

Planonderdelen ‘Landelijk gebied; Veegplan 2023-1’

Hieronder een beschrijving van de zelfstandige initiatieven, de aanpassingen op initiatief van de gemeente en de locaties gemeentelijke sloopregeling in het landelijk gebied.

Bij de ‘Zelfstandige initiatieven’ worden de volgende punten samengevat weergegeven:

- A. de planbeschrijving inclusief eventuele categorisering (A-, B- of C-plan);
- B. het (principe)besluit met de argumenten voor de principemedewerking;
- C. de (eventuele) kanttekeningen;
- D. de (eventuele) bijzonderheden van het planonderdeel/de locatie.

Bij de overige planonderdelen en locaties volgt er een korte planbeschrijving, motivering voor opname in dit veegplan en eventuele bijzonderheden/kanttekeningen.

Het gaat om de volgende 13 locaties:

Zelfstandige initiatieven:

1. Boldijk 6 Halle
2. De Horst ong. Vorden
3. Joostinkweg 1 Vorden
4. Steenderenseweg 25A Hengelo
5. Tulnersweg 2 Halle

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Aaltenseweg 7, 7A en 7B Zelhem
2. Boeninksteeg 3, 3a en 3B Zelhem
3. Halseweg 59b Halle
4. Meeneweg 25b en 25c Zelhem
5. Paardestraat 1A Steenderen

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) aanpassingen:

1. Riefelerdijk 9 en 9A Hengelo
2. Varsselsestraat 11, 11A, 11B en 11C Zelhem

Locatie gemeentelijke sloopregeling:

1. Banninkstraat 44 Hengelo

De zelfstandige initiatieven

1. Boldijk 6 Halle

A. Planbeschrijving:

Het realiseren van een (volwaardig) horecabedrijf met verblijfsrecreatieve mogelijkheden.



Ligging plangebied



*Bestaande situatie bestemmingsplan
Buitengebied herziening 2 -1988 Zelhem*



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch productiegebied B	Agrarisch met waarden – Landschap en natuur
Agrarisch productiegebied en/of Bosgebied 2	Horeca
Bos (bosgebied van recreatieve en/of landschappelijke waarde)	Bos
	Waarde – Beschermingszone natte natuurplel

	Bedrijfswoning uitgesloten (op agrarisch bouwvlak)
	Specifieke vorm van horeca – 15 (horecabedrijf, inclusief arrangementen, proeverijen, thema-avonden, workshops en vergaderingen, ondersteunende en facilitaire voorzieningen, 3 recreatie-appartementen, winkelruimte, B&B)
	Parkeerterrein
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 68
	Terras
	Specifieke bouwaanduiding - 6

Dit planonderdeel is aangemerkt als B-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 7 oktober 2019 besloten om:

In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een (volwaardig) horecabedrijf met verblijfsrecreatieve mogelijkheden, gericht op de streek. Hiervoor zal het agrarisch bouwperceel worden verkleind, natuur worden aangelegd en sloop plaatsvinden op een nabijgelegen locatie.

Argumenten

1.1 De beoogde ontwikkeling vormt per saldo geen verslechtering voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

De ontwikkelingen van Boldijk 6 liggen volledig in de door de provincie aangewezen Groene Ontwikkelingszone (GO). Enkele omliggende gronden die al bestemd zijn als bos of natuur liggen in het Gelders Natuur Netwerk (GNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de Groene Ontwikkelingszone zijn ontwikkelingen als deze mogelijk, mits er sprake is van minder belasting op de aanwezige natuurwaarden of dat er gecompenseerd wordt.

De huidige initiatiefnemer heeft eind 2013 de rapportage 'Effectanalyse landgoed Boldiek op flora en fauna, ruimtelijke kwaliteit en de ecologische hoofdstructuur' laten opstellen (zie bijlage). Het rapport is misschien iets gedateerd, gericht op de Boldijk 5/5a & nummer 6 en de term EHS moeten worden gezien als GNN/GO, maar de bestaande natuur- en landschapswaarden zijn nog steeds aanwezig en dus actueel. Hierin is te vinden dat door het verminderen van de agrarische activiteiten en de natuuraanleg, de negatieve gevolgen van meer verkeersbewegingen en horeca-activiteiten ruimschoots worden opgevangen. In het nog op te stellen bestemmingsplan zal dit in de toelichting moeten worden aangepast en geactualiseerd naar de huidige situatie. Een belangrijk aspect hierbij is dat de dieren in het gebied pas hinder gaan ondervinden van meer verkeer bij een continue verstoring van de rust. Dat is met toevoeging van de beoogde plannen niet het geval.

1.2 Het initiatief vormt milieutechnisch geen belemmering voor omwonenden.

De huidige initiatiefnemer heeft eind 2013 tevens de rapportage 'Effectanalyse landgoed Boldiek woon- en leefklimaat' (zie bijlage) laten opstellen om te kijken wat de effecten zijn van de beoogde plannen op de omwonenden qua woon- en leefklimaat. Daarbij is o.a.

gekeken naar de huidige milieucategorie volgens de VNG-richtlijnen. De dichtstbijzijnde woning ligt op meer dan 200 meter afstand van de Boldijk 6.

