



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00661/7

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 14 september 2021 en 12 oktober 2021;

besproken in de commissievergadering van 14 oktober 2021;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. in te stemmen met de, bij het besluit behorende, Reactienota zienswijze – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2;
2. het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied; Veegplan 2021-2’ (nummer: NL.IMRO.1876.VPL2102-ON01), gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 28 oktober 2021,

de plv. griffier,

de voorzitter,

H.M.P. Smits

M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 28 oktober 2021
Kenmerk	: 18766908/Raad-00661
Portefeuillehouder	: P.L.P.S. Hofman
Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2021-2'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de, bij het besluit behorende, Reactienota zienswijze – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2;
2. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2021-2' (nummer: NL.IMRO.1876.VPL2102-ON01), gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In het kader van het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP) is het 12^e veegplan voor het landelijk gebied gereed voor (gewijzigde) vaststelling. Het plan omvat de volgende initiatieven/locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Abbinkdijk 1 Hengelo
2. Bakermarksedijk 9 Baak
3. Beunksteeg 6, Ruurloseweg 96-98, Zelledijk 42 en Scharfdijk ong. Hengelo (Landgoed Zelle)
4. Deldensebroekweg 21 Vorden
5. Doetinchemseweg 79 Zelhem
6. Everhardinkweg 6a Zelhem
7. Keijenborgseweg 30 Zelhem
8. Scharfdijk 3A Hengelo

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Bakermarksedijk 15 Baak
2. Bronckhorsterstraat 10 Hengelo
3. Dorpsstraat Halle ong. (perceel: Zelhem, sectie AC, nummer 692)
4. Dr. Alfons Ariënsstraat 35 Steenderen
5. Everhardingweg 6 Zelhem
6. Haitinkweg 8 Zelhem
7. Halle-Heideweg 10a Halle
8. Hobelmansdijk 13 Halle
9. Hoekendaalseweg 4 Vorden
10. Hoge Slagdijk 1 Vorden
11. IJsselweg 5 Laag-Keppel
12. Jolinkdijk 6 Halle
13. Lamstraat 12A Toldijk
14. Leemstraat 1 en 3 Steenderen

15. Molenweg 3 Halle
16. Mosselseweg 4 Vorden
17. Rhabergseweg 15 Rha
18. Ruurloseweg 90 en 92 Vorden
19. Sarinkdijk 25 Hengelo
20. Schuttestraat 6 Vorden
21. Slotsteeg 7m, 7A en 7B Hengelo
22. Steenderenseweg 17A Hengelo
23. Strodijk 19 Vorden
24. Tegenover Vrogteweg 2 Zelhem
25. Van Heeckerenweg 13 Hummelo
26. Veerweg 1 Bronkhorst
27. Veerweg ong. Bronkhorst (perceel: Steenderen, sectie V, nummer 730)
28. Wildenborchseweg 21a Vorden
29. Wolsinkweg 2 Keijenborg
30. Zutphen-Emmerikseweg 75A Baak

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) aanpassingen:

1. Menninkweg 5 en 5A Hengelo
2. Wildenborchseweg 29A en 29B Vorden

Locaties gemeentelijke sloopregeling:

1. Handwijzersdijk 3 Hengelo

Locaties met aanpassingen in Wnb-vergunningen:

1. Akkermansstraat 1a Zelhem
2. Antinkweg 14 Hengelo
3. Heisterboomsdijk 3 Zelhem
4. Hoekendaalseweg 4 Vorden
5. Kapelweg 14 Vierakker
6. Kattendijk 5 Halle
7. Kuilenburgerstraat 4 Steenderen
8. Muizengatweg 7 Toldijk

Voor een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving planonderdelen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2' bij dit voorstel.

Het ontwerp van het bestemmingsplan kunt u raadplegen via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPL2102-ON01>

Het bestemmingsplan kan (met de hieronder genoemde aanpassingen) ter gewijzigde vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Wij adviseren u om de raad voor te stellen het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze, gewijzigd vast te stellen ten aanzien van planonderdelen 'Deldensebroekweg 21, Vorden' en correcties/ambtshalve wijzigingen voor de locaties 'Haitinkweg 8, Zelhem', 'Keijenborgseweg 30 Zelhem' en 'Mosselseweg 2B-2C (voorheen 2A', Vorden')'. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijze – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2' bevat een samenvatting van de zienswijze, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen.

Afstemming

Door de initiatiefnemers en hun adviseurs is in de voorbereidingsfase voorafgaand aan dit ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met de omgeving van de initiatieven en met instanties, zoals het

Waterschap Rijn en IJssel en (bij provinciaal belang) de Provincie Gelderland. Het veegplan is als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en heeft van 1 juli t/m 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen op het ontwerp.

