ROlin
Advies Achterhoek

Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing Ruurloseweg 30-30a, Zelhem

Onderbouwing

Aanleiding

Op recreatiepark c.q. bungalowpark ’t Zonnetje aan de Ruurloseweg 30-30a te Zelhem was door omstandigheden al enkele decennia weinig onderhoud gepleegd en geen ontwikkelingen doorgevoerd om het park bij de tijd te houden. Omdat er geen campinggedeelte meer aanwezig is, heeft het voormalige toilet- en douchegebouw haar functie verloren. De horecagelegenheid werd gesloten en het park verloor haar aantrekkelijkheid voor de toeristische verhuur. In 2021 heeft de huidige eigenaar en beheerder Recrejans V.O.F. het park overgenomen. Deze eigenaar/initiatiefnemer is onder andere ook eigenaar van het naastgelegen recreatiepark Vossenveen. De speeltuin en het momenteel gesloten horecagebouw op het terrein van ‘t Zonnetje zijn als gemeenschappelijke voorzieningen beschikbaar voor gasten van beide parken.

De nieuwe eigenaar heeft het onderhoud opgepakt en een planinitiatief voor nieuwe ontwikkelingen uitgewerkt. Initiatiefnemer wil de gemeenschappelijke horecafunctie van het horecagebouw nieuw leven inblazen. Dit door het horecapand uit te breiden met een bowlingbaan en open te stellen voor zowel parkbezoekers als inwoners van de gemeente Bronckhorst en omgeving. Door het restaurant, terras en de bowlingbaan ook open te stellen voor externe gasten, dienen de parkeerfaciliteiten te worden aangepast en uitgebreid. Het sanitairgebouw van het voormalige campinggedeelte is met enkele eenvoudige ingrepen te verbouwen tot een vijftal recreatiestudio’s voor een kortstondig verblijf van 1 of 2 nachten. Ideaal voor onder andere wandelaars van het Pieterpad, wat aan de noordzijde langs het recreatiepark loopt. Voor deze uitbreidingen en aanpassingen op het bungalowpark is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Deze ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone. De functie van het gehele plangebied is en blijft ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’, waarbij enkele functies binnen het bungalowpark marginaal wijzigen. In de opgestelde Ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief zijn daarom alleen de 3 tekeningen van de landschappelijke inpassing opgesteld door Annelies Wolsink Tuinadvies & Ontwerp, zijnde het Landschappelijke inpassingsplan, met een tekstuele toelichting opgenomen. Hierin is te zien welke versterkingsmaatregelen worden genomen.

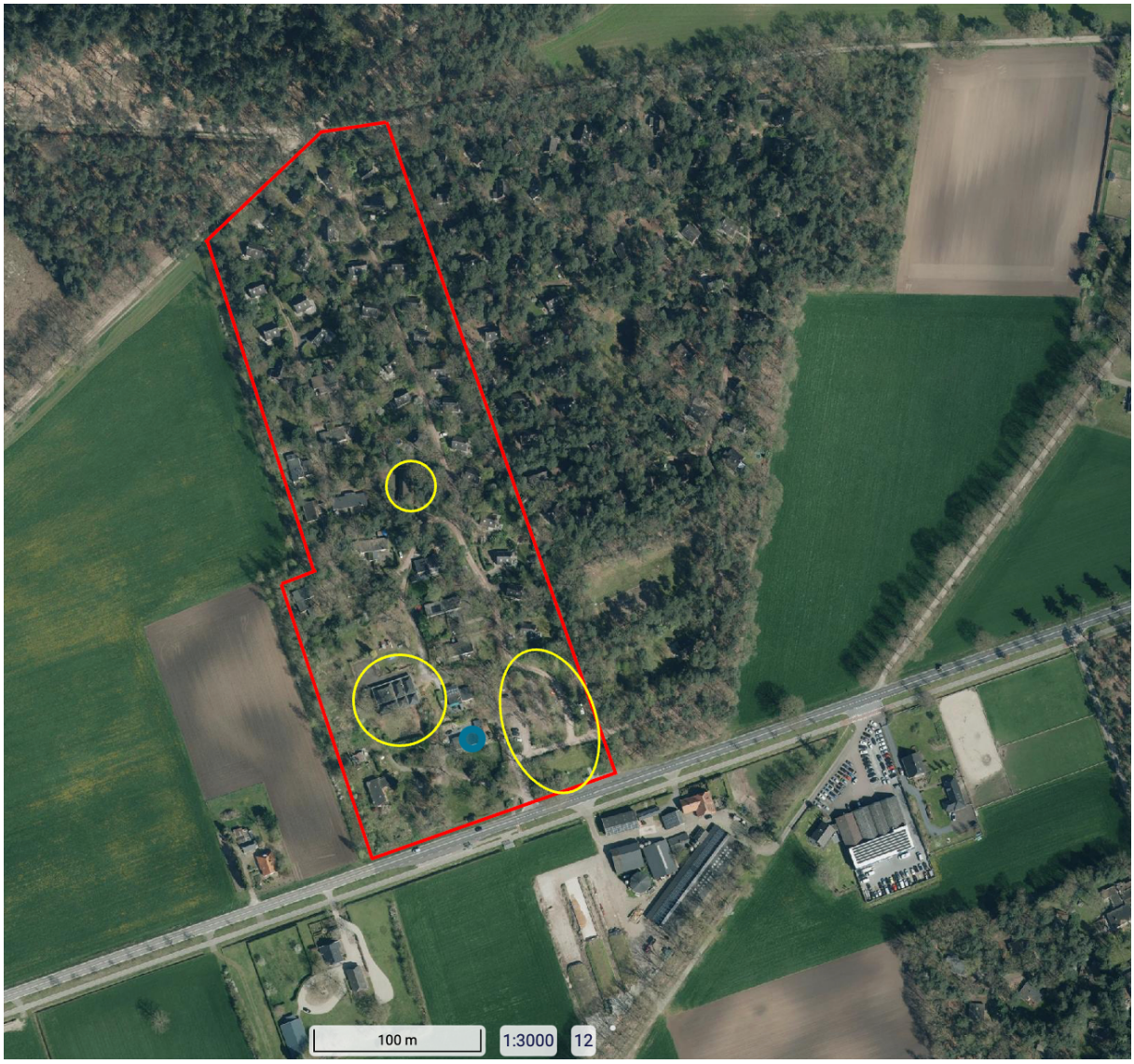
Medio mei 2025 heeft de provincie Gelderland echter in haar vooroverlegreactie, op de initiatieven voor de komende veegplanronde met wijzigingen van het omgevingsplan met betrekking tot dit initiatief, gereageerd dat zij niet akkoord is met het Landschappelijk inpassingsplan als Versterkingsplan. De puntenberekening en de onderbouwing daarvan ontbreekt.
Met deze memo en het invullen van het ‘Formulier berekening versterking Groene ontwikkelingszone’ wordt hieraan voldaan.

