



**gemeente Bronckhorst**

## **Raadsbesluit**

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00870

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 5 september 2023;

besproken op de Politieke Avond van 5 oktober 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 2023-3';
2. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-3 (nummer: NLIMRO.1876.VPL2303-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2023,

de griffier,

de voorzitter,

M. Veenbergen

M. Besselink



**gemeente Bronckhorst**

## **Raadsvoorstel**

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Datum</b>              | : 12 oktober 2023                                   |
| <b>Kenmerk</b>            | : Z2023-1278/Raad-00870                             |
| <b>Portefeuillehouder</b> | : Emmeke Gosselink                                  |
| <b>Onderwerp</b>          | : Bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2023-3 |

Geachte leden van de gemeenteraad,

### **Voorstel**

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3';
2. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-3 (nummer: NLIMRO.1876.VPL2303-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3'.

### **Inleiding**

Twee keer per jaar worden bestemmingsplannen in procedure gebracht en aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit noemen we het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP). Het 18<sup>de</sup> veegplan voor het landelijk gebied is gereed voor vaststelling. Het plan gaat over de volgende initiatieven/locaties in het landelijk gebied.

#### *Zelfstandige ontwikkelingen:*

1. Bielemansdijk 42 Halle
2. Hengelosestraat 6 Keijenborg
3. Meeneweg 22 Zelhem
4. Veldhoekseweg 2 Hengelo

#### *Aanpassingen op initiatief van de gemeente:*

1. Aaltenseweg 15 en 15A Halle
2. Akkermansstraat 12 Zelhem
3. Heerlerweg 17 Vierakker
4. Hofstraat 8 Halle (kadastraal bekend Gemeente Zelhem, sectie AC, nummer 2643 (voorheen 2578))
5. Kapelweg 4, 6 en 8 Vierakker
6. Kremersdijk 6 en 6A Hengelo
7. Kruisbrinkseweg 7 Toldijk
8. Nijlandweg 4a Vorden
9. Paardestraat 1 Steenderen
10. Rijksweg 54A Hoog-Keppel
11. Roomstraat 8 en 8A Drempt
12. Rozenstraat 5 Baak
13. Slotsteeg 7B Hengelo
14. Wichmondseweg 19 Baak

#### *Basisregistratie Adressen Gebouwen (BAG) aanpassing:*

1. Menninkweg 3 en 3a Hengelo

Voor een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving Landelijk gebied; Veegplan 2023-3' bij dit voorstel.

Het ontwerp van 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-3' kunt u raadplegen via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPL2303-ON01>

Wij adviseren u om het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-3' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over het planonderdeel 'Meeneweg 22 Zelhem', 'Akkermansstraat 12 Zelhem', 'Nijlandweg 4a Vorden' en ambtshalve wijziging betreft 'Bielemansdijk 42 Halle', 'Hengelosestraat 6 Keijenborg', 'Veldhoekseweg 2 Hengelo' en 'Op initiatief van de gemeente locatie Hofstraat 8 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 2023-3' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reacties van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen.

#### **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 29 juni 2023 t/m 9 augustus 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. Het Waterschap heeft wel een aantal kleine opmerkingen gemaakt wat tekstueel aangepast moet worden.

Op 27 september is er een 'Atelier Veegplannen' voor commissie- en raadsleden. Hier kunnen 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 'Kansgelijkheid 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'. En ook de speerpunten 'Sterke dorpen, leefbaar platteland', 'Landschappelijke kwaliteit en landbouw', 'Economie' en 'Gezonde leefomgeving'. Daarnaast worden onjuistheden gecorrigeerd en worden verleende vergunningen opgenomen in het bestemmingsplan.

## Argumenten

### 1.1 Naar aanleiding van drie zienswijzen, heeft het plan aanpassing ten opzichte van het ontwerp en kan het plan voor het overige ongewijzigd blijven.

Ten aanzien van de van de 'Meeneweg 22 Zelhem' 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. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
  - o Het bestemmingsvlak wordt iets naar het westen geschoven.

Ten aanzien van de 'Op initiatief van de gemeente locatie Akkermansstraat 12 Zelhem', stellen wij gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijze op dit planonderdeel en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3' bevat een samenvatting van de zienswijzen en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
  - o De bestemming 'Wonen' wordt omgezet naar 'Wonen-1'.
  - o 'Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 90' wordt toegevoegd.
- Regels
  - o Het landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd als bijlage 23
  - o Artikel 10.5.4 *'Voorwaardelijke verplichting Akkermansstraat 12 Zelhem' Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 90' geldt dat binnen 1 jaar na realisatie van het splitsen van de woning het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd, wordt onderhouden en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlage 23 Landschappelijk inpassingsplan Akkermansstraat 12 Zelhem bij deze regels opgenomen'* wordt toegevoegd.
- Toelichting
  - o De tekst in paragraaf 2.5.2.1 onder 2 wordt als volgt aangepast:  
*In 2005 is er een vergunning voor een nieuwe woning op een agrarisch erf afgegeven op deze locatie. Bij het intekenen van de woonbestemming in bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' (vastgesteld 2011) is deze locatie niet juist ingetekend. Het vlak is getekend waar de oude woning stond. Het vlak uit bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' is overgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. Nu ligt een deel van de woning buiten de woonbestemming. Deze omissie is ontdekt doordat er op 21 februari 2023 een vergunningsaanvraag is ingediend. Op verzoek van de gemeente is de vergunningsaanvraag ingetrokken. Op het plan is een zienswijze ingediend. Uit jurisprudentie blijkt dat een plan dat als een plan voldoende concreet, tijdig is ingediend een aanvaardbaarheid ten tijde van de van de vaststelling van het bestemmingsplan kon worden beoordeeld meegenomen moet worden in het bestemmingsplan. Daarnaast valt deze locatie onder het overgangsrecht. De ruimtelijke onderbouwing is te vinden in bijlage 27 en het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 28. Dit wordt hersteld in dit veegplan.*
  - o De ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd als bijlage 27
  - o Het landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd als bijlage 28

Ten aanzien van de 'Op initiatief van de gemeente locatie Nijlandweg 4A Zelhem', stellen wij gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijze op dit planonderdeel en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3' bevat een samenvatting van de zienswijzen en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
  - o De bestemming 'Wonen' wordt vergroot, zodat de paardenbak, paddock en mestvaalt binnen de bestemming liggen.

