



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00836

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 4 april 2023;

besproken op de politieke avond van 11 mei 2023;

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

Besluit:

1. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-2';
2. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-2 (nummer:NL.IMRO.1876.VPL2302-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-2'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 17 mei 2023,

de griffier,

de voorzitter,

M. Veenbergen

M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 17-05-2023
Kenmerk : Z2022-0317/Raad-00836
Portefeuillehouder : Emmeke Gosselink
Onderwerp : Bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2023-2

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

3. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-2';
4. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-2 (nummer:NL.IMRO.1876.VPL2302-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-2'.

Inleiding

Twee keer per jaar worden bestemmingsplannen in procedure gebracht en aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit noemen we het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP). Het 17^{de} veegplan voor het landelijk gebied gereed voor vaststelling. Het plan gaat over de volgende initiatieven/locaties in landelijk gebied.

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Bakerwaardseweg 3 Bronckhorst
2. Dwarsdijk 2 Halle
3. Jolinkdijk 6/6A Halle
4. Schiphorsterstraat 4 Toldijk
5. Spaensweertweg 4-6 Steenderen
6. Wolfersveenweg 6 Zelhem

De Omgevingswet zou op 1 januari 2023 in werking treden. Om initiatieven vóór inwerkingtreding nog onder de Wet ruimtelijke ordening te kunnen afhandelen is dit veegplan als extra ronde toegepast. Dit veegplan bevat daardoor geen aanpassingen op initiatief van de gemeente. De inwerkingtreding is echter opnieuw uitgesteld. Omdat het plan al in voorbereiding was en er al een initiatief was aangeleverd, is er voor gekozen deze wel door te zetten.

Voor een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving Landelijk gebied; Veegplan 2023-2' bij dit voorstel.

Het ontwerp van 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-2' kunt u raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPL2302-ON01>

Wij adviseren u om het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-2' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over het planonderdeel 'Jolinkdijk 6/6A Halle' en de ambtshalve wijziging betreft 'Jolinkdijk 6/6A Halle'. Voor het overige kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-2' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reacties van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen en de ambtshalve wijziging.

Afstemming

Door de initiatiefnemers en hun adviseurs is in de voorbereidingsfase voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met de omgeving van de initiatieven en met instanties, zoals het Waterschap Rijn en IJssel. Daar waar sprake is van provinciaal belang, is het overleg met de Provincie Gelderland door de gemeente gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2022 t/m 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Het ontwerp is als vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland. Zij hebben geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen.

Op 26 april 2023 was er een 'Atelier Veegplannen' voor de commissie- en raadsleden. Hier konden technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over de planonderdelen van dit veegplan.

Beoogd effect

Dit veegplan gaat over initiatieven die (in meer of mindere mate) passen binnen het 'Coalitieakkoord 2022-2026'. Met name de transities 'Sterke dorpen, leefbaar platteland', 'Landschappelijke kwaliteit en landbouw', 'Economie', 'Gezonde leefomgeving'. En ook de speerpunten 'Kansengelijkheid in een sterke economie', 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst', 'Samenleven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving' en 'Landschappelijke kwaliteit met oog voor verschillende belangen'.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van één zienswijze, behoeft het plan aanpassing ten opzichte van het ontwerp en kan het plan voor het overige ongewijzigd blijven.

Ten aanzien van de 'Jolinkdijk 6/6A Halle' stellen wij een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijze op dit planonderdeel, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. Ook is er nog een ambtshalve wijziging op deze locatie van toepassing. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-2' bevat een samenvatting van de zienswijze, de reactie van de

initiatiefnemer daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
 - o Aan de zuidostrand is een stukje GNN aanwezig met daarin bos aangegeven. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-1' is op het bosrijke deel de bestemming 'Bos' opgenomen. De verbeelding wordt zoals in figuur 1 aangegeven.
- Regels
 - o De bestemming 'Bos' zit momenteel niet in het bestemmingsplan. Dit artikel wordt toegevoegd (wordt artikel 6). Dat betekent dat de nummering van de artikelen na nummer 5, 1 doorschuift.
 - o In toe te voegen bestemming wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen onder artikel 6.4.1 met de volgende tekst:

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - landschappelijke inpassing 63' geldt dat:

