

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ringweg 4 en 4a – 2016' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpplan³:

Wijzigingen in de regels

| Waar (artikel) | Wat | Reden |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Na 1.38 | Begrip 'dierenverblijf' toegevoegd: 'een dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij' | Zie bij '3.2.5.a'. |
| Na 1.45 | Begrip 'geurgevoelig object' toegevoegd: 'een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij' | Zie bij 'Na 4.5.2'. |
| Na 1.52 | Begrip 'huisvestingssysteem' toegevoegd: 'een gedeelte van een dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij' | Zie bij '3.2.5.a'. |
| 1.76 | Begrip 'praktijkruimte' aangevuld (de aanvulling is onderstreept): 'een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, gelegen in of aansluitend aan een woning en behorend bij die woning voor de uitoefening van medische, paramedische en andere vrije beroepen en/of administratieve of daarmee gelijk te stellen beroepen' | Op deze wijze ligt helder vast dat de praktijkruimte niet zonder woning gerealiseerd kan worden én een relatie moet hebben met die woning. |
| 3.2.2.b | De tekst '1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel; 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.' vervangen door 'de meldingen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer: 1. binnengekomen op 10 februari | De tekst die in het ontwerpplan stond, was gebaseerd op de tekst zoals deze ook in het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 gehanteerd is. Echter, het voorliggende plan bevat maar één agrarisch bedrijf, dus kan concreet (met data) aangegeven worden op welke meldingen Activiteitenbesluit milieubeheer de ammoniakemissie gebaseerd moet worden. |

¹ Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn 'cursief' weergegeven.

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

³ Nummering (artikel, alinea) komt overeen met de nummering in het ontwerpplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen plan.

| Waar (artikel) | Wat | Reden |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 2014 en afgehandeld op 13 maart 2014; en. 2. binnengekomen op 1 december 2014 en afgehandeld op 12 februari 2015;' | |
| 3.2.5.a | <i>Aanvulling zodat dierenverblijven e.a. alleen binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd (de aanvulling is onderstreept): 'realisatie van <u>dierenverblijven</u>, <u>kuilvoerplaten</u>, <u>tunnelkassen</u>, <u>mestopslag</u>, <u>silo's</u> en <u>trainingsmolens</u> is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak'</i> | Buiten het bouwvlak zijn, in basis, alleen bouwwerken geen gebouwen toegestaan tot een bouwhoogte van 1,20 meter. Lage bouwwerken die als dierenverblijf gebruikt worden, kunnen hierdoor buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Als gevolg van de Wet geurhinder en veehouderij in combinatie met het Activiteitenbesluit milieubeheer is het mogelijk dat deze onderkomens gezien moeten worden als 'dierenverblijf'. Hetzelfde geldt voor dierenuitlopen zonder stal, dan is de hele open ruimte het 'dierenverblijf'. In deze gevallen moet bij berekeningen dit onderkomen of de uitloop ook meegerekend worden als emissiepunt. Vanuit de achterliggende gedachte bij het bestemmingsplan is het altijd de bedoeling geweest dat bouwwerken en ruimtes die als emissiepunt gelden, binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. De regeling zoals deze er nu is, blijkt daarvoor dus niet sluitend te zijn. Dit is ongewenst. Zo is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet te garanderen en is er dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. |
| Na 3.2.5.c | <i>Sub d toegevoegd: 'de oppervlakte van een mestopslag mag maximaal 350 m² bedragen'</i> | In de regels van het ontwerpplan was opgenomen dat met een afwijking en onder voorwaarden het mogelijk is om een mestopslag tot 1000 m ³ buiten het bouwvlak te realiseren. Hier was geen maximale oppervlakte bij geregeld. Vanuit de milieuregelgeving is het noodzakelijk om dit te maximeren op 350 m ² , zodat een hiervoor een minimale afstand van 50 m geldt, die aansluit bij de afstandsnorm die ook voor de dierenverblijven wordt gehanteerd. Bij een grotere oppervlakte geldt een minimale afstand van 100 m. Dit is in casu niet gewenst. Momenteel is sprake van een mestopslag van 25 m ² . Dus de maximale oppervlakte van 350 m ² zal niet snel bereikt worden. |
| 3.4.3.b | <i>Maximum van 350 m² toegevoegd (de aanvulling is onderstreept): 'maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met <u>een oppervlakte van maximaal 350 m²</u>, een inhoud van maximaal</i> | Zie bij 'Na 3.2.5.c'. |