Ten aanzien van het planonderdeel 'Veldhoekseweg 2 Hengelo', wordt gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld. Dit is naar aanleiding van opmerkingen van het Waterschap Rijn en IJssel. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3' bevat een samenvatting van de ambtshalve wijziging met de voorgestelde wijzigingen. In grote lijnen komt het op het volgende neer:

- Veldhoekseweg 2 Hengelo
  - o Regels
    - Bijlage 18 wordt het landschappelijk inpassingsplan vervangen voor een nieuw landschappelijk inpassingsplan.
  - o Toelichting
    - In paragraaf 2.4.3.2.9 (waterparagraaf) wordt de volgende tekst toegevoegd:
      - De zinssnede "Opgemerkt wordt dat er geen vervuilende bedrijfsactiviteiten op het bedrijf plaatsvinden die de kwaliteit van het hemelwater zullen beïnvloeden." in de waterparagraaf te worden aangepast in: "Daarnaast is het belangrijk om te kijken naar het schoonhouden van het hemelwater. Indien er sprake van vervuilende oppervlakken n.a.v. de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden, moet er gekeken worden naar het zuiveren van het hemelwater. Voor het hemelwater dat afstroomt van de wegen, -parkeer- en laden- en losplaats dient bijvoorbeeld via een bodempassage, zoals een wadi, af te stromen."
      - De conclusie "In voorliggend geval is er geen sprake van vervuilende oppervlakte die plaatsvinden na bedrijfsactiviteiten." te vervallen/ geschrapt te worden.
    - Bijlage 18 wordt het landschappelijk inpassingsplan vervangen voor een nieuw landschappelijk inpassingsplan.

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 onderbouwing met eventuele bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat de plannen planologisch en economisch uitvoerbaar zijn.

## *2.2 De gemeentelijke aanpassingen en correcties zijn administratief van aard.*

Voor de aanpassingen op initiatief van de gemeente zijn ook onderbouwingen opgenomen. Deze aanpassingen zijn administratief van aard en komen voort uit opmerkingen door belanghebbenden of eigen constatering van onvolkomenheden en gaan ook over het inpassen van verleende omgevingsvergunningen.

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

Aanpassingen van verblijfsobjecten 'Agrarisch met waarden – Landschap' 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 'Agrarisch met waarden – Landschap' betreffen. Het gaat niet om nieuwe ontwikkelingen, maar om bestaande situaties, die nu administratief worden aangepast in dit bestemmingsplan.

## *2.4 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.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Akkermansstraat 12 te Zelhem betaald nu geen leges.*

Bij een woningsplitsing wordt er een overeenkomst opgesteld met daarin aangegeven Fonds Bovenwijks en planschade. De overeenkomst met hierin het artikel over Fonds Bovenwijks en planschade is getekend. Voor het splitsen van de woning moet er een omgevingsvergunning aangevraagd worden, nu er geen aanvraag is gedaan maar het via een zienswijze gebeurd kunnen er geen leges in rekening worden gebracht. Door de uitspraak van de Afdeling Raad van State is het zo dat het plan tijdig, compleet en dusdanig beoordeeld had kunnen worden voor de tijd dat wij als gemeente niet anders kunnen dan het wel op te nemen in het veegplan. Dit alleen gezien wij als gemeente gevraagd hebben om de vergunning in te trekken. Als men de vergunning zelf had ingetrokken was dit niet van toepassing geweest.

### *2.1 De inzage termijn van 29 juni 2023 t/m 9 augustus overlapt deels de zomervakantie.*

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 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 Er kan mogelijk nog beroep aangetekend worden op het besluit Hogere grenswaarden.*

Op 7 september 2023 is het besluit voor de Hogere grenswaarden gepubliceerd. Eenieder kan binnen zes weken (t/m 11 oktober 2023) 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 ontwikkelingen zijn leges in rekening gebracht en wordt er een bijdrage voor bovenwijkse voorziening 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 vrijwel geheel in eigen beheer opgesteld. 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 inzage termijn op 9 augustus 2023, een besluit tot vaststelling.

Wij informeren de initiatiefnemers en indieners van zienswijzen over uw besluit. Na vaststelling door de raad krijgen initiatiefnemers en indieners van zienswijze schriftelijk bericht en vindt bekendmaking plaats in 't Contact en het Gemeenteblad op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)

Het vastgestelde plan komt ter inzage op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) .

Wij informeren de Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel over de gewijzigde vaststelling van het plan.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing

Hengelo (Gld), 5 september 2023

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Burgemeester en wethouders van Bronckhorst, |                  |
| de secretaris,                              | de burgemeester, |
| B.J. Drewes                                 | M. Besselink     |

### **Bijlagen**

- Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied; Veegplan 2023-3
- Beschrijving Landelijk gebied; Veegplan 2023-3

# **BESTEMMINGSPLAN 'Landelijk gebied; Veegplan 2023-3'**

## **REACTIENOTA ZIENSWIJZE - NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

### **Zienswijze 1:**

**Postregistratienummer:** Z2023-1278 / D2023-00027761  
**Datum brief:** 17-07-2023  
**Datum ontvangen:** 19-07-2023  
**Betreft:** Akkermansstraat 12 Zelhem

*Ontvankelijk?*

Ja

### *Samenvatting zienswijze:*

1. De opdrachtgever van de indiener zienswijze wil graag zijn bestaande woning splitsen. Dit zodat een van hun zoons in de gesplitste woning kan gaan wonen. Het vigerende bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid zodat er een woning gesplitst kan worden. Op 21 februari 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning gedaan. Het betrof een gefaseerde aanvraag, waarbij fase 1 gericht was op het toepassen van de binnenplanse afwijking voor het splitsen van de woning.

Op 10 maart 2023 is er per mail verzocht om het verzoek in te trekken gezien het niet past in het geldende bestemmingsplan. Dit omdat de bestaande woning deels buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' staat. Het college heeft aangegeven dat dit een fout is in het geldende bestemmingsplan en dat die fout hersteld moet worden. De aanvraag is op 10 maart 2023 ingetrokken.

De indiener zienswijze is van mening dat per abuis de bestaande woning en een deel van de tuin onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dit staat het toepassen van de vergunning niet in de weg

2. Via de mail is afstemming gezocht over de vorm en grootte van het bestemmingsvlak Wonen. De indiener van de zienswijze is van mening dat niet alleen het corrigeren van het bestemmingsplan moet worden meegenomen in het bestemmingsplan, maar ook de woningsplitsing zelf. Volgens het college zou het gelijk meenemen onpraktisch zijn en meer tijd in beslag nemen.
3. Op het voorstel om de Wro-coördinatieregeling toe te passen is ook afwijzend gereageerd. Dit gezien het dan niet meegenomen zou kunnen worden in dit veegplan. Er zou een termijn van twee maanden nodig zijn om een raadsbesluit hierover te krijgen. Gezien het veegplan pas op 29 juni 2023 ter inzage is gegaan had makkelijk deze twee maanden gehaald kunnen worden.
4. Uit de mailwisseling blijkt niet dat er een inhoudelijke afweging is gemaakt ten aanzien van de woningsplitsing. Er is enkel een, door de indiener zienswijze gezien, onjuiste stellen betrokken ten aanzien van de procedure. Die stelling is sterk in het nadeel van zijn cliënt. Dit gezien de procedure voor de woningsplitsing hierdoor veel langer duurt dan gebruikelijk en redelijk is.
5. In een bestemmingsplan kunnen toekomstige ontwikkelingen worden vastgelegd die voorkomen uit particuliere initiatieven. De 'Veegplansystematiek' van de gemeente Bronckhorst is specifiek gericht op het faciliteren van particuliere initiatieven. Uit diverse uitspraken blijkt dat van belang is dat het verzoek voldoende concreet moet zijn, tijdig is ingediend en de aanvraagbaarheid daarvan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan kon worden beoordeeld. Voor dit verzoek is dit het geval.