1. *het plan kan pas gerealiseerd worden als de landschappelijke inpassing zoals beschreven in het versterkingsplan en landschappelijk inpassingsplan ([Bijlage 12 Landschappelijk inpassingsplan en versterkingsplan Jolinkdijk 6-6A Halle](#) bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2023-2 (NL.IMRO.1876.VPL2302-VG01), is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.*
 2. *Het plan kan pas gerealiseerd worden als 374 m² aan opstallen op eigen terrein gesloopt worden binnen een termijn van één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2023-2 (NL.IMRO.1876.VPL2302-VG01).*
- o In artikel 7.2.1 lid a wordt in de tabel de oppervlakte 360 m² omgezet naar 610 m²
 - o In artikel 7.2.14 wordt de oppervlakte aangepast van 360 m² naar 610 m²
 - o In artikel 7.2.9 wordt lid e toegevoegd met de volgende tekst: *'de goot-respectievelijk bouwhoogte van chalets ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 93' bedragen maximaal 3, respectievelijk 4,5 m'.*

Voor het overige kan het plan ongewijzigd blijven.

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 initiatieven voldoen aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden. 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.

2.2 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid.

Voor de zelfstandige ontwikkelingen zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijke onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorbereidingsplannen.

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. Dit voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

Kanttelingen

2.1 De inzagetermijn van 15 december 2022 t/m 25 januari 2023 overlapt deels de kerstvakantie.

Gemeente Bronckhorst heeft als uitgangspunt om ontwerpbestemmingsplannen bij voorkeur niet ter inzage te leggen in de kerst- en zomervakanties, omdat mensen dan mogelijk op vakantie of minder oplettend zijn. Helaas kon vanwege de omvang van het plan van het plan, de hoeveelheid werkzaamheden die dat met zich meebrengt en de werkdruk binnen het cluster Omgeving, een gedeeltelijke overlap niet worden voorkomen. Het plan heeft echter wel voor een belangrijk deel buiten de vakantieperiode ter inzage gelegen en de aankondiging van de terinzagelegging heeft buiten de vakantieperiode plaatsgevonden.

2.2 Niet alle plannen hebben een nieuwe stikstofberekening aangeleverd.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de 'Bouwwijziging'. Deze bouwwijziging is vernietigd gezien bij bouwwerkzaamheden mogelijk ook stikstof uitgestoten kan worden. Wij hebben de initiatiefnemers geattendeerd op deze uitspraak. Ook hebben wij aangegeven dat het programma waarmee de stikstofberekeningen (Aerius) berekend worden nog geüpdatet ging worden. Wij hebben de mogelijkheid gegeven aan de initiatiefnemers om de nieuwe berekeningen (bouw- en gebruiksfase) bij ons aan te leveren. Niet alle initiatiefnemers hebben dit gedaan. Dit is hun eigen verantwoordelijkheid, zoals het opstellen van het planonderdeel. Dit is de manier van werken binnen het BBP-proces.

Kosten, baten en dekking

Bij de zelfstandige ontwikkelingen zijn leges in rekening gebracht en wordt er een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen betaald. Daar waar aanpassingen aan de openbare ruimte nodig is vanwege het initiatief, zijn deze kosten voor rekening van initiatiefnemer.

Voor het overige gaat het hoofdzakelijk om ambtshalve aanpassingen van gemeentewege deze zijn beperkt qua aard en omvang. Deze planonderdelen zijn in eigen beheer opgesteld. Dit betekent dat er geen externe inhuur heeft plaatsgevonden, maar eigen ambtelijke capaciteit is ingezet. Dit wordt gedekt vanuit de begrotingspost 'Bestemmings- en structuurplannen algemeen'.

Uitvoering

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (art. 3.8, eerste lid, onder d) neemt de raad binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn op 25 januari 2023, een besluit tot vaststelling.

■

N

- Reactienota zienswijzen Landelijk gebied; Veegplan 2023-2
- Beschrijving Landelijk gebied; Veegplan 2023-2

BESTEMMINGSPLAN 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-2'

REACTIENOTA ZIENSWIJZE - NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Zienswijze 1:

Postregistratienummer: Z2022-0317/D2022-00005417

Datum brief: 9 december 2022

Datum ontvangen: 9 december 2022

Betreft: Keijenborgseweg 31/31A Zelhem

Ontvankelijk?

Nee, gezien het planonderdeel niet in het veegplan zit. Gezien het 'Varkens in noodarrest' behandelen wij wel deze zienswijze.

Samenvatting zienswijze:

Het adres heeft nog een agrarische bestemming. Cliënt heeft het als wijngaard geëxploiteerd, maar is hiermee vanwege zijn leeftijd gestopt. De omvang van de wijnboerderij naar hedendaagse bedrijfseconomische maatstaven eigenlijk te klein is en een rendabel exploitatie daardoor niet goed meer mogelijk is. Het bedrijf wordt niet overgenomen of voortgezet.