Het ontwerp is gelijktijdig in het kader van vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en provincie Gelderland. Zij hebben geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen.

Op 7 oktober 2021 is de 'Beeldvormende avond Veegplannen' voor de commissie- en raadsleden. Daar kunnen technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over de planonderdelen van dit veegplan.

Beoogd effect

Het veegplan omvat initiatieven die (in meer of mindere mate) passen binnen het 'Coalitieprogramma 2018-2022'; namelijk 'Kwaliteit van de Leefomgeving', 'Demografische ontwikkelingen' (wonen), 'Economie, ondernemerschap en toerisme', 'Landbouw en landschap', 'Zorg en welzijn', 'Vroegtijdige participatie' en 'Dienstbare overheid'. Daarnaast worden, door dit in procedure te brengen, planologische mogelijkheden geboden aan initiatiefnemers, uitvoering gegeven aan een gemeentelijke regeling (sloop), worden onjuistheden gecorrigeerd en worden verleende vergunningen opgenomen in het veegplan.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van de zienswijze, heeft het bestemmingsplan aanpassing ten opzichte van het ontwerp. Voor het overige kan het plan ongewijzigd blijven.

Ten aanzien van het planonderdeel 'Deldensebroekweg 21, Vorden', wordt gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld. Dit naar aanleiding van de zienswijze op dit planonderdeel, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijze – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2' bevat een samenvatting van de zienswijze, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. In grote lijnen komt het op het volgende neer:

- Toelichting
 - o Onder het aspect verkeer komt een aanvulling met daarin aangegeven hoeveel vervoersbewegingen er komen en hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn.
 - o Landschappelijke inpassing wordt aangepast met daarin aangegeven de nieuwe locaties voor parkeerplekken.
 - o Bij de bijlage van de Toelichting staat planonderdeel Deldenseweg 12 in plaats van Deldensebroekweg 21 worden.
- Regels
 - o Tabel 13.1.2 onder f: Aard van nevenactiviteit wordt yoga toegevoegd en de haakjes in plaats om therapie om muziek gezet.
 - Kleinschalige kringloop landbouw, (muziek-)therapie, yoga en natuureducatie
 - o Het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast met daarin aangegeven de nieuwe locaties voor parkeerplekken in bijlage 17 van de regels.

Ten aanzien van het planonderdeel 'Aanpassingen op initiatief van de gemeente' (Haitinkweg 8 Zelhem, Keijenborgseweg 30 Zelhem en Mosselseweg 2B-2C (voorheen 2A) Vorden), wordt gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld. Dit naar

aanleiding van een ontdekking van een collega en de uitspraak van de Raad van State op dit planonderdeel. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijze – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2' bevat een samenvatting van de ambtshalve wijziging met de voorgestelde wijzigingen. In grote lijnen komt het op het volgende neer:

- Haitinkweg 8 Zelhem
 - o 'Specifieke vorm van tuin – 1' wordt van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Wonen-1' verplaatst en aangevuld met dat hier een theeschenkerij aanwezig mag zijn.
- Keijenborgseweg 30 Zelhem
 - o 'Specifieke vorm van bedrijf – 31' wordt het adres, aard van de bedrijvigheid en de maximaal toegestane oppervlakte in vierkante meters aan bebouwing aangepast. Dit is naar aanleiding van ons collegebesluit van 12 oktober 2021 (zie bijgevoegd B&W-besluit Keijenborgseweg 30 Zelhem d.d. 12 oktober 2021).
- Mosselseweg 2B-2C (voorheen 2A) Vorden
 - o Wordt uit de verbeelding en toelichting gehaald.

Voor het overige kan het plan ongewijzigd blijven en geeft de zienswijze, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan, geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

Voor de zelfstandige initiatieven zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijke onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen voldoen aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden. Ze zijn opgenomen in dit ontwerpplan. Over de zelfstandige initiatieven is overleg en inspraak geweest met instanties en de omgeving van de initiatieven.

De ruimtelijke onderbouwingen met eventuele bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat de plannen planologisch en economisch uitvoerbaar zijn. In de bijlagen "Planonderdelen 'Landelijk gebied; Veegplan 2021-2'" vindt u per planonderdeel/locatie een nadere planbeschrijving, de argumenten voor de voorstellen voor principemedewerking, de eventuele kanttekeningen en eventuele bijzonderheden.

2.2 De gemeentelijke aanpassingen en correcties zijn administratief van aard.

Voor de aanpassingen op initiatief van de gemeente zijn tevens onderbouwingen opgenomen in het plan. Deze aanpassingen zijn administratief van aard en komen voort uit opmerkingen door belanghebbenden of eigen constatering van onvolkomenheden in bestemmingsplannen.