6. Indiener zienswijze verzoekt om het plan te beoordelen of het ruimtelijke aanvaardbaar is aan de hand van de ingediende stukken en de locatie aan te passen
  - a. De ruimtelijke onderbouwing toevoegen aan de toelichting;
  - b. Op de verbeelding opnemen:
    - i. Een aanduiding 'aantal woningen' (waarbij dat aantal twee is);
    - ii. De bouwaanduiding 'aaneengebouwd' zodat voorkomen wordt dat er twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd;
  - c. Het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage van de Regels op te nemen;
  - d. Een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen, zodat het landschappelijk inpassingsplan vastgelegd is.

*Beantwoording initiatiefnemers:*

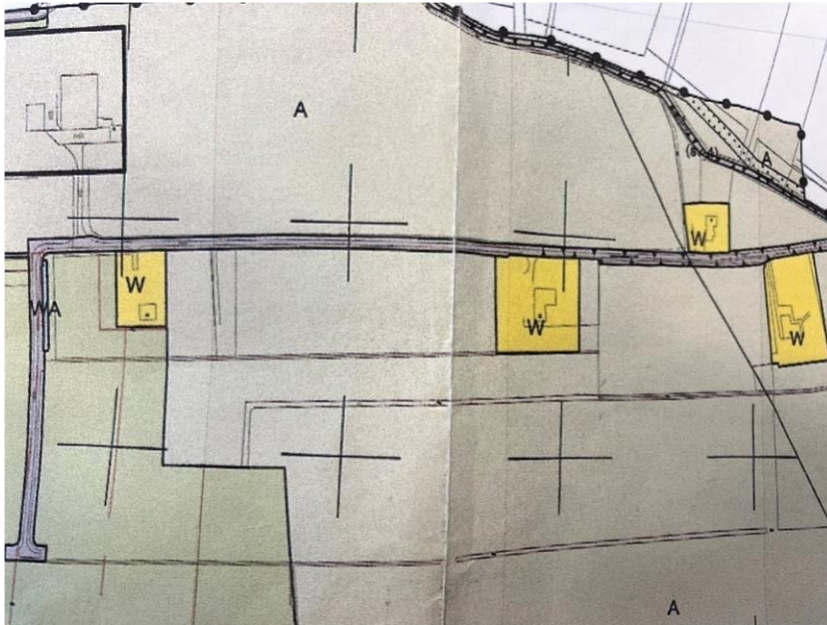
Niet van toepassing gezien het op initiatief van de gemeente is gebeurd.

*Beantwoording gemeente*

1. In 2005 is de vergunning verleend voor het realiseren van de huidige woning. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' (vastgesteld 2011) is niet het juiste vlak ingetekend. Het vlak is getekend op de locatie waar de oude woning toen nog stond. De verbeelding van dit bestemmingsplan is overgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' (vastgesteld 2017).

De indiener zienswijze geeft aan dat hij de woning wil splitsen. Dat is mogelijk met een omgevingsvergunning als dit voldoet aan de voorwaarden. In de voorwaarden staat aangegeven dat dit alleen mogelijk is onder een woonbestemming. Gezien een deel van de bebouwing waar de nieuwe woning komt niet binnen de bestemming 'Wonen' ligt wordt er niet voldaan aan de voorwaarden. Gezien het om een omissie gaat hebben wij de vergunningsaanvrager verzocht om de vergunning in te trekken zodat wij deze omissie eerst kunnen repareren.

Indiener zienswijze geeft aan dat de bestaande woning en deel van de tuin onder het overgangsrecht valt. In de overgangsbepaling staat aangegeven dat bouwwerken op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Uitzondering is, voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning. Overgangsrecht betreft gebruik wordt aangegeven dat bouwwerken die bestonden op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet. Uitzondering is, dat dit niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Hiervoor moeten we dan in voorgaande plannen moeten kijken. Voorgaande plan is 'Buitengebied Zelhem' (vastgesteld 2011).



*Figuur 1: Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem'(2011)*

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' (2011) is de bestemming al een woonbestemming. Dit vlak komt overeen met hoe het nu in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' (2017) is opgenomen. In de overgangsbepaling van bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' (2011) staan dezelfde overgangsbepalingen als die uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' (2017). Dus dat betekent dat wij nog een plan terug moeten. Dat is 'Buitengebied herziening 2 -1988'.



*Figuur 2 Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2 -1988 (gemeente Zelhem)*

In het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2 -1988' van de gemeente Zelhem heeft de locatie de bestemming 'Landelijke woonbebouwing (één woning)'. In het overgangsrecht wordt aangegeven dat het overgangsrecht alleen van toepassing is op de toen bestaande gebouwen. Gezien voor deze locatie een vergunning is afgeven in 2005 is overgangsrecht betreft de nieuwgebouwde woning van toepassing.

De eigenaar heeft op beide bestemmingsplannen geen zienswijze ingediend, maar in 2005 is er een vergunning gegeven voor een legaal te bouwen woning. Hierdoor is het overgangsrecht nog steeds van toepassing.

2. Het gelijk meenemen van de woningsplitsing is niet gedaan, gezien de woningsplitsing pas wordt opgenomen in het bestemmingsplan als de splitsing is gerealiseerd en dit ook gemeld is door de collega's van Toezicht en Handhaving. Als een vergunning afgegeven wordt en uiteindelijk wordt het niet toegepast kunnen wij makkelijker de vergunning intrekken na een paar jaar. Als het in het bestemmingsplan is verwerkt dan geven wij de eigenaren gelijk al de woning en de daarbij behorende regelgeving, ook al hebben zij daar nog geen recht toe.
3. De coördinatieregeling wordt alleen toegepast bij grote projecten waarbij ook een bouwonderdeel aanwezig is. Voor het voorbereiden van een coördinatieregelen hebben wij minstens twee maanden nodig gezien de aanlever periode aan de gemeenteraad. Gezien dit in februari/maart speelde en in op 1 april alle stukken klaar moeten liggen om te verwerken in het veegplan, was de coördinatieregeling niet haalbaar voor deze locatie. Het plan is pas op 29 juni 2023 naar buiten gekomen gezien dat wij een bureau hebben moeten inschakelen voor het tekenwerk van de verbeelding in plaats van dat onze eigen tekenaar dit verwerkt.
4. Een vergunningsprocedure duurt normaal gesproken acht weken. Indiener zienswijze heeft in de oorsprong het gefaseerd aangevraagd, eerst handelen in strijd met ruimtelijke ordening, later moet er nog een vergunning aangevraagd worden voor het onderdeel bouwen. Hier is indiener zienswijze op geattendeerd. Dit betekent dat er twee keer een vergunning aanvraag gedaan moet worden die beide acht weken duren. Het had sneller gekund als de vergunningen gelijktijdig ingediend worden. Dan is er maar één keer acht weken van toepassing. De oorspronkelijke vergunningsaanvraag is beoordeeld aan de hand van het bestemmingsplan. Hier zagen wij dat een deel van de woning buiten de bestemming 'Wonen' valt en dat hierdoor de regelgeving (bestemming 'Wonen') niet van toepassing is op deze locatie. De aanvraag is dan ook niet verder getoetst na deze conclusie.
5. In de jurisprudentie die genoemd wordt in de zienswijze worden 3 eisen opgesomd. Allereerst moet het verzoek voldoende concreet zijn, moet het tijdig ingediend zijn en moet de aanvaardbaarheid van de aanvraag kunnen worden beoordeeld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Het verzoek was voldoende concreet, tijdig ingediend en had in de acht weken beoordeel kunnen worden, als de verbeelding correct was op dat moment. Een deel van het initiatief valt buiten de bestemming 'Wonen'. Deze uitspraak is meerdere keren gegeven en daarmee kunnen wij ervan uitgaan dat dit de lijn wordt van de Afdeling Raad van State. Aan de hand van deze uitspraak zien wij dan ook niet anders om het plan van splitsing toe te voegen aan het bestemmingsplan.
6. De indiener zienswijze heeft een voorzet gegeven wat wij mogelijk kunnen doen betreft aanpassingen aan het bestemmingsplan.
  - Bij een omissie of een vergunning die vertaald wordt in het bestemmingsplan nemen wij de ruimtelijke onderbouwing niet op in de toelichting. Gezien er geen vergunning is afgegeven met overwegingen wordt de toelichting wel toegevoegd als bijlage bij het plan, zodat eenieder de onderbouwing van het plan kan lezen.
  - De indiener zienswijzen geeft een aantal aanduidingen aan die op de verbeelding opgenomen kunnen worden. Deze worden niet opgenomen gezien het niet past bij de planregels van het bestemmingsplan Landelijk gebied. De aanduidingen komen wel voor in het bestemmingsplan Stedelijk gebied. Hieronder zullen wij aangeven welke aanduidingen wel op het bestemmingsplan opgenomen worden.