De huidige agrarische bedrijfsvoering (melk- en vleeskoeien) wordt getypeerd als milieucategorie 3.2, met een richtafstand van minimaal 100 meter. Doordat ook in de nieuwe situatie er nog vleeskoeien worden gehuisvest, blijft de milieucategorie gelijk. De beoogde horeca-activiteiten laten zich minder eenvoudig vatten in een binnen de richtlijnen genoemde bedrijfsactiviteit. De werkwijze is dan als volgt dat aansluiting moet worden gezocht naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten. Een cateringbedrijf is aangeduid als milieucategorie 2 (30 meter richtafstand), kantines als milieucategorie 1 (10 meter richtafstand), discotheken als categorie 2, cafés en pensions als categorie 1 en een restaurant als milieucategorie 2. Hieruit kan worden geconcludeerd, dat gelet op de VNG-richtlijnen, de hinder op de omgeving van de horeca-activiteiten geringer zijn dan die van de rundveehouderij. Het totaal van alle activiteiten leidt op de locatie Boldijk 6 niet tot een verzwaring van de milieucategorie.

Onderstaande alinea is een citaat vanuit de conclusie van de 'Effectanalyse landgoed Boldiek woon- en leefklimaat'. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een significante verslechtering van de milieusituatie in de omgeving. De intensieve veehouderij heeft een invloed op de omgeving en specifiek op de hindergevoelige objecten, zoals woningen. Met het verdwijnen van de intensieve veehouderij en verkleining van het agrarisch bouwperceel neemt de belasting op de omgeving af. Met het toevoegen van een functie kan er sprake zijn van een toename van milieubelasting op de omgeving. Bij de beoogde ontwikkeling doen beide zich voor en de vraag doet zich dan voor wat het netto-effect is van deze ontwikkeling. Op de milieuonderdelen geur en stof is er sprake van een substantiële verbetering. In de milieuonderdelen geluid en verkeer treedt een wijziging op, maar deze zal niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Er is sprake van een behoorlijke afname in vrachtverkeer en een geconcentreerde toename van personenauto's. In zijn geheel genomen kan worden opgemerkt dat er sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Daarnaast zullen in het bestemmingsplan enkele voorwaardelijke verplichtingen worden opgenomen voor dit planonderdeel. Dit om eventuele significante negatieve effecten voor omwonenden te beperken:

- het gebruik van het terras aan de westzijde kan alleen worden toegestaan wanneer de woon- en leefsituatie in de omgeving van de inrichting niet wordt belemmerd. Het gebruik van de buitenvoorziening (waaronder het terras) wordt gekoppeld aan een sluitingstijdstip van 22 uur;
- bij feesten en partijen worden tot maximaal 150 bezoekers toegelaten;
- en het voortbrengen van geluid uit een geluidsinstallatie wordt buiten het gebouw niet toegestaan.

1.3 Het verzoek past binnen het regionale functieveranderingsbeleid en de gemeentelijke 'Structuurvisie Bronckhorst'.

Voor neven- en hoofdfuncties op (voormalige) agrarische erven wordt in het nog op te stellen bestemmingsplan aangesloten bij de mogelijkheden genoemd in de nota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (2006) en de door de raad vastgestelde Structuurvisie

Bronckhorst. Op grond van dit beleid kunnen niet-agrarische hoofdfuncties middels een wijziging (bevoegdheid college) tot 350 m² worden toegestaan. Met een herziening van het bestemmingsplan (bevoegdheid raad) worden nog ruimere beleidsmogelijkheden geboden. Totaal zal er ongeveer 325 m² nieuwe hoofdfunctie worden toegevoegd aan dit gebied.

Het functieveranderingsbeleid biedt veel ruimte voor maatwerk (qua verevening) om meer horeca-activiteiten toe te staan die groter zijn dan 50 m². Het aanleggen en onderhouden van ruim 6 hectare nieuwe natuur, het verkleinen en versoberen (geen intensieve veehouderij toegestaan) van het agrarisch bouwperceel en de sloop van 229 m² aan opstallen bij het aangrenzende Pluimersdijk 35 zorgen voor meer dan voldoende ruimtelijke verevening.

1.4 De Boldijk 6 is een unieke locatie in het landelijk gebied waar de meeste voorzieningen (bebouwing, inrichting en infrastructuur) al aanwezig zijn.

De Boldijk 6 ligt in een coulisselandschap waar weilanden en bebossing/natuur elkaar afwisselen. Dit landschap is één van de kenmerken voor de Achterhoek. Samen met de beoogde horeca-activiteiten die gericht zullen zijn op deze streek is dit natuurlijk een unieke beleving voor bewoners én toeristen in onze gemeente Bronckhorst en de Achterhoek.

Daarnaast zullen alle beoogde activiteiten plaats gaan vinden in de bestaande bebouwing, dus er hoeft niet extra bijgebouwd te worden. De infrastructuur (bestrating, oprit, terras) is tevens grotendeels aanwezig op de nog aan te leggen parkeervoorziening na.

C. Kanttekeningen:

1.1 Significante effecten op Natura 2000 kunnen niet worden uitgesloten.

Onlangs is als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het toetsingskader voor verlening van vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) – het Programma Aanpak Stikstof – vernietigd. Daardoor is nu onduidelijk welke ontwikkelingen wel of niet vergunningplichtig zijn in het kader van de Wnb (stikstofdepositie).

Daardoor is het onduidelijk of de beoogde plannen bij de Boldijk 6 vergunningplichtig zijn geworden. We verwachten in alle redelijkheid geen significante negatieve effecten voor de Natura 2000-gebieden, want het agrarisch bouwperceel wordt beduidend kleiner en de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ gaat er af, maar momenteel is hier nog geen duidelijkheid over.

D. Bijzonderheden:

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter visie gelegen van 23 september 2021 t/m 3 november 2021. Op het plan heeft de buurt positief gereageerd. Aan de hand van de reactie van de provincie zijn nog wel een aantal aanpassingen gedaan betreft het landschappelijk inpassingsplan gezien de locatie in het Gelders Ontwikkelingsgebied ligt.