De provincie Gelderland heeft met een brief gedateerd 8 juli 2025 een zienswijze op het ontwerp omgevingsplan Veegplan 2025-1 ingediend. De provincie zal hiermee bedoeld hebben een zienswijze in te dienen op het ontwerp omgevingsplan Veegplan 2025-2, aangezien dit ontwerp omgevingsplan van 12 juni 2025 tot en met 23 juli 2025 ter inzage heeft gelegen. Ook de 2 genoemde locaties zijn opgenomen in het Veegplan 2025-2.

Abusievelijk benoemt de provincie dat de planlocatie Ruurloseweg 30-30a in Hummelo ligt, maar deze planlocatie is in het buitengebied iets ten noorden van Zelhem gelegen.

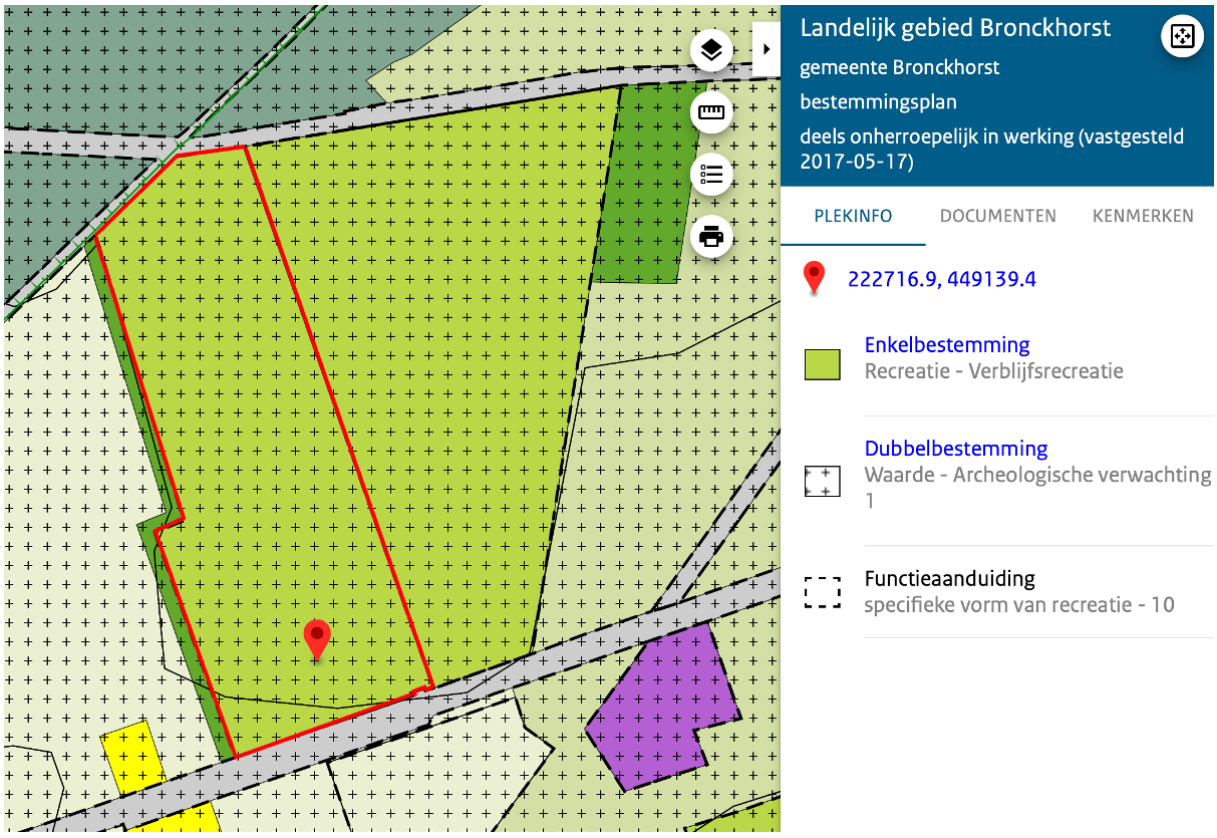
In de zienswijze geeft de provincie met betrekking tot de planlocatie Ruurloseweg 30-30a te Zelhem aan dat de belangen van de Groene Ontwikkelingszone (GO) onvoldoende zijn meegewogen. Zo had de berekening van de versterkingspunten volgens de provincie anders uitgevoerd moeten worden en ontbreekt een concreet beheer- en onderhoudsplan voor de voorgestelde landschapselementen.

Plangebied
Het plangebied aan de Ruurloseweg 30-30a te Zelhem is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst op een gemeten afstand van circa 2,85 km ten noordoosten van Zelhem. Het plangebied ligt verder hemelsbreed op ruim 5 km ten zuidwesten van Hengelo, circa 3,25 km ten zuidoosten van Veldhoek en circa 5,5 km ten noordoosten van Halle.
Op onderstaande luchtfoto is het plangebied rood omlijnd weergegeven, waarbij de locaties waar ontwikkelingen zijn voorzien globaal met een gele cirkel worden gemarkeerd.



Uitsnede luchtfoto 2023 met het plangebied globaal rood omlijnd en de ontwikkellocaties aangegeven met een gele cirkels (bron: pdok viewer)

Het recreatiepark ’t Zonnetje is het plangebied en bestaat uit tientallen kadastrale percelen, omdat veel recreatiewoningen op een eigen kadastraal perceel staan. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 5,4 ha. Het deel van het plangebied waarop de ontwikkelingen zijn voorzien is kadastraal bekend als gemeente Zelhem, sectie X, nummer 820 en heeft een oppervlakte van 15.770 m^2. Binnen dit perceel bevinden zich de huidige bedrijfswoning Ruurloseweg 30 en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen, zoals het horecagebouw, het (voormalige) sanitairgebouw, de speelvoorzieningen, het parkeerterreinen en de padenstructuur van het park.