- Het landschappelijk inpassingsplan wordt opgenomen als bijlage in de toelichting en regels. Ook wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

*Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?*

Ja

*Wijziging bij vaststelling?*

- Toelichting
  - o De tekst in paragraaf 2.5.2.1 onder 2 wordt als volgt aangepast:
  - o *In 2005 is er een vergunning voor een nieuwe woning op een agrarisch erf afgegeven op deze locatie. Bij het intekenen van de woonbestemming in bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' (vastgesteld 2011) is deze locatie niet juist ingetekend. Het vlak is getekend waar de oude woning stond. Het vlak uit bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' is overgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. Nu ligt een deel van de woning buiten de woonbestemming. Deze omissie is ontdekt doordat er op 21 februari 2023 een vergunningsaanvraag is ingediend. Op verzoek van de gemeente is de vergunningsaanvraag ingetrokken. Op het plan is een zienswijze ingediend. Uit jurisprudentie blijkt dat een plan dat als een plan voldoende concreet, tijdig is ingediend een aanvaardbaarheid ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan kon worden beoordeeld meegenomen moet worden in het bestemmingsplan. Daarnaast valt deze locatie onder het overgangsrecht. De ruimtelijke onderbouwing is te vinden in bijlage 27 en het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 28. De ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd als bijlage 27*
  - o Het landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd als bijlage 28
- Regels
  - o Het landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd als bijlage 23
  - o *Artikel 10.5.4 'Voorwaardelijke verplichting Akkermansstraat 12 Zelhem' Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 90' geldt dat binnen 1 jaar na realisatie van het splitsen van de woning het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd, wordt onderhouden en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlage 23 Landschappelijk inpassingsplan Akkermansstraat 12 Zelhem bij deze regels opgenomen' wordt toegevoegd.*
- Verbeelding
  - o Op de verbeelding komen de volgende aanduidingen te staan.
    - De bestemming 'Wonen' wordt 'Wonen-1'
    - 'Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 90' wordt toegevoegd.

## Zienswijze 2:

**Postregistratienummer:** Z2023-1278 / D2023-00028238  
**Datum brief:** 21-07-2023  
**Datum ontvangen:** 24-07-2023  
**Betreft:** Nijlandweg 4A Zelhem

*Ontvankelijk?*

Ja

### *Samenvatting zienswijze*

1. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; 2022-1A' heeft de gemeenteraad bij amendement de voorgestelde wijziging van het plan uit de vaststelling gehaald, omdat er nog een gerechtelijke procedure liep. Inmiddels heeft de rechtbank cliënt op 31 januari 2023 gelijkgesteld. Naar aanleiding daarvan heeft het college alsnog een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van de paardenbak verbonden lichtmasten. De paardenbak is bij recht toegestaan, zodat hiervoor geen vergunning nodig was. Dat wordt anders als het agrarisch bouwvlak vervalt.

Tegen de omgevingsvergunning voor de lichtmasten is echter bezwaar gemaakt. Er loopt nu nog een bezwaarprocedure en het zal cliënt niet verbazen dat uiteindelijk ook de vergunning ter toetsing aan de rechtbank wordt voorgelegd.

Door nu het agrarisch bouwvlak te verwijderen, ontnemt u cliënt de mogelijkheid om de paardenbak daar vergunningsvrij te realiseren. Daarbij is de vergunning voor de lichtmasten (dat alleen in het agrarisch bouwvlak is toegestaan) nog niet onherroepelijk.

2. Cliënt meent tevens dat de raad het bestemmingsplan op deze wijze ook niet kan vaststellen, omdat er een paardenbak met lichtmasten is gerealiseerd. Dat is rechtsgeldig gebeurd. Door het agrarisch bouwvlak te verwijderen ontstaat een situatie dat de paardenbak met lichtmasten onder overgangsrecht komen te vallen. Aangezien het niet voorzienbaar is dat in de komende planperiode de paardenbak met lichtmast zal verdwijnen, is het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak een ongewenste situatie. Het agrarisch bouwvlak maakt het immers mogelijk dat ter plaatse een paardenbak met daarbij behorende lichtmasten aanwezig zijn. Cliënt verzoekt u dan ook een bouwvlak direct om de paardenbak te leggen, zodat deze ook in toekomst aanwezig kan zijn, zonder onder het overgangsrecht te vallen.
3. Door het verwijderen van het bouwvlak wordt de bouwmogelijkheden fors beperkt, maar ook de mogelijkheden die nu wel worden toegestaan. Het overgangsrecht kan dan ook niet aan de orde zijn, omdat er geen sprake is van beëindiging van activiteiten komende planperiode.
4. Cliënt meent daarbij ook dat door de voorgenomen wijziging de discussie in bezwaar en bij de rechtbank onrechtmatig wordt beïnvloed. Hoewel de raad formeel natuurlijk de bevoegdheid heeft een bestemmingsplan vast te stellen. Is de timing wel erg ongelukkig. Juist nu de discussie over de legitimiteit van de lichtmasten wederom wordt gevoerd.
5. Namens cliënt vraagt de indiener zienswijze dan ook in overweging het ontwerpplan aan te passen in die zin dat het bouwvlak blijft bestaan, danwel dat het bestemmingsvlak voor wonen wordt vergroot waarbij de bepaling wordt opgenomen dat bestaande bebouwing en overige bouwwerken aanwezig mogen zijn.

### *Beantwoording initiatiefnemer*

Niet van toepassing gezien het op initiatief van de gemeente is.