| Waar (artikel) | Wat | Reden |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>1.000 m³, een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m'</i> | |
| 3.4.4.d | De tekst '1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel; 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.' vervangen door 'de meldingen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer: 1. binnengekomen op 10 februari 2014 en afgehandeld op 13 maart 2014; en 2. binnengekomen op 1 december 2014 en afgehandeld op 12 februari 2015;' | Zie bij '3.2.2.b'. |
| Na 3.5.3 | <i>Artikel 3.5.4 toegevoegd, 'Dierenverblijven: Buiten het bouwvlak zijn geen dierenverblijven toegestaan.'</i> | Zie bij '3.2.5.a'. |
| 3.7.4.b | De tekst '1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel; 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.' vervangen door 'de meldingen Activiteitenbesluit milieubeheer: 1. binnengekomen op 10 februari 2014, afgehandeld op 13 maart 2014; c.q. 2. binnengekomen op 1 december 2014, afgehandeld op 12 februari 2015;' | Zie bij '3.2.2.b'. |
| 4.1.a | <i>Aanvulling zodat woning en praktijkruimte nog duidelijker bij elkaar horen (onderstreept is aanvulling): 'wonen in de vorm van één vrijstaande woning, met een <u>bijbehorende</u> praktijkruimte'</i> | Zie bij '1.76'. |
| Na 4.5.1.n | Sub o toegevoegd: 'er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden' | Deze algemeen gebruikte voorwaarde ontbrak in deze afwijkingsbevoegdheid. Ter bescherming van de omgeving is het gewenst om deze voorwaarde ook hier te hanteren. |
| 4.5.2 | Tweede voorwaardelijke verplichting toegevoegd en tekst geredigeerd (de aanvulling en correctie is onderstreept): | Het bestemmingsplan voorziet in het slopen van de nu aanwezige varkensstallen aan de Ringweg 4a en het bouwen van een woning met praktijkruimte op de vrijgekomen locatie (op voldoende |

| Waar (artikel) | Wat | Reden |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Indien en zodra de gronden behorend bij Ringweg 4a in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming, moet:</p> <p>a. <u>de bestaande (agrarische) bebouwing op het perceel, kadastraal bekend gemeente Wehl, sectie M, nummers 550 en 551, zijn gesloopt;</u></p> <p>b. <u>op het terrein, behorend bij de te realiseren woning</u> de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het rapport 'Landschappelijke inpassing Ringweg 4a, Wehl' van buro Waalbrug uit Gaanderen d.d. mei 2015, nummer W-15026 aangevuld met rapport 'Landschapselementen & Beplantingsplan Ringweg 4a Wehl' van Heggen Buro voor Landschapsbeheer d.d. 27 januari 2015, beide opgenomen in bijlage 8 van de regels.</p> | <p>afstand van Ringweg 4). In de anterieure overeenkomst die met belanghebbende is gesloten, is de sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing uitdrukkelijk vastgelegd.</p> <p>In de regels was dit niet vastgelegd. Met een voorwaardelijke verplichting is dit nu wel vastgelegd, zodat indien en zodra de nieuwe woning is gebouwd, de sloop moet hebben plaats gevonden.</p> |
| Na 4.5.2 | <i>Artikel 4.5.3 toegevoegd, 'Milieuzone – geurzone: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.'</i> | <p>Om te voorkomen dat binnen de bestemming Wonen - I voor Ringweg 4a, en buiten het bouwvlak, binnen de 50 m afstand van het agrarische bouwvlak Ringweg 4, geurgevoelige objecten kunnen komen, is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' op de kaart opgenomen. Hieraan is in de regels een specifieke gebruiksregel gekoppeld die vastlegt dat in deze zone geen gebouwen mogen komen die geurgevoelig zijn volgens artikel I van de Wet geurhinder en veehouderij.</p> <p>Op deze manier wordt het agrarische bedrijf Ringweg 4 niet belemmerd en is er voor Ringweg 4a een waarborg dat er sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> |
| 8.5 | <i>Aanvulling, zodat vastligt dat ondergronds bouwen alleen binnen bouwvlak mag (onderstreept is aanvulling): 'In dit plan gelden de bouwregels alleen voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen, met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken wel binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd'</i> | Op deze manier wordt voorkomen dat buiten het bouwvlak geurgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden, die van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf. |
| 10.2.a.5 | De tekst '• een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel; • als geen vergunning als | Zie bij '3.2.2.b'. |

