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen niet meer worden voorgestaan.

Mede op advies van het Rekreatieschap Oost-Gelderland is toegezegd de mogelijkheid van een beperkte akkomodatie voor 10 verblijfseenheden in dit plan op te nemen.

o Rekreatie-
ontwikkelings-
zone

In het vigerende Bestemmingsplan van 1970 was een gebied ten oosten van Zelhem opgenomen, waar volgens de inzichten van de gemeente, recreatieterreinen ingericht en ontwikkeld zouden kunnen worden. Helaas is door de Kroon goedkeuring onthouden aan de toendertijd gegeven bestemming.

Daar de gemeente van mening is dat het onderhavige gebied, weergegeven op het kaartje op de volgende bladzijde, uit planologisch oogpunt bezien, nog steeds aantrekkelijk is voor het ontwikkelen van de openluchtrecreatie, zal het gemeentebestuur in haar beleid activiteiten van haar burgers aldaar blijven stimuleren.



LEGENDA

-  RECREATIEONTWIKKELINGZONE
-  VERBLIJFSRECREATIETEREIN
-  SPORTTEREIN (zwenbad, tennis)

SCHAAL 1:50.000

II ONDERZOEK

o Inventarisatie Ten behoeve van de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan heeft een inventarisatie van de niet-agrarische activiteiten in het buitengebied met inbegrip van de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten plaatsgevonden. De eerder vermelde notities vormen de basis voor het al of niet regelen van deze activiteiten alsmede voor de wijze waarop dat is gedaan.

De inventarisatie van de verblijfsrecreatieterreinen zijn als bijlage 1 (blauwe bladen) opgenomen. Ditzelfde is gebeurd met een horeca-bedrijf aan de Ruurloseweg, dat zijn voorzieningenpakket wenst uit te breiden met een speel- en zwembijver.

o Milieu-
aspecten

De onderhavige planherziening kent geen uitgebreid milieuonderzoek. De middelen voor dit onderzoek waren niet beschikbaar. Bovendien betreft het hier een regeling van reeds lang bestaande bedrijven en activiteiten, welke bestonden voor het tot standkomen van de nieuwe milieuwetten. Voor zover dit in verband met de activiteiten noodzakelijk is en was, zijn de bedrijven in het bezit van een hinderwetvergunning. Daarnaast is door middel van een groot aantal aanpassingen in de voorschriften aangegeven in hoeverre rekening gehouden moet worden met de functies en waarden, welke in het plan aan de omliggende gronden zijn toegekend en/of met de belangen van de rechthebbers op de aangrenzende en omliggende gronden. Dit betreft vooral vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, welke eerst uitgeoefend kunnen worden wanneer aan een aantal voorwaarden voldaan is. Deze voorwaarden maken een afweging van belangen mogelijk. Ook zijn er nadere regelingen voor nieuwe ontwikkelingen opgenomen, welke milieuhygiënische konflikt-situaties kunnen voorkomen.

Bij de regeling van de kampeerbedrijven is rekening gehouden met de eventuele hinder die over en weer kan ontstaan tussen recreatiebedrijven en andere bedrijven. Hierna wordt op deze gevallen nader ingegaan.

Kampeercentrum 't Zonnetje zal mogelijk de ontwikkelingen van het zuidelijk daarvan gelegen agrarisch bedrijf kunnen beïnvloeden, terwijl daarnaast het omgekeerde ook het geval is.

Beide bedrijven bestonden reeds ten tijde van de opstelling van het vigerende plan en voor de inwerkingtreding van de Hinderwet, zodat over en weer naar oplossingen gestreefd zal dienen te worden. Door situering van de verblijfseenheden verder van het agrarisch bedrijf af zijn de problemen opgelost. Het Vakantiebungalowpark De Totenbulten ligt op voldoende afstand van agrarische en andere bedrijven zodat over en weer geen hinder uitgeoefend zal worden.

De Camping de Betteld ligt binnen de invloedssfeer van een houtvezelbedrijf en andersom. Ook hier betreft het reeds lang bestaande situaties. De jongste uitbreidingen van het kampeerb企业 vinden echter in tegenovergestelde richting plaats waarbij het in de bedoeling van de beheerders ligt de rekreatanten van het meest noordelijk gelegen, kleine kampeerveldje langs de Aaltenseweg naar de nieuwe kampeervelden te verhuizen.

Bungalowpark en Camping de Kappenbulten ligt op voldoende afstand van agrarische en andere bedrijven zodat van hinder over en weer geen sprake zal zijn.

Camping de Toevrugt heeft zich spontaan ontwikkeld, echter binnen de invloedssfeer van drie agrarische bedrijven. Het betreft hier een in het verleden spontaan gegroeide situatie. Uit de realisering van het plan vloeien voor de gemeente geen kosten voort, zodat een onderzoek naar de economische haalbaarheid achterwege kan blijven.

o Economische
aspecten

III PLANBESCHRIJVING

De kaarten "Herziening van de plankaart" en de bijbehorende "Samengestelde plankaart 1988" zijn getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:10.000, die verder is bijgewerkt dan de ondergrond van de oorspronkelijke plankaart. Voorzover een meer gedetailleerd beeld gewenst is, zijn de "Detailkaarten", schaal 1:2.000 of schaal 1:1.000 toegevoegd.

Op de kaart "Herziening van de plankaart" en de "Detailkaarten" 1 tot en met 50 zijn de wijzigingen aangegeven die in de oorspronkelijke plankaart moeten worden aangebracht. Detailkaart nummer 51 is ekstra toegevoegd en betreft de reeds vigerende Herziening 6-1985.

Op een kopie van de oorspronkelijke plankaart 1970 is door middel van een letteraanduiding aangegeven op welke punten de kaart is herzien. Deze letteraanduiding is ook hierna in de beschrijving gebruikt.

Op de "Samengestelde plankaart 1988", welke deel uitmaakt van het plan, zijn alle herzieningen van het oorspronkelijke plan geïntegreerd.

De plankaarten 1:10.000 zijn in de achterklep opgenomen en de detailkaarten 1:2.000 en 1:1.000 zijn achter de voorschriften geplaatst.

Na goedkeuring van de Herziening 2-1988 met de "Samengestelde plankaart 1988" kan deze samengestelde plankaart tezamen met alle detailkaarten en het pakket voorschriften als dan vigerend plan functioneren.

o Beschrijving

Op te nemen bestemming "Terrein voor Handel en Bedrijf", nummers A1 t/m A26.

Met het opnemen van de bovengenoemde bestemming zijn, tevens door middel van nadere aanduidingen op de kaart, de volgende percelen geregeld: het houtvezelbedrijf, Aaltenseweg 20; de winkel-smederij, Boeyinkweg 2; de graan- en brandstoffenhandel, Boeyinkweg 4; pluimveehandel- en exportbedrijf, Broekstraat 16; het metaalkonstruktiebedrijf, Halle-Heideweg 9; de timmerwerkplaats Halle-Heideweg 11; het garagebedrijf, Halle-Nijmanweg 9; het garagebedrijf, Halseweg 39; het reparatie- en verkooplandbouwwerktuigenbedrijf, Halseweg 58; de graan-

en veevoederhandel (coöperatie Zelhem), Halseweg 59; het aannemersbedrijf, Heurneweg 6; de timmerwerkplaats, Keyenborgseweg 3 en 3a; het aannemersbedrijf, Keyenborgseweg 13; de timmerwerkplaats, Keyenborgseweg 28; het poeliersbedrijf, Kruisbergseweg 31; de houtzagerij-aannemer, Lageweg 8; de aannemer, Marssestraat 3; de rijwielherstelplaats, Oude Kruisbergseweg 1, de timmerwerkplaats⁷, Oude Maatje 1a; het aannemersbedrijf, Pluimersdijk 21; het aannemersbedrijf Ruurloseweg 25; het garagebedrijf, Ruurloseweg 35a; het grondverzetbedrijf tevens transportbedrijf, Tulnersweg 8; het transportbedrijf, Velswijkweg 3; de veevoeder- en kunstmesthandel, Wisselinkweg 1; de timmerwerkplaats, Zieuwentseweg 7.