2.3 De aanpassingen i.c.m. de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn administratief van aard.

Aanpassingen van verblijfsobjecten 'wonen' in de BAG hebben consequenties voor bestemmingen waarbinnen zich woningen bevinden. Het gaat hier om bestaande verblijfsobjecten, die niet correct waren verwerkt in de BAG en na onderzoek zijn gecorrigeerd in de BAG. De bestemmingsplannen zijn volgend aan de BAG, waar de verblijfsobjecten 'wonen' betreffen. Het gaat niet om nieuwe ontwikkelingen, maar om bestaande situaties, die nu administratief worden aangepast in dit bestemmingsplan.

2.4 De locaties, die voortvloeien uit de gemeentelijke sloopregeling (de slooppilot), zijn alle locaties waar er

gesloopt is/gaat worden en het milieutechnisch gezien beter wordt.

De locaties die aangepast worden vanuit de sloopregeling (slooppilot), zijn beide locaties waarbij er overvloedige bebouwing gesloopt wordt, eventuele landschappelijke verbeteringen

worden gedaan en de bestemming milieutechnisch beter wordt dan daarvoor. Het gaat om niet-agrarische bestemmingen, die worden omgezet naar een woonbestemming.

2.5 De aanpassingen i.v.m. de Wet natuurbescherming (Wnb) vergunningen zijn administratief van aard.

Aanpassingen van Wnb-vergunningen door de Provincie Gelderland hebben consequenties voor de in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' bijlage bij de regels met onherroepelijke Wnb-vergunningen. Deze is door nieuwe aanvragen continu aan verandering onderhevig en dient te worden geactualiseerd. In dit veegplan zijn de locaties opgenomen waarbij Wnb-vergunningen zijn aangepast en onherroepelijk geworden tot 13 april 2021. Het gaat niet om nieuwe ontwikkelingen, maar om bestaande situaties, die nu administratief worden aangepast in dit bestemmingsplan.

2.6 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid.

Voor de zelfstandige ontwikkelingen zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijk onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplannen. Deze voldoen aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' bleken enkele onvolkomenheden te staan die na het vaststellen van het plan in de praktijk naar voren zijn gekomen. Deze onvolkomenheden worden in dit bestemmingsplan hersteld.

Alle planonderdelen passen binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Kanttekeningen

2.1 De inzagetermijn van 1 juli 2021 t/m 11 augustus 2021 overlapt deels de zomervakantie.

De gemeenteraad heeft u aangegeven liever niet met ontwerpveegplannen naar buiten te gaan in de kerst en zomervakanties, omdat veel mensen dan weg zijn met vakantie of minder oplettend zijn. Helaas kan vanwege de omvang van de plannen, de hoeveelheid werkzaamheden die dat met zich meebrengt en de ambtelijke werkdruk, een gedeeltelijke overlap niet worden voorkomen.

2.2 Er kan mogelijk nog beroep aangetekend worden op de besluiten van Hogere grenswaarden.

Op 18 augustus 2021 zijn de besluiten voor de Hogere grenswaarden gepubliceerd. Eenieder kan binnen zes weken (t/m 29 september 2021) nog beroep aantekenen bij de rechtbank. Gezien dat bij de ontwerp-beschikking geen zienswijzen zijn binnengekomen verwachten wij ook niet dat er beroep wordt ingesteld bij de rechtbank.

Kosten, baten en dekking

Bij de zelfstandige initiatieven zijn leges in rekening gebracht volgens de legesverordening. Voor het overige betreft het hoofdzakelijk aanpassingen op initiatief van de gemeente en zijn beperkt qua aard en omvang. Dit wordt gedekt vanuit de begrotingspost 'Bestemmings- en structuurplannen algemeen'. Bij de slooppilot worden kosten gedekt vanuit het Fonds Bovenwijken.

Uitvoering

Na vaststelling krijgen initiatiefnemers en indiener van de zienswijze schriftelijk bericht en vindt bekendmaking plaats in Contact en het Gemeenteblad op www.overheid.nl. Het vastgestelde plan wordt beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. De Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel worden geïnformeerd over de vaststelling van het plan.

Evaluatie

Niet van toepassing

Hengelo (Gld), 12 oktober 2021,
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- Concept raadsbesluit
- Reactienota zienswijze – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2
- Beschrijving planonderdelen Landelijk gebied; Veegplan 2021-2

BESTEMMINGSPLAN 'Landelijk gebied; Veegplan 2021-2'

REACTIENOTA ZIENSWIJZE - NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Zienswijze 1:

Postregistratienummer: 338197 en 338345

Datum mail + brief: beide 9 augustus 2021

Datum ontvangen: 9 augustus 2021 en 10 augustus 2021

Betreft: Deldensebroekweg 21 Vorden

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

Woningen

In het plan is het voornemen om op het dit adres 2 niet-agrarische woningen, derhalve 2 nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toe te voegen. De indieners wijzen op de 'Woonvisie Bronckhorst 2019-2025'. De indieners menen dat de huidige handelwijze zich niet verdraagt met paragraaf 8.2 van de Woonvisie. De prioritaire doelgroep is hier niet van toepassing en op het intakeformulier argumentatie en de genoemde prijscategorie al helemaal niet mogelijk. Dit gezien de koopsom, grond en asbestsanering en de verantwoorde verbouwing van de boerderij naar de gelijkwaardige woningen.