Cliënt bewoont de (woon-)boerderij met zijn echtgenote, terwijl mantelzorg aan hun (schoon-) moeder (Keijenborgseweg 31A) wordt verleend. Om deze reden verzoekt cliënt om de huidige agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Beantwoording initiatiefnemers:

Niet van toepassing

Beantwoording gemeente

Momenteel heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 167' (bedrijf voor woningaanpassing, 160 m²). En er zijn 2 woningen toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en de daaropvolgende veegplannen is onder de bestemming 'Agrarisch' artikel 3.8.3 'Wijziging in bestemming 'Wonen', 'Wonen-1' of 'Wonen-2' opgenomen (zie bijlage 1). In dit artikel staan de voorwaarden aangegeven waaraan men aan moet voldoen om de bestemming omgezet te krijgen.

Indiener zienswijze of cliënt kunnen een verzoek indienen bij de gemeente met daarbij de behorende stukken en onderbouwing hoe ze aan de voorwaarden voldoen. Deze nemen wij als gemeente verder in behandeling.

Gezien wij momenteel veel van deze verzoeken krijgen kunnen wij deze locatie niet zomaar omzetten. Dit is niet rechtvaardig voor de mensen die wel een verzoek indienen, stukken aanleveren en procedurekosten maken.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijziging bij vaststelling

Nee

Zienswijze 2:

Postregistratienummer: Z2022-0317/D2023-00000147

Datum brief: 26 december 2022

Datum ontvangen: 29 december 2022

Betreft: Jolinkdijk 6-6A Halle

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

Na onze positieve zienswijze betreffende de wijzigingen op Boldijk 6 wil de indiener zienswijzen ook de plannen voor Jolinkdijk 6 en 6A van harte ondersteunen.

Al sinds de eerste dag dat initiatiefnemers naar de Jolinkdijk verhuisd zijn hebben ze hun uiterste best gedaan om warme contacten te leggen met alle omwonenden. Het duurde niet lang voordat initiatiefnemers echt onderdeel werden van de buurt. De initiatiefnemers hebben de buurt dan ook op uitstekende wijze betrokken bij hun plannen om een vakantiepark in het hogere segment te realiseren. Vele omwonenden zijn door de maanden heen meerdere keren op de koffie geweest. De initiatiefnemers hebben op de juiste wijze met de buurt gecommuniceerd.

Indiener zienswijze geeft aan dat ze het plan ook goed vindt passen in de omgeving. Het gebied waar indiener zienswijze woont leent zich namelijk uitstekend voor toerisme. Zo loopt er een lokale sage gebaseerde Boelekeerlspad en zijn er diverse andere fiets- en wandelpaden. Indiener zienswijze vindt het niet vreemd dat er mensen zijn die graag in de groene omgeving willen ondernemen.

Naast de ontwikkeling van Besselder's Bos, de Heidenhoekse Vloed en het landgoed 't veld past deze ontwikkeling hier ook. Een vakantiepark van goede kwaliteit waar mensen die van deze natuurgebieden willen genieten kunnen overnachten is een logische volgende stap. Indiener zienswijze vindt dat ze dit plan moeten ondersteunen. Samen houden we namelijk het landelijk gebied leefbaar.

Beantwoording initiatiefnemer

Wat een positieve verrassing, deze positieve zienswijze! We zijn er verwonderd en blij over. We hechten inderdaad veel waarde aan contact in de buurt. We mogen zeggen dat we voor zover we weten met iedereen een positief contact hebben, elkaar helpen waar nodig. Leven en zo positief mogelijk laten leven, dat is hoe we erin staan. We krijgen ook veel positieve reacties op onze plannen. En dan is zo'n zienswijze wel een extra bevestiging. Hartelijk dank voor het delen hiervan. Onze reactie is dan ook positief hierop!

Beantwoording gemeente

De gemeente vindt het erg fijn dat de participatie goed is verlopen en dat nieuwe burgers ook goed ontvangen zijn in de omgeving. Wij danken de indiener zienswijze voor het indienen van deze positieve zienswijze.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijziging bij vaststelling

Nee

Zienswijze 3:**Postregistratienummer:** Z2022-0137/D2023-00002742

Datum brief: 24 januari 2023

Datum ontvangen: 25 januari 2023

Betreft: Jolinkdijk 6-6A Halle

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

Op deze locatie ligt nu nog een agrarisch bestemming met een kleinschalig kampeerterrein. Het ontwerp bestemmingsplan maakt het mogelijk het oppervlak recreatieve bestemming flink uit te breiden, waarbij 11 recreatieappartementen worden gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing en op het naastgelegen terrein ook nog tien chalets kunnen worden gebouwd.