Op te nemen bestemming "Detailhandel in levensmiddelen", nummers B1 en B2.

Met het opnemen van de hiervoor genoemde bestemming is het gebruik van de hierna volgende gronden met bijbehorende opstallen overéénkomstig de bestemming geregeld. Het betreft twee kruideniersbedrijven respectievelijk aan de Doetinchemseweg 93 en Ruurloseweg 40. Aangezien het gemeentelijk beleid gericht is op het versterken van de verzorgende functie van de kleine kernen, wordt alleen deze toegespitste bestemming gewenst geacht.

Op te nemen bestemming "Horecabedrijf", nummer C1, C2 en C3.

Met het opnemen van de bestemming "Horecabedrijf", waaronder verstaan wordt café's en restaurants, wordt recht gedaan aan het reeds lang bestaande gebruik van de percelen aan de Keyenborgseweg 1, de Ruurloseweg 38 en de Varsselsestraat 11. Het betreft hier respectievelijk een café en twee restaurants.

Op te nemen bestemming "Horecabedrijf en Sportterrein" en de bestemming "Terrein voor ontgronding na afwerking dagrecreatieterrein", nummers D1 en D2.

De onderhavige bedrijven bieden de sportverenigingen een onderkomen op hun terreinen en in hun gebouwen en leveren zo een belangrijke bijdrage aan het sport- en verenigingsleven van de gemeente Zelhem. Een toegespitste bestemming voor deze reeds lang bestaande combinatie van café met sportvelden wordt gewenst geacht. Het betreft hier de navolgende bedrijven: het horecabedrijf met sportvelden aan de Keyenborgseweg 27 en

de Ruurloseweg 42. Voor dit laatste bedrijf geeft het inrichtingsplan, dat verkleind achter bij de inventarisatie is opgenomen, nader informatie. Het onderhavige bedrijf wenst de reeds aanwezige activiteiten uit te breiden met een zwem- en speelvijver. Om dit te kunnen realiseren zal een zeer beperkte ontgronding ter plaatse noodzakelijk zijn. Dit heeft geleid tot het opnemen van de bestemming "Terrein voor ontgronding, na afwerking dagrecreatieterrein".

Op te nemen bestemming "Horecabedrijf", "Sportterrein" en "Sportterrein A", nummers D3 en D4.

Voor deze bedrijven is het gestelde van D1 en D2 ook van toepassing. Het bedrijf aan de Doetinchemseweg organiseert veel incidentele toernooien, het bedrijf aan de Halle-Nijmanweg biedt onderdak aan een schietvereniging. In dat verband wordt agrarische grond tijdelijk als sportterrein gebruikt of worden sportvelden tijdelijk beweide. Reden om deze dubbele functie weer te geven in de voorschriften.

Op te nemen bestemming "Bloemisterij", nummers E1 en E2.

Door het opnemen van de bestemming "Bloemisterij" worden twee bedrijven overeenkomstig de huidige activiteiten geregeld. Het betreft hier de bloemisterij aan de Ruurloseweg 22 en de Wassinkbrinkweg 2.

Op te nemen bestemming "Terrein voor ontgronding, na afwerking Beplantingsstrook en Dagrecreatieterrein met recreatie-visvijvers", nummer F1.

Voor het onderhavige perceel aan de Hogevelldweg is een aanvullende ontgrondingsaanvraag ingediend. Teneinde het perceel na de ontgrondingsactiviteiten weer een goede functie te kunnen geven zijn daartoe de bestemmingen "Beplantingsstrook en Dagrecreatieterrein met recreatie-visvijvers" opgenomen.

Op te nemen bestemming "Dagrecreatieterrein en recreatie-visvijvers", nummer G1.

De hierbij betrokken percelen zijn door middel van een ontgronding in de jaren zeventig aan het landbouwkundig gebruik onttrokken, zodat er thans een waterplas aanwezig is, welke door een hengelsportvereniging gebruik wordt. Daarbij zijn de oevers ten dele ingericht ten behoeve van de vissport en ten dele beplant ten behoeve van een landschappelijke inpassing.

De vigerende bestemming is dus onjuist en dient daarom aangepast te worden. Het betreft hier gronden ten noorden van de Braamhorstweg.

Op te nemen bestemming "Manege", nummers H1 en H2.

In het vigerende bestemmingsplan waren deze bedrijven niet als zodanig bestemd. Dit maakt het wenselijk dat een daarop toegespitste bestemming aan het gebruik en beheer van deze gronden en opstallen wordt toegekend. Het betreft hier een manege aan de Hobelmansdijk 2a en de Nijmansedijk 15.

Op te nemen bestemming "Molen", nummer I1 en I2.

Het kompleks van woningen met opstallen en de restanten van een molen aan de Wiekenseweg 3-5 is niet meer als een ambachtelijk bedrijf in gebruik. In de gemeente zijn door de bevolking initiatieven genomen de molen aan de Wiekenseweg 3-5 te restaureren. Het afvoeren van de bestemming "Ambachtelijke bedrijven" en het opnemen van de bestemming "Molen" is gewenst. Voor de molen aan de Hummeloseweg 76 wordt alleen de plankaart aangepast.

Op te nemen bestemming "Volkstuinen tevens agrarisch productiegebied A", nummers J1 t/m J4.

Op een aantal percelen in het buitengebied is van bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik overgeschakeld op het kweken van groente en fruit in volkstuinen. Het betreft hier gronden aan de Doetinchemseweg, de Meeneweg, de Ruurloseweg en de Hummeloseweg. Teneinde geen overschakeling te krijgen naar een verblijfsterrein worden slechts bouwwerken van geringe omvang toegestaan.

Op te nemen bestemming "Nutsvoorzieningen", nummer K1.

In verband met de bouw van een pompstation op de hoek Doetinchemseweg-Broekstraat door de waterleiding-maatschappij dient voor de betrokken gronden de bestemming "Agrarisch productiegebied A" te worden gewijzigd in "Nutsvoorzieningen".

Op te nemen bestemming "Kleiduivenschieterrein tevens detailhandel in- en reparatie van jachtsportartikelen", nummer L1.

Gronden en opstallen aan de Tulnerweg 2 worden niet meer agrarisch gebruikt doch zijn in gebruik ten behoeve van de kleiduivenschietsport. Door het openemen van de genoemde bestemming zijn gebruik en beheer met elkaar in overeenstemming.

Op te nemen verblijfsrecreatieve bestemming, nummers M1 t/m M5.