De indieners menen dat er niet één woning bij komt, maar dat er 2 niet-agrarische woningen, ook wel 2 nieuwe burgerwoningen in het buitengebied komen.

Indieners geven aan dat op het punt van de woningen wordt ingestemd met het omzetten van één agrarische bedrijfswoning naar 2 burgerwoningen, maar niet met de nevenactiviteiten.

Woon- en leefklimaat

Indieners zijn van mening dat in ieder geval door het mogelijk maken van de 'nevenactiviteit' een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden plaatsvindt. Hierbij bekruipt de indieners het gevoel dat er door initiatiefnemers een verdienmodel aan wordt gekoppeld. De indieners menen dat er het goede woon- en leefklimaat wel in gevaar komt. De nevenactiviteiten zijn niet kleinschalig of kleinschalig blijven.

Nevenactiviteiten

De definities van de genoemde nevenactiviteiten zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor zal handhaving tot problemen lijken. Volgens de indieners zullen er voor de onderstaande activiteiten een definitie aanwezig moeten zijn:

- Kringlooplandbouw
- Muziek(therapie)
- Natuureducatie

De indieners geven aan dat niet alle activiteiten die de initiatiefnemers willen uitvoeren in artikel 13.1.2 onder f zijn genoemd. De indieners geven aan dat de initiatiefnemers hebben aangegeven dat de nevenfuncties nodig hebben anders komen ze in de problemen. Er zou een verdienmodel aan de nevenfunctie gekoppeld worden, waardoor te verwachten is dat de grenzen zullen worden opgezocht en de te verwachten overlast voor de omgeving onaanvaardbaar zal zijn.

Verkeer

De indieners zijn van mening dat doordat de nevenactiviteiten niet in de definities staan moeilijk in te zien is wat er gaat gebeuren aan de Deldensebroekweg 21 in Vorden. Hierdoor is het moeilijk in te beoordelen of het verkeer er de verkeersveiligheid zijn gewaarborgd. De indieners zijn van mening dat de functies die ontwikkeld worden het verkeer en de verkeersveiligheid in gevaar brengen. In de landschappelijke inpassing worden slechts 2 kleine parkeerplaatsen voorgeschreven. Er is niet getoetst aan de 'Beleidsregel parkeernormen Bronckhorst'. De ingetekende verkeersfaciliteiten nu op het landschappelijk inpassingsplan hebben de eigenaren nu al zelf nodig. De overige auto's komen dan mogelijk in de berm terecht. Dit zal hinder en onveiligheid voor indieners en de omgeving tot gevolg hebben. De planregels schrijven nota bene helemaal niets voor omtrent het minimumaantal parkeerplaatsen.

Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat erin of rondom het plangebied geen rijks of gemeentelijke monumenten gesitueerd zijn. Dit klopt volgens de indieners niet gezien zij zelf in een gemeentelijk monument wonen die ook op de Gemeentelijke monumentenlijst en de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Gelderland wordt beschreven. De indieners valt ook op dat de gemeentelijke monumentenlijst bij het bestemmingsplan hun locatie niet is opgenomen.

Landschap en natuur

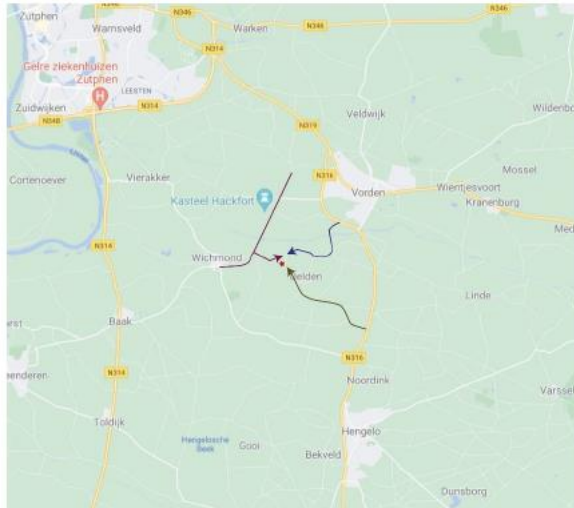
De indieners hechten zeer aan hun 'groene' omgeving. In de omgeving bevinden zich Natura2000 Rijntakken en het Groene ontwikkelingsgebied en Gelders natuurnetwerk. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap de Graafschap is voor de indieners van groot belang gezien zij van natuurbescherming en natuurschoon een gedeelde ambitie hebben in deze buurt. De indieners hebben gezamenlijk +/- 15 hectare grond die ze in stand houden met als uitgangspunt de landschappelijke kernkwaliteiten. De indieners zien graag dat de ontwikkelingen die op de Deldensebroekweg 21 in Vorden worden toegepast aansluiten bij het gebied en de bescherming van het flora en fauna in dit gebied houden. Het zou jammer zijn als de activiteiten op deze locatie een negatief effect hebben op de omgeving en natuur. De indieners vinden daarom dat de nevenactiviteiten geschrapt moeten worden uit het plan.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