| Waar (artikel) | Wat | Reden |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| | bedoeld onder I is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.' vervangen door 'de meldingen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer: • binnengekomen op 10 februari 2014 en afgehandeld op 13 maart 2014; en • binnengekomen op 1 december 2014 en afgehandeld op 12 februari 2015;' | |
| 12.2 | De tekst 'a. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel; b. als geen vergunning als bedoeld onder I is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.' vervangen door 'de meldingen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer: a. binnengekomen op 10 februari 2014 en afgehandeld op 13 maart 2014; en b. binnengekomen op 1 december 2014 en afgehandeld op 12 februari 2015;' | Zie bij '3.2.2.b'. |

Wijzigingen in de kaart

| Waar (onderdeel) | Wat | Reden |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plangebied | Alle gronden behorend bij Ringweg 4 en 4a, met uitzondering van het toegangspad aan de noordzijde, zijn toegevoegd aan het plangebied. | Zo wordt ervoor gezorgd dat de regels die gelden voor de bestemming Agrarisch, behorend bij de gronden van hetzelfde agrarische bedrijf (Ringweg 4), voor het hele terrein gelijk zijn. |
| Bouwvlak | <i>Het bouwvlak binnen de agrarische bestemming is van vorm veranderd en groter dan in het ontwerpplan opgenomen.</i> | Het ontwerpbestemmingsplan is, te samen met de stukken die over de toekomstplannen van Ringweg 4 bij de gemeente bekend waren, voor bedrijfskundig advies voorgelegd aan de Stichting Advisering Agrarische Bedrijfsplannen (S/A/A/B). De S/A/A/B heeft een aanvullend advies geschreven op basis van deze stukken. In afwijking van het raadsbesluit van 17 december 2015 is het gewenst om voor het agrarische bedrijf Ringweg 4 een wat andere vorm van het agrarische |

| | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>bouwvlak toe te kennen. Dit heeft als voordeel dat de bestaande rijbak en tuin niet hoeven te wijken of te worden aangepast.</p> <p>Ook wordt het vlak wat vergroot. Dit om het bedrijf binnen het bouwvlak fysiek de ruimte te geven voor het goed kunnen situeren van benodigde bebouwing bij realisatie van de toekomstplannen. Het bouwvlak krijgt een oppervlakte van ongeveer 0,16 hectare. Bij lange na niet de oppervlakte, die als maximale grens voor agrarische bedrijven geldt. Dat is 1 hectare. De voorgestelde oppervlakte is, op basis van het advies van S/A/A/B, een bouwvlak waarmee het bedrijf toekomstige plannen fysiek kan realiseren.</p> |
| Gebiedsaanduidingen | Gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' toegevoegd, binnen bestemming 'Wonen – 1' en voor gebied op 50 meter afstand van het bouwvlak die in het plan zit voor de bestemming 'Agrarisch'. | Zie bij regels, 'Na 4.5.2'. |