De gemeente Zelhem, gelegen in de Achterhoek en deel uitmakend van het Potentiële Nationale Landschap de Graafschap, is bekend om de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

Een goede landschappelijke inpassing van de verblijfsrecreatieterreinen is zodoende in principe gewenst doch, gezien de ontstane situaties en rechten, niet altijd te verwezenlijken. Derhalve is zo goed mogelijk ingespeeld op deze gegroeide situaties. In geval van uitbreiding in de toekomst zal naar een optimale inpassing van de terreinen gestreefd worden, waarbij ook de ruilverkaveling een bijdrage kan leveren. De thans redelijkerwijs mogelijke groenelementen zijn op kaart aangegeven. Wat de bezetting van de terreinen betreft zijn, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, eisen gesteld. Overbezetting en daardoor erosie van de omgeving alsmede verkeersproblemen worden daarmee voorkomen.

Naast het aanpassen van de thans in gebruik zijnde en bestemde terreinen worden thans twee uitbreidingen en één spontaan gegroeid bedrijfje geregeld en wordt een wel bestemd doch nog niet in gebruik genomen terrein voor de komende planperiode als "Kampeercentrum" gehandhaafd. Wordt gedurende deze planperiode de bestemming niet gerealiseerd dan kunnen deze percelen naderhand de bestemming "Bos" krijgen.

Voor vergelijking wordt verwezen naar de aanduidingen M1 tot en met M5 op het vigerend plan en naar de inventarisatie (bijlage 1, blauwe bladen) die aan het eind van de toelichting is opgenomen.

M1 Kampeercentrum 't Zonnetje.

Het bestaande terrein heeft weer de bestemming "Kampeercentrum" gekregen. Rondom is, voor zover de situatie dit toeliet, een beplantingsstrook aangegeven. Deze beplantingsstrook dient door middel van een intern saneringsproces tot stand gebracht te worden. De, aan de oostzijde gelegen bospercelen zijn overeenkomstig de vigerende bestemming "Kampeercentrum" eveneens nader geregeld. Ter onderscheiding met het vigerende plan is echter overeenkomstig de huidige planologische inzichten de lokatie voor de centrale voorzieningen op de plankaart

aangegeven.

M2 Vakantiebungalowpark De Tottenbulten.

Het bestaande terrein alsmede de voorgenomen uitbreiding ten zuiden daarvan hebben weer de bestemming "Kampeercentrum" gekregen. Hoewel dit bedrijf in een bos is gelegen, is rondom de bestemming "Beplantingsstrook" aangegeven, teneinde erosie door het kampeergebeuren op naastliggende terreinen tegen te gaan.

M3 Camping De Betteld.

Dit bedrijf wordt thans voor de tweede keer geregeld, aangezien de eerste keer de planprocedure niet afgerond is, doordat het plan niet ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Gelderland is aangeboden. Ook hier is de bestemming "Kampeercentrum" gegeven. Aan de overzijde van de Aaltenseweg ten noordoosten van het kampeerbedrijf zijn terreinen gepacht om het parkeren van bezoekers op te kunnen vangen. Deze gronden hebben hiertoe respektievelijk de bestemming "Parkeerterrein" en "Beplantingsstrook" gekregen.

M4 Bungalowpark en camping De Kappenbulten.

Zowel het oude, bestaande terrein als ook het zuidoostelijk gelegen, driehoekige, ingebruikgenomen terreingedeelte zijn bestemd tot "Kampeercentrum". Ook hier zal door een intern saneringsproces in de komende jaren het gebruik en beheer, vooral met betrekking tot de landschappelijke inpassing, in overeenstemming moeten worden gebracht met de gegeven bestemmingen.

M5 Camping De Toevrugt.

Dit bedrijf, dat thans voor het eerst in het bestemmingsplan is opgenomen, krijgt de bestemming "Kampeerterrein S", waardoor 10 standplaatsen mogelijk zijn. De voorwaarden zullen nader geregeld worden in het kader van de vergunningverlening.

Op te nemen bestemming "Natuurgebied", nummer N1.

In het kader van de reeds afgesloten ruilverkaveling Zieuwent-Harreveld is het natuurgebied, gelegen ten noorden van de Zanddijk en ten westen van de Veengoot, vergroot.

De uitbreiding is op de plankaart verwerkt.

Op de samengestelde plankaart is het totale natuurgebied weer gegeven.

Op te nemen bestemming "Hondentrainingsterrein tevens Bos van landschappelijke waarde", nummer 01.

Teneinde de bestemming van dit bosperceel in overeenstemming met het reeds lang bestaande gebruik door de politiehonden-trainingsvereniging te brengen, is de onderhavige bestemming opgenomen. Door het aangeven van een bebouwingsoppervlak worden eventueel te plaatsen gebouwen en bouwwerken alsmede andere benodigde werken en werkzaamheden tot een geringe oppervlakte beperkt, zodat het uitwendige karakter van het perceel zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Op te nemen bestemming "Agrarisch bedrijf tevens horecabedrijf", nummer P1.

Een vanouds in het gebied voorkomend verschijnsel is de combinatie café-boerderij.

De tot op heden gegeven bestemming aan het bedrijf aan de Tolhutterweg 5 is onvolledig en wordt door het geven van de huidige bestemming 'gekompleteerd.'

Op te nemen bestemming "Agrarisch bedrijf met pensionakkomodatie", nummer Q1.

Aan de Kampweg 10 heeft de eigenaar naast de agrarische ook pension-activiteiten ontwikkeld. Door het opnemen van de onderhavige bestemming worden gebruik en bestemming met elkaar in overeenstemming gebracht.

Op te nemen bestemming "Agrarisch produktiegebied B van landschappelijke waarde", nummer R1.

Daar de timmerwerkplaats niet meer in bedrijf is, wordt het ambachtelijke bouwperceel afgevoerd en bovenstaande bestemming opgenomen.

Aan te passen "Agrarische bouwpercelen", nummers S1 t/m S2.

In verband met de bedrijfsuitvoering zijn de agrarische bouwpercelen aangepast aan de Boeninksteeg 4 en de Broekstraat 26.

Op te nemen bestemming "Pension", nummer T1.

Aan de Petersdijk 3 is een pension door diabetici gevestigd. Gebruik en bestemming zijn nu met elkaar in overeenstemming.

Op te nemen bestemming "Pension A", nummer T2.

Ter plekke van de Landstraat 4 is de indertijd aangegeven bestemming Agrarisch produktiegebied en bosgebied I, nader uit te werken ten behoeve van rekreatieve doeleinden, door de

Kroon afgekeurd. Een nieuwe regeling voor deze percelen met opstellen is daardoor dringend gewenst. Daar de betrokken percelen gelegen zijn in een gebied waar verblijfsrecreatieve ontwikkelingen ongewenst geacht worden, wordt een beperkte ontwikkeling in de verzorgingssfeer, in dit geval pension, als oplossing voor het probleem gezien.

Af te voeren "Agrarisch bouwperceel I" en op te nemen bestemming "Agrarisch produktiegebied A", nummer U1.

In verband met een beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Boeninksteeg 5 wordt het bouwperceel afgevoerd en de bestemming daarop aangepast.

Op te nemen bestemming "Verkeersdoeleinden", nummer V1 t/m V85.

De hier bedoelde wijziging maakt de rekonstruktie mogelijk van het kruispunt Jolinkdijk-Nijmansedijk. De overige ontsluitingswegen zijn in het kader van de ruilverkaveling verhard, waardoor aanpassing van de kaart noodzakelijk is.

Op te nemen bestemming "Agrarisch bouwperceel I", nummer W1 t/m W4.

Aan de Jolinkdijk wordt na een positief advies van de dienst L en L een bouwperceel voor dit agrarische nevenbedrijf opgenomen. De andere bouwpercelen zijn door middel van toepassing van Artikel 11 W.R.O. tot stand gekomen.