Het terrein ligt in de door de provincie aangewezen 'groene ontwikkelingszone' en ook nog deels in Gelders natuurnetwerk. De provincie hanteert in haar Omgevingsverordening rekenregels voor bestemmingsplannen in deze gebieden. De indiener van de zienswijze hebben twijfels bij de wijzen waarop deze rekenregels zijn toegepast en horen graag van bevoegd gezag (provincie) hierna kijkt. De indiener zienswijze heeft een aantal punten van kritiek:

1. Er wordt gesteld dat de impact van de recreatiewoningen kleiner is dan die van gewone woningen. In onze ogen is de impact zeer vergelijkbaar gezien vanuit het doel van de 'groene ontwikkelingszone': het versterken van natuur en landschap. Misschien zijn recreanten zelfs nog 'nadrukkelijker' aanwezig op het terrein en in de omgeving, omdat ze specifiek naar een recreatieterreinen toe komen om van landschap en natuur te genieten. Wij vragen ons af hoe de provincie hier tegenaan kijkt en vragen de provincie dan ook zich hier expliciet over uit te spreken. Dit soort bestemmingswijzigingen komt immers veel vaker voor in- en nabij natuurnetwerk en groene ontwikkelingszone.
2. Het is de vraag of het huidige agrarische bouwblok gezien mag worden als 'bedrijventerrein'. Een agrarisch bouwblok is in onze ogen niet gelijk te stellen met een bedrijventerrein, maar ook niet met een woonbestemming. Wij zouden richting het bevoegd gezag voor de rekenregels (provincie) om een extra regel/categorie willen vragen die beter aansluit bij de beoordeling van dit soort plannen.
3. Wij zien in het inrichtingsplan dat er verschillende landschappelijke elementen zijn opgenomen die mee zijn gerekend als versterkingsmaatregelen. Wij missen echter een bredere landschappelijke en ecologische context van waaruit beoordeeld kan worden of de voorgestelde maatregelen ter plekke ook echt bijdragen aan versterking van landschap en natuur/biodiversiteit. Dat is wel het oogmerk van de groene ontwikkelingszone. Hoe beoordeelt de provincie dit?

4. In de rekenregels wordt betoogd dat de te bouwen recreatiewoningen en -appartementen geen nieuwe functie zijn. Ook daarbij zetten wij vraagtekens. Wij vinden dat het karakter van het gebied wel degelijk behoorlijk verandert door de wijziging van een klein kampeerterrein naar een vakantiepark met gebouwde voorzieningen. Ook op dit punt zouden wij graag meer duidelijkheid krijgen van het bevoegd gezag: is hier wel of niet sprake van een nieuwe functie en waarom wel/niet? Ook hier vragen wij de provincie om te redeneren vanuit het doel van de groene ontwikkelingszone: bijdragen aan de versterking van landschap en natuur.
5. De aangelegde parkeervoorziening wordt niet meegenomen in het rekentool, terwijl dat in onze ogen wel zou moeten.
6. Ten zuiden van het terrein ligt een 'bosstrook' die op de provinciale kaart is aangewezen als natuurnetwerk. Deze bosstrook lijkt nu deel uit te maken van de recreatieve- respectievelijk de agrarische bestemming. Wij zouden deze strook graag bestemd zien als 'natuur'.
7. De indiener zienswijze snapt dat bij de beëindiging van een bedrijf gekeken moet worden naar andere mogelijkheden om de bestaande bebouwing te bestemmen. Ze hebben ook weinig bezwaren tegen het ombouwen van de bestaande stal tot recreatie-appartementen. Ze vinden het echter wel bezwaarlijk dat wat eerst camping was, nu vervangen wordt door een groter terrein met vaste chalets. De impact daarvan op de natuur- en landschap is groter en definitiever dan die van een campingveld. Chalets staan permanent en hebben een verhard terras. Tenten, caravans en campers komen en gaan en zijn er niet buiten het kampeerseizoen.

