

# Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied; Mosselseweg 2a Vorden

Het voorontwerpbestemmingsplan Landelijke gebied; Mosselseweg 2a Vorden lag van 7 maart 2019 tot en met 27 maart 2019 ter visie. Tijdens de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer en de gemeente op 13 maart 2019 een informatieavond georganiseerd om de plannen toe te lichten aan omwonenden. Hieronder is een verslag van de informatieavond opgenomen.

## Verslag informatieavond 13 maart 2019

Voorafgaand aan deze informatieavond zijn eenentwintig uitnodigingen verstuurd naar omwonenden. Deze adressenlijst is door de gemeente Bronckhorst opgesteld. De inloopavond, is bezocht door acht personen. Op deze avond is veel besproken, maar met name over het verleden (totstandkoming voorgaande en het huidige bestemmingsplan) en de onderlinge verhoudingen in de buurt. Hieronder, puntsgewijs, de relevante punten die besproken zijn:

- Een persoon geeft aan dat de wens is dat er geen psychiatrische patiënten verblijven nabij het woonhuis van deze persoon. Tevens wordt er aangegeven dat er onjuiste vergunningen zijn op dit moment. Daarbij wil deze persoon geen woningbouw op het perceel. Los van deze mondeling ingebrachte zienswijze is er op 27-02-2019 een schriftelijke zienswijze ontvangen van deze persoon.
  - Reactie hierop is dat het initiatief bedoeld is voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking en niet voor psychiatrische patiënten. Gemeente Bronckhorst geeft aan dat er geen sprake is van reguliere woningbouw en dat er geen vergunningen zijn afgegeven op dit moment t.a.v. dit initiatief. Ook komen er door deze bestemmingsplanherziening geen extra woningen bij. Er wordt een wooncontingent verplaatst van het koetshuis op Wientjesvoort naar de (nu nog) recreatief bestemde woning, die een bedrijfswoning wordt.
- Een vorm van begeleid wonen mag niet zomaar, maar moet voldoen aan de wettelijke eisen.
  - Reactie hierop is dat initiatiefnemer een bedrijfsplan aan de gemeente heeft voorgelegd, waarmee duidelijk is gemaakt dat de zorgverlening voldoet aan de daaraan gestelde wettelijke eisen en dat de zorgverlener voldoet aan de hoogste kwalificaties (opleidingen) die in Nederland erkend worden. Daarnaast geeft de gemeente een toelichting op het gemeentelijk beleid voor huisvesting en begeleiding van zorgbehoevenden. Juist deze prikkelarme omgeving binnen Wientjesvoort wordt zeer geschikt geacht voor de huisvesting van de doelgroep. De bewoners kunnen op basis van maatwerk en hun interesses in het kader van dagbesteding meedraaien bij lokale horeca, landschapsonderhoud en het beheer van de lokale schaapskudde.
- Een bewoner vraagt de vergunning te tonen die er zouden zijn voor de 35 recreatieappartementen.
  - Reactie hierop is dat er in het huidige (geldende) bestemmingsplan een recreatieve bestemming is toegekend aan de locatie, waarbinnen 35 appartementen mogen worden gerealiseerd. Dit is planologisch bestaand recht, dat door de eigenaar ingevuld mag worden. De bouwmogelijkheden blijven bestaan tot het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is.