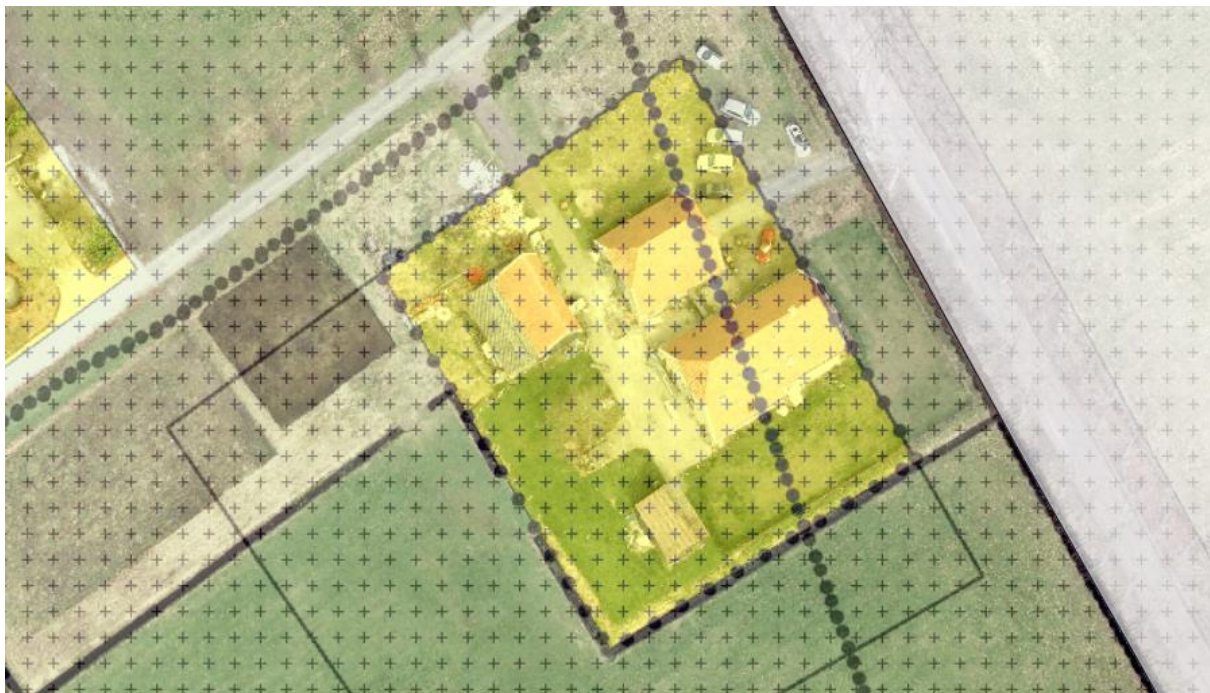
### *Beantwoording gemeente*

1. De gemeenteraad heeft middels een amendement het onderdeel Nijlandweg 4A te Vorden uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2022-1A' gehaald met de opdracht de gerechtelijke procedure af te wachten. De rechtbank heeft op 31 januari 2023 uitspraak gedaan in deze zaak. Hiermee is de gerechtelijke procedure afgerond. Na de uitspraak van de rechtbank is er een herstelbesluit genomen, hierop is bezwaar gemaakt. Dit is een nieuwe procedure.

Indiener zienswijze geeft aan dat met het verwijderen van het bouwvlak ontnemen wij zijn cliënt om een paardenbak te realiseren vergunningsvrij. De paardenbak is op luchtfoto's te zien sinds 2019. Dat betekent dat er dan gekeken moet worden naar wat toen de planologische regelgeving was. Dat is het agrarisch bouwvlak. Dus mag de paardenbak hier liggen. De lichtmasten zijn met een vergunning nu geregeld. Dat betekent dat ze aan de hand van die vergunning ook weer opnieuw teruggebouwd mogen worden.

2. Zoals onder punt 1 genoemd moet er gekeken worden naar de situatie wanneer de paardenbak en de lichtmasten zijn aangelegd. Dit is onder bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2018-1'. De regels die er op dat moment gelden zijn ook van toepassing voor deze locatie. Dus de paardenbak mag vergunningsvrij gerealiseerd worden en de lichtmasten zijn door middel van een vergunning toegestaan. Indiener zienswijzen geeft aan dat zijn cliënt verzoekt om een bouwvlak rond de paardenbak te leggen. Deze ligt nu er al, maar gezien er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is en bij woonbestemmingen geen bouwvlakken aanwezig zijn is dit op deze locatie niet mogelijk.
3. Indiener zienswijzen geeft aan dat de bouwmogelijkheden fors beperkt worden. Bij een bouw aanvraag wordt er gekeken of er een volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig is. Op deze locatie is geen volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig, maar een woonbestemming waarbij paarden worden gehouden. Zoals onder punt 1 aangegeven moet er gekeken worden wanneer de paardrijbak is aangelegd en welke regels er toen van toepassing waren.
4. Indiener zienswijzen geeft aan dat zijn cliënt van mening is dat de voorgenomen wijziging voor discussie bij de rechtbank zorgt. De rechtbank kijkt naar het moment dat de vergunning is afgegeven en welke wet- en regelgeving toen van toepassing is. De wijziging is later dan de vergunningverlening, dus wordt niet meegenomen in haar besluit.
5. Indiener vraagt namens zijn cliënt om het agrarisch bouwvlak te behouden of de woonbestemming aan te passen. Zoals onder punt 3 kan men niet meer bouwen als er getoetst wordt aan een volwaardig agrarisch bedrijf. Het is geen volwaardig agrarisch bedrijf en dan is dit bouwvlak overbodig. Het vergroten van de woonbestemming is een optie. Gemiddeld gezien zijn de woonbestemmingsvlakken tussen de 2500 en 5000 m<sup>2</sup> groot. Bij het opmeten van de woonbestemming komen wij net op 2500 m<sup>2</sup>. De woonbestemming is zo gemaakt gezien het bebouwd oppervlak niet groter was (zie figuur 3). De woonbestemming kan zo groot gemaakt worden als het bouwvlak. Wel willen wij deze dan iets naar het noorden schuiven zodat de mestvaalt en bestrating dan binnen de bestemming vallen. De paddock mag op agrarisch gronden aanwezig zijn, maar een mestvaalt moet wel binnen een bouwvlak of woonbestemming liggen. Dit is met de woonbestemming vergroten ook gewaarborgd. Aan de zuidzijde van de woning toch al niet verder gebouwd worden

gezien de bebouwing binnen 20 meter van de woning moet liggen en daar is nu het einde van de woonbestemming.



*Figuur 3: Luchtfoto 2017 en bestemmingsplan*

*Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?*

Ja

*Wijziging bij vaststelling*

- Verbeelding

- De verbeelding wordt aangepast als volgt



*Figuur 4: Voorstel aanpassen verbeelding. Bouwvlak wat nog ingetekend staat wordt verwijderd.*

**Zienswijze 3:****Postregistratienummer:** Z2023-1278 / D2023-00028892

Datum brief: 01-08-2023

Datum ontvangen: 01-08-2023

Betreft: Meeneweg 22 Zelhem

*Ontvankelijk? Ja**Samenvatting zienswijze:*

1. Indiener zienswijze stelt dat niet is voldaan aan de officiële informatieplicht van de gemeente. Hij moest het nieuws over de bouwplannen vernemen via de website van de gemeente nadat hij door kennissen erop werd gewezen.