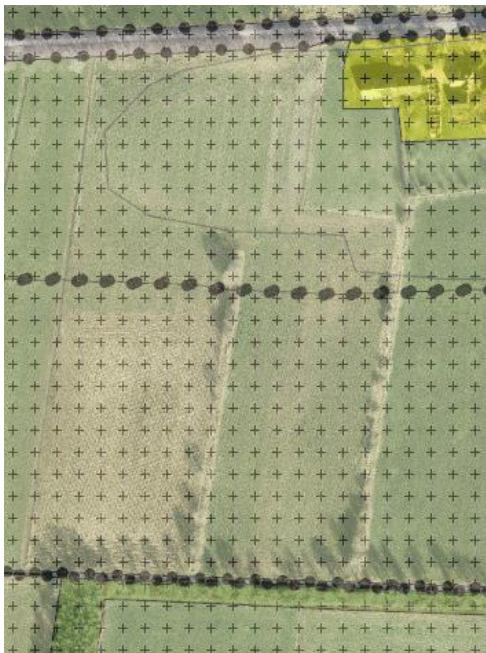
2. De Horst ong. Vorden

A. Planbeschrijving:

Het realiseren van een bos.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch met waarden – Landschap	Bos
	Wetgevingszone – voorwaardelijke verplichting 2

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 24 mei 2022 besloten om:

In principe medewerking te verlenen aan een functieverandering (t.b.v. bosaanplant op het perceel de Horst ong. Vorden perceel gemeente Vorden, sectie N, nummer 627 en 558 en gemeente Hengelo, sectie L, nummer 1354 en 79) van 'Agrarisch met waarden - Landschap' naar de bestemming 'Bos' aan de Horst ong. Vorden door middel van een wijzigingsprocedure (ex. Artikel 3.6, lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening).

Argumenten

1.1. *In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied Veegplan 2020-2B' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.*

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is onder artikel 4.8.2. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten naar de bestemming 'Bos' of 'Natuur' ten behoeve van de versterking buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en/of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het perceel valt buiten het GNN en GO. Er zijn een aantal voorwaarden opgenomen in deze wijzigingsbevoegdheid, waaronder dat deze wijziging moet passen binnen het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie Gelderland.

Het voornemen past binnen het landschapsbeleid van de gemeente, type 'overgangszone dekzandlandschap-landgoederen en IJssellandschap-Open broeken en ruggen'. Het is ver verwijderd van de N2000, waardoor versterking van extra bos wordt gecreëerd buiten de al aangewezen natuur. Tevens is de bosontwikkeling landschapsversterkend voor het Nationaal Landschap De Graafschap.

1.2. *Er is zorgvuldig nagedacht over de soorten aanplant bij dit project, wat ten goede komt van de biodiversiteit.*

Bij de keuze van de locatie is zorgvuldig gekeken naar de locatie om een kleinschalig bosgebiedje te realiseren. Momenteel is het perceel in gebruik als weiland. De opgave voor de Provincie komt voort uit de bosopgave vanuit de landelijke bossenstrategie, die resulteert in een opgave van 1700 ha bos in Gelderland.

Het perceel wordt aangeplant met loofbos, passend bij het landgoedkarakter. De hoofdropstand bestaat uit Essen Lepenbos, Eiken Haagbeukenbos en Ruig Elzenbos. In de randen worden externe mantels aangeplant. De bedoeling is dat het perceel vrijwel geheel bebost wordt. Tevens wordt de sloot midden in het gebied losgekoppeld van de watergang ten zuiden van de percelen en komt er een open ruigte om de sloot.

1.3. *Provincie wil dat het bos beschermd wordt.*

Provincie Gelderland wil dat het bos beschermd wordt en dat de bestemming van het perceel overeenkomstig is met de inrichting. Het is daarom van belang dat het perceel wordt omgezet van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' naar de bestemming 'Bos'.

C. Kanttekeningen:

Geen

D. Bijzonderheden:

Geen

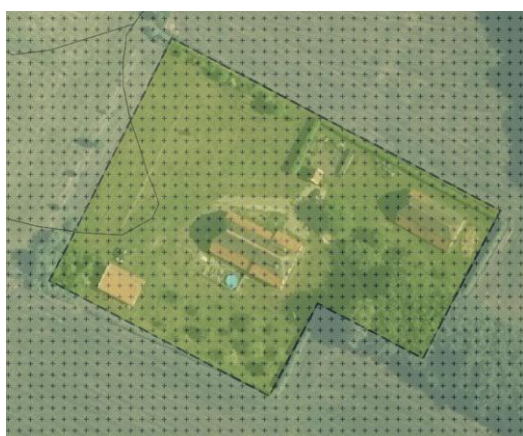
3. Joostinkweg 1 Vorden

A. Planbeschrijving:

Een recreatiebestemming omzetten naar een woonbestemming.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Recreatie – Verblijfsrecreatie	Wonen
Waarde – Beschermingszone natte natuurparel	Waarde – Beschermingszone natte natuurparel
Specifieke vorm van recreatie – 40 (recreatieappartement en B&B)	Specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument
Specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument	

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 8 maart 2022 besloten om:

1. Principemedewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming recreatie naar wonen aan de Joostinkweg 1 in Vorden door middel van een bestemmingsplanherziening.

Argumenten**1.1 Het vigerende bestemmingsplan biedt geen wijzigingsmogelijkheid.**

Binnen het bestemmingsplan landelijk gebied Bronckhorst, zitten geen afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden om de bestemming te wijzigen van recreatie naar wonen. Daarom zal er een aparte bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening doorlopen moeten worden.