- Een persoon geeft aan geen nieuwe ontwikkelingen binnen 300 meter van haar woning te wensen. Nu de zorgunits op 275 meter afstand van de woning komen, is dat niet wenselijk. Bovendien is deze ontwikkeling een inbreuk op het landgoed één van de kroonjuwelen van de Achterhoek.
  - Reactie hierop is dat de ontwikkeling van 8 zorgunits ruimtelijk en functioneel de voorkeur heeft boven de ontwikkeling van de nu nog bestemde 35 appartementen. De eigenaar van het landgoed denkt daar op dit moment ook zo over en is graag bereid aan het initiatief mee te werken. Het initiatief draagt door afdracht van pacht bij aan behoudt van het landgoed. De gronden blijven (juridisch) als eigendom behoren tot het landgoed. Daarmee wordt de kwaliteit van het landgoed geborgd. In een nader gesprek met de bezwaarmaker wordt niet meer concreet duidelijk waarom de ontwikkeling in relatie tot het belang als bewoner als 'te druk' en 'ongewenst' wordt aangemerkt.
- Een persoon geeft aan het initiatief goed te vinden en de plannen te ondersteunen. Deze persoon ziet het als een meerwaarde dat er een maatschappelijke functie komt en de afname van 35 recreatieappartementen (meerpersoons) naar acht individuele zorgplekken ziet deze persoon als positief.
- Een persoon geeft aan dat de vermindering van volume positief is voor de omgeving. Enig misverstand is er omtrent het volume, omdat het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming even groot is voorgesteld als het bestaande bouwvlak in de recreatieve bestemming. De getoonde bouwplannen maken duidelijk dat het om een veel kleiner volume gaat.
  - Reactie hierop is dat overwogen zal worden om het bouwvlak in de maatschappelijke bestemming kleiner te maken in het ontwerp bestemmingsplan, zodat dit meer overeenkomt met het daadwerkelijke bouwplan.
- Een persoon geeft aan dat het sociale idee goed is.
- Een persoon geeft aan het plan positief te vinden en is heel blij dat dit er komt.
- Een persoon geeft aan dat in verband met zijn camping hij geen geluidsoverlast wil in de omgeving en wil weten waar precies het gebouw gebouwd wordt. Verder vindt deze persoon het een sympathiek initiatief.
  - Reactie hierop is dat de initiatiefnemer ook geen overlast wil gezien hij op hetzelfde terrein woont met zijn jonge gezin en dat hij, met lint en/of paaltjes, de te bouwen zorghoeve zal uitzetten. Hier is deze persoon apart over gemaïld met datum en tijdstip waarop de initiatiefnemer dit zal doen. Daarnaast wordt er apart nog een gesprek gepland met de medewerker van Gemeente Bronckhorst.

## **Ingediende inspraak omwonenden**

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ontvangen (Inspreker A en Inspreker B). Naar aanleiding van de informatieavond is een derde inspraakreactie ontvangen (Inspreker C). Hiermee zijn in totaal drie inspraakreacties ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- Inspraakreactie A; datum 7 maart 2019, ontvangen 7 maart 2019, registratienummer: 18761604
- Inspraakreactie B; datum 24 maart 2019, ontvangen 27 maart 2019, registratienummer: 18761604
- Inspraakreactie C; datum 25 maart 2019, ontvangen 28 maart 2019, registratienummer: 18761604

## Samenvatting inspraakreactie A

1. De bedoeling van de huidige bouwaanvraag is, in een gedeelte van landgoed De Wientjesvoort een locatie te ontwikkelen voor een zorg- en woonvoorziening ten behoeve van mensen met een stoornis in de psychische gezondheidszorg.
2. De geplande locatie ligt op een gedeelte van het landgoed dat midden in het beschermde EHS gebied. Hier mag volgens inspreker alleen versterking en woningbouw plaatsvinden als het plan een groot algemeen belang dient.
3. Het kan toch naar idee van inspreker niet zo zijn dat inspreker met de woning, een rijks monument, op een dependance van een GGnet komt te wonen.
4. De afstand vanaf de woning van de inspreker tot aan de bebouwing moet minimaal 300 meter zijn. Dit is hier niet het geval.
5. Ook vraag inspreker zich af of er zomaar een zorgvoorziening gestart mag worden op dit perceel. Zelf is inspreker al meer dan 45 jaar directeur/eigenaar van een kleinschalige zorgvoorziening voor ouderen. Daarom kan inspreker niet indenken dat er zomaar een vergunning hiervoor kan worden afgegeven door de gemeente Bronckhorst. Inspreker heeft kennisgemaakt met de initiatiefnemers en ze lijken inspreker zeer sympathiek. Inspreker geeft aan niet zomaar ergens een nieuwe zorgvoorziening te kunnen starten, mocht inspreker dit nog willen. Hier gelden zeer strenge regels voor, en het mag zeker niet in zo'n mooi stukje natuur. Daarom wil inspreker tegen deze bouwvergunning bezwaar indienen, het kan echt niet zo zijn, dat dit maar door Burgemeester en Wethouders beslist gaat worden.
6. Er zal toch meer openheid over dit plan moeten komen, anders kan iedereen wel een opvang voor psychische patiënten beginnen.