Beantwoording initiatiefnemer

1. In het kader van het vooroverleg is de versterkingsopgave getoetst door de provincie. De provincie heeft in een schriftelijk advies aangegeven in te kunnen stemmen met de berekening van de impact van het plan Jolinkdijk 6/6A. Uit de berekening volgt dat de netto impact van het plan Jolinkdijk 6/6A -150 punten is, oftewel er is geen kwantitatieve versterkingsopgave. Ondanks het feit dat er formeel gezien geen kwantitatieve versterkingsopgave is, hebben de initiatiefnemers toch een versterkingsplan met landschappelijke elementen opgesteld. Juist omdat zij de landschappelijke kwaliteiten verder willen versterken. De conclusie van het kwantitatieve versterkingsplan is dat er 2102 versterkingspunten zijn. De balans tussen de verliesfactor, impactfactor en versterkingsmaatregelen van het project Jolinkdijk 6/6A Halle komt uit op + 2252 punten. Omgerekend naar impactpunten voor woningen op deze locatie zouden deze + 2252 punten gelijk staan aan de ontwikkeling van een extra woonwijk van 90 woningen (bovenop de 20 woningen waarmee al gerekend is).

In de rekenregels van de provincie is Recreatie niet als aparte categorie opgenomen. Als gevolg hiervan hebben we gekozen om als worst-case scenario uit te gaan van de functie Wonen, die wel in de rekenregels van de provincie is opgenomen.

In de rekenregels van de provincie is geen nadere maximale maatvoering voor de functie Wonen opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente

Bronckhorst geldt als standaard bouwregels voor de bestemming Wonen een inhoud van de woning van maximaal 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen (goothoogte 3 m, bouwhoogte 6 meter). Omgerekend naar kubieke meters is er ca. 450 m³ aan bijgebouwen mogelijk. In totaal is er binnen de bestemming Wonen per woning ca. 1.200 m³ (hoofdgebouw 750 m³ + 450 m³ bijgebouwen) aan bebouwing mogelijk. Deze bebouwing komt op private woonkavels die vaak enkele duizenden vierkante meters groot zijn.

In het plan voor de Jolinkdijk 6/6A worden 10 recreatiechalets mogelijk gemaakt. De oppervlakte mag maximaal 55 m² bedragen, de goothoogte 3 meter en de bouwhoogte 4,5 meter. Dit betekent dat er maximaal ca. 210 m³ aan bebouwing per chalet mogelijk is. Dit is bijna een factor 6 minder dan voor een reguliere bestemming Wonen (210 m³ versus 1.200 m³). De chalets hebben ook geen eigen afgebakend perceel, maar staan verspreid in een gemeenschappelijk landschapspark.

De andere maximaal 10 recreatieappartementen worden gerealiseerd in een bestaande paardenstal van 610 m². De inhoud van dit gebouw bedraagt ca. 2.750 m³, per recreatieappartement zou dat ca. 275 m³ zijn. Ook dit is aanzienlijk minder dan de 1.200 m³ aan bebouwing die binnen de reguliere bestemming Wonen aan bebouwing mogelijk zou zijn. Deze recreatieappartementen hebben behalve een klein terras ook geen eigen perceel.

Wij zijn dan ook van mening dat objectief vastgesteld kan worden dat de recreatiewoningen in het plan Jolinkdijk 6-6A zowel qua bebouwing als qua perceelomvang een aanzienlijk kleinere impact op de omgeving hebben dan een "reguliere" woning, waarmee gerekend is het kader van de versterkingsopgave.

We zijn het wel met de indiener zienswijze eens dat door de provincie overwogen kan worden om de rekenregels verder te verfijnen door het opnemen van een aparte categorie voor Recreatie.

2. In de handleiding bij de rekenregels van de provincie is expliciet het volgende opgenomen over agrarische bouwvlakken: "Een agrarisch bouwvlak dat grotendeels is volgebouwd met schuren en verharding is te vergelijken met de categorie bedrijventerrein (milieucategorie 1 en 2)."

Bij het plan Jolinkdijk 6/6A Halle is deze handleiding gevolgd. Het is aan de provincie om af te wegen of zij voor agrarische bouwvlakken een aparte categorie willen maken.

3. Het versterkingsplan, inclusief inrichtingsplan met landschappelijke elementen, is in het kader van het vooroverleg getoetst door de provincie. In hoofdlijnen is de provincie akkoord met de versterkingsmaatregelen, zoals aangegeven in een schriftelijk advies. Op basis van het advies van de provincie is het inrichtingsplan ondergeschikt aangepast met een andere invulling van de boomgaard, zodat er meer potentieel foerageergebied voor de das wordt gerealiseerd. Wij zijn van mening dat er dus wel degelijk rekening is gehouden met de bredere landschappelijke en ecologische context, die tevens getoetst is door de provincie.