2. De bouw van 6 woningen op korte afstand zal onvermijdelijk negatieve gevolgen hebben voor zijn groepscamping. Naast de tijdelijke overlast als gevolg van het bouwproces zal het woonverkeer aanmerkelijk toenemen. En dit op een smalle weg die voorbij de camping niet geasfalteerd is. Gevreesd wordt dat de weg een doorgaande weg gaat worden. De natuurlijke omgeving waarvan zijn gasten profiteren wordt daardoor aangetast.

3. Indiener zienswijze vraagt zich af of de voorgenomen bouw niet in strijd is met het bestemmingsplan. Daarin is woningbouw alleen toegestaan op een bepaalde afstand van een recreatie- en natuurgebied. Dit plan voldoet daar niet aan.

4. Indiener zienswijze verzoekt een betere locatie te zoeken voor woningbouw want dat is in het belang van zijn groepscamping en de gemeente. Zij, en met haar de plaatselijke middenstand, profiteert immers ook van de functie van zijn recreatievoorziening.

*Beantwoording initiatiefnemer***Algemeen**

Van belang is om hier gezamenlijk een oplossing voor te vinden. Gezamenlijk met gemeente en de camping eigenaar. Wens om in gesprek te kijken waar de zorgen vandaan komen en van waar de gedachte dat een camping en woonerf niet samen zouden kunnen gaan. We staan open voor mogelijkheden om oplossingen te vinden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van erfbeplanting etc.

Er wordt gesuggereerd dat de camping ophoudt te bestaan wanneer de bestemming gewijzigd wordt. Waarom zouden camping en woonbestemming niet samengaan. Wij zouden graag kijken met de gemeente en de camping eigenaar hoe we het vertrouwen kunnen vinden dat dit wel kan. Desnoods door zaken vast te leggen etc.

**Informatieplicht**

De camping eigenaar heeft afgelopen tijd op verschillende wijze contact gehad met de gemeente en de initiatiefnemer. Naast de officiële publicaties van de gemeente is er ook op verschillende andere wijze gecommuniceerd over de voorgenomen plannen.

- De initiatiefnemer heeft ongeveer wekelijks contact met de camping eigenaar. Daarbij is geen geheim gemaakt van de plannen. Zo gaf onze buurman, de camping eigenaar, afgelopen week aan dat er namens hem ook een zienswijze is ingediend.
- Door de initiatiefnemer zijn de plannen al in een vroeg stadium, Mei 2021 met 10 verschillende omwonenden besproken waaronder de camping eigenaar. Daarmee zijn de plannen meer dan 2 jaar geleden ruimschoots bekend gemaakt in de buurt. De buurt waar ook de camping eigenaar regelmatig contact mee heeft.
- Initiatiefnemer is twee keer bij de eigenaar geweest met het schetsontwerp om de plannen te bespreken, hier wilde de eigenaar niets van zien.

- De campingeigenaar heeft hierop contact opgenomen met de gemeente Bronckhorst.
- De plannen zijn benoemd in een artikel dat in de Gelderlander heeft gestaan.
- Er is op de officiële kanalen door de gemeente gepubliceerd, waaronder publicatie van het principebesluit en de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging d.d. 21-2-2023

### **Verkeer en parkeren**

Voorgenomen ontwikkeling betreft de bestemmingsplanwijziging van een intensieve veehouderij naar een woonerf. De oorspronkelijke functie van het erf, een intensieve veehouderij, zorgde voor veel verkeer van en naar het erf. Dit betrof agrarisch verkeer, maar ook het laden en lossen van goederen en vee, wat vooral bestaat uit vrachtverkeer en grote agrarische landbouwvoertuigen. In de nieuwe situatie zal de verkeerssituatie beter zijn, waarbij hoofdzakelijk alleen sprake is van licht woon-werkverkeer. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt niet alleen de huidige mogelijkheden voor de intensieve veehouderij weggenomen, maar tegelijkertijd ook haar uitbreidingsmogelijkheden met de daarbij horende vervoersbewegingen.

De mogelijkheid voor het realiseren van een doorgaande weg is volledig afhankelijk van de gemeente. Daarbij zou de gemeente zelfs het inrijden vanaf de Wolfersveenweg af kunnen sluiten, dan komt enkel nog het verkeer van de camping op dat deel van de Meeneweg. Het meeste verkeer op dit deel van de weg is van en naar de camping, touringcars met groepen. Motorclubs die met de groepen motoren af en aan rijden.

In het landschappelijk inrichtingsplan is het behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving geborgd.

Tot slot vindt het parkeren op eigen terrein plaats en wordt daarin voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van de kencijfers van de CROW.

### Afstand woningbouw tot recreatie- en natuurgebied

Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening waarbij het is getoetst aan de wettelijke eisen vanuit de milieuzonering. Hierin wordt gekeken of er voldoende ruimtelijke scheiding bestaat tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het hanteren van deze afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Het voorliggende bestemmingsplan gaat in op de afstanden tussen de Meeneweg en agrarische bedrijven. Er is niet getoetst aan een kampeerterrein, wellicht door het gegeven dat dit een functie-aanduiding betreft in de enkelbestemming 'Wonen' en geen enkelbestemming 'Recreatie' is. Dit maakt de mogelijkheden voor recreatief verblijven niets minder dus bij deze zal er alsnog hieraan worden getoetst.

De camping kan in de VNG-uitgave worden geschaard onder 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter op het aspect geluid. De kortst gemeten afstand tussen het plangebied en de camping betreft circa 116 meter. Hierin wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter en is er

sprake van voldoende afstand. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

#### *Beantwoording gemeente*

1. De wijze van bekendmaking van bestemmingsplannen is geregeld artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin is geregeld dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de gemeente in haar publicatieblad (in dit geval Contact en Overheid.nl) kennisgeeft van het ontwerpplan. Dit hebben wij gedaan. Daarnaast maken wij bekend op onze website. Daarmee voldoen wij aan de officiële informatieplicht.

2. Het woonverkeer zal toenemen. Wij gaan daarbij uit van 7 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dat komt neer op 42 vervoersbewegingen per dag. Tegenover deze verkeerstoename van personenauto's staat een reductie tot nul van het zware landbouwverkeer. Het bedrijf is immers gestopt. Daarbij komt dat een deel van het woonverkeer van deze 6 woningen richting Zelhem zal gaan en de camping niet zal passeren. Het woonverkeer dat de camping passeert rijdt over een niet geasfalteerde weg en zal haar snelheid daarop aanpassen. Dit beperkt de (geluids)overlast voor de campinggasten.

De Meeneweg is een erftoegangsweg en kan deze toename aan. De vrees voor doorgroei naar een doorgaande weg ter hoogte van de camping delen wij niet omdat dit momenteel vanaf de Zelhemse kant (Meeneweg, Aaltenseweg) nu ook al niet het geval is en vanaf de Wolfersveenweg de weg enkel voor landbouw- en bestemmingsverkeer toegankelijk is. Tot slot merken wij op dat in ons beleid bij meer dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal sprake is van een knelpunt. Dit is niet geval.