## Reactie gemeente

1. Deze stellingname wordt door de gemeente niet gedeeld. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente een bedrijfsplan ingediend, waarin de bedrijfsvoering en doelgroepen zijn beschreven. Het initiatief is bedoeld voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking en niet voor psychiatrische patiënten.  
Punt 1 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.
2. De provincie Gelderland heeft in haar advies over het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de locatie van het woon-zorgcomplex en de nieuwe burgerwoning in het GNN ligt. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier in principe niet toegestaan. De gemeente en de provincie is echter van mening dat een kleinschalig woon-zorgcomplex beter in het gebied past dan de tientallen recreatiewoningen die nu gebouwd mogen worden. De provincie heeft gekeken naar de mogelijkheden die het provinciaal beleid biedt om aan dit plan mee te werken.  
Aangezien de recreatieve bestemming met de bijbehorende bouwmogelijkheden al voor de eerste vaststelling van onze Omgevingsvisie (2014) in het bestemmingsplan waren opgenomen, is de provincie van mening dat dit gebied de aanduiding GO moet hebben. In de GO zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de kernkwaliteiten per saldo substantieel worden versterkt.

Het woon-zorgcomplex wordt vele malen kleiner dan het appartementencomplex dat nu op basis van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' gebouwd mag worden. De provincie adviseert het bouwblok daarop aan te passen. Bovendien vraagt de provincie kritisch te kijken naar de 'rode' bestemmingen (wonen en maatschappelijk). Het plan kan voorzien in de voorwaarde van substantieel versterking als de delen die niet worden bebouwd als natuur worden ingericht én bestemd. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de inspraak op de informatieavond en de reactie van de provincie gekeken naar de mogelijkheden voor het verkleinen van het bouwvlak en het toekennen van de bestemming 'Bos' aan een deel van het plangebied.

Punt 2 van de inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Deze stellingname wordt door de gemeente niet gedeeld. Zoals ook onder 1 is omschreven voorziet het plan niet in een zorgfunctie die gelijk is te stellen aan een depedance van het GGnet. Het initiatief is bedoeld voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking en niet voor psychiatrische patiënten. Het plan vindt haar aansluiting bij het coalitieprogramma 'gewoon doen' van de Gemeente Bronckhorst waarin aanspraak gedaan wordt op tekorten aan geschikte woonplekken. Dit is door Companen onderzocht in 2018. Hieruit blijkt dat er op korte termijn tekorten worden verwacht voor deze, verstandelijke gehandicapten, doelgroep. Tot slot biedt het woonbeleid dat is vastgesteld in juli 2019 door de Gemeente Bronckhorst ruimschoots aanknopingspunten bij het plan. In het hoofdstuk 'wonen en zorg' wordt aangegeven, dat er een tekort wordt verwacht aan plekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Verder past het plan binnen de behoefte van de samenleving om kleinschalig te wonen. De te bouwen groepszorgwoning is levensloopgeschikt én flexibel inzetbaar (nultredenwoning). In de ontwerpfasen wordt hier rekening mee gehouden. Zo zijn alle kamers, dus ook de badkamers, geschikt voor rolstoelgebruik. In de slaapkamer is er rekening gehouden dat men langs beiden zijde van het bed nog ruim voldoende ruimte heeft voor eventuele verzorging. Hierdoor is ook de alternatieve aanwendbaarheid maximaal. In de beleidsnotitie wordt daarnaast gesproken over ruimte bieden aan kleinschalig en vernieuwde vormen van wonen en is een uitbreiding van het aantal plekken noodzakelijk. Met name de kwetsbare doelgroep die initiatiefnemer bediend heeft prioriteit binnen de gemeente.