1.2 Het plan leidt niet tot een uitbreiding van de toegestane hoeveelheid bebouwing.

Onderhavig plan ziet alleen op het wijzigen van de bestemming. In dit soort gevallen is het gebruikelijk dat de verevening in de vorm van landschappelijke inpassing moet plaatsvinden. Door initiatiefnemer is bij eerdere bestemmingsplanwijziging een inrichtingsplan ingediend. Dit plan is bij deze aanvraag nogmaals getoetst en als voldoende beoordeeld. Het inrichtingsplan is gerealiseerd.

Een verevening in de vorm van sloop van vrijkomende agrarische bebouwing is niet aan de orde. De bestaande schuur is aangemerkt als karakteristiek en dient behouden te blijven. Verder is er geen bebouwing van enige omvang om te voldoen aan de sloopeis.

C. Kanttekeningen:

Geen

D. Bijzonderheden:

Het is een voormalige woonbestemming. Het is in 2010 omgezet naar recreatie-verblijfsrecreatie op verzoek van de eigenaar.

4. Steenderenseweg 25A Hengelo

A. Planbeschrijving:

Het uitbreiden van het bestemmingsvlak maatschappelijk en aantal vierkante meters bebouwing. Ook het legaliseren van een speelterrein.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Maatschappelijk	Maatschappelijk
Agrarisch	Agrarisch
Specifieke vorm van maatschappelijk – 52 (kinderdagverblijf 125 m ²)	Specifieke vorm van maatschappelijk – 52 (kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang inclusief speelterrein, 381 m ²)

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 22 maart 2022 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan de oppervlakte uitbreiding van de kinderopvang, uitbreiden van de maatschappelijke bestemming en het toevoegen van een specifieke functieaanduiding voor het speelterrein op agrarische bestemming aan de Steenderenseweg 25A in Hengelo, door middel van een bestemmingsplanherziening ex. Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 De toezichthouder van de GGD heeft de situatie als ongewenst beoordeeld en de verbouwing/uitbreiding leidt tot een betere situatie voor de kinderopvang

Bij de laatste inspectie van een toezichthouder van de GGD is geconcludeerd dat het niet ideaal is dat de kinderen van de BSO door de peutergroep van het kinderdagverblijf moeten om naar buiten te kunnen. De eigenaren van de kinderopvang willen graag opvang bieden van goede kwaliteit en nemen deze beoordeling van de GGD dan ook serieus.

1.2 Het plan betreft enkel een interne verbouwing

Doordat de opslag naast de verblijfsruimte verbouwd gaat worden tot verblijfsruimte wordt er verder geen bebouwing toegevoegd op het perceel. Het is slechts een interne verbouwing met nauwelijks ruimtelijke impact. Alleen het voorgevelaanzicht verandert. Tevens wordt het aantal kinderen niet uitgebreid, er komt straks wel meer ruimte per kind.

1.3 Een eerdere uitbreiding van de kinderopvang is niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar wel ruimtelijke aanvaardbaar. Ook vindt er kwaliteitswinst plaats.

In 2010 is de kinderopvang uitgebreid van 125 m² naar 191 m² door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning, deze is echter niet vertaald in het bestemmingsplan. In deze 191 m² zijn ook alleen de verblijfsruimtes meegenomen van de kinderopvang en niet de overdekte speelgedeeltes, schuren voor speelgoed, etc. Ook is er in het verleden een vergunning verleend voor een opslag buitenspeelgoed van 23 m². Concreet een vergunde situatie van in totaal 214 m². Daarom wordt nu de toegestane oppervlakte vergroot zodat alle gebouwen behorend bij de kinderopvang zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De totale oppervlakte van het kinderdagverblijf is 381 m².

Dit betreft een wijziging van 214 m² naar 381 m². Een kinderdagverblijf van 287 m² en buitenruimte opslag van in totaal 94 m².

Concreet komt het erop neer dat er 167 m² illegaal is bijgebouwd waarbij wij voornemens zijn deze te legaliseren. Ook wordt een heel klein gedeelte van de maatschappelijke bestemming vergroot. Voor deze overschrijdingen vindt verevening plaats. Er wordt namelijk elders 350 m² gesloopt. Dit is vastgelegd middels een overeenkomst. Hierdoor ontstaat er toch een win-win situatie en kwaliteitswinst.

1.4 Het speelterrein op het perceel met een agrarische bestemming is ruimtelijk aanvaardbaar.

Sinds 2014 is een deel van het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming in gebruik als speeltuin voor de kinderopvang. Een speeltuin voor de naastgelegen maatschappelijke bestemming kinderopvang is niet in overeenstemming met het toegestaan

gebruik van de agrarische bestemming. In het vooroverleg is besloten dat deze speeltuin ruimtelijk aanvaardbaar is, maar dat de agrarische bestemming gehandhaafd blijft wat ook inhoudt dat er op dit perceel geen bouwmogelijkheden zijn. Om de speeltuin toch in overeenstemming te laten zijn met de agrarische bestemming komt er een specifieke functieaanduiding van speeltuin op het perceel wat bouwmogelijkheden ook uitsluit

1.5 Het plan voor uitbreiding van de kinderopvang past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' & 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' en er zijn geen mogelijkheden opgenomen om deze ontwikkeling te realiseren.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' de bestemming 'Maatschappelijk' specifieke vorm van maatschappelijk – 52. In de planregels staat opgenomen dat de maatschappelijke functie van kinderdagverblijf is toegestaan met een maximale oppervlakte van 125 m². Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om via een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid de opgenomen oppervlakte in het bestemmingsplan te vergroten naar 381 m².