De groepscamping betreft een kleinschalig kampeerterrein bij een woonbestemming. Dit is een terrein zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van mobiele kampeervoertuigen en/of tenten gedurende het kampeerseizoen. Op grond van de Wet geluidhinder komt aan tenten en mobiele kampeervoertuigen geen bescherming tegen geluidhinder toe. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval gaat het bij de camping om een woonbestemming met een nevenactiviteit 'kleinschalig kampeerterrein'. Jurisprudentie wijst uit dat aan recreatiewoningen binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toekomt. Dit omdat personen met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd er kunnen verblijven. In dit geval gaat het om een kleinschalig kampeerterrein onder een woonbestemming dat niet het gehele jaar toegankelijk is. Dit verdient geen hoog beschermingsniveau. Daar komt bij dat gezien ons betoog hierboven beschreven geluidsoverlast van verkeer niet erg realistisch is.

3. De bouw van de woningen is inderdaad in strijd met het nu nog vigerende bestemmingsplan. Om de woningbouw mogelijk te maken is daarom deze planherziening aan de orde. In onze bestemmingsplannen, inclusief onderhavig bestemmingsplan, is geen afstand vastgelegd waaraan woningbouw ten opzichte van natuur- of recreatieterreinen moet voldoen.

4. Op grond van ons beleid is het mogelijk om op voormalige agrarische bedrijfslocaties woningen te realiseren. Daarbij moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat wij diverse aspecten beoordelen en belangen tegen elkaar moeten afwegen. Zo ook het belang van het kleinschalig kampeerterrein tegen die van woningbouw voor doelgroepen. In de toelichting van het plan passeren deze aspecten en belangen de revue.

*Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?*  
Nee

*Wijzigingen bij vaststelling*  
NVT

#### **Zienswijze 4:**

**Postregistratienummer:** Z2023-1278 / D2023-00029264

**Datum brief:** 07-08-2023

**Datum ontvangen:** 08-08-2023

**Betreft:** Meeneweg 22 Zelhem

*Ontvankelijk? Ja*

#### *Samenvatting zienswijze:*

Initiatiefnemer en zijn adviseur geven aan dat op de verbeelding het bestemmingsvlak 'Wonen' niet goed is ingetekend waardoor de beoogde bouwplannen niet gerealiseerd kunnen worden. Zij verzoeken om een aanpassing van de verbeelding waarbij het noordelijke deel van het bestemmingsvlak iets richting het Westen wordt verschoven en dit vlak aan de Westkant wordt vergroot met 157 m<sup>2</sup>.

Met voorliggende wijzigingen worden de basisprincipes in stand gehouden zoals in de principemedewerking overeengekomen. Zo ligt de grens van het beoogde bestemmingsvlak nog steeds strak langs de bebouwing en blijven de inhoudsmaten, oppervlaktes en andere maatvoering van de beoogde woningen en bijgebouwen ongewijzigd.

#### *Beantwoording initiatiefnemer*

Nvt

#### *Beantwoording gemeente*

In de zienswijze wordt gesteld dat de aanpassing nodig is zodat de plannen zoals opgenomen in het collegebesluit (principemedewerking, 1 juni 2021) ook uitgevoerd kunnen worden. Bij dit principebesluit is uitgegaan van onderstaande planschets:



*Figuur 5: Planschets*

Het aangepast voorstel komt overeen met deze planschets. Van belang is dat de inhoudsmaten, oppervlaktes en andere maatvoering van de beoogde woningen en

bijgebouwen niet wijzigen. Ook ligt het bestemmingsvlak nog steeds strak om de bebouwing. Daarover is in het principemedewerkingsbesluit het volgende als kanttekening opgenomen: *‘Gezien de ligging van de nieuw te bouwen woningen in het landelijk gebied moet worden voorkomen dat aan de woningen en bijgebouwen in de toekomst uitbreidingsruimte wordt toegekend. Dit is niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig- en landschappelijke oogpunt en strookt niet met onze woonvisie. Uitbreiding van de woningen, bijgebouwen en tuinen leiden immers tot woningen met een vrij op naam prijs welke niet meer overeenkomen met de prijssegmentering uit de woonvisie. Door in het bestemmingsplan de bestemmingsvlakken/bouwvlakken strak om de woningen te leggen kan dit worden voorkomen. Aanvragen om buiten het bestemmingsvlak te mogen bouwen op grond van het 2.12 Wabobeleid kunnen door uw college worden geweigerd onder motivering van behoud van de ruimtelijke kwaliteit.’*

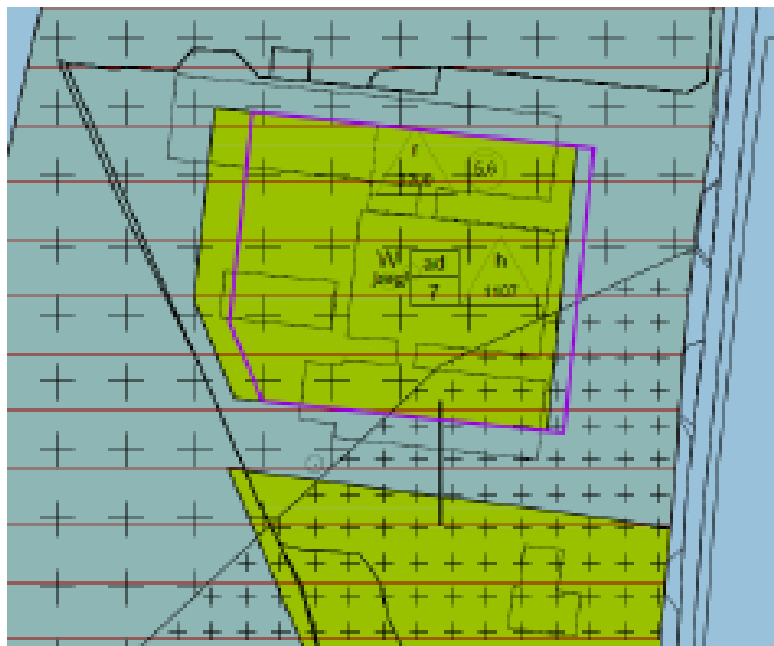
*Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?*

Ja

*Wijzigingen bij vaststelling*

- Verbeelding

- De roze contour is de contour van het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het ontwerp veegplan 2023-3. Het gele vlak is het nieuwe beoogde bestemmingsvlak.



*Figuur 6: Voorstel aanpassen verbeelding*

## Nota AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### Betreft: Bielemansdijk 42 Halle

#### Opmerking

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft tijdens het vooroverleg dat zij voerden met de adviseur van het plan Bielemansdijk 42 te Halle een aantal opmerkingen gemaakt. Deze zijn niet verwerkt in de waterparagraaf van de toelichting op dit plan. Middels deze een ambtshalve wijziging wordt de waterparagraaf aangevuld

#### Aanpassing van het plan

##### 2.1.3.2.9 Water

###### Algemeen

Voor het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting. Uit de uitgevoerde watertoets volgt dat sprake is van de 'normale procedure'.