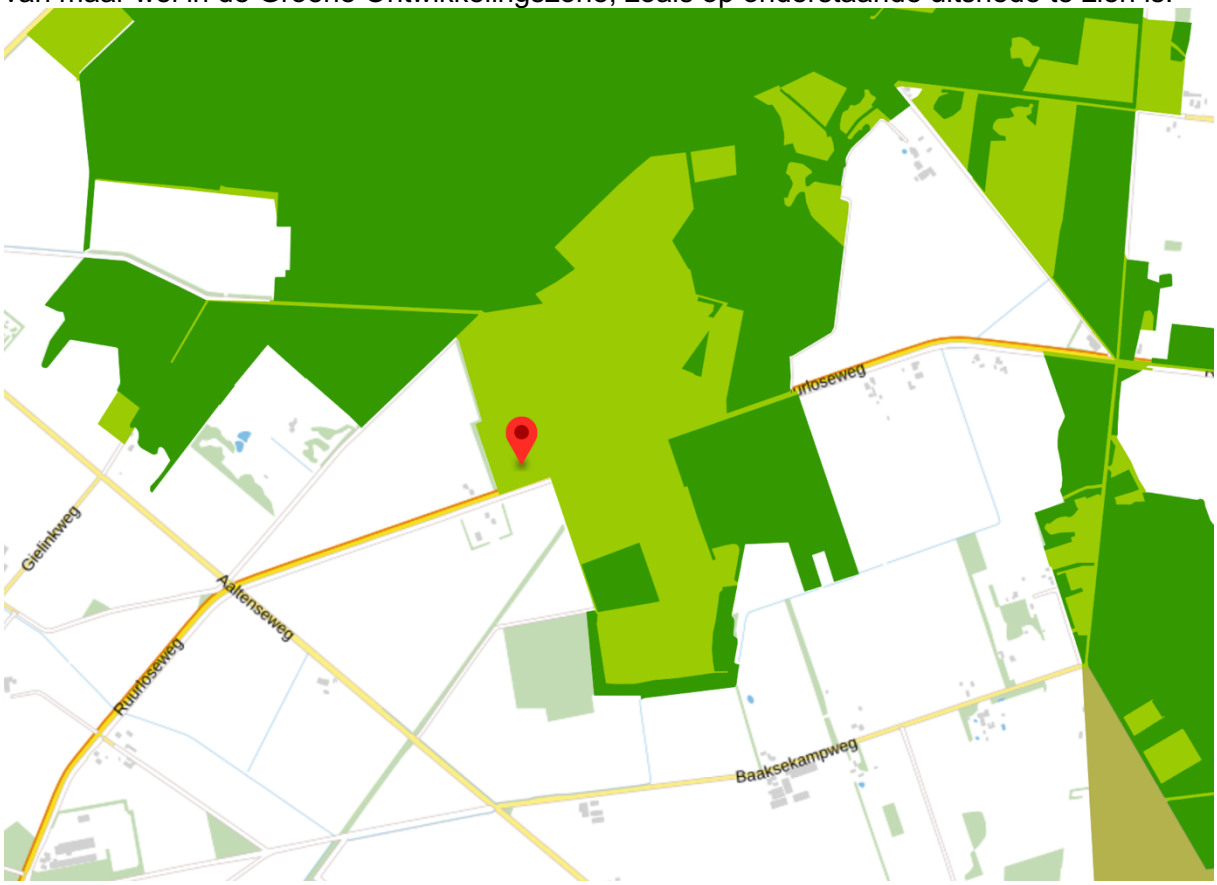
Uitsnede van de planlocatie Ruurloseweg 30-30a te Zelhem, wat bestaat uit het huidige bestemmingsvlak ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie’ met de nadere functie-aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – 10’ (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Volgens het op 17 mei 2017 vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied Bronckhorst heeft de Ruurloseweg 30-30a te Zelhem de enkelbestemming ‘Recreatie- Verblijfsrecreatie’ met de nadere functie-aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – 10’. Binnen deze functieaanduiding zijn 54 recreatiewoningen toegestaan en is een oppervlakte van 567 m^2 aan bedrijfsbebouwing toegestaan voor gemeenschappelijke voorzieningen waaronder horeca. Tevens gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ (grotendeels) en ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ (in het zuidwestelijke deel van het plangebied).

Omdat een vergroting van de oppervlakte gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de horeca inclusief bowlingbanen wat ook voor derden toegankelijk dient te zijn en er 5 studio’s voor kortdurend recreatief nachtverblijf worden voorzien, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Instructieregel Landschap
Het plangebied ligt binnen de Gelderse streek Achterhoek. De instructieregel in artikel 5.34 (beschermen landschap Gelderse streken: Achterhoek) luidt als volgt: Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek.

Groene ontwikkelingszone
In de 'Omgevingsverordening provincie Gelderland' is de planlocatie gelegen aan de rand van maar wel in de Groene Ontwikkelingszone, zoals op onderstaande uitsnede te zien is.



Uitsnede van de thema-kaart Natuur- en landschapsbeleid, waarbij de planlocatie bungalowpark 't Zonnetje(rode druppel) gelegen is in de Groene ontwikkelingszone (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Een versterkingsplan wordt op basis van de provinciale instructieregels vereist, omdat het plangebied in de Groene ontwikkelingszone is gelegen. Hoewel dit een papieren exercitie betreft omdat de aanwezige landschappelijke kwaliteit al zeer hoog is en de impact van de verandering van het gebruik van de bestaande gebouwen per saldo geen negatieve impactpunten oplevert, heeft de provincie in tegenstelling tot haar eerdere reactie medio mei 2025 aangegeven dat toch een versterkingsplan dient te worden opgesteld. De tekeningen van de bijbehorende landschappelijke inpassing wijzigen echter niet. De toevoeging betreft dus uitsluitend de toelichting in deze memo evenals de berekening van de versterkingspunten.

In paragraaf 5.2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland zijn instructieregels omgevingsplan voor de Groene ontwikkelingszone (GO) opgenomen. De relevante artikelen luiden als volgt:

Artikel 5.20 (beschermen Groene ontwikkelingszone)

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
   a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
   b. de samenhang niet verloren gaat.

2. De versterking wordt bepaald aan de hand van de bijlage Versterking Groene ontwikkelingszone.

Artikel 5.23 (versterkingsplan)

Als de Groene ontwikkelingszone wordt versterkt op grond van artikel 5.20, eerste lid, onderdeel a, bevat het omgevingsplan dat de activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt een versterkingsplan, dat in ieder geval inzicht geeft in:
a. hoe verzekerd is dat de versterking wordt uitgevoerd;
b. hoe monitoring van en rapportage over de uitvoering van de versterking plaatsvinden;
c. hoe de natuur wordt ingericht en beheerd gedurende de ontwikkeltijd;
d. de locatie waar de nadelige gevolgen voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone optreden; en
e. de locatie waarop de versterking plaatsvindt.

Kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone

Het plangebied is gelegen in de Gelderse streek Achterhoek en specifiek in deelgebied 20 ’t Zand.

De opsomming van de kernkwaliteiten natuur en landschap in dit deelgebied zijn als volgt:

Nr.	**20**
Gebiedsnaam	**'t Zand**
natuur en landschap	• Bebost heideontginningslandschap, landgoed met resten van de vroegere heide, overgangen naar natte gebieden (Wolfersveen), kampen en Varsselse Enk • noordoostpunt onderdeel van Nationaal Landschap Graafschap • De evz Baakse Beek - Veengoot verbindt dit gebied met de IJssel en de Veluwe en naar het oosten met het land van Winterswijk en Duitsland; modellen: kamsalamander, hagedis, vuurvlinder en winde • leefgebied steenuil • De evz Het Zand - Slangenburg verbindt de zuidelijke met de noordelijke Achterhoek: modellen das, hagedis • cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, heide, vennen en boerderijen • abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir
aardkundige waarden	• +: Het Zand
waardevol open gebied of verkaveling	• +
parel	• -
natte landnatuur	• nee

De ontwikkelingsdoelen natuur en landschap in het GNN zijn niet van toepassing van het plangebied, omdat het bungalowpark ’t Zonnetje uitsluitend in de Groene ontwikkelingszone is gelegen. De ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene ontwikkelingszone zijn als volgt:

- ontwikkeling droge en vochtige bossen met bijbehorende flora en fauna
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling droge en vochtige heide en vennen met bijbehorende flora en fauna
- ontwikkeling ecologische verbinding Baakse Beek - Veengoot met plasbermen en moerassen langs de beken, poelen, natte en droge schrale graslanden, beschutte, zonnige plekjes, opgaande landschapselementen, etc.
- ontwikkeling ecologische verbinding Het Zand - Slangenburg met heide, droge graslanden, beschutte, zonnige plekjes, opgaande landschapselementen, etc.
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N315
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen en cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen

- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. parken, kastelen, andere landgoedelementen, grafheuvels, hessenweg, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen

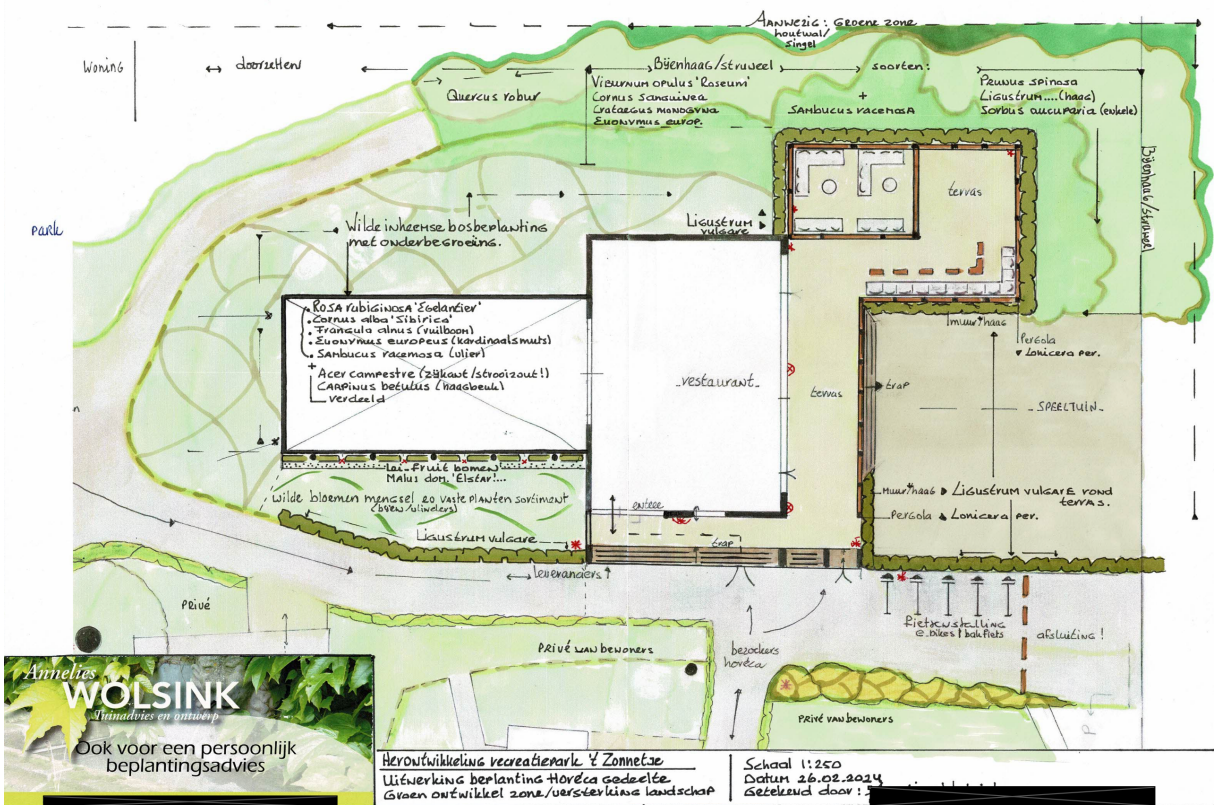
- Baakse Beek - Veengoot, onderdeel Veengoot (Duitsland - Winterswijk - IJssel): kamsalamander+AG27
- Het Zand - Slangenburg (noordelijke Achterhoek - zuidelijke Achterhoek): das, hagedis

De laatste 2 bullits onder de streep geven de gewenste ecologische verbindingszones met de daarbijbehorende evz-modellen weer.

Voor het plangebied zijn met name de ontwikkelingsdoelen onder de eerste drie bullits relevant evenals de ontwikkeling van biotopen voor vogels van bossen (en cultuurgronden). Daarnaast kan wellicht bijgedragen worden aan de evz-modellen das en hagedis, zoals voor de ecologische verbindingszone Het Zand – Slangenburg wordt voorgestaan. Met name opgaande landschapselementen dragen hieraan bij.

Aanwezige en te versterken natuur- en landschapswaarden

Hoewel het gehele bungalowpark altijd een groen karakter heeft gehad en er veel verschillende planten en diersoorten aanwezig zijn, wordt met de ontwikkelingen een extra versterking van deze landschaps- en natuurwaarden voorzien.



Landschappelijke inpassing nabij het horecagedeelte (bron: Annelies Wolsink Tuinadvies & Ontwerp)

Het bestaande verouderde horecagebouw met terras wordt opgeknapt en uitgebreid met bowlingbanen. Deze uitbreiding levert geen extra capaciteit of bezoekersaantallen op ten opzichte van het huidige planologisch toegestane gebruik. Het terras is door de verharding niet overwoekerd. Aan de andere zijde van het gebouw is wel opslag van beplanting opgekomen en staat een Amerikaanse eik. Dit is een exoot die zal moeten wijken voor de uitbreiding.
Voor de landschappelijke inpassing van het horecagebouw (zie bovenstaande tekening/ontwerp) wordt inheems plantmateriaal gebruikt, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Naast de bestaande haag van Ligustrum vulgare (wilde liguster) die bij zachte winters wintergroen is, wordt de beplanting vanaf de paden en het terras/speeltuin van laag naar hoger opgaande beplanting aangeplant. Dit betekent dat een wild bloemenmengsel met vaste plantensortiment wordt opgevolgd door een bijenhaag/struweel, welke overgaat in de bestaande houtwal/singel aan de westzijde van het park. De voorzijde van de uitbreiding van het gebouw bestaat vanwege de aanwezigheid van de bowlingbanen uit een blinde gevel. Dit onaantrekkelijke beeld wordt met leifruitbomen van een vriendelijker aanzicht voorzien. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen de lei-fruitbomen eventueel nog vervangen worden door hoogstamfruitbomen. De achterzijde van het horecagebouw en met name rondom de bowlingbanen biedt ruimte voor wilde inheemse bosbeplanting met onderbegroeiïng. Deze combinatie van bloemen en struiken is aantrekkelijk voor zowel bijen, vlinders als vogels.

Het omvormen van het voormalige sanitairgebouw tot 5 recreatie-studio's voor kortdurend nachtverblijf vindt volledig plaats in de bestaande bebouwing, zodat hiervoor geen extra ruimteclaim benodigd is.