C. Kanttekeningen:

1.1 Op het perceel met agrarische bestemming zijn ten behoeve van de speeltuin meerdere gebouwen en gerealiseerd en ook zonnepanelen geplaatst, welke in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Het perceel met agrarische bestemming heeft meerdere gebouwen staan buiten het bouwvlak. Het bestemmingsplan stelt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming. In samenspraak met de afdeling bouwen is besloten dat de volgende gebouwen dus niet op het agrarische perceel mogen staan: pipowagen, schaduwdoek zandbak, skelterschuur en privé kas, maar dat deze worden verplaatst naar de maatschappelijk bestemming met bijbehorende bouwvlak.

Voor wat betreft de zonnepanelen wordt een vergunning aangevraagd om deze alsnog te legaliseren.

1.2 De welstandscommissie moet nog adviseren over de veranderende voorgevel

Hoewel het een interne verbouwing betreft van de berging, veranderen de huidige schuurdeuren in een deur met een raam en daarnaast nog twee ramen. Hier is vanuit welstand nog niet naar gekeken.

D. Bijzonderheden:

Geen

5. Tulnersweg 2 Halle

A. Planbeschrijving:

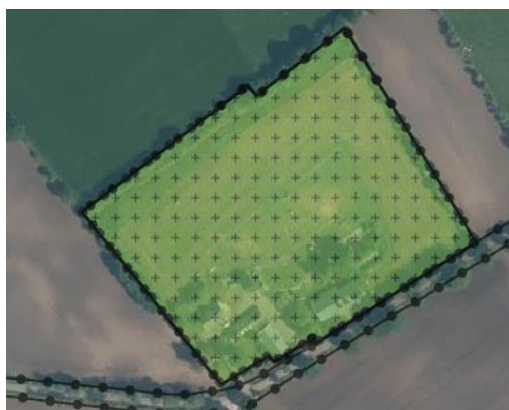
Het realiseren van een geluidswallen met een daarin geïntegreerde kogelschietbaan in de schietinrichting.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Sport	Sport
Agrarisch	Specifiek vorm van sport – 43 (kleiduivenschietbaan inclusief bijbehorende grondwal, detailhandel en reparatie van jachtsportartikelen, horeca ten dienste van de bestemming, 992 m ² + 40 m ² buitenopslag + schietunnel van max. 6 m lang + kogelschietbaan van max. 100 m binnen een grondwal)

Specifieke vorm van sport – 43 (kleiduivenschietsvereniging, detailhandel en reparatie van jachtsportartikelen, horeca ten dienste van de bestemming, 992m ² + 40 m ² buitenopslag + bestaande schietunnel van max. 26 m lang)	Aantal woningen 1
Aantal woningen: 1	

Dit planonderdeel is aangemerkt als B-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 16 maart 2021 besloten om:

1. Principemedewerking te verlenen aan de aanleg van geluidwallen met een daarin geïntegreerde kogelschietbaan in de schietinrichting aan de Tulnersweg 2 in Halle;
2. Hieraan de geluidreducerende maatregelen, zoals opgenomen in tabel 4.1 van het akoestisch onderzoek van Peutz met Rapportnummer F 21707-3-RA d.d. 15 juni 2020, als voorwaarden te verbinden;
3. Op grond van artikel 3.160, lid 2 van het Activiteitenbesluit de geluidsnorm voor het schieten op 55 dB _{Bs,dan} ter plaatse van woningen van derden vast te stellen ;
4. Voor de ontwikkelingen onder beslispunten 1 en 2 een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te doorlopen

Argumenten

1.1 Medewerking leidt tot voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering op een toekomstbestendige wijze.

Op de Tulnersweg 2 in Halle is al lange tijd een wapenhandel en schietinrichting gevestigd. De huidige milieuvergunning is in 1998 reeds afgegeven. Naast een winkel zijn er enkele bijgebouwen ten behoeve van opslag. In één van de gebouwen is in pandig een schietunnel met een lengte van 25 m gelegen waarin luchtdrukwapens worden getest. Op het buitenterrein bevinden zich drie schietbanen voor recreatief schieten. Eigenaar wil het bedrijf levensloopbestendig maken door:

- het aanleggen van een 8 m hoge grondwal rondom het terrein ter beperking van de geluidsoverlast;
- het realiseren van een in pandig kogelschietbaan in de oostelijk gelegen wal (=geluidarm);
- Deze voorziening is een gewenste ondersteunende voorziening voor de winkel en de verkoop van jachtwapens (kogelgeweren). Op deze kogelbaan kunnen met name jachtwapens worden getest en worden ingeschoten.
- het voldoen aan de nieuwe geluidnormen per 1-1-2022;
- vanwege de gewijzigde inrichting van het terrein wordt ook de locatie van de kantine verschoven

De locatie en oriëntatie van de buitenschietbanen wijzigen niet en er vindt geen uitbreiding van de buitenactiviteiten plaats. Medewerking aan dit verzoek betekent voortzetting van een bedrijf dat al een lange tijd in Bronckhorst een niche bedient. Deze in de Achterhoek passende activiteit kan onder voorwaarden (zie argument 1.4) worden voortgezet.

1.2 Medewerking past binnen het collegeprogramma

Door mee te werken aan dit verzoek kan het bedrijf de bedrijfsvoering toekomstbestendig voortzetten. Bij weigering moet het bedrijf stoppen omdat een andere invulling van bedrijfsvoering dan de voorgestelde economisch niet rendabel is. Uw collegeprogramma gaat uit van ondersteuning van het ondernemerschap. Door mee te werken aan dit verzoek brengt u dat in de praktijk.

1.3 De omgeving van het bedrijf heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen wijzigingen

De ondernemer heeft het beoogde plan, voor het verkrijgen van het gewenste draagvlak, voorgelegd aan alle omliggende bewoners (14 adressen). Een verslag van deze buurt dialoog is als bijlage toegevoegd. Alle bewoners in de directe omgeving hebben positief gereageerd ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Wel heeft 1 omwonende, op basis van een persoonlijk/ historisch motief, aangegeven het beoogde plan mogelijk te willen tegenwerken.