Op te nemen bestemming "Bos", nummer X1 t/m X5.

Op diverse plaatsen in het buitengebied waren de aanwezige bouselementen niet op de kaart aangegeven. Door het opnemen van de bestemming op deze lokaties is dit thans wel het geval.

Op te nemen aanduiding "25 jaars beschermingsgebied".

In verband met de vaststelling van het grondwaterbeschermingsplan door Provinciale Staten is op verzoek van de Provincie de betrokken aanduiding opgenomen in aansluiting op het in Hengelo gelegen waterwingebied 't Klooster.

Aangezien het hier een provinciaal plan betreft, dient vermeld te worden dat zowel tegen de begrenzing van het gebied als tegen de aanduiding in het kader van het bestemmingsplan geen bezwaar gemaakt kan worden.

Op te nemen aanduiding B ten behoeve van de landelijke woonbebouwing.

De vigerende regeling uit Herziening 2-1987 wordt aangevuld

met een aanduiding B op de Kaart Landelijke woonbebouwing.

De vigerende bestemming "Agrarisch produktiegebied en/of Bosgebied II" is gehandhaafd. Dit in verband met het feit dat het bevorderen van bebossing zeer goed past binnen maatregelen welke het produceren van landbouwoverschotten tegengaan.

Bovendien kunnen nog steeds de uitgangspunten van het Basisstructuurplan Openluchtrecreatie Hengelo, Ruurlo, Vorden, Zelhem voor de ontwikkeling van dit gebied onderschreven worden.

In verband met een veranderd voorschriften-regiem is wel het voorschrift aangepast.

o Juridische
regeling

Algemeen.

De voorschriften behorend bij Herziening 2-1988 maken deel uit van het totale pakket van voorschriften en regelen dat ontstaat na samenvoeging en hernummering van de voorschriften van de diverse herzieningen. Ter onderscheiding van de vigerende voorschriften zijn de nieuwe voorschriften en de aangepaste onderdelen van voorschriften door middel van een zwarte lijn in de marge aangegeven. Indien het slechts de aanpassing van één getal of een woord betreft is dit tevens in de regel onderstreept.

De Regeling van mestopslagplaatsen voor agrarische bedrijven buiten het toegekende bouwperceel.

In deze herziening is een aanpassing van Artikel 07 Agrarisch produktiegebied A opgenomen, waardoor het mogelijk wordt onder bepaalde voorwaarden een mestbassin buiten het agrarisch bouwperceel op te richten.

In principe dient als uitgangspunt te worden gehanteerd dat mestbassins evenals de andere agrarische bedrijfsgebouwen zo veel mogelijk op bouwpercelen gerealiseerd worden. Ook bij een kollektieve mestopslag is het gewenst de mestopslagplaats te realiseren op of aansluitend aan het bouwperceel van één der deelnemende bedrijven. Ditzelfde geldt ook voor een loonwerkbedrijf of voor de mestopslag van een aantal loonwerkbedrijven tezamen.

De regeling is dan ook opgenomen voor die situaties waar sprake is van ruimtelijke, milieuhygiënische, veterinaire en/of bedrijfstechnische overwegingen, waardoor het hierbovenge-

noemde uitgangspunt "alles op het bouwperceel" niet te handhaven is. Wanneer na toetsing blijkt dat het inderdaad niet mogelijk is de mestopslag op het agrarische bouwperceel dan wel aansluitend bij de agrarische bebouwing op te richten, dan bestaan geen bezwaren tegen de oprichting van een (aanvullende) mestopslag buiten het bouwperceel.

Aangezien het overgrote deel van het buitengebied van de gemeente Zelhem bestemd is tot Agrarisch produktiegebied A, wordt het tweede uitgangspunt gehanteerd dat inhoudt dat in gebieden van landschappelijke, grote landschappelijke en/of natuurwaarde geen mestbassins buiten het bouwperceel toegelaten kunnen worden, ook niet onder biezondere voorwaarden. Willen agrarische bedrijven toch een mestbassin buiten het bouwperceel oprichten, dan zal door middel van een planherziening, waarbij alle belangen gewogen kunnen worden, een beperkt bouwperceel voor een mestbassin aangewezen kunnen worden, uiteraard eerst na de benodigde goedkeuring van Gedeputeerde Staten en eventueel de Kroon.

Regeling verblijfsrecreatieterreinen.

Op grond van de inventarisatie en de inrichtingsplannen is, voor zover het de recreatiebedrijven betreft, een dusdanige opzet van het bestemmingsplan gekozen dat de uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening te regelen aspecten zijn opgenomen. Daarbij is ook aansluiting gezocht bij de Kampeerwet. De verder uitgewerkte inrichting van de verschillende onderdelen van de verblijfsrecreatieve bestemmingen, de toegelaten capaciteit, het karakter van de kampeermiddelen en dergelijke, met inachtneming van de bestemmingsbepalingen, komen nader aan de orde in het kader van de exploitatievergunningen op grond van de Kampeerverordening.

De begripsbepalingen, de bestemmingsomschrijvingen alsmede de bestemmingsbepalingen zijn ook afgestemd op de Kampeerwet en de richtlijnen voor het beheer en de inrichting van kampeerplaatsen van de Nederlandse Kampeerraad.

Regeling landelijke woonbebouwing.

De vigerende regeling is aangevuld en aangepast met de kaart Landelijke woonbebouwing.

De bestemming "Landelijke woonbebouwing" is een vigerende be-

stemming doordat deze regeling opgenomen is in de Herziening 2-1987 van het bestemmingsplan buitengebied.

Op de bestemmingsplankaart van Herziening 2-1987 was de landelijke woonbebouwing nog niet nader aangeduid.

Het wordt gewenst geacht deze aanduiding alsnog op te nemen op kaart. Daartoe is een aparte "Kaart landelijke woonbebouwing" aan het onderhavige plan toegevoegd. Deze landelijke woonbebouwing is voorafgaand aan de opstelling van het plan nauwkeurig geïnventariseerd.

Bebouwing, welke niet in aanmerking komt voor de bestemming "Landelijke woonbebouwing" en ook niet als zodanig aangemerkt is op de kaart, doch wel in gebruik is genomen voor permanente of tijdelijke bewoning (rekreatief verblijf), valt onder de overgangsbepalingen.

Overige voorschriften en regelen.

Voor de niet-agrarische bedrijven is het oude, te algemene voorschrift Ambachtelijk bedrijf, vervallen en vervangen door een groot aantal, meer toegespitste, regelingen. Daarnaast zijn nieuwe voorschriften opgesteld voor bedrijven welke niet in die categorie passen, zoals horecabedrijven, pensions en detailhandel in levensmiddelen.

Het "Kamperen bij de Boer" is geregeld in lid 4 van de Algemene gebruiksbe-palingen.

In lid 5 van deze Algemene gebruiksbe-palingen is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om vrijstelling te kunnen verlenen, op sociale en/of medische gronden, van de voorschriften, mits belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad en mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

De Algemene vrijstellingsbepaling is uitgebreid met lid 6 waarin Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het "natuurkamperen" op landgoederen.

o Dwarsprofielen De bij het onderhavige plan behorende dwarsprofielen zijn, na hernummering, aangegeven op plankaart ZH-2.8.86-04. Het betreft hier vigerende dwarsprofielen.