4. Ons inziens wordt nergens in de onderbouwing van het bestemmingsplan en de berekening van de versterkingsopgave betoogd dat de te bouwen recreatiewoningen – en appartementen geen nieuwe functie zouden zijn. Wel is vermeld dat er nu een bestemming Recreatie voor een kampeerterrein voor maximaal 30 kampeermiddelen aanwezig is. Ook is er een bestaand agrarisch bouwvlak aanwezig. Vandaar dat er geredeneerd is dat deze ontwikkeling een uitbreiding van de reeds bestaande functies is, en geen nieuwe ontwikkeling in een leeg gebied. In feite wordt in dit geval het bestaande agrarische bedrijf en het kampeerterrein van 30 kampeerplaatsen vervangen door 10 recreatieappartementen in de bestaande stal en 10 recreatiechalets. Als gevolg hiervan is de toeslagfactor voor nieuwe ontwikkelingen niet meegerekend. In de berekening zijn echter wel alle recreatiewoningen (20) met impactpunten meegerekend (zie onze reactie bij het eerste punt).
5. In de rekenregels van de provincie zit geen aparte categorie voor parkeervoorzieningen. In het geval van de Jolinkdijk 6/6A Halle is gerekend met de impactpunten voor Wonen. In deze impactpunten zijn alle voorzieningen ten behoeve van Wonen, zoals de tuinen en de parkeervoorzieningen, al meegerekend. Door de parkeervoorzieningen nogmaals apart mee te rekenen zou dubbelop zijn. In het geval van de Jolinkdijk 6/6A is gekozen om de parkeervoorzieningen voor de recreatiewoningen te concentreren in een gezamenlijk parkeerterrein, zodat er niet bij elke recreatiewoningen aparte parkeervoorzieningen en ontsluitingen nodig zijn. Het is dus zeker geen extra parkeervoorziening, die als aparte functie meegerekend zou moeten worden.
6. Het klopt inderdaad dat deze bosstrook is aangewezen als Natuurnetwerk. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is geen specifieke bestemming Natuur opgenomen. De initiatiefnemers hebben er echter geen bezwaar tegen als deze bosstrook in het nieuwe bestemmingsplan als “Natuur” wordt bestemd.
7. Voor deze ontwikkeling is juist op basis van de rekenregels van de provincie de impact objectief en kwantitatief vastgesteld. Uit de berekening volgt dat de netto impact van het plan Jolinkdijk 6/6A -150 punten is, oftewel er is geen kwantitatieve versterkingsopgave. Ondanks het feit dat er formeel gezien geen kwantitatieve versterkingsopgave is, hebben de initiatiefnemers toch een versterkingsplan met landschappelijke elementen opgesteld. Juist omdat zij de landschappelijke kwaliteiten verder willen versterken. De conclusie van het kwantitatieve versterkingsplan is dat er 2102 versterkingspunten zijn. De balans tussen de verliesfactor, impactfactor en versterkingsmaatregelen komt uit op + 2252 punten. Omgerekend naar impactpunten voor woningen op deze locatie zouden deze + 2252 punten gelijk staan aan de ontwikkeling van een extra woonwijk van 90 woningen (bovenop de 20 woningen waarmee al gerekend is).

Het versterken van het landschap en de recreatiemogelijkheden in het buitengebied past in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in het bezwaar van de indiener zienswijze.

Beantwoording gemeente

In de zienswijze en reactie worden diverse aantallen genoemd. Voor de duidelijkheid geven wij hieraan dat er momenteel één bestaande recreatie aanwezig is. Daarnaast worden er in de stal 10 recreatieappartementen gerealiseerd en op het weiland 10 chalets.

Samen met de provincie hebben wij gekeken naar de zienswijzen. Gezamenlijk komen wij met een reactie op de zienswijze.

1. De onderbouwing legt weliswaar uit dat de recreatiewoningen veel kleiner zijn dan een reguliere woning en daarom minder impact zullen hebben. Toch wordt er als worst case gerekend met dezelfde eenheid als woningen. Op dit punt wordt al aan de zienswijze voldaan.
2. In pagina 3 van de *“Handleiding voor invullen tabel versterking GO”* staat vermeld: *“Een agrarisch bouwvlak dat grotendeels is volgebouwd met schuren en verharding is te vergelijken met de categorie bedrijventerrein (milieucategorie 1 en 2).”* Deze toelichting is inmiddels ook verwerkt in het digitale webformulier dat beschikbaar is via [Regels voor de Groene ontwikkelingszone \(gelderland.nl\)](https://regelsvoordegroeneontwikkelingszone.gelderland.nl).