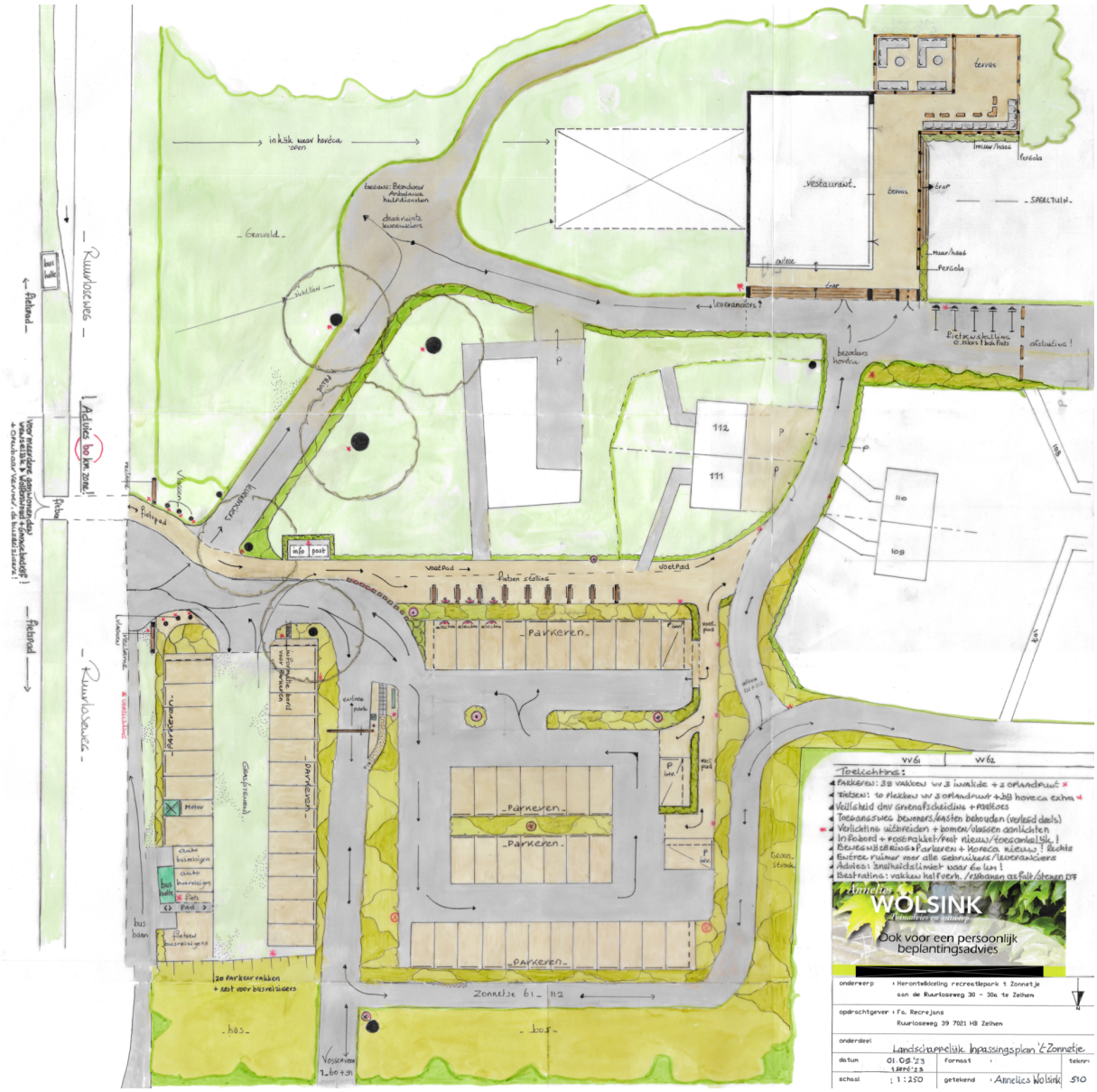
De landschappelijke inpassing rondom de studio's bestaat uit inheems bosplantsoen. Rondom het voormalige sanitairgebouw heeft opschot zijn weg gevonden. Deels zal dit al bestaan uit de beoogde soorten, zodat enige dunning zal plaatsvinden met versterkende aanplant. Ten behoeve van een goede bezonning op de terrasjes bij de studio's zal een beperkte oppervlakte worden vrijgemaakt ten behoeve van een gazon. Op de onderstaande afbeelding is deze landschappelijke inpassing weergegeven, waarbij opgemerkt wordt dat toen nog uitgegaan werd van 4 studio's. Voor de beeldvorming dat elke studio een eigen terrasje heeft, maakt dit niet uit.



Landschappelijke inpassing nabij de recreatie-units/studio's (bron: Annelies Wolsink Tuinadvies & Ontwerp)

Met het opnieuw inrichten van het parkeerterrein en de verkeersstromen wordt de aansluiting op de provinciale weg N315 veiliger en overzichtelijker. Daarbij wordt voldaan aan de parkeernormen.

In zijn algemeenheid is op het gehele bungalowpark al in veel groen voorzien, zowel naaldbomen als inheemse soorten. Onderstaande afbeelding gaat weliswaar meer in op het parkeren, maar de bomen worden daarbij gehandhaafd. De beplanting rondom de parkeerplaatsen biedt ruimte voor het behouden en versterken van het inheemse bosplantsoen in de groenstroken rondom de parkeerplaats.



Landschappelijke inpassing en aanpassing op en nabij het parkeerterrein (bron: Annelies Wolsink Tuinadvies & Ontwerp)

Feitelijk vormt de onderbouwing van de landschappelijke inpassing tezamen met de uitwerking van de 3 locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden, het versterkingsplan.

De locatie is gelegen binnen de Gelderse streek ‘Achterhoek’. Bij de kernkwaliteiten voor dit gebied en vooral deelgebied ’t Zand is het van belang om de verbinding van nieuwe natuur met het bestaande natuurgebied/bosgebied ‘t Zand mee te nemen. Dit wordt gedaan door natuur- en landschapselementen binnen het bungalowpark toe te voegen.

Er is rekening gehouden met de biodiversiteit (variatie aan planten- en diersoorten);
het aanleggen van inheems groen voor de leefbaarheid en wel in de volgende categorieën:
1. Bijenhaag/struweel e/o houtwal/houtsingel (ecologische functie)
2. Wilde inheemse bosbeplanting met onderbegroeiïng
3. Wilde bloemenmengsel e/o vaste planten sortiment (bijen en vlinders)
4. Bloeiende haag nabij speeltuin/rondom terras (Ligustrum vulgare)
5. Solitaire heesters en bomen (vogels/bijen/vlinders)
6. Lei-fruitbomen aan gebouw, evt. hoogstam afhankelijk van de beschikbare ruimte.

Berekening versterking Groene ontwikkelingszone
Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben Regels versterking Groene ontwikkelingszone vastgesteld en deze zijn per 10 juni 2022 in werking getreden. Van deze regels maakt een rekenmethodiek deel uit.
Nu de provincie in afwijking van haar eerdere reactie toch een versterkingsplan met puntenberekening vereist, is het digitale webformulier voor de berekening versterking Groene ontwikkelingszone ingevuld voor dit initiatief.

In de provinciale zienswijze is aangegeven hoe het formulier ingevuld had moeten worden. Over de natuurversterkingsmaatregelen c.q. de voorgestelde landschappelijke inpassing is er inhoudelijk geen verschil van mening, want de provincie vindt de beplanting passend en de onderbouwing van de gehanteerde oppervlakten navolgbaar.
Wel wordt opgemerkt dat het formulier ter berekening van de versterkingspunten complex is, waarbij meerdere invullingen en interpretaties mogelijk zijn.
Een samenvatting van het aangepast ingevulde formulier is als bijlage 1 bij deze memo toegevoegd. Als toelichting op dit formulier geldt het volgende.