Aanpassingen in de toelichting

| Waar (paragraaf) | Wat | Reden |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 | Aan eind paragraaf uitleg plangebied toegevoegd: 'In de bovenstaande luchtfoto is het plangebied indicatief weergegeven. De plankaart geeft de exacte begrenzing weer.' | Zie bij kaart, plangebied. |
| 2.2.1 | <i>Toevoeging teksten vanwege bijvoegen aantal bijlagen voor Ringweg 4 die hier toegelicht worden. Zoals de ruimtelijke onderbouwing (concept) van mei 2015 voor Ringweg 4 alsook het advies van S/A/A/B van 26 september 2016.</i> | Zie bij kaart, bouwvlak. |
| 2.3.1 | <i>Toevoeging teksten vanwege bijvoegen aantal bijlagen voor Ringweg 4 die hier toegelicht worden. Zoals de ruimtelijke onderbouwing (concept) van mei 2015 voor Ringweg 4 alsook het advies van S/A/A/B van 26 september 2016.</i> | Zie bij kaart, bouwvlak. |
| 2.3.3 | Vervangen teksten vanwege het toevoegen van het onderzoek milieuaspecten van de Omgevingsdienst Achterhoek | Het onderzoek geeft een onderbouwing voor gemaakte keuzes. In het ontwerpplan was dit onderzoek nog niet verwerkt. Dit is nu wel gedaan, zodat de onderbouwing vanuit de milieuaspecten beziender is. Uit |

| Waar (paragraaf) | Wat | Reden |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving van het agrarische bedrijf. |
| 3.1 | <i>De tekst over de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangevuld.</i> | De onderbouwing van het plan, gezien vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking kon helderder. Onder andere verwijzing naar stukken waaruit blijkt dat het plan hier niet aan getoetst hoeft te worden. |
| 3.3 | <i>De toets van het verzoek Ringweg 4a aan het Vab-beleid en de gemeentelijke woningbouwprogrammering is, kort weergegeven.</i> | Deze motivering is ook wel in de ruimtelijke onderbouwing voor Ringweg 4a aanwezig. Maar het kort hier herhalen voorkomt verwarring hierover. |
| 5.2.2 | <i>Aanpassingen die in de regels zijn verwerkt voor de enkelbestemmingen worden hier toegelicht. Deel is als gevolg van een zienswijze, deel is ambtshalve.</i> | Zie bij regels, alle punten. |
| 5.2.3 | <i>Aanpassen tekst 'referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid'</i> | In dit deel van de toelichting stond een tekst die niet afgestemd was met de regels waarop het een toelichting is. Dit is aangepast. |

Aanpassingen in de bijlagen van de toelichting

| Waar (bijlage) | Wat | Reden |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 2 | Opgesplitst in bijlage 2 en 3. 2 is de ruimtelijke onderbouwing en 3 bevat de adviezen van S/A/A/B | Voor betere raadpleegbaarheid van de bijlagen zijn deze opgesplitst. |
| Na bijlage 2 | <i>Bijlagen toegevoegd:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ruimtelijke onderbouwing (concept) Ringweg 4, mei 2015</i> • <i>Bedrijfsplan en aanvullende stukken Ringweg 4</i> • <i>Bijlagen toelichting Bijlage 6 Landbouwkundig advies S/A/A/B, 26 september 2016</i> • <i>Begeleidend schrijven t.b.v. advisering S/A/A/B van Ringweg 4</i> • <i>Onderzoek milieuaspecten, Omgevingsdienst Achterhoek, 20 oktober 2016</i> | Deze bijlagen zijn onderdeel van in de toelichting opgenomen motivering waarom bepaalde keuzes voor het perceel Ringweg 4 zijn genomen. Zie bij toelichting 2.2.1, 2.3.1 en 2.3.3. |