IV OVERLEG

Het ontwerp is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeentelijke diensten en na overleg met een aantal exploitanten. In het kader van het overleg als bedoeld in Artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp voorgelegd aan de volgende instanties:

- Rijkskonsulentschap Economische Zaken;
- Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu;
- Kampeerraad;
- Recreatieschap Oost-Gelderland;
- Waterschap IJsselland-Baakse Beek;
- Dienst Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van de Provincie Gelderland;
- Dienst Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg van het Ministerie van Landbouw en Visserij.

Het ontwerp is eveneens gezonden aan de Grote Subcommissie Gemeentelijke Plannen van de Provinciale Planologische Commissie en behandeld op 2 juni 1988 in de 243e vergadering van deze commissie.

Op 17 maart 1988 is er een informatiemiddag gehouden voor de bevolking en betrokken ondernemers.

In het hiernavolgende overzicht worden de opmerkingen van de Grote Subcommissie Gemeentelijke Plannen in verkorte vorm weergegeven (gemarkt met -), gevolgd door overwegingen daaromtrent en de wijze waarop de opmerking al dan niet in het plan verwerkt is (gemarkt met +).

De opmerkingen zelf zijn als bijlage achterin de toelichting van het plan opgenomen.

A. Algemeen

- Gesteld wordt dat het plan een tweede fase betreft van een integrale herziening met een daarbijbehorend voorschriftenpakket. Door het opnemen van voorschriften uit een eerdere fase voldoet dit plan niet aan de verwachtingen van de Commissie. Gesteld wordt dat er een dringende behoefte is aan één totaal bestemmingsplan buitengebied, waarin de diverse

tot nu toe gepresenteerde deelplannen zijn opgenomen, voorzien van één pakket voorschriften. De wens wordt geuit dat dit totale pakket opnieuw ter behandeling aan de Commissie voorgelegd zal worden.

- + De behoefte aan één totaal plan met voorschriften wordt ook door de gemeente gevoeld. De onderhavige planherziening bevat dan ook één totaal pakket van voorschriften met een bijbehorende kaart, waarin tevens de laatste, vigerende herzieningen zijn opgenomen. Deze integrale plankaart met voorschriften wordt gelijktijdig met de herziening ter vaststelling aan de Raad en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten aangeboden.

De genoemde onduidelijkheid is ontstaan doordat de eerste fase van de herziening, de zogeheten eerste "dakpan", de Herziening 2-1987 Bestemmingsplan Buitengebied (agrarische bouwpercelen) nog niet door Gedeputeerde Staten van Gelderland was goedgekeurd ten tijde van de indiening van het onderhavige plan in de subcommissie. Een en ander resulteerde daardoor in het opnemen van nog niet vigerende voorschriften voor zover dit noodzakelijk was in verband met de hier te regelen plandelen. De Herziening 2-1987 is inmiddels door Gedeputeerde Staten van Gelderland op enkel detail na goedgekeurd en onherroepelijk geworden. Hierdoor is het thans mogelijk een alomvattend plan met bijbehorende voorschriften op te stellen.

De toelichting van het plan is uitgebreid en aangepast.

Hierin is de gevolgde werkwijze en het toekomstig functioneren van het plan nader toegelicht.

B. Plan

- 1. Uitbreidingsmogelijkheden niet-agrarische bebouwing en bedrijven.

Gesteld wordt dat in principe het buitengebied van deze bebouwing en bedrijven gevrijwaard dient te worden. De bestemming "Terrein voor handel en bedrijf" wordt als te ruim beoordeeld, terwijl er daarnaast bezwaren bestaan om 2e bedrijfswoningen toe te laten. Teneinde verdere ongewenste bedrijfsvestiging te voorkomen wordt voorgesteld een vrijstellingsregeling danwel een wijzigingsbevoegdheid krachtens Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke

Ordering op te nemen.

Ten aanzien van het kampeerterrein de Toevrugt ontraadt de subcommissie het terreintje als zodanig te bestemmen.

- + Het onderhavige plan heeft de niet-agrarische activiteiten, voor zover deze bedrijven niet te amoveren zijn of daarvoor geen andere redelijke regeling openstaat, in het plan opgenomen. Het betreft voor het overgrote deel bedrijfjes, welke reeds lang voor de opstelling van het vigerende bestemmingsplan van 1970 bestonden. Door middel van de aangegeven bebouwingsgrenzen met bijbehorend bebouwingspercentage zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt gehouden. Indien een bedrijf niet op deze wijze geregeld wordt, doch onder het overgangsrecht valt, is een uitbreiding van 25% mogelijk.

In een aantal gevallen zou dit juist een zeer aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheid betekenen. Zoals ook door de subcommissie wordt voorgesteld, is de mogelijkheid geopend om door middel van een vrijstellingsbevoegdheid andersoortige bedrijfjes toe te laten. In de vrijstelling zijn verschillende criteria opgenomen als voorwaarde van toelating. Een opsomming ter adstruktie zal niet gegeven worden, daar dit onvoldoende werkt. Wel is het betreffende voorschrift thans aangevuld met de bepaling dat de Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu gehoord dient te worden, terwijl daarnaast nog een ekstra lid aan het voorschrift toegevoegd zal worden waarin strijdig gebruik nog eens duidelijk aangegeven wordt. Op deze wijze zijn voldoende zekerheden ingebouwd ten aanzien van het ongewenste gebruik van grond en opstallen in het buitengebied.

Ten aanzien van de Toevrugt kan gesteld worden, dat door het opnemen in de herziening alle belangen op formele wijze kenbaar gemaakt en daarna gewogen zijn.

De opgenomen regeling, welke de mogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning toelaat, is veelvuldig goedgekeurd in bestemmingsplannen buitengebied van andere Gelderse gemeenten en wordt daarom gehandhaafd.

- 2. Milieu-aspekten.

- a. Gesteld wordt dat de koppeling met de milieuwetgeving ontbreekt. Er zijn bijvoorbeeld geen bufferzones rond hindergevoelige objecten in het plan aangegeven. Verzocht wordt de 25 jaars beschermingszone rond het waterwingebied 't Klooster in plan op te nemen.
- b. De subcommissie vindt het jammer dat in de toelichting op het plan niet of nauwelijks verder wordt ingegaan op de mogelijkheden tot oprichten van mestbassins, welke voor het Agrarisch produktiegebied A in deze herziening zijn opgenomen. Verzocht wordt bij de in Artikel 07 lid 14 opgenomen wijzigingsbevoegdheid nog uitdrukkelijk de voorwaarden ter bescherming van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde en van het woonmilieu op te nemen.
- c. De subcommissie heeft bezwaar tegen het opnemen van de leden 4 en 5 van Artikel 18A Kampeerterrein S. Verwezen wordt naar de Kampeerwet.
- + a. Door de gevolgde werkwijze is de herziening enigszins ingeperkt.

Bij een integrale herziening zoals gebruikelijk, zou een zeer kostbare, hernieuwde inventarisatie dienen plaats te vinden. Hiervoor waren de benodigde middelen, die uit de algemene middelen moesten komen, niet beschikbaar. Er was duidelijk behoefte aan een werkbaar plan. Wel is echter voor een groot aantal aspecten ingespeeld op de ontwikkelingen sinds 1970, waarbij met name aan de milieuhygiënische aspecten aandacht is besteed.