Verliesfactoren
Door dit planinitiatief op het bungalowpark gaan er nauwelijks groen- of landschapselementen verloren. Uitsluitend 1 Amerikaanse eik gaat verloren, omdat deze staat ter plaatse van de te realiseren bowlingbanen. Dit is geen streekeigen beplanting maar een exoot, zodat het niet bezwaarlijk is dat deze boom gekapt wordt.
Geconcludeerd kan daarom worden dat er geen verlies van kernkwaliteiten optreedt. Het aantal verliespunten bedraagt 0.
De provincie benoemt dit op dezelfde wijze.

Impactfactoren
Voor de impactfactor(en) dient bekeken te worden welk ruimtebeslag plaatsvindt en of daarbij verstoring door de nieuwe ontwikkeling(en) optreedt.
De bestemming/functie van het gehele plangebied blijft ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’. Deze hoofdfunctie wijzigt niet. Omdat het gehele terrein al een recreatieve functie heeft, is er geen sprake van ruimtebeslag.

Wel is er een kleine verandering qua gebruik van delen van het terrein. Het sanitairgebouw van 125 m^2 (inclusief verdeelkast 127 m^2) wordt verbouwd tot 5 eenvoudige studio’s voor kortdurend recreatief nachtverblijf. Derhalve wijzigt de functie van dit gebouw van gemeenschappelijke voorzieningen naar recreatief verblijf. Dit betreft een min of meer gelijkblijvend planologisch gebruik, zodat dit geen intensivering van gebruik betreft. Wel wordt een deel van het terrein rondom het sanitairgebouw verhard. De oppervlakte hiervan bedraagt ca. 300 m^2.
De provincie vindt dat de omvorming van het toiletgebouw tot recreatieve studio’s leidt tot een intensiever gebruik van de aanwezige bebouwing.

Het bestaande verouderde horecagebouw met terras wordt opgeknapt en uitgebreid met bowlingbanen. Deze uitbreiding van deze bebouwing met 342 m^2 levert echter geen extra capaciteit of bezoekersaantallen op ten opzichte van het huidige planologisch toegestane gebruik. De bowlingbanen en de technische ruimte leveren immers geen extra brutovloeroppervlakte op. En omdat het terrein al bestemd is voor een recreatieve functie is ook geen sprake van een nieuwe functie. Hooguit kan/mag deze uitbreiding als toename verharding gerekend worden.
In de zienswijze geeft de provincie aan dat het horecagebouw wordt uitgebreid met een bowlingvoorziening en nadrukkelijk wordt opengesteld voor publiek van buiten het recreatieterrein. Zij zien dit als een duidelijke functieverzwaring ten opzichte

van de oorspronkelijke, interne recreatieve functie die uitsluitend gericht was op parkgebruikers. Dit betreft een interpretatieverschil.

Tot slot wordt het parkeerterrein (deels) opnieuw ingericht, maar hierbij neemt de verharde oppervlakte niet toe. Ook gaat dit niet ten koste van bomen of bosplantsoen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkelingen in het plangebied het oppervlak toeneemt met circa 642 m^2.
Wij hadden deze oppervlakte aangemerkt als verharding en dit als impactfactor 'parkeerterrein' benoemd in het oorspronkelijke webformulier. Gezien de veranderingen vindt de provincie dat een zwaardere impactcategorie moet worden toegepast: Passend hierbij is de categorie 'bedrijventerrein milieucategorie 1-2', hetgeen gebruikelijk is voor lichte bedrijvigheid, zoals horeca. Op basis van deze verandering komt de impactfactor uit op 96 punten, aldus de provincie. Wij hebben dit overeenkomstig de zienswijze aangepast.

Vreemd genoeg komt de impactfactor volgens de provincie op 96 punten uit, terwijl wij op 120 impactpunten uitkwamen. Dit komt doordat de provincie aangeeft dat toeslagfactoren hier niet van toepassing zijn. Dit ondanks dat volgens de documenten (bijlage Kernkwaliteiten bij de Omgevingsverordening Gelderland) de planlocatie in deelgebied 20 't Zand ligt, wat een gebied met aardkundige waarden is en tevens onderdeel uitmaakt van de ecologische verbindingszone 't Zand – Slangenburg. Uit het invullen van het formulier volgens de gegevens die de provincie in de zienswijze vermeld, komt dus een lagere impactfactor dan door ons berekend was.

Versterkingsmaatregelen
Voor de versterkingsmaatregelen is gekeken naar de inpasbaarheid van de landschapsmaatregelen binnen het plangebied en hetgeen besproken is met de Vereniging van Eigenaren op het bungalowpark en de Vereniging Bomenbelang Bronckhorst. Samen met deze partijen is in overleg gekomen tot het landschappelijk inpassingsplan.

Bij het horecagedeelte wordt rondom het terras en de speeltuin een bloeiende haag van Ligustrum vulgare aangelegd of hersteld. Tussen het pad en het wilde bloemenmengsel en/of vaste plantenmengsel ten behoeve van bijen en vlinders wordt eveneens een bloeiende haag aangelegd. De lengte van deze bloeiende hagen nabij het horecagebouw bedraagt ca. 120 m. Ook bij de studio's voor kortdurend nachtverblijf worden dergelijke hagen aangelegd met een lengte van ca. 70 m. De lengte van deze bloeiende hagen tezamen bedraagt ca. 190 m. Er is als versterkingsmaatregel 1 gerekend met de aanleg van struweelhaag van 100 m lengte, omdat een deel van deze hagen bestaand is. Deze 100 m nieuwe struweelhaag levert zonder toeslagfactoren 30 versterkingspunten op.

Ook worden er (lei-)fruitbomen aangeplant over de gehele lengte van de uitbreiding, zijnde ca. 30 m. Deze (hoogstam-)fruitbomen mogen uitgroeien om de blinde wand van de bowlingbanen aan het zicht te onttrekken. In het webformulier wordt vermeld dat voor de bomen een breedte van 5 m gerekend mag worden. Per saldo was in het oorspronkelijke formulier voor de fruitbomen een oppervlakte van 150 m^2 ingevuld.
In de zienswijze wordt aangegeven: *Wel merken wij op dat de categorie 'hoogstamboomgaard', waarvoor 2000 versterkingspunten per hectare geldt, niet helemaal passend is voor de geplande leifruitbomen. Gezien de geleide vorm en beperkte kroonontwikkeling kunnen deze bomen slechts gewaardeerd worden op een aangepaste waarde van 1. 000 punten per hectare.*
Toeslagfactoren zijn hier niet van toepassing.