Punt 3 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Het is de gemeente niet duidelijk waarom de afstand van de bebouwing in het plangebied ten opzichte van de woning van de inspreker minimaal 300 meter zou moeten zijn. De afstand van de zorgfunctie tot de woning is zodanig groot dat er geen sprake zal zijn van onevenredige hinder.

Punt 4 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. Het is juist dat niet iedereen zomaar een nieuwe zorgfunctie kan starten. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente aangetoond dat hij een nieuwe zorgfunctie mag starten. Punt 5 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.
6. Voor een reactie op de doelgroep van de zorgfunctie wordt verwezen naar de beantwoording, zoals opgenomen in punt 3. Ten aanzien van de openheid en communicatie is getracht hier invulling aan te geven door het organiseren van de informatieavond.

Punt 6 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

### Samenvatting inspraakreactie B

7. Inspreker is bang voor problemen die zij gaan ondervinden met de camping, welke direct gelegen is aan de grond van het plangebied. Betreffende deze aanvraag heeft inspreker contact gehad met o.a. de Recron en een jurist van ARAG rechtsbijstand en deze voorzien de volgende hinder in de vorm van geluidsoverlast, horizonvervuiling door licht van het complex en waardevermindering van het bedrijf.
8. De camping van inspreker heeft als doelgroep de 55+. De gasten komen voor de rust en ruimte in een natuurlijke omgeving. Met name de rust ziet de inspreker ernstig verstoord worden door de voorgenomen plannen van de gemeente om een zorgboerderij met verstandelijk gehandicapten naast onze camping toe te staan. Ook denken wij dat de mooie omgeving waar de toeristen voor komen wordt aangetast door voorgenomen plannen en dat de toerist die zo belangrijk is voor ons en de gemeente Bronckhorst en de middenstand de camping zal mijden. Dit zou toch zonde zijn.
9. Het te bouwen zorgcomplex van 15 bij 35 meter groot wordt eigendom van initiatiefnemer, maar de ondergrond blijft eigendom van een andere partij. Inspreker voorziet mede door de achtergrond en ervaring die inspreker heeft met deze partij dat dit nog wel eens een probleem kan opleveren. Wanneer het de initiatiefnemer niet lukt zal hij het als eerste moeten aanbieden aan de grondeigenaar en wat komt er dan in dit gebouw, misschien wel drugsverslaafden, krijgt de inspreker dan dezelfde problemen als op de zorgboerderij in Wichmond of zoals bij Marope, en juridisch is alles open te breken, ook een erfpacht overeenkomst.
10. Inspreker heeft al jaren goed contact met de grondeigenaar wie ons veel van zijn (mooie)plannen heeft beloofd. Mede hierdoor heeft inspreker nooit bezwaar gemaakt tegen zijn plannen, maar nu inspreker erachter is gekomen dat die plannen nog al eens wijzigen en het allemaal anders wordt dan beloofd is de inspreker het zat. Bijvoorbeeld de Landhuizen die de grondeigenaar wilde bouwen, maar waar nu de fundering onder de grond verdwijnt en hier naast goedkope woningen worden gebouwd. Wij hopen op begrip voor de situatie waarin wij in de loop der jaren terecht zijn gekomen. Om de grondeigenaar eindelijk een keer een halt toe roepen zijn wij genoodzaakt bezwaar te maken tegen zijn plannen. Het gaat bij hem alleen maar om het geld en realisatie van zijn projecten als reclame voor zijn bedrijf.