Ook zijn de volgende adviezen voor het voornemen van belang:

- Advies toename verharding
- Advies beheer en onderhoud van oppervlaktewater
- Advies klimaatadaptie
- Advies kwaliteit oppervlaktewater
- Advies afvalwaterketen
- Advies grondwaterbeheer
- Advies natte natuur

Met het voornemen is rekening gehouden met bovenstaande adviezen. Ook is middels de ingevulde watertoets contact gezocht met het waterschap. Hieronder worden de opmerkingen omtrent het thema water verwerkt.

#### Watergang

Er loopt een watergang van het waterschap aan de oostzijde van het plangebied; de Veengoot. Langs deze watergang ligt een beschermingszone. Deze zone beschermt de belangen van de watergangen en activiteiten en werkzaamheden binnen deze zone zijn vergunningplichtig. *Indien binnen deze zone beplanting wordt aangebracht of andere werkzaamheden worden uitgevoerd, moet hiervoor een watervergunning worden aangevraagd.* Ook aan de zuidzijde ligt een watergang, deze ligt ten zuiden van de Bielemansdijk. Ook hier is sprake van een beschermingszone. De voorgenomen ontwikkelingen van het plan bevinden zich niet binnen deze beschermingszones. Tevens worden er geen planten, struiken of andere landschappelijke inpassingen gerealiseerd in de beschermingszones. Zodoende blijven de oevers vrij zodat deze gemakkelijk onderhouden kunnen worden.

#### Hemelwater

*Ter plaatse wordt het verhard oppervlakte vergroot met circa 800 m<sup>2</sup>. Het is de opgave het water binnen het plangebied op te vangen en te bergen. Bij voorkeur infiltreert het water in de bodem. Wanneer dit niet kan, is in overleg met het waterschap vertraagd afvoeren naar de watergang een optie. Voor het voorkomen van wateroverlast geldt het uitgangspunt van het Waterschap dat er voor 55 mm over het verharde oppervlak aan waterberging moet worden voorzien. Met het voornemen is sprake van een waterbergingseis van (800m<sup>2</sup> + 55mm =) 44 m<sup>3</sup> waterberging. Dit komt overeen met een wateroppervlak van minimaal 120 m<sup>2</sup>. De GHG (gemiddeld kleinste diepste grondwaterstand) ter plaatse bedraagt 54 cm.*

*De hemelwaterafvoeren en de straatkolken zullen worden aangesloten op de poelen. Omdat de nieuwe gebouwen plm 40 cm hoger staan dan het omliggende maaiveld, en de nieuwe houtsingel, zal deze ook nog als extra berging dienen bij extreme regenval.*

*Met het voornemen wordt ten noorden van het plangebied een twee poelen gerealiseerd. Deze poelen hebben een minimaal wateroppervlak van 120 m<sup>2</sup> en worden niet dieper aangelegd dan -80 cm van het maaiveld. De poelen worden 'extra groot' gerealiseerd zodat ze tevens als wadi gebruikt kunnen worden. Deze poelen worden aangesloten middels een drain op een bestaande watergang ten noordoosten van het plangebied (de watergang rond perceel Staatsbosbeheer). Hierdoor wordt het overtollige water al 'afgeknepen' afgevoerd naar de watergang. Hier is opnieuw veel bergingscapaciteit, omdat het perceel van Staatsbosbeheer gedeeltelijk afgegraven is en veel lager*

*ligt dan het oorspronkelijke maaiveld. De drain zal ondiep aangelegd worden, zodat de poelen niet geheel leeg kunnen lopen. In de watergang bevindt zich op dit moment al een schotbalkstuw. Deze stuw kan vrij eenvoudig omgevormd worden naar een knijpstuw. Het water wordt zodoende ter plaatse gedoseerd en langzaam afgevoerd op de Veengoot.*

*Voorliggende inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting, in het Landschappelijk erfinrichtingsplan en Versterkingsplan geborgd.*

### **Conclusie**

*Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.*

### *Wijzigingen bij vaststelling*

Nee, gezien het hier alleen om de toelichting gaat en een gewijzigde vaststelling is alleen van toepassing als de regels en/of de verbeelding aangepast wordt.

### **Betreft: Hengelosestraat 6 Keijenburg en Hofstraat 8 Halle**

#### *Opmerking*

In de landschapsplannen worden diverse ingrepen gedaan waardoor er een drainerende werking plaats gaat vinden dat invloed heeft op stroomgebieden en wateren. Het waterschap Rijn en IJssel is niet tegen de ontwikkelingen, maar wil wel onderstaande opmerking opgenomen hebben in de toelichting van de plannen.

#### *Aanpassing van het plan*

In paragraaf 2.2.3.2.9 (plan Hengelosestraat 6 Keijenburg) en in paragraaf 2.5.2.1. onder 4 wordt het volgende toegevoegd:

*'Een poel, vijver of zaksloot e.d. kan een drainerende werking hebben. Er geldt in dit gebied een vergunningsplicht voor drainage i.v.m. stroomgebied HEN en SED-water. Dit ter bescherming van de natuurwateren.'*

### *Wijzigingen bij vaststelling*

Nee, gezien het hier alleen om de toelichting gaat en een gewijzigde vaststelling is alleen van toepassing als de regels en/of de verbeelding aangepast wordt.

### **Betreft: Veldhoekseweg 2 Hengelo**

#### *Opmerking*

Dit plan is door de adviseur niet als vooroverleg aan het Waterschap Rijn en IJssel voorgelegd. Het waterschap geeft aan dat dat de waterparagraaf aangepast moet worden en aanpassingen aan de wadi zodat er voldoende regenwater opgevangen kan worden.

#### *Aanpassing van het plan*

- Toelichting
  - o Waterparagraaf (paragraaf 2.4.3.2.9)
    - De zinssnede "Opgemerkt wordt dat er geen vervuilende bedrijfsactiviteiten op het bedrijf plaatsvinden die de kwaliteit van het hemelwater zullen beïnvloeden." in de waterparagraaf te worden aangepast in: "Daarnaast is het belangrijk om te kijken naar het schoonhouden van het hemelwater. Indien er sprake van vervuilende oppervlakken n.a.v. de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden, moet er gekeken worden naar het zuiveren van het hemelwater. Voor het hemelwater dat afstroomt van de wegen, - parkeer- en laden- en losplaats dient bijvoorbeeld via een bodempassage, zoals een wadi, af te stromen."
    - De conclusie "In voorliggend geval is er geen sprake van vervuilende oppervlakte die plaatsvinden na bedrijfsactiviteiten." te vervallen/ geschrapt te worden.

- Bijlagen
    - Bijlage 18 wordt het landschappelijk inpassingsplan vervangen voor een nieuw landschappelijk inpassingsplan.
- Regels
  - Bijlagen
    - Bijlage 18 wordt het landschappelijk inpassingsplan vervangen voor een nieuw landschappelijk inpassingsplan.

*Wijzigingen bij vaststelling*

*Ja, gezien de regels aangepast worden.*