De redenatie van de provincie dat de leifruitbomen een beperktere kroonontwikkeling hebben dan hoogstamfruitbomen, kunnen wij volgen. Het is echter niet herleidbaar uit het formulier dan wel de begeleidende handleiding hiervoor. Dat voor deze leifruitbomen geen 2000

versterkingspunten per hectare gelden, maar 1000 punten, kunnen wij ons in vinden. Het is op dit moment niet goed te voorspellen of er toch voldoende ruimte zal zijn om de leifruitbomen als hoogstamfruitbomen te laten uitgroeien, zodat hiermee geen rekening gehouden kan worden. In het webformulier is echter het aantal basispunten per eenheid niet aan te passen. Daarom is bij deze versterkingsmaatregel de oppervlakte van deze fruitbomen gehalveerd van 150 m^2 naar 75 m^2 = 0,0075 ha. Per saldo komt dit op hetzelfde aantal van 15 versterkingspunten uit, zoals ook door de provincie zonder toeslagfactoren is berekend.

Ten westen en ten zuiden van de uitbreiding van het horecagebouw en langs het terras wordt wilde inheemse bosbeplanting met onderbegroeiïng en daarachter (vanaf de horeca/terras gezien) iets meer opgaande beplanting in de vorm van bijenhaag/struweel en/of houtwal/houtsingel (ecologische functie) aangeplant. Dit betreft in totaal een oppervlakte van meer dan 1.250 m^2, al zal hier ook sprake zijn van enig opschot welke behouden kan blijven. Bij het te verbouwen sanitairgebouw tot studio's wordt naast het gazon nieuw bosplantsoen aangeplant over een oppervlakte van minimaal 250 m^2.
Omdat de basispunten per eenheid voor struweel als een houtwal, houtsingel of elzensingel in beide gevallen 3000 punten bedraagt, zijn deze beplantingsmaatregelen samengevoegd als versterkingsmaatregel 3. Daarbij is niet een oppervlakte van 1.500 m^2, maar slechts 900 m^2 ingevuld in het webformulier vanwege het niet mee te rekenen doch te behouden opschot. Dit levert in basis 270 versterkingspunten op, waarbij geen toeslagfactoren worden berekend.

Bij het her in te richten parkeerterrein zal de bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden blijven. Het betreft met name het markeren van parkeerplaatsen, zodat de bestaande parkeerruimte efficiënter wordt benut. Daarbij zullen ook nog her en der wat extra struweelhagen worden aangeplant. Het parkeerterrein is daarmee niet als impactfactor berekend. Het is dan logisch om de aan te brengen beplanting ook niet als versterkingsmaatregel te rekenen.

Het totaal aantal versterkingspunten komt daarmee op 315. Dit is nog steeds ruimschoots voldoende om de impactpunten te compenseren.

Balans
De balans van versterkingsmaatregelen minus de versterkingsopgave resulteert derhalve in een positief saldo van 315 – 96 = 219 punten. Er wordt nog steeds zeer ruim voldaan aan de versterkingsopgave. Deze aangepaste berekening leidt niet tot een verandering van de landschapsmaatregelen.

Versterkingsplan/landschappelijke inpassing
Het reeds door Annelies Wolsink Tuinadvies & Ontwerp opgestelde Landschappelijk inpassingsplan, zoals met de 3 afbeeldingen in deze memo/onderbouwing is opgenomen, geldt tevens als Versterkingsplan. Deze Landschappelijke inpassing en het behoud van de bestaande landschapselementen op recreatiepark 't Zonnetje draagt bij aan de kernkwaliteiten natuur en landschap van dit deelgebied.

Aangepaste berekening in verband met zienswijze van initiatiefnemers zelf
Naast de provinciale zienswijze hebben wij (ROlin Advies Achterhoek/Recrejans) eveneens een zienswijze ingediend, waarin de gemeente verzocht wordt om de bestaande legaal gerealiseerde bebouwing binnen het plangebied niet weg te bestemmen. Op basis van onze zienswijze vindt in elk geval vervangende nieuwbouw van de vervallen bedrijfswoning aan de Ruurloseweg 30a plaats. Of de bedrijfswoning aan de Ruurloseweg 30 in gebruik blijft als bedrijfswoning of dat deze als 2 kleinere aaneengebouwde recreatiewoningen worden bestemd, maakt voor het versterkingsplan niet uit.

Voor de berekening van de impactfactor dient rekening gehouden te worden met de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning op huisnnummer 30a. Om discussie over het al dan niet voldoen aan de provinciale instructieregels met betrekking tot de groene ontwikkelingszone te voorkomen, is in bijlage 2 het formulier ingevuld met de vervangende nieuwbouw van deze bedrijfswoning als woning. Deze woning wordt bestemd als woning op een perceel grond van 1.000 m^2, maar omdat dit vervangende nieuwbouw betreft wordt dit niet als nieuwe functie gerekend. Hierdoor komen er 60 extra impactpunten bij. De balans van versterkingsmaatregelen minus de versterkingsopgave resulteert met deze vervangende nieuwbouw nog steeds in een positief saldo van 315 – 156 = 159 punten. Ook in dat geval wordt er nog steeds zeer ruim voldaan aan de versterkingsopgave. Zelfs als de provincie de vervangende nieuwbouw wel als nieuwe functie beoordeeld, dan worden voor deze woning 120 impactpunten gerekend en komt de balans nog steeds uit op een positief saldo van 99 punten.

Overigens niet ingevuld, maar indien de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning wordt gerealiseerd, zal die privé-tuin worden eveneens worden omzoomd met een scheerhaag van Ligustrum vulgare. Dat levert minimaal 50 m lengte struweelhaag op, wat dan in elk geval 15 punten aan versterkingsmaatregelen oplevert.

Beheer- en onderhoudsplan inclusief monitoring
In de provinciale zienswijze wordt vermeld: *In het huidige Versterkingsplan ontbreekt nog een concreet beheer- en onderhoudsplan voor de voorgestelde landschapselementen. Daarnaast is geen monitoringsplan opgenomen waarin wordt beschreven op welke wijze de beplanting in de eerste jaren na aanleg wordt begeleid en hoe eventuele uitval wordt gecompenseerd. Deze onderdelen dienen nog te worden toegevoegd.*
Zoals in de oorspronkelijke onderbouwing al aangegeven is voor dit verblijfsrecreatieve terrein een groene invulling essentieel. Dit zorgt voor de aantrekkelijkheid van het plangebied voor zowel mens als plant & dier. Recrejans heeft er alle belang bij om het Versterkingsplan/landschappelijke inpassing goed te beheren en in stand te houden.

Het beheer- en onderhoud van alle groenvoorzieningen en landschapselementen binnen zowel het plangebied/Bungalowpark ’t Zonnetje als de andere recreatieve parken van Recrejans wordt deels in eigen beheer en deels door hoveniers onderhouden. Afhankelijk van de locatie van het groen vindt er bij de intensief betreden/in gebruik zijnde delen van het park een veelvuldiger onderhoud plaats, maar er zijn ook stukken bosplantsoen en houtwal/houtsingel waar de natuur meer haar eigen gang mag gaan.

De aanplant van de hagen van Ligustrum vulgare vindt plaats met een aanplantmaat van 80-100 cm met 5 stuks/m^2. Deze scheerhagen worden twee keer per jaar door de hovenier gesnoeid. Voor de hagen geldt dat bij droogte de eerste paar jaar water gegeven dient te worden. Het eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 150 cm hoog en een breedte van maximaal 60 cm.