### Reactie gemeente

7. De zorgen voor geluidsoverlast, als gevolg van de planologische wijziging, delen wij niet. Het gebruik dat mogelijk wordt gemaakt op basis van het nieuwe planologische regime is minder intensief voor wat betreft aantal personen dat in het gebied kunnen verblijven en het aantal verkeersbewegingen dat daarbij hoort. Er is een substantiële verbetering voor kernkwaliteiten, door de bouwmogelijkheden fors terug te schroeven, door de gebruikintensiteit in het gebied en de aard van het gebruik aan te passen (veel minder intensief). Dit is direct geregeld in de bestemming Maatschappelijk. Van meer horizonvervuiling door licht van het complex kan geen sprake zijn, omdat de bouwmogelijkheden afnemen. Er mag minder hoog gebouwd worden, de massa neemt af en er wordt niet dichter op de gronden van de inspreker gebouwd. Wij zien niet in hoe deze planologische wijziging dan tot meer lichthinder kan leiden. Als indiener van mening is dat hier sprake is van waardevermindering van zijn/haar pand, dan kan de indiener een planschadevergoeding aanvragen bij het college van B&W binnen een periode van 5 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Tevens is bij eventuele waardedaling sprake van een eigen risico van minimaal 2% van de waarde van het object.  
Punt 7 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

8. De bestemmingsplanwijziging leidt tot een extensivering van het gebruik in het gebied en de nabije omgeving. Wij zijn van mening dat de planologische ontwikkeling juist meer rust brengt in het gebied, dan dat het geldende planologische regime toelaat. Punt 8 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan
9. In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding een specifieke vorm van maatschappelijk opgenomen en deze voorziet in een woon-zorgcomplex met maximaal 8 appartementen. Het bouwvlak is hierop afgestemd en verkleind ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Dat op deze locatie een verslavingszorginstantie zich gaat vestigen is hierdoor niet reëel. Punt 9 van de inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.
10. De bezwaren hebben geen betrekking op de planologische wijzigingen in het plangebied en zijn daarmee ruimtelijk gezien niet relevant. Punt 10 van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Samenvatting inspraakreactie C

11. Inspreker geeft aan onvoldoende geïnformeerd is op de informatieavond over de plannen aan de Mosselseweg 2a en (ong.) in Vorden voor het wijzigen van recreatie-verblijfsrecreatie naar maatschappelijk en wonen en het verplaatsen van het wooncontingent. Inspreker zou graag een uitnodiging ontvangen voor verdere uitleg.

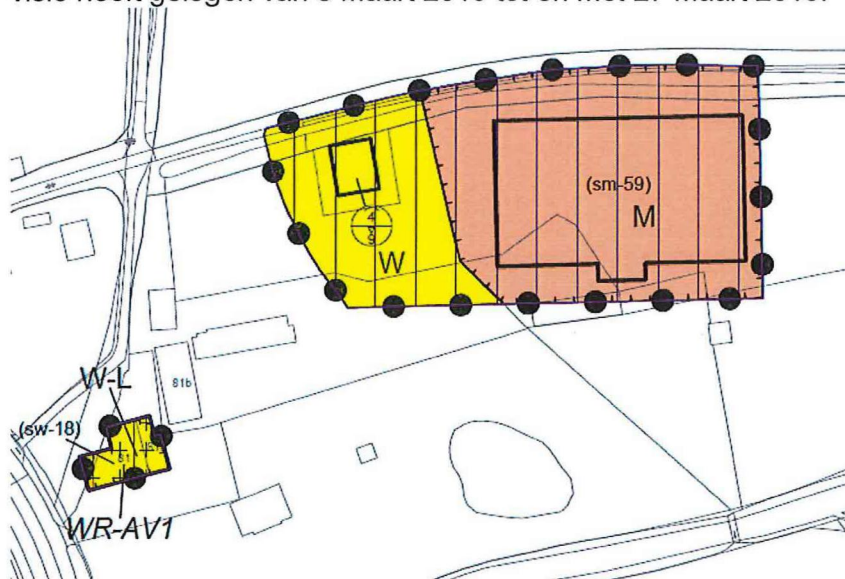
#### Reactie gemeente Bronckhorst op C

11. Na het ontvangen van de inspraakreactie is er een overleg georganiseerd met de inspreker en zijn de plannen door de gemeente nader toegelicht. De initiatiefnemer heeft na de informatieavond een bijeenkomst in het gebied georganiseerd waarbij met lint en/of paaltjes, de te bouwen zorghoeve is uitgezet.