De in de zienswijze gemaakte vergelijking tussen ons plan van theetuin en door ons aan één van de indieners benoemde kantine is ongepast. In overleg met de burens hebben we de theetuin uit het ontwerp en de plannen gehaald. Dit gaf opluchting bij de burens. Om kringlooplandbouw beleefbaar te maken is ook een ruimte nodig waarbinnen kan gestart, gepauzeerd en geschild kan worden. Een kantine is een ruimte voor de deelnemers, niet voor voorbijgangers. We hadden graag verder in overleg getreden met de burens om duidelijkheid te verschaffen, helaas wilde zij dit niet.

Parkeren

In ons landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met 15 parkeerplekken. Helaas was dit niet op basis van het parkeerbeleid. Onze activiteiten zijn niet in het parkeerbeleid opgenomen, maar we hebben nu wel geprobeerd om tot een berekening te komen. Enkele getallen zijn gewogen om ze aan te passen bij het initiatief. Uit deze berekening blijkt dat we volgens die normen maximaal 20 plekken voor onze gasten moeten voorzien, dit is op eigen terrein in te passen (zie aangepast inpassingsplan hieronder). De parkeernormen zijn gewogen volgens de tabel dubbelgebruik.



Landschap en natuur

Er wordt gevreesd dat het landschap en de natuur in gevaar komen door de nevenfuncties. Wij geloven dat dit onjuist is, omdat we een grote hoeveelheid verharding die er nu is zullen verwijderen en nagenoeg de helft van de aanwezige bijgebouwen zullen slopen. Daarnaast zal het landschap versterkt worden door het aanplanten van streekeigen hagen, bomen en houtwallen. Allemaal habitatten voor fauna en flora. Als extra punt zullen wij in tegenstelling tot de afgelopen jaren geen gebruik maken van mestinjecties, kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen. Tijdens de quickscan door een ecooloog is vastgesteld dat de ecologische waarde op dat moment erg laag was. Het is dan ook vreemd dat juist op dit punt er vrees voor achteruitgang is. Wij sluiten ons graag aan bij de gedeelde ambitie van de indieners om natuurbescherming en natuurschoon te verstevigen door meer diversiteit in de flora te voorzien en zo ruimte te creëren voor verschillende vormen van fauna. We willen, dus niet enkel beschermen, maar ook natuur toevoegen.

Verdienmodel

Er is vrees dat er een verdienmodel is. De grond voor deze vrees en waarom dat slecht zou zijn is ons onduidelijk. De boerderij is al eeuwen oud een economische zone en dat zal eerder minder worden dan meer. Het verschil is dat wij weer meer betrokkenheid willen creëren tussen productie en consumptie en natuur beleefbaar willen maken. Er is geen ondernemingsplan dat aan de grondslag ligt van de financiering, enkel onze externe inkomsten en privégeden. De activiteiten zijn uit onze overtuiging ontstaan en ondergeschikt aan de woonfunctie, vandaar dat het begrip nevenactiviteiten wel degelijk op zijn plek is. Er wordt ook aangehaald dat wij zouden gezegd hebben dat we zonder nevenfuncties een probleem zouden hebben. De vraag was toentertijd wat er zou gebeuren als het gehele bestemmingsplan niet door zou gaan. Dit ging dus niet enkel over de nevenfuncties. Doordat wij het object gekocht hebben zouden wij dus wel degelijk een probleem hebben, omdat we in de agrarische bestemming niet met 2 gezinnen mogen wonen.

Omvang van de groepen

Het is moeilijk in te schatten hoeveel mensen zich gaan aansluiten bij ons initiatief. Hiervoor zijn de externe factoren ook van invloed. We zijn echter wel degelijk beperkt door het bestemmingsplan om maximaal 150m2 in te richten in de bestaande bebouwing als ruimte die daarvoor ingezet mag worden.