Daarmee heeft de provincie al aangegeven hoe ze een agrarisch bouwvlak beoordelen en dit passen ze bij meerdere plannen toe. Er is uiteraard de nodige variatie in bedrijventerrein (milieucategorie 1 en 2) en intensiteit van gebruik van agrarische bouwvlakken, maar een verdere verfijning zou afbreuk hebben gedaan aan een eenvoudig rekensysteem.

Overigens gaat het hier om vaststellen van een bestemmingsplan waarvoor de gemeente het bevoegd gezag is. De provincie heeft wel instructieregels opgesteld die de gemeente dient te volgen en de gemeente wint advies in bij de provincie of dit op de juiste wijze gebeurt. De gemeente heeft advies bij de provincie aangevraagd en heeft een advies ontvangen. In dit advies stond dat er nog kleine aanpassingen nodig waren. Deze aanpassingen heeft de initiatiefnemer overgenomen.

3. De versterkingsmaatregelen van GO moeten worden uitgewerkt in een versterkingsplan waarin staat hoe de maatregelen bijdragen aan de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen die gelden voor dit deel van de provincie. Ook moet worden aangegeven hoe de maatregelen onderling samenhangen en met omringend GNN en GO samenhangen. In dit geval zijn echter geen versterkingsmaatregelen volgens tabel 3 nodig, omdat de versterkingsopgave negatief is. Dat komt doordat een agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. Daarom is in dit geval geen uitgebreid versterkingsplan vereist.
4. De ontwikkeling zien we niet als een nieuwe functie, omdat er ook nu al een recreatiefunctie is, zij het als nevenactiviteit van het agrarische bedrijf. Tevens is er nu al (agrarische) bebouwing aanwezig waarop deze ontwikkeling aansluit.
5. De parkeervoorziening is al meegerekend als onderdeel van oppervlakte bestemming recreatie. De aparte categorie parkeerplaats in de rekentabel is voor parkeerplaatsen die niet binnen een bestemming zoals wonen of recreatie vallen.

6. De bosstrook aan de zuidostrand is inderdaad al GNN. Om deze ook bestemming 'Bos' te geven vinden we een goed idee, maar is voor ons geen zwaarwegend punt. We nemen de bestemming 'Natuur' niet op gezien er aan de zuidzijde ook een bosbestemming aanwezig is. Er verandert in het plan niets aan deze bosstrook, via GNN is het al planologisch beschermd en de bosstrook loopt iets noordelijker door waar het de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' behoudt.
7. Het klopt dat de ontwikkeling een uitbreiding van recreatie mogelijk maakt ten opzichte van de bestaande camping. Daar staat echter tegenover dat de agrarische bestemming verdwijnt, en er dus geen agrarische activiteiten meer mogelijk zullen zijn. Volgens de regels van de omgevingsverordening levert dat per saldo en naar rato versterking van kernkwaliteiten op.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja

Wijzigingen bij vaststelling

Verbeelding:

- Aan de zuidostrand is een stukje GNN aanwezig met daarin bos aangegeven. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-1' is op het bosrijke deel de bestemming 'Bos' opgenomen. De verbeelding wordt zoals in figuur 1 aangegeven.

Regels:

- De bestemming 'Bos' zit momenteel niet in het bestemmingsplan. Dit artikel wordt toegevoegd (wordt artikel 6). Dat betekent dat de nummering van de artikelen na nummer 5, 1 doorschuift.
- In toe te voegen bestemming wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen onder artikel 6.4.1 met de volgende tekst:

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - landschappelijke inpassing 63' geldt dat:

3. *het plan kan pas gerealiseerd worden als de landschappelijke inpassing zoals beschreven in het versterkingsplan en landschappelijk inpassingsplan ([Bijlage 12 Landschappelijk inpassingsplan en versterkingsplan Jolinkdijk 6-6A Halle](#) bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2023-2 (NL.IMRO.1876.VPL2302-VG01), is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.*
4. *Het plan kan pas gerealiseerd worden als 374 m² aan opstallen op eigen terrein gesloopt worden binnen een termijn van één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2023-2 (NL.IMRO.1876.VPL2302-VG01).*



Figuur 1: Het stukje bestemming 'Bos' dat toegevoegd wordt.

Zienswijze 4:

Postregistratienummer: Z2022-0317/D2023-00003878

Datum brief: 27 januari 2023

Datum ontvangen: 1 februari 2023

Betreft: Jolinkdijk 6-6A Halle

Ontvankelijk?

Nee, gezien de zienswijze buiten de zienswijzeperiode is binnengekomen. Wij behandelen de zienswijze wel gezien het 'Varkens in noodarrest'.