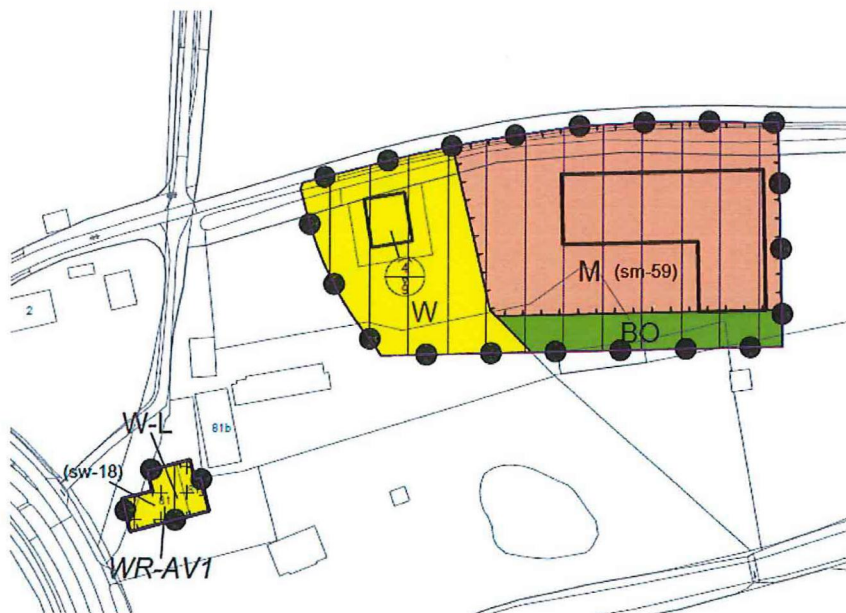
#### Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de informatieavond en de inspraakreacties is het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied; Mosselseweg 2a aangepast. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is aan een deel van het plangebied de bestemming 'Bos' toegekend. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is verkleind.

Voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied; Mosselseweg 2A Vorden, zoals deze ter visie heeft gelegen van 3 maart 2019 tot en met 27 maart 2019:



Ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied; Mosselseweg 2A Vorden, met de toevoeging van de bestemming 'Bos' (BO) en verkleining van het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk':



#### **Vooroverleg in het kader van Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1**

De provincie Gelderland heeft op 23 juli 2019 advies uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied; Mosselseweg 2a Vorden. De inspraakreactie is als bijlage bijgevoegd aan deze inspraaknotitie. De provincie heeft in het advies aangegeven dat er aandacht moet zijn voor:

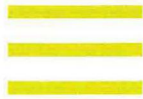
- het plan aan te passen door een duidelijk onderscheid te maken in plekken die worden bebouwd en de onbebouwde (natuur)gebieden. Door dit onderscheid te maken kunnen de bouw- en de bestemmingsvlakken worden verkleind. Om de inrichting van de groene gebieden te waarborgen wordt geadviseerd om een inrichtingsplan te maken die met een voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan. Zie ook voorgaande pagina van de inspraaknotitie, waarop de planologische aanpassingen op de verbeelding zijn weergegeven.
- Geadviseerd wordt om de behoefte van dit plan te onderbouwen en hierbij ook in te gaan op de regionale woonagenda en de woonvisie. Daarbij wordt gevraagd concreet te maken hoe dit plan bijdraagt aan de grote opgave om te verduurzamen en het veranderende klimaat.
- Om de aanwezige natuurwaarden goed in beeld te krijgen en te kunnen beschermen wordt geadviseerd om in het kader van de Wet natuurbescherming een Quickscan flora en fauna uit te voeren.