1.4 Het akoestisch rapport geeft realistische maatregelen aan die de leefomgeving op het aspect geluid sterk verbeteren.

In het akoestische rapport van Peutz van 15 juni 2020 is onderzocht op welke wijze het bedrijf in de toekomst kan voldoen aan de geluidnorm voor de schietactiviteiten. In overleg met de bedrijfsvoerder is vervolgens beoordeeld of bij deze maatregelen een boterham te verdienen valt. Dit leidt tot het voorstel het aantal dagen waarop de kleiduivenschietbaan is geopend te beperken tot 2 maximaal 3 dagen per week. Het aantal schoten op de schietbaan wordt tot een minimum beperkt en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van "low-noise munitie". Tevens worden er afscherpende voorzieningen aangebracht. Enerzijds door in ieder geval de schuttersplek van de kleine schietbaan af te schermen anderzijds door op het terrein geluidswallen van 8 m hoog aan te brengen. Op basis van al deze maatregelen en voorzieningen wordt ter plaatse van de omliggende woningen van derden de geluidsbelasting van 71 dB _{BS,dan} teruggebracht tot ten hoogste 55 dB _{BS,dan}. Verdergaande maatregelen zijn niet mogelijk zonder de bedrijfsvoering en de mogelijkheden van de schietbaan ernstig te beperken.

In alle gevallen is er zodoende sprake van een zeer sterke verbetering van de geluidssituatie ten opzichte van de huidige en vergunde situatie.

1.5 De grondwal rondom het terrein is inpasbaar in de omgeving.

Zonder twijfel is de grondwal in het terrein qua landschap een gebiedsvreemde massa en vanuit de landschapsontwikkelingsvisie eigenlijk ongewenst. Als wordt besloten om het belang van de ondernemer voorop te stellen zijn de grondwallen vanuit het landschap goed te motiveren. Immers, rondom het huidige perceel van de schietbaan is reeds een volwassen bomen- en struikenwal aanwezig. De gewenste geluidswal komt hier binnen te liggen en is daardoor voor de omgeving in ieder geval in de zomer niet erg waarneembaar (zie bijlage voor visualisatie van de landschappelijke inpassing)

Het landschap is 19-begin 20e eeuw ontgonnen op heidegebied, met als doel een agrarische/ economische functie. Het resultaat is een relatief kleinschalig rationeel verkaveld landschap. Deze karakteristiek blijft overeind.

Het voorgestelde plan heeft een meerwaarde voor de biodiversiteit op de plek, uitgaande van een inrichting met streekeigen beplanting en passend beheer.

2.1 De grondwallen vormen samen met andere geluidmaatregelen een samenhangend pakket

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen om een geluidreducering van 16 dB (argument 1.4) te bewerkstellingen niet los van elkaar staan. De grondwallen hebben enkel nut als ook de andere maatregelen genoemd in tabel 4.1 van het akoestische rapport worden uitgevoerd. Om 55 dB $B_{s,dan}$ op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen te bereiken met gebruikmaking van de 8 m hoge grondwal worden ook de volgende maatregelen doorgevoerd:

- Momenteel mag op basis van de milieuvergunning op jaarbasis maximaal 777.600 schoten in dag periode en 43.200 in de avondperiode worden geschoten. Een totaal van 820.800 schoten. Dat wordt teruggebracht tot 265.000 schoten per jaar waarvan maximaal 25.000 schoten in de avondperiode.
- Daarnaast moet op de kleine schietbaan 100% en op de andere banen 25% low-noise munitie worden gebruikt.
- Ten behoeve van het verder beperken van de geluidbelasting bij woning Landeweerweg 6 wordt de grondwal aan de westzijde nog enigszins verlengd tot ongeveer ter hoogte van de bestrating van de kleine baan (verlenging met circa 8 m). Een verdere verlenging van de grondwal is niet mogelijk.
- Om de geluidemissie van met name het schietpunt van de kleine schietbaan te beperken
 - o wordt een plaatselijke afscherming worden geplaatst in de vorm van een driezijdig scherm,
 - o eventueel voorzien van een dak

3.1 De vaststelling van een geluidnorm van 55 dB $B_{s,dan}$ is onontbeerlijk voor het voortbestaan van het bedrijf.

In het totaalpakket aan maatregelen wordt er (ook) van uitgegaan dat voor deze nieuwe ontwikkeling in het milieuspoor een geluidwaarde op de gevel van de dichtstbijzijnde woning gaat gelden van 55 dB $B_{s,dan}$. In de vigerende milieuvergunning uit 1998 is geen geluidnorm opgenomen voor het schieten, alleen het aantal schoten en de tijden zijn daarin genormeerd. In de huidige regelgeving en onder de Omgevingswet geldt voor het schieten 50 dB $B_{s,dan}$ als norm. Hieraan kan dit bedrijf niet voldoen wil het bedrijfseconomisch toekomst hebben. Artikel 3.160, lid 2 van het Activiteitenbesluit biedt u echter de mogelijkheid om in bijzondere lokale omstandigheden een norm tot maximaal 55 dB $B_{s,dan}$ te vergunnen. Omdat het bedrijf een bestaande inrichting met een milieuvergunning uit 1998 is, kunt u dit aanmerken als een bijzondere lokale omstandigheid.

De mogelijkheid om af te wijken van de 50 dB $B_{s,dan}$ norm vervalt naar het zich laat aanzien bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-2022). Daarom is het van belang dat u nu deze norm vaststelt zodat deze ook als bestaand recht onder de Omgevingswet geldt.