Op dit moment is de verwachting dat we met de volgende groepsgroottes te maken zullen krijgen:

- Muziektherapie 1 gezin, vaak 1 á 2 personen
- Yoga rond de 6 á 10 personen
- Educatie ongeveer tussen de 8 en 20 personen.
- Kringlooplandbouw groepen tot 8 personen.

Beantwoording gemeente

Woningen

De ontwikkeling is inderdaad mogelijk via de woonvisie, gezien er een extra woning contingent toegevoegd wordt aan de markt. In het bestemmingsplan is het mogelijk om een burgerwoning te splitsen met een omgevingsvergunning. Dit is hier aan de Deldensebroekweg niet mogelijk gezien er een agrarisch bestemming aanwezig is. In het bestemmingsplan is het wel mogelijk om met een wijzigingsbevoegdheid om de locatie van agrarisch om te zetten naar wonen. Door de combinatie van het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning is hierdoor een bestemmingsplanherziening ontstaan. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning (1 woning contingent) en wordt gesplitst. Hierdoor ontstaat er nog een extra burgerwoning (nieuw woning contingent). Hierdoor is er sprake van toevoeging van 1 nieuwe woning op deze locatie.

In de woonvisie is aangegeven dat in het verleden binnen een erf meerdere generaties samenwoonden onder één dag of erf om voor elkaar te zorgen. Dat de woonvisie dit wil stimuleren in het buitengebied voor de starters van nu klopt, maar het is niet alleen voor starters van toepassing. Een splitsingsvergunning kan voor meerdere categorieën gelden als er maar aan meerdere voorwaarden wordt voldaan. Bij de beoordeling van het intakeformulier is gekeken naar de nieuwe woning die op deze locatie gecreëerd wordt. Hieruit is geconcludeerd dat de prijscategorie rond de €300.000,- zal liggen. Dit gezien het iets kleiner zal worden als het andere deel van het gebouw. Er is niet naar de koopsom, grond en asbestsanering gekeken, maar puur naar als deze woning (nieuwe woning) op de markt komt wat is het dan waard. Asbestsanering en verbouwing van de woning wordt niet meegenomen gezien dit bij een woning kopen ook vaak aan bod komt. Als doelgroep wordt de voorkeur gegeven voor starters en ouderen, maar als doorstromers niet naar een nieuwe woning gaan komen starterswoningen vaak niet vrij. De woonvisie is niet alleen voor de bewoners van de gemeente Bronckhorst gemaakt. Iedereen die wil komen wonen in de gemeente Bronckhorst kan met de voorwaarden die in het bestemmingsplan en woonvisie staan hier een woning creëren.

Woon- en leefklimaat

De initiatiefnemers hebben aangegeven dat ze naast hun werk nog een aantal extra activiteiten doen (nevenactiviteiten). De boerderij is al eeuwen oud en een economische zone en dat zal eerder minder worden dan meer. Er is geen ondernemingsplan dat aan de grondslag ligt van de financiering, enkel de externe inkomsten en privégeden. De activiteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. Bij elke woonbestemming mag er een nevenactiviteit aan huis van. Bij recht is dat 50 vierkante meter. In het bestemmingsplan is het mogelijk met een omgevingsvergunning om de 50 vierkante meter uit te breiden naar 350 vierkante meter. Deze vierkante meters moeten dan in bestaande gebouwen gecreëerd worden. Gezien dat bij deze nevenactiviteiten van tevoren al bekend was dat deze niet binnen de 50 vierkante meter passen is dit gelijk opgenomen in het bestemmingsplan tot een maximum van 150 vierkante meters in de bestaande bebouwing. De activiteiten die op het land gebeuren (kringlooplandbouw) kunnen binnen de woonbestemming en de agrarische bestemming. Deze activiteit (kringlooplandbouw) was onder de agrarische bestemming ook al mogelijk. Gezien de omvang van de nevenactiviteiten achten wij niet dat het woon- en leefklimaat aangetast wordt voor de omgeving.

Nevenactiviteiten

De indieners geven aan dat de nevenactiviteiten niet opgenomen zijn in de begripsomschrijving waardoor het moeilijk wordt om te handhaven. Binnen de gemeente Bronckhorst zijn veel activiteiten niet gedefinieerd in de begripsomschrijving gezien niet elke activiteit in hetzelfde hokje past. De activiteiten worden beoordeeld naar aard van de omvang en vergeleken met activiteiten die in de bijlagen staan van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemers geven aan dat ze verwachten dat de groepsgrootten als volgt is:

- Muziektherapie: 1 gezin, vaak 1 à 2 personen
- Yoga: rond de 6 á 10 personen
- Educatie ongeveer tussen de 8 en 20 personen
- Kringlooplandbouw groepen tot 8 personen

Gezien dat de initiatiefnemers hebben aangegeven dat de groepsgrote van een beperkte omvang zijn en verspreid zijn over de week en dagdelen achten wij dat dit hier mogelijk is.