Samenvatting zienswijze:

De initiatiefnemers hebben vanaf dag één de indiener zienswijze betrokken in hun plannen en vise versa. Ze zijn erg blij met de komst van de initiatiefnemers en zien mede door hen hun eigen toekomst weer met vol vertrouwen tegemoet.

De verhouding tussen de indiener zienswijze en de initiatiefnemers is zeer goed. Ze ondersteunen de goed uitgewerkte plannen en kijken uit naar een mooie samenwerking.

Beantwoording initiatiefnemer

Een positieve zienswijze! Wij zijn hier heel erg blij mee, nog een positieve reactie uit de buurt. Inhoudelijk lijkt ons geen verdere reactie nodig voor in de zienswijzennota.

Beantwoording gemeente

De gemeente vindt het erg fijn dat de participatie goed is verlopen en dat nieuwe burgers ook goed ontvangen zijn in de omgeving. Fijn ook dat er samenwerking is gezocht tussen de twee ontwikkelingen die hier in Halle nu verder ontwikkeld kunnen worden. Wij danken de indiener zienswijzen voor het indienen van deze positieve zienswijzen.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijzigingen bij vaststelling

Nee

Nota AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Betreft: Jolinkdijk 6-6A Halle

Opmerking

Initiatiefnemer en planmaker hebben bij het ontwerp nog twee kleine omissies in het plan gevonden, namelijk;

- Bij het opstellen van het principeverzoek heeft er een verschrijving plaats gevonden. In het verzoek staat dat de paardenstal, om te bouwen tot recreatieappartementen, dat het 360 m² is, maar hier had 630 m² moeten staan. Bij digitale nameting van het pand is het pand 610 m²
- De beoogde chalets hebben een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter en een goothoogte van 3 meter hoog. In de bouwregels staat aangegeven dat chalets maximaal 3,5 meter hoog mogen zijn.

Wij hebben deze opmerkingen beoordeeld en nemen dit als ambtshalve wijziging op.

Aanpassing van het plan

Regels

- In artikel 7.2.1 lid a wordt in de tabel de oppervlakte 360 m² omgezet naar 610 m²

Aanduiding	Naam en/of Adres	Aard van de activiteit	Aantal recreatiewoningen (rw), stacaravans/chalets (st), groepsaccommodatie (ga), trekkershutten (th), toeristische standplaatsen (tsp)	Gemeenschappelijke voorzieningen in m ²
Specifieke vorm van recreatie - 93	Jolinkdijk 6/6A Halle	Vakantiepark	rw: 11(10 recreatieappartementen in bestaande bebouwing met een oppervlakte van 360 610 m ² , 1 losstaande bestaande recreatiewoning met 'specifieke bouwaanduiding- 13' met een oppervlakte van 105 m ²) st: 10	150 m ² gezamenlijke ontbijtruimte gecombineerd met recreatie-appartementen in bestaande bebouwing.

- In artikel 7.2.14 wordt de oppervlakte aangepast van 360 m² naar 610 m²

7.2.14 Recreatieappartementencomplex 'specifieke vorm van recreatie - 93

Voor het [recreatieappartementen](#)complex met 10 recreatieappartementen en een gezamenlijke ontbijtruimte en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 93' gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 - b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
 - c. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal ~~360~~ 610 m²;
- In artikel 7.2.9 wordt lid e toegevoegd met de volgende tekst: *'de goot- respectievelijk bouwhoogte van chalets ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 93' bedragen maximaal 3, respectievelijk 4,5 m'.*

Bijlage 1: Artikel 3.8.3 'Wijziging in bestemming 'Wonen', 'Wonen-1' of 'Wonen-2'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming '[Wonen](#)',

['Wonen - 1'](#) of ['Wonen - 2'](#) op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

1. de bestemmingswijziging betreft het/de voormalige agrarische hoofdgebouw(en), waarin de [bedrijfswoning](#)(en) is/zijn gelegen, en de bijbehorende bouwwerken voor het wonen;
2. de karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd;
3. in beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50% van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het [bouwvlak](#) te worden gerealiseerd; de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het wonen worden niet meegerekend en buiten de berekening gelaten;
4. andere vormen van verevening kunnen bestaan uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, [landschappelijke inpassing](#), verbetering van de infrastructuur, aanleg van [recreatieve voorziening](#)en of een financiële bijdrage;
5. de voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
6. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
7. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; het bevoegd gezag kan om die reden een door hen goed te keuren inrichtingsplan eisen;
8. de bepalingen in [Artikel 22 Wonen](#), [Artikel 23 Wonen - 1](#) of [Artikel 24 Wonen - 2](#) zijn van overeenkomstige toepassing.