4.1 Bestemmingsplanherziening is vereist

Voor het realiseren van dit plan is een bestemmingsplanherziening nodig. Met name de geluidswallen komen buiten het bestaande bestemmingsvlak 'Sport' te liggen. Dit betekent dat de agrarisch grond waarop de wallen zijn geprojecteerd wijzigen in een bestemming 'Sport'.

C. Kanttekeningen:

3.1 De beleidsvrijheid voor verhoging van de geluidsnorm voor schietactiviteiten is onder de Omgevingswet nog onzeker.

Op dit moment is het nog onzeker of onder het regiem van Omgevingswet per 1 januari 2022 uw bevoegdheid de geluidnorm voor schietactiviteiten te verhogen naar maximaal 55 dB $B_{s,dan}$ nog mogelijk is. De ODA onderzoekt dit momenteel voor alle schietinrichtingen in de

Achterhoek. De ODA adviseert de gemeente daarom, om nu het nog kan, de verhoogde norm alvast vast te stellen.

4.1 Geen afdracht Fonds Bovenwijks van toepassing.

De geluidswallen komen buiten het bestaande bestemmingsvlak 'Sport' te liggen. Dit betekent dat de agrarisch grond waarop de wallen zijn geprojecteerd wijzigen in een bestemming 'Sport'. Het waardeverschil tussen sport- en agrarische grond is nihil. Afdracht aan het Fonds Bovenwijks is om die reden niet aan de orde.

D. Bijzonderheden:

Het plan heeft van 13 juli 2022 t/m 24 augustus 2022 als voorontwerp ter visie gelegen. Op dit plan is één inspraakreactie op binnengekomen. Deze reactie is beantwoord en toegevoegd als bijlage van het planonderdeel.

De aanpassingen op initiatief van de gemeente

1. Aaltenseweg 7, 7A en 7B Zelhem

Op 12 december 2020 is vergunning verleend voor het splitsen van een woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B', de bestemming 'Wonen-1', omdat het vermeerderen van het aantal woningen niet is toegestaan. Afwijken is mogelijk met de woonvisie. Het is verantwoord, omdat het plaats vindt binnen de bestaande contouren van het hoofdgebouw en het volume niet wordt vergroot. Op de plankaart is nog niet aangegeven dat hier drie woningen aanwezig zijn. Het heeft de enkelbestemming 'Wonen-1' en deze wordt veranderd naar de bestemming 'Wonen-1' met de aanduiding aantal woningen: 3.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen	Wonen-1
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 74

2. Boeninkstreeg 3, 3a en 3B Zelhem

De locatie beschikt over een agrarische bestemming met een aanduiding 'Intensieve veehouderij'. Inmiddels is sprake van een grondgebonden veehouderij. De intensieve veehouderijtak is beëindigd en men wenst daar ook geen gebruik meer van te maken. In dit bestemmingsplan wordt de aanduiding van de verbeelding gehaald.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
Intensieve veehouderij	Aantal woningen 3
Aantal woningen 3	

3. Halseweg 59b Halle

Op 23 mei 2022 is er een vergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik naar modificeren, repareren alsmede verkoop van veringen, wielophangingen van crossvoertuigen en hierbij in werkplaats veringen gedemonteerd, gerepareerd en verzendklaar worden gemaakt. Dit is in strijd met het bestemmingsplan gezien er momenteel een glaszet- en schilderbedrijf met ondergeschikte detailhandel toegestaan is. Via de omgevingsvergunning artikel 6.6.2 is het mogelijk om het gebruik te wijzigen. Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden. Vanuit landschap is landschappelijke inpassing niet nodig gezien het afbreuk doet aan de Halserug. Het gebruik wordt aangepast in dit veegplan voor deze locatie.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Bedrijf	Bedrijf
Specifieke vorm van bedrijf – 6 (glaszet- en schilderbedrijf met ondergeschikte detailhandel)	Specifieke vorm van bedrijf – 6 (modificeren, repareren alsmede verkoop van veringen, wielophangingen van crossvoertuigen en hierbij in werkplaats veringen gedemonteerd, gerepareerd en verzendklaar maken)

4. Meeneweg 25b en 25c Zelhem

Enkele jaren geleden is de locatie Meeneweg 25 B/C gekocht door de huidige eigenaren. In die periode zijn ze met de gemeente in gesprek geraakt over de wijziging van de bestemming. Tot op heden rust op het perceel de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'aannemersbedrijf'. Bij een dergelijke functieverandering is het gebruikelijk dat ongeveer de helft van de bestaande opstallen wordt gesloopt. Dat zou in deze neerkomen op een gedeeltelijke sloop van de bestaande schuur. Vanaf het begin hebben de eigenaren de wens uitgesproken om de schuur te behouden. Ten eerste omdat gedeeltelijk slopen veel extra kosten met zich mee zou brengen om instabiliteit van het resterende deel tegen te gaan. Daarnaast willen ze de schuur deels gebruiken voor een aan huis verbonden bedrijf.

Vanuit de 'ja, mits-gedachte' is geprobeerd een passende oplossing te vinden voor het behoud van de bestaande opstallen. Die oplossing is gevonden in het eerst zoeken naar sloopmeters op een externe locatie. Door elders te slopen wordt alsnog (overtollige en verpauperde) bebouwing weggenomen. Om de voortgang erin te houden is afgesproken dat de externe sloopmeters voor 1 juli 2022 door initiatiefnemers gevonden moesten zijn om mee te kunnen doen aan onze slooppilot. Onderdeel van de slooppilot is dat de wijziging van de bestemming dan door ons verder wordt gefaciliteerd om daarmee sloop te stimuleren. In geval er geen sloopmeters voor handen waren is toegezegd dat in plaats van sloop

financieel verevend mocht worden. Dat houdt in dat per m2 sloop een bedrag wordt afgedragen aan het Fonds Bovenwijks. Deze werkwijze wordt vaker toegepast als bij functieverandering onvoldoende sloopmeters beschikbaar zijn. In de communicatie richting initiatiefnemer is toegezegd dat ook via deze vorm van verevening wij zorg zullen dragen voor de wijziging van de bestemming ondanks dat geen gebruik wordt gemaakt van de slooppilot.