In de voorschriften is op vele plaatsen aangegeven, wanneer rekening moet worden gehouden met de functies en waarden welke in het plan aan de omliggende gronden zijn toegekend, en/of met de belangen van de rechthebbenden op de aangrenzende en omliggende gronden. Dit betreft dan vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden, waarbij afgeweken kan worden van de bepalingen, die juist ter bescherming van die belangen zijn opgenomen. Door de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden blijft het mogelijk het plan "naar maat" toe te passen in gevallen dat de

afweging van de daarbij betrokken belangen dit rechtvaardigt. Bij die afweging van de belangen zal steeds overwogen worden of voor de beoogde activiteit een Hinderwetvergunning is vereist en of deze kan worden verleend. Een van de uitgangspunten bij de voorbereiding van de onderhavige gedeeltelijke herziening is dat slechts ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan nadere regelingen worden opgenomen, welke milieuhygiënische konfliktsituaties kunnen voorkomen. Voor bestaande bedrijven worden bij deze gedeeltelijke herziening geen akstra voorwaarden "meegenomen".

Indien ten aanzien van BESTAANDE bedrijven met het oog op de milieuhygiëne in vergelijking tot de regeling in het bestemmingsplan 1970 ekstra beperkingen noodzakelijk worden geacht, dienen die met toepassing van de daartoe bedoelde milieuwetten te worden opgelegd. Het opnemen daarvan in deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan zou kunnen leiden tot veel planschadeclaims en ernstige vertraging van de planprocedure.

De 25 jaars beschermingszone rond het waterwingebied 't Klooster is thans op de plankaart aangegeven.

- b. In de toelichting op het plan is thans ingegaan op de opgenomen regeling voor het oprichten van mestbassins. Artikel 07 lid 14 is overeenkomstig de wens aangepast door nadere voorwaarden op te nemen.
- c. Artikel 18A Kampeerterrein S betreft de regeling van het kampeerbedrijf de Toevrught. Gezien de problematiek rond en op dit bedrijf is handhaving van de voorschriften in deze vorm noodzakelijk.

Aanvullende toelichting uit bestemmingsplan BP00985: Buitengebied, herziening 1-1998

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Wet op de openluchtrecreatie (WOR) in 1995 worden gemeenten in staat gesteld een door hen gewenst kampeerbeleid tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast is in 1996 een nieuw Streekplan Gelderland vastgesteld. In het streekplan wordt onder meer aandacht aan verblijfsrecreatie besteed.

Deze nieuwe wet en het streekplan hebben geleid tot de notitie 'Functies in het buitengebied gemeente Zelhem, eerste afweging'. Deze notitie is ten aanzien van verblijfsrecreatie verder uitgewerkt in de beleidsnota 'Verblijfsrecreatie in de gemeente Zelhem'. In deze nota zijn de mogelijkheden van verblijfsrecreatie in een voor Zelhem wenselijke vorm vertaald. De beleidsnota gaat daarbij op meer vormen van verblijfsrecreatie in dan de onder de WOR vallende vormen van verblijfsrecreatie. Zo heeft de WOR geen betrekking op recreatiewoningen en in pandige recreatie, terwijl de beleidsnota wel op deze recreatievormen ingaat.

De beleidsnotitie 'Verblijfsrecreatie in de gemeente Zelhem' omvat meer aspecten inzake de verblijfsrecreatie dan in het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2-1988 is geregeld. Op grond van de geschetste ontwikkelingen en de beleidsnotitie is een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2-1988 noodzakelijk, waarbij de beleidsnotitie het uitgangspunt voor deze herziening is.

Vigerende regeling

Voor alle verblijfsrecreatieve bedrijven en gebieden waarop deze herziening betrekking heeft vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2-1988. In het vigerende bestemmingsplan regelen de volgende bestemmingen een of meerdere vormen van verblijfsrecreatie:

- *Kampeercentrum C* regelt de campings waarin mede vakantiewoningen aanwezig zijn;
- *Kampeerterrein* regelt het kampeerterrein zonder vakantiewoningen;
- *Centrale voorzieningen voor verblijfsrecreatie* regelt de collectieve voorzieningen in de vier kampeercentra;
- *Bos tevens kampeerterrein* regelt het kamperen in een op de plankaart aangewezen terrein;
- *Manege met voorzieningen ten behoeve van verblijfs- en dagrecreatie, Agrarisch bedrijf met pension-akkomodatie, Pension A en Pension* waarin de verblijfsrecreatie zowel buiten als in pandig mogelijk is.

Tenslotte worden in de algemene regelen in artikel 49 (Algemene gebruiksbepalingen) en in artikel 51 (Algemene vrijstellingsbepalingen) regels gegeven over de toelaatbaarheid van enkele vormen van kamperen.

2. Voorafgaand beleid en procedures

Overgangsbeleid

De raad heeft op 23 februari 1995 bepaalt dat vanaf de inwerkingtreding van de Wet op de openluchtrecreatie op 1 november 1995, het beleid van de Kampeerwet en Kampeerverordening blijft gelden tot het moment dat er nieuw beleid is.

Funcities in het buitengebied gemeente Zelhem, eerste afweging (1996)

In deze notitie wordt het beleid ten aanzien van de in het buitengebied voorkomende functies verwoord. Verblijfsrecreatie is een van de aan de orde komende functies. Belangrijk aspect in de beleidsnotitie is de landschapstypering uit het gemeentelijk Landschapsbeleidsplan (zie hieronder). Per onderscheiden landschapstype wordt afgewogen welke functies primair de voorkeur hebben. De gemaakte afweging resulteert in keuzen waar (uitbreiding van) verblijfsrecreatie wel of niet mogelijk is. In de landgoederenzone en het kleinschalig kampenlandschap bestaan mogelijkheden voor (verblijfs)recreatie.

Landschapsbeleidsplan (1992)

Het landschapsbeleidsplan vormt het kader dat richting geeft aan het door de gemeente te voeren beleid inzake initiatieven tot de verbetering en het behoud van de kwaliteit van natuur en landschap. Belangrijk onderdeel van het plan vormt de indeling van de gemeente Zelhem in landschapstypen. Per landschapstype worden vervolgens aanbevelingen gegeven ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

De indeling van het landschap vindt plaats aan de hand van de factoren die bepalend zijn voor de huidige verschijningsvorm van het landschap:

- Abiotische factoren; bodem, reliëf, grond- en oppervlaktewater en klimaat;
- Biotische factoren; flora en fauna;
- Maatschappelijke factoren; de mens.

De resultante van de wisselwerking tussen deze factoren levert de huidige landschapsstructuur op.

Per factor is bekeken welke verschillende gebieden binnen de gemeente te onderscheiden zijn. Het samenvoegen van de analyseresultaten per factor levert een indeling op in landschapstypen. In totaal worden zes verschillende landschappen onderscheiden, waaronder het (kleinschalig) kampenlandschap en de landgoederenzone.

Verblijfsrecreatie in de gemeente Zelhem (1997)

Deze beleidsnota bouwt voort op de notitie 'Funcities in het buitengebied gemeente Zelhem, eerste afweging'. In de notitie wordt naast een inventarisatie van in de gemeente aanwezige en gelegaliseerde vormen van verblijfsrecreatie een overzicht van het vigerende en nieuwe beleid gegeven. Vervolgens wordt aangegeven welke vormen van verblijfsrecreatie waar en onder welke condities in de gemeente Zelhem mogelijk zijn.

De vaststelling van deze notitie betekent tevens het einde van het door de gemeente gevoerde overgangsbeleid ten aanzien van verblijfsrecreatie. Het verwoordde beleid uit deze nota vormt het uitgangspunt voor deze herziening van het bestemmingsplan.