Er wordt door de indieners aangegeven dat er zonder nevenfunctie een probleem zou ontstaan voor de initiatiefnemers. Dit antwoord kwam vanuit de initiatiefnemers richting buurt nadat ze de vraag hadden gekregen wat als het plan niet doorgaat, dus naast de nevenactiviteiten ook de omzetting van de bestemming naar agrarisch naar wonen niet doorgaat. De initiatiefnemers zouden dan in de problemen komen gezien ze dan een hypotheek hebben die niet past bij de bestemming.

De uitbreiding van de activiteiten zou alleen kunnen als er een nieuwe procedure gestart wordt. Dit zou via een omgevingsvergunning kunnen of met een nieuwe herziening. Als dit van toepassing is kunnen de omwonenden het altijd zien op de gemeentepagina van "t Contact" en op www.overheid.nl. De omwonenden hebben dan altijd de mogelijkheid om de stukken in te zien en te reageren.

In de zienswijze zijn ook nog een aantal vragen gesteld betreft de kringlooplandbouw, muziektherapie en natuureducatie.

- Kringlooplandbouw
 - o De initiatiefnemers willen bij de kringlooplandbouw op een akker van 0,5 hectare bijzondere gewassen bijvoorbeeld granen produceren. Ook zal er een moestuin en pluktuin zijn waar biologisch producten worden gekweekt. Er zullen groepen aanwezig zijn die helpen bij deze productie. Bij de kringlooplandbouw zal een ruimte aanwezig zijn waar men zich verzameld, materiaal heeft staan en kan schuilen bij slecht weer. Een rondleiding zou mogelijk kunnen, maar één ieder is vrij om gasten te ontvangen op zijn erf.
- Muziektherapie
 - o Het betreft hoofdzakelijk individuele behandeling, daarnaast vindt ook behandeling plaats in een kleine groep (voornamelijk in gezinsverband), voor zowel kinderen als volwassenen. Hierbij wordt zowel receptief als actief muziek therapeutisch gewerkt.
- Natuureducatie
 - o De initiatiefnemers willen met een groep deelnemers in de bestaande bebouwing en buiten op zowel theoretische als praktische wijze natuur- en milieu-educatie aanbieden.

Verkeer

Door het wegvallen van de agrarische functie komen er minder of geen grote voertuigen meer, dat is goed voor de verkeersveiligheid. Naar aanleiding van de zienswijze is er opnieuw een verkeersberekening gemaakt. Hieruit komt naar voren dat er in plaats van 15 parkeerplaatsen 20 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit wordt aangepast in het landschappelijk inpassingsplan.

Bezoekers zorgen voor een minimale toevoeging van extra voertuigen. Wanneer er 20 deelnemers die toevallig allemaal met de auto komen (wat niet de verwachting is) hebben we in een avond 40 extra verkeersbewegingen (20 heen en 20 terug) dat kan de weg prima aan. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan staat omschreven dat de weg een erftoegangsweg betreft waarbij circa 2.000 verkeersbewegingen mogelijk zijn alvorens er een knelpunt ontstaat. Door de toevoeging van deze 40 verkeersbewegingen is het niet aannemelijk dat het de 2.000 verkeersbewegingen overschrijdt.

Cultuurhistorie

De indieners geven aan dat er in de toelichting staat dat er geen monumenten in de omgeving zijn. Het klopt dat een deel van de indieners in een gemeentelijk monument wonen, maar de bestemmingsplan verandering en de nevenactiviteiten hebben geen invloed op dit gemeentelijk monument. Het gemeentelijk monument (van indieners) ligt hierdoor niet in de invloedssfeer van de locatie Deldensebroekweg 21 in Vorden.

Naast de woonbestemming is op de overige delen van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' aanwezig. Deze bestemming is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden en behoud en bestemming van cultuurhistorische waarden. De ontwikkelingen die op deze gronden plaats vinden passen bij deze waarden.

Het klopt dat het gemeentelijk monument niet in de bijlage van het bestemmingsplan staat. Dit was al het geval bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. Dit is door de gemeente eerder opgemerkt en zij is momenteel druk bezig met alle monumenten goed in kaart te brengen en dit te verwerken in nieuwe lijsten die in de bijlagen van de regels komen. Mogelijk wordt de verbeelding (kaart) ook aangepast. Dit bovenstaande zal echter niet plaatsvinden tijdens deze bestemmingsplanprocedure.