Op 1 juli 2022 bleek dat er geen passende sloopmeters voor handen waren. Dit maakt dat de verevening conform de toezegging mag plaatsvinden in de vorm van een financiële bijdrage in het Fonds Bovenwijks en dat de bestemmingswijziging 'op initiatief van de gemeente' meegenomen wordt in het bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2023-1.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

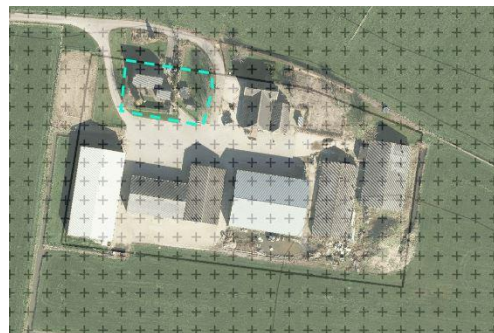
Was	Wordt
Bedrijf	Wonen
Specifieke vorm van bedrijf - 8	

5. Paardestraat 1A Steenderen

Op 16 juni 2022 is er een vergunning verleend voor het omzetten van 2^{de} agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Huidig bestemmingsplan ligt de locatie in bestemming 'Agrarisch' en zou er conform aanduiding ruimte zijn voor 2 woningen. Vergunning verleend voor het 'loskoppelen' van de tweede bedrijfswoning middels binnenplanse afwijkmogelijkheid. In dit veegplan wordt de plattelandswoning toegevoegd op de verbeelding.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
Aantal woningen 2	Aantal woningen 2
	Plattelandswoning

Aanpassingen i.v.m. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

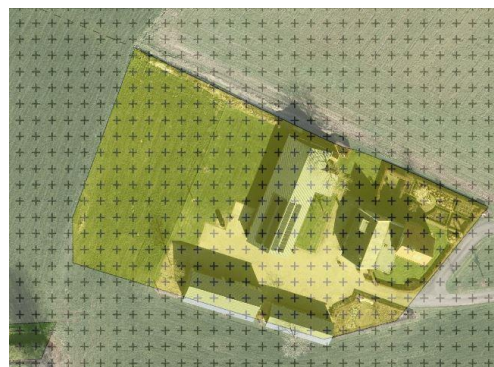
In het veegplan zijn twee locaties opgenomen waar vanuit de BAG is aangegeven dat het bestemmingsplan aangepast moet worden.

1. Riefelerdijk 9 en 9A Hengelo

Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen' (één woning). Dit klopt niet, want het betreft hier een vergunde situatie voor twee verblijfsobjecten. Hier is al een A nummer toegekend. In dit veegplan wordt de bestemming 'Wonen' omgezet naar 'Wonen-1'.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen	Wonen -1

2. Varsselestraat 11, 11A, 11B en 11C Zelhem

Deze locatie heeft de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'aantal woningen: 2'. Dit klopt niet, want in het horecapand is ook nog een woning aanwezig (aantal in totaal 3). In dit veegplan wordt het aantal woningen omgezet naar 3.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Horeca	Horeca
Aantal woningen 2	Aantal woningen 3

Locaties vanuit de gemeentelijke sloopregeling (pilot)

Algemene motivering:

Op 28 april 2015 heeft het vorige college het besluit genomen om de pilot sloopfonds beschikbaar te stellen. Doel van het project is door middel van een eenmalige bijdrage, sloop van (legaal gebouwde) opstallen/ agrarische bijgebouwen in het buitengebied te stimuleren. Deze ervaring wordt gebruikt om uiteindelijk een duurzame (regionale) regeling op te stellen waarbij sloop gestimuleerd wordt. De bijdrage bedraagt 10 euro per gesloopte m² met een maximum van 750 m² (dus 7.500 euro), tevens worden bestemmingsplankosten tot een maximum van 5.000 euro vergoed (eventuele onderzoeken of landschappelijke inpassingen blijven voor rekening van de initiatiefnemer).

Men kan deelnemen aan de pilot als:

- het gebouw in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst staat;
- het gebouw particulier of (agrarische) bedrijfsgebouwen betreft, die verpaupering kunnen veroorzaken;
- het gebouw nog niet gesloopt is;
- het gebouw legaal gebouwd is;
- het terugplaatsen van gebouwen op hetzelfde perceel niet toegestaan is;
- de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast (mits benodigd);
- er geen nieuw (agrarisch) bedrijf wordt gestart;
- er wordt meegewerkt aan een bestemmingswijziging naar een woonbestemming (of andere bestemmingen, zolang er geen terugbouwmogelijkheden zijn).

Dit is de 7^e ronde van adressen vanuit de slooppilot die meegaan met een veegplan landelijk gebied. Het gaat om één locatie (met 593 m² aan sloopmeters), waar de bestemming omgezet dient te worden, zodat er geen terugbouwmogelijkheden zijn.

1. Banninkstraat 44 Hengelo

Bedrijf gaat om naar 'Wonen'. Daarbij wordt 593 m² gesloopt en blijft ongeveer 513 m² staan. Een landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het plan. Er bestaat geen aanleiding voor andere onderzoeken.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie plangebied

Was	Wordt
Agrarisch	Wonen
Intensieve veehouderij	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 75