3. Milieu-aspecten

Uit milieuhygiënisch oogpunt wordt verondersteld dat het kamperen zal plaatsvinden buiten de zones van wegen, waarbinnen door het wegverkeer een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) heerst.

Recreatieverblijven worden door de provincie niet concreet genoemd als verblijf waar de Wet geluidhinder op van toepassing is. De landelijke trend is

echter om ook deze verblijven te beschouwen als 'gewone' woningen. In deze herziening wordt hierop aangesloten door inpandige verblijfsrecreatie alleen mogelijk te maken indien de maximale geluidsbelasting door het wegverkeer niet hoger is 55 dB(A).

Bij het inpandig recreatief gebruik dienen voorts de afstandseisen die voortvloeien uit de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. Hiermee wordt het mogelijk ontstaan van beperkingen op de agrarische bedrijfsvoering voorkomen. Het creëren van beperkte verblijfsrecreatieve mogelijkheden heeft overigens geen invloed op de categorie-indeling van de omgeving, waardoor beperkingen op de agrarische bedrijfsvoering niet aan de orde zijn.

4. Opzet van het plan

De opname van het in de beleidsnotitie 'Verblijfsrecreatie in de gemeente Zelhem' verwoorde beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie, beperkt zich wat deze herziening betreft tot de toevoeging van die vormen van kamperen, die - naar aanleiding van het nieuwe beleid - nog niet of nauwelijks geregeld zijn.

Er is gekozen voor een compacte formulering van de "overige" verblijfsrecreatieve mogelijkheden door middel van vrijstellingen. Dus eerst een algeheel verbod tot verblijfsrecreatie (uiteraard met uitzondering van de gronden die nu een verblijfsrecreatieve bestemming hebben) en vervolgens vrijstelling voor respectievelijk het kleinschalig kamperen, het natuurkamperen, het verenigingskamperen, het groepskamperen en het kamperen voor eigen gebruik.

Bij de formulering van de voorwaarden waaronder vrijstelling kan worden verleend is getracht deze zo helder en objectief mogelijk te formuleren. In deze vrijstellingen wordt op diverse plaatsen verwezen naar gebieden, waarin bepaalde vormen van verblijfsrecreatie aanvaardbaar worden geacht. Deze gebieden zijn weergegeven op een bij deze herziening behorende kaart(bijlage).

De vrijstelling voor het kleinschalig kamperen is alleen toegekend aan agrarische bouwpercelen en percelen waarop een woning aanwezig is. De belangrijkste reden hiertoe is dat relatief veel agrarische (bouw)percelen niet neer functioneren voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, maar als burgerwoning gebruikt worden. Er is vooral qua gebouwencomplex geen wezenlijk ruimtelijk verschil. Daarnaast is bij een beperkt aantal andere functies, waar bebouwing van enige omvang aanwezig is, een vergelijkbare situatie aanwezig. Landschappelijke inpassing en het realiseren van sanitaire voorzieningen kan in dergelijke situaties op goede wijze plaatsvinden. En indien dat niet mogelijk is wordt geen vrijstelling verleend.

Voorts is een vrijstelling opgenomen voor het inpandig recreatief gebruik van aan hun bedrijfsvoering onttrokken agrarische bedrijfsgebouwen. Hierin zijn de voorwaarden, die in de beleidsnotitie aangegeven zijn, voor zover ruimtelijk relevant, opgenomen. Het toestaan van inpandig kamperen is primair bedoeld om extra inkomsten aan agrariërs te verschaffen, teneinde teruglopende inkomsten aan te vullen.

Tenslotte is een nadere eisen-regeling toegevoegd, waardoor zonodig een goede landschappelijke inpassing kan worden verkregen. Deze nadere eisen kunnen enerzijds worden gesteld aan de kampeermiddelen zelf (materiaal, kleur) en anderzijds aan het perceel of kampeerterrein (groenvoorziening).

Deze uitbreiding van de voorschriften leidt enerzijds tot de toevoeging van een aantal begripsbepalingen en anderzijds tot het vervallen verklaren van enkele algemene regels inzake het kamperen.

Aan het verlenen van de vrijstelling kunnen voorwaarden (nadere eisen) gesteld worden indien het een locatie betreft die ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Daarbij wordt aangesloten bij de Provinciale Milieuverordening Gelderland. Deze regeling is opgenomen ter waarborging van de belangen van de beheerder van een grondwatergebied.

De vigerende bestemmingsregelingen voor *Kampeercentrum C*, *Kampeerterein* en *Centrale voorzieningen voor verblijfsrecreatie* zijn niet herzien, omdat zij in beginsel voldoen aan het bepaalde in de beleidsnotitie. Voor zover er (reeds) nieuwe terreinen voor verblijfsrecreatie zijn of komen, zullen deze bedrijven in een (integrale) herziening van het Buitengebied dienen te worden opgenomen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening betreft een wijzigingen van het bestemmingsplan Buitengebied ten aanzien van de verblijfsrecreatie. Ontwikkelingen op het gebied van de verblijfsrecreatie zullen geïnitieerd dienen te worden door particulier initiatief. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar. De gemeente zal geen initiatieven op dit gebied ontwikkelen.

6. Inspraak

Per 18 februari 1998 heeft het voorontwerp in het kader van de inspraak vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

7. Overleg ex artikel 10 Bro

Tegelijkertijd met de inspraak is het overleg conform artikel 10 Bro met diverse instanties gestart. Hieronder worden de ontvangen reacties behandeld. De reacties zijn in rechte letter weergegeven en de beantwoording van gemeentezijde cursief.

1. Waterbedrijf Gelderland (brief 24-03-1998)

Bij uitspraak van de Raad van State is op 24 januari 1997 aan de WOG vergunning verleend voor het onttrekken van maximaal 1 miljoen m³ grondwater per jaar, ten behoeve van waterwingebied Obbink Mark. Binnen de voorliggende herziening 1-1998 bevindt zich het toekomstige grondwaterbeschermingsgebied. Wij verzoeken u alle relevante belangen en mogelijke consequenties mee te wegen in deze planprocedure.

In het gebied waar het waterbedrijf het grondwatergebied zal vestigen is, gezien de bestaande situatie, nauwelijks ruimte voor een recreatief initiatief. Indien er toch een vorm van kleinschalig kamperen of inbandige recreatie wordt opgestart, kunnen in het vrijstellingsbesluit (dus per geval) voorwaarden worden opgenomen indien ter plaatse extra eisen gelden

conform de Provinciale Milieuverordening Gelderland.

2. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Oost (brief d.d. 02-04-1998)

Uit de voorschriften maak ik op dat u in de landgoederenzone of in het kampenlandschap bij de bestemming landelijke woonbebouwing het kleinschalig kamperen wil toestaan. Mijn voorkeur voor het toestaan van kleinschalig kamperen gaat uit naar enkel bij agrarische bedrijven in bepaalde gebieden gekwantificeerd. Ik mis de motivatie in het plan om het ook binnen de bestemming landelijke woonbebouwing toe te staan. Graag hiervoor een aanvulling in de toelichting.

De in deze herziening opgenomen regeling komt overeen met het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de beleidsnota Verblijfsrecreatie in de gemeente Zelhem uit 1997.

In deze nota gesteld dat het kleinschalig kamperen primair bedoeld is op agrarische bouwpercelen, ter ondersteuning van agrarische bedrijven. Het kleinschalig kamperen biedt deze bedrijven een bron van inkomsten.