Landschap en natuur

De locatie ligt inderdaad dicht bij het Natura2000 gebied en de Groene ontwikkelingszone en Gelders natuurnetwerk. Daarnaast bevindt de locatie in het Nationaal Landschap de Graafschap. De ontwikkelingen en nevenactiviteiten op deze locatie zijn getoetst aan door de landschapsdeskundige van de gemeente Bronckhorst en de ecooloog van de Provincie. Zij geven aan dat de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Het landschappelijk inrichtingsplan is passend bij dit kleinschalig initiatief. Het is een mooie aanvulling voor het landschap. De beplanting in het landschappelijk inpassingsplan past bij de omgeving. Daarnaast wordt er veel bebouwing gesloopt. Hierdoor is er minder versterking in het gebied. De mestinjectie, kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen worden niet toegepast. Dit was nog wel het geval bij het agrarisch bedrijf. Door dit niet meer te gebruiken wordt de kwaliteit van de flora en fauna niet meer aangetast. Bij het onderzoek (bijlage 11 van de toelichting) dat is uitgevoerd naar de flora en fauna is gebleken dat momenteel op deze locatie laag is. Door de ontwikkeling en het landschapsplan behorend bij dit plan zal de flora en fauna versterkt gaan worden. De initiatiefnemers sluiten graag aan bij de gedeelde ambitie van de indieners om natuurbescherming en natuurschoon te verstevigen. Ze willen niet enkel beschermen maar ook natuur toevoegen.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, gezien er een aantal onderdelen aangepast worden en aangevuld. Zie de wijzigingen hieronder.

Wijziging bij vaststelling?

Toelichting:

- Onder het aspect verkeer komt een aanvulling met daarin aangegeven hoeveel vervoersbewegingen er komen en hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn.
- Landschappelijke inpassing wordt aangepast met daarin aangegeven de nieuwe locaties voor parkeerplekken.
- Bij de bijlage van de Toelichting staat planonderdeel Deldenseweg 12 in plaats van Deldensebroekweg 21. Dit wordt aangepast.

Regels:

- Tabel 13.1.2 onder f: Aard van nevenactiviteit: kleinschalige kringloop landbouw, (muziek-)therapie, yoga en natuureducatie
- Het landschappelijke inpassingsplan wordt aangepast met daarin aangegeven de nieuwe locaties voor parkeerplekken in bijlage 17.

Nota AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Betreft: Haitinkweg 8 Zelhem

Opmerking

In het bestemmingsplan is de bestemming omgezet van 'Wonen' naar 'Wonen-1' gezien er een tweede woning aanwezig is en vergund. Bij de bestemming 'Wonen' zat de 'specifieke vorm van tuin -1'. Deze is per abuis niet verplaatst in de regels van de bestemming 'Wonen' naar 'Wonen-1'.

Ook stond er in de vergunning dat er een theeschenkerij toegestaan is. Deze is per abuis niet opgenomen in de tabel.

Aanpassing van het plan

'Specifieke vorm van tuin – 1' wordt verplaatst van de bestemming 'Wonen' naar 'Wonen-1' De theeschenkerij wordt bijgevoegd aan de tabel.

Specifieke vorm van tuin - 1	Haitinkweg 8 Zelhem	Heem- en siertuin	-	-
Specifieke vorm van horeca - 16	Haitinkweg 8 Zelhem	Theeschenkerij	200	

Betreft: Keijenborgseweg 30 Zelhem

Opmerking

In het bestemmingsplan is bij 'specifieke vorm van bedrijf - 31' aangegeven dat er 210 m² aanwezig mag zijn. Het plan is meegegaan al bestemmingsplanherziening gezien de locatie meer vierkante meters aan bebouwing nodig heeft dan in het bestemmingsplan is opgenomen. Bij het controleren van het bestemmingsplan is een omissie ontdekt in de regels. De vierkante meter zijn niet aangepast naar de genoemde vierkante meters die in de toelichting worden genoemd.

Aanpassing van het plan

De vierkante meters achter 'specifieke vorm van bedrijf - 31' wordt aangepast van 210 m² naar 238 m². Ook wordt de bedrijfsactiviteit aangepast van 'aannemersbedrijf' naar 'installatiebedrijf'

Specifieke vorm van bedrijf – 31	Keijenborgseweg 28a 30 Zelhem	Aannemersbedrijf installatiebedrijf	210-238	-
----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	---------	---

Betreft: Mosselseweg 2B-2C (voorheen 2A) Vorden

Opmerking

In het bestemmingsplan is bij 'specifieke vorm van maatschappelijk -59' aangegeven dat de vierkante meters aangepast gingen worden gezien in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-1' het aantal vierkante meters niet kloppen met de hoeveelheid dat binnen het bouwblok past. De Raad van State heeft op 11 augustus 2021 een uitspraak gedaan over deze locatie en heeft zelf in de zaak voorzien zodat het plan de juiste vierkante meters krijgt. Hierdoor is het niet meer nodig om het opnieuw vast te stellen in het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Aanpassing van het plan

Deze locatie wordt uit de verbeelding en de toelichting gehaald.