Het advies van de provincie Gelderland is door initiatiefnemers overgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied; Mosselseweg 2a Vorden (zoals opgenomen als onderdeel van het Veegplan 2020-1).

**Bijlagen:**

- Advies provincie Gelderland, 2019-002779, 23 juli 2019





## Advies Voorontwerp-bestemmingsplan

Gemeente Bronckhorst  
T.a.v. het college  
Postbus 2000  
7255 ZJ HENGELO

**Datum**  
23 juli 2019

**Zaaknummer**  
2019-002779

**Onderwerp**  
Advies voorontwerp BP  
Landelijkgebied; Mosselseweg 2A  
Vorden

**Inlichtingen bij**  
Monique Gjaltema  
026 359 8375  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

**Blad**  
1 van 4

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het voorontwerp bestemmingsplan dat we op 28 februari 2019 ontvingen. We hebben uw plan bestudeerd en in het kader van het vooroverleg het initiatief besproken met uw ambtenaren op 22 mei 2019.

### **Inhoud van het voorontwerp**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een zorgcomplex met acht zorgeenheden, een dienstwoning en bijbehorende parkeervoorzieningen op de locatie Wientjesvoort Noord. De planologische mogelijkheden voor de bouw van tientallen recreatieappartementen op deze locatie komt met dit plan te vervallen. Een bedrijfswoning aan Mosselseweg 2a wordt omgezet naar een burgerwoning.

### **Provinciaal belang**

In het voorontwerp spelen provinciale belangen. Deze belangen zijn nog onvoldoende meegewogen in uw plan. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

### **De bijlage is onderdeel van deze brief**

U vindt ons advies in de bijlage. Ik verzoek u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan.

We horen het graag als u het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl).

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

 provincie  
**Gelderland**

**Datum**  
23 juli 2019

**Zaaknummer**  
2019-002779

**Blad**  
2 van 4

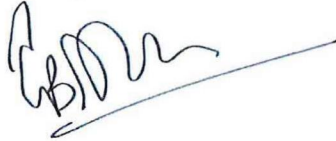
**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Monique Gjaltema.

Ik wens u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wij versturen deze brief in cc naar Waterschap Rijn en IJssel

Met vriendelijke groet,  
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,



Carlien Bakker  
Programmamanager Ruimte en Wonen

**Bijlage:**

- advies

**Voor deze brief geldt:**

- Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

Datum  
23 juli 2019

Zaaknummer  
2019-002779

Blad  
3 van 4

## 1 Onderbouwing van het advies

Op de locatie Wientjesvoort Noord bestaat de planologische mogelijkheid om 35 recreatieappartementen te realiseren. Dit plan blijkt echter niet haalbaar te zijn. U bent bereid mee te werken aan een initiatief voor een woonzorgcomplex met 8 zorgeenheden en een dienstwoning. Dit is een minder intensieve functie, die naar onze mening beter past in het gebied. Hieronder vindt u ons advies voor de onderwerpen natuur en wonen.

### 1.1 Gelders Natuurbeleid

#### Ons beleid

In het provinciaal beleid is onderscheid gemaakt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het GNN bestaat voor het grootste deel uit gerealiseerde natuur. In de GO is het doel om economische ontwikkeling te combineren met het versterken van de kwaliteiten van natuur en landschap. Voor het GNN geldt de 'nee tenzij-benadering'. Dit betekent dat geen nieuwe functies mogelijk zijn, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er een groot openbaar belang is. Nieuwe ontwikkelingen in de GO zijn in principe mogelijk als ze de kernkwaliteiten van het gebied substantieel versterken.