De nota sluit echter niet uit het kleinschalig kamperen ook bij niet-agrarische percelen toe te staan. Deze herziening van het bestemmingsplan sluit op dit beleid aan.

De toelichting is hiertoe aangevuld.

Ik adviseer u het permanent bewonen van recreatiewoningen middels de voorschriften uit te sluiten. Daarnaast kunt u via privaatrechtelijke weg een en ander regelen. Ik adviseer u in de toelichting van het plan te beschrijven welke maatregelen u privaatrechtelijk voorstaat, naast een goede regeling in de voorschriften.

In het bestemmingsplan is een artikel toegevoegd, waarin permanente bewoning als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Overigens is de toelichting van een bestemmingsplan niet de plaats om aan te geven welke (privaatrechtelijke) maatregelen voorgestaan worden om regelingen te handhaven. Los van het feit dat dergelijke uiteenzettingen in de toelichting niet juridische afdwingbaar zijn, mag er van worden uitgegaan dat wanneer gewijzigd beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie tot een bestemmingsplanwijziging leidt, een gemeente ook bereid is tot handhaving van de opgestelde regeling.

3. Provincie Gelderland (brief d.d. 18-05-1998)

Planologische toetsing

De diensten hebben waardering voor de wijze waarop de verblijfsrecreatie in het buitengebied van Zelhem, met name het kleinschalig kamperen, wordt geregeld. Zij merken met betrekking tot het kleinschalig kamperen bij de burger wel op dat volgens het streekplan het kleinschalig kamperen zoveel mogelijk dient te worden beperkt tot agrarische bedrijven.

De diensten adviseren u het plan op dit aspect nog eens kritisch te bezien.

Zie voor beantwoording de reactie onder 2.

Daarnaast kunnen volgens het plan binnen de gehele gemeente per agrarisch bedrijf in het kader van functieverandering maximaal 5 zelfstandige

recreati woonverblijven in ten hoogste twee voormalige bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.

Hoewel de diensten zich ervan bewust zijn dat de mogelijkheid om per agrarisch bouwperceel ten hoogste vijf zelfstandige recreati woonverblijven toe te staan ook in de ontwerp-nota 'verblijfsrecreatie' was opgenomen en zij daarover geen opmerkingen hebben gemaakt, bestaan tegen dit planonderdeel toch bezwaren.

Op basis van het Streekplan Gelderland (blz. 158, Beleidsbeschrijving Achterhoek, paragraaf 4.8.4.) moet namelijk worden geconcludeerd dat in het kader van functieverandering dient te worden uitgegaan van kleinschalige toeristische voorzieningen, zoals pensionachtige zaken, verblijven bij de boer. De mogelijkheid die het plan nu biedt voor het realiseren van zelfstandige recreati woonverblijven (particuliere eigenaars en permanente bewoning) past niet binnen dit geformuleerde beleid. Bovendien is voor zelfstandige recreati woonverblijven in het streekplan specifiek beleid geformuleerd. De diensten adviseren u daarom de regeling voor het toestaan van vijf zelfstandige recreati woonverblijven achterwege te laten en in de plaats daarvan een regeling op te nemen welke kleinschaliger vormen van recreatie en toerisme toestaat.

De zinsnede "5 zelfstandige recreati woonverblijven" is gewijzigd in "5 apart te verhuren appartementen". Daarnaast is een artikel betreffende strijdig gebruik toegevoegd, waarin permanente bewoning als verboden gebruik wordt aangemerkt.

Bovendien zijn aan het verlenen van de bedoelde vrijstelling voorwaarden verbonden. Het betreft onder andere ruime afstandsnormen tot elke andere vorm van verblijfsrecreatie. Dit biedt naar onze mening voldoende waarborg tegen het ontstaan van een wildgroei van dergelijke recreatieverblijven.

Juridische toetsing

De diensten gaan ervan uit dat de opgenomen begripsbepalingen en de regeling in overeenstemming zijn met de Wet op de openluchtrecreatie.

1. Artikel 01 Begripsbepalingen

- Niet aan "b." maar na "a." wordt iets toegevoegd.

De tekst is gecorrigeerd.

- am.: de zinsnede "niet zijnde een hotel, pension of woning" strookt niet met de systematiek van de verbodsbepaling van het ontwerp-artikel 49B.

De term "pension" is in deze begripsbepaling geschrapt.

- an.: niet duidelijk is wat de toegevoegde waarde van deze begripsbepaling is in relatie tot de onder "aa." van de vigerende voorschriften opgenomen begripsbepaling "kampeerplaats".

Het begrip "kampeerplaats" uit de vigerende voorschriften is vervangen door een nieuw begrip "kampeerterrein".

- ao.: in de vigerende voorschriften is reeds het begrip "kampeermiddel" opgenomen. Indien dat begrip verouderd is,

zouden alle bepalingen van het vigerende plan Buitengebied moeten worden gescreend. In ieder geval dient afstemming plaats te vinden tussen de vigerende en de nieuw op te nemen regeling inzake de verblijfsrecreatie.

Door de inwerkingtreding van de Wet op de Openluchtrecreatie is de opgenomen begripsomschrijving, met daarin het onderscheid tussen mobiele en vaste kampeermiddelen, noodzakelijk.

- ap.: niet duidelijk is wat de verhouding is met de vigerende regeling, zoals opgenomen in artikel 01, onder ae. (met uitzondering van stacaravan) jūncto artikel 15A.

In de vigerende bestemmingsbepaling mag conform artikel 15A uitsluitend gekampeerd worden in tenten. Dit is wellicht achterhaald en zou ook hier gesproken moeten worden over mobiele kampeermiddelen.

- as.: deze begripsbepaling is niet afgestemd op de regeling in het vigerende plan Buitengebied, dat spreekt van "dienstwoning" en "agrarische bedrijfswoning".

In het kader van recreatie op een agrarisch perceel is het ons inziens toch noodzakelijk om te spreken van "hoofdbedrijfsgebouw". Dit kan een ander gebouw zijn dan een (agrarische) dienstwoning.

- at.: voor zover de diensten hebben kunnen nagaan, komt dit begrip niet in de voorschriften voor en is diensengevolge niet relevant.

Het begrip hoofdwoonverblijf kwam inderdaad niet voor. Echter door de opname van een bepaling over strijdig gebruik komt het begrip wel voor en is vermelding dus noodzakelijk.

2. Artikel 49B Gebruik voor overige verblijfsrecreatie

- lid 3: de termen "in pandig recreatief gebruik" en "zelfstandige recreatiwoonverblijven" zijn niet nader bepaald in de begripsbepalingen. Bovendien wekken deze begrippen de schijn permanente bewoning niet uit te sluiten.
De dienst verzoeken u een regeling op te nemen, welke permanente bewoning expliciet uitsluit.

Een bepaling inzake permanente bewoning is toegevoegd.

- lid 4: Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen, "indien dat noodzakelijk is". De diensten achten een concretere aanduiding wenselijk.

De gevraagde concretere aanduiding is bereikt door aan de aangehaalde zinsnede te wijzingen in "indien dat in verband met landschappelijke inpassing noodzakelijk is".

De diensten wijzen erop dat nog nadere afstemming dient plaats te vinden tussen de vigerende voorschriften en de nieuw op te nemen voorschriften inzake recreatie.

Slotconclusie

De provinciale diensten adviseren u het plan, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Voor kennisgeving aangenomen