#### Afwegingen

De locatie van het woonzorgcomplex en de nieuwe burgerwoning ligt in het GNN. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier in principe niet toegestaan. Wij zijn echter van mening dat een kleinschalig woonzorgcomplex beter in het gebied past dan de tientallen recreatiewoningen die nu gebouwd mogen worden. Wij hebben daarom gekeken naar de mogelijkheden die het provinciaal beleid biedt om aan dit plan mee te werken.

Aangezien de recreatieve bestemming met de bijbehorende bouwmogelijkheden al voor de eerste vaststelling van onze Omgevingsvisie (2014) in het bestemmingsplan waren opgenomen, zijn wij van mening dat dit gebied de aanduiding GO moet hebben. In de GO zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de kernkwaliteiten per saldo substantieel worden versterkt.

Het woonzorgcomplex wordt vele malen kleiner dan het appartementencomplex dat nu gebouwd mag worden. Wij adviseren u het bouwblok daarop aan te passen. Bovendien vragen wij u kritisch naar de 'rode' bestemmingen (wonen en maatschappelijk) te kijken. Het plan kan voorzien in de voorwaarde van substantieel versterking als de delen die niet worden bebouwd als natuur worden ingericht én bestemd.

#### Advies

Wij adviseren u het plan aan te passen door een duidelijk onderscheid te maken in plekken die worden bebouwd en de onbebouwde (natuur)gebieden. Door dit onderscheid te maken kunnen de bouw- en de bestemmingsvlakken worden verkleind.

Om de inrichting van de groene gebieden te waarborgen adviseren we een inrichtingsplan te maken die met een voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan.

**Datum**  
23 juli 2019

**Zaaknummer**  
2019-002779

**Blad**  
4 van 4

Zodra het aangepaste plan klaar is adviseren wij u een verzoek bij ons in te dienen om de aanduiding GNN te laten wijzigen naar GO. Dit verzoek kunnen wij – tegelijkertijd met andere verzoeken - dit najaar voorleggen aan het college van Gedeputeerde Staten. Wij adviseren u dit bestemmingsplan niet vast te stellen, voordat GS hierover een besluit hebben genomen.

## **1.2 Wonen**

### **Ons beleid**

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst; dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken we voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren.

Nieuwe woningen, die worden gebouwd zijn een daadwerkelijke aanvulling op wat er staat en passen bij de behoefte van de toekomst. Innovatieve, flexibele en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. Een nieuwe woning mag de totale opgave om te verduurzamen niet groter maken. Gasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. We streven naar het optimaal benutten van het stedelijk gebied en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Dit doen we met oog voor aspecten als wateropvang, hittestress en leefbaarheid. Samen maken we hierover afspraken in de regionale woonagenda. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken.

### **Afwegingen**

Met dit plan creëert u een bijzondere woonvorm. Wij missen nog een goede onderbouwing van de behoefte. In september van dit jaar zal de 'kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' ter vaststelling worden voorgelegd aan uw gemeenteraad. Het aantonen van de behoefte is één van de drie kwaliteitscriteria. We merken bovendien op dat in de toelichting nog weinig aandacht is besteed aan de grote maatschappelijke opgaven zoals duurzaamheid en klimaatadaptatie.

### **Advies**

Wij adviseren u de behoefte van dit plan te onderbouwen en hierbij ook in te gaan op de regionale woonagenda en uw eigen woonvisie. Daarbij vragen we u concreet te maken hoe dit plan bijdraagt aan de grote opgave om te verduurzamen en het veranderende klimaat.

## **1.3 Overig**

Om de aanwezige natuurwaarden goed in beeld te krijgen en te kunnen beschermen adviseren wij om in het kader van de Wet natuurbescherming een Quickscan flora en fauna uit te voeren.

### **Voor dit advies gelden:**

- Omgevingsverordening Gelderland, afdeling 2.1 (Woonlocaties en recreatiewoningen) en afdeling 2.6 (Natuur en landschap)
- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Koers: Ruimte voor goed wonen