Het bosplantsoen wordt aangeplant met de soorten als vermeld op de ontwerpen van Annelies Wolsink Tuinadvies & Ontwerp in een driehoeksplantverband van 1 x 1 m en een aanplantmaat van 80-100 cm. Voor het bosplantsoen bij de recreatiestudio’s wordt vooraf beoordeeld welke beplanting die als opschot is opgekomen, kan worden behouden. De te behouden beplanting wordt op kniehoogte afgezet, zodat dit geen concurrentie vormt voor de jonge aanplant daaromheen. Voor het bosplantsoen en het struweel gelden in basis dezelfde aanlegvereisten.

Voor alle beplanting geldt dat bij uitval van meer dan 10% na 1 jaar inboeten noodzakelijk is. Voor het bosplantsoen en het struweel geldt dat de struiken eens in de 6 tot 10 jaar worden

afgezet op kniehoogte. Bij het struweel zal dit minder vaak nodig zijn, mede omdat het struweel niet direct langs paden is gelegen.

Langs de paden en bij de parkeerplaatsen vindt jaarlijks snoei plaats om overgroei en hinder van takken van bosplantsoen en struweel te vermijden. Vrijgekomen takken worden in de landschapselementen verwerkt, met name in overhoeken zijn takkenrillen inpasbaar.
Op het gehele park vindt jaarlijks in het najaar/winterperiode een schouw door de hovenier plaats, waarbij dode en gevaarlijke takken worden verwijderd. Het belang van deze schouw is uiteraard groter op de plekken waar gasten onder of nabij de beplanting kunnen verblijven.

Borging uitvoering
Uit de instructieregels in de Omgevingsverordening volgt dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voorziet in het planologisch toevoegen van een nieuwe ontwikkeling. Deze ontwikkeling is een herontwikkeling van het verblijfsrecreatieve terrein, waarbij een groene invulling essentieel is. Dit zorgt voor de aantrekkelijkheid van het plangebied voor zowel mens als plant&dier. Aan de instructieregels van artikel 5.23 sub a, b, c, d en e wordt voldaan. Dit versterkingsplan/landschappelijk inpassingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Ruurloseweg 30-30a te Zelhem. In deze voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen, dat dit versterkingsplan binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan dient te zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Tot slot is in de provinciale zienswijze opgemerkt dat het aangepaste en volledig uitgewerkte Versterkingsplan dient te worden verankerd. De hiervoor benoemde voorwaardelijke verplichting heeft de gemeente in artikel 21.217 ‘Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing’ van het (ontwerp) Omgevingsplan Veegplan 2025-2 reeds verwerkt. Daarin wordt verwezen naar de bijlage ‘Versterkingsplan Ruurloseweg 30-30a Zelhem’. Wij gaan ervanuit dat de gemeente Bronckhorst dit aangepaste Versterkingsplan als bijlage toevoegt, zodat dit aangepaste en volledig uitgewerkte Versterkingsplan wordt geborgd.

Conclusie
Bovenstaande kernkwaliteiten worden door deze kleinschalige ontwikkeling niet aangetast, maar worden per saldo en naar rato versterkt. De samenhang gaat niet verloren. Met de uitvoering van de versterkingsmaatregelen ontstaat een positieve balans van wel 294 punten en worden bosranden en de overgangen naar cultuurgronden verder ontwikkeld. Dit draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit en levert een bijdrage aan de ecologische verbindingszone ’t Zand - Slangenburg. Met het opnemen als voorwaardelijke verplichting van dit versterkingsplan/landschappelijke inpassing in de wijziging van het omgevingsplan wordt voldaan aan de instructieregels voor de Groene ontwikkelingszone/Omgevings-verordening provincie Gelderland.

Bijlagen
Bijlage 1: Formulier berekening versterking Groene ontwikkelingszone overeenkomstig provinciale zienswijze
Bijlage 2: Formulier berekening versterking Groene ontwikkelingszone overeenkomstig zienswijzen van provincie en initiatiefnemers

ROlin Advies Achterhoek
Opgesteld: 26-28 mei 2025, aangepast/aangevuld 4-5 augustus 2025

Bijlage 1

Formulier berekening versterking Groene ontwikkelingszone overeenkomstig provinciale zienswijze

Verliesfactor

Verliesfactor 1

Categorie	Er treedt geen verlies van kernkwaliteiten op

Totalen

Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0

Impactfactor

Impactfactor 1

Categorie	Bedrijventerrein milieucategorie 1 en 2
Basispunten per eenheid	1500
Aantal eenheden	0,0642

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee

Impactpunten

Basis	96
Incl. toeslagen	96

Totalen

Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	0,0642
Impactpunten	96

Versterkingsmaatregelen

Versterkingsmaatregel 1

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0100

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	30

Incl. kortings- en toeslagfactor	30

Versterkingsmaatregel 2

Categorie	Hoogstamboomgaard
Basispunten per eenheid	2000
Oppervlakte	0,0075

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	15
Incl. kortings- en toeslagfactor	15

Versterkingsmaatregel 3

Categorie	Houtwal, houtsingel, elzensingel
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0900

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	270
Incl. kortings- en toeslagfactor	270

Totalen

Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	0,1075
Versterkingspunten	315

Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen

Verliesfactor

Totaal verliespunten	0,00

Totale oppervlakte

Hectare	0,00
m²	0

Impactfactor

Totaal impactpunten	96,00

Totale oppervlakte excl. windturbines

Hectare	0,06
m²	600

Versterkingsopgave

Totaal punten	96

Versterkingsmaatregelen

Totaal versterkingspunten	315,00

Totale oppervlakte excl. speciale elementen

Hectare	0,11
m²	1100

Balans

Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	219
Toelichting	Formulier ingevuld overeenkomstig provinciale zienswijze m.b.t. planlocatie Ruurloseweg 30-30a te Zelhem.

Bijlage 2

Formulier berekening versterking Groene ontwikkelingszone overeenkomstig zienswijzen van provincie en initiatiefnemers

Verliesfactor

Verliesfactor 1

Categorie	Er treedt geen verlies van kernkwaliteiten op

Totalen

Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0

Impactfactor

Impactfactor 1

Categorie	Bedrijventerrein milieucategorie 1 en 2
Basispunten per eenheid	1500
Aantal eenheden	0,0642

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee

Impactpunten

Basis	96
Incl. toeslagen	96

Impactfactor 2

Categorie	Woningen
Basispunten per wooneenheid	20
Aantal eenheden	1
Basispunten per woonbestemming ha.	400
Aantal eenheden	0,1000

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee

Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee

Impactpunten

Basis	60
Incl. toeslagen	60

Totalen

Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	0,1642
Impactpunten	156

Versterkingsmaatregelen

Versterkingsmaatregel 1

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0100

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	30
Incl. kortings- en toeslagfactor	30

Versterkingsmaatregel 2

Categorie	Hoogstamboomgaard
Basispunten per eenheid	2000
Oppervlakte	0,0075

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	15
Incl. kortings- en toeslagfactor	15

Versterkingsmaatregel 3

Categorie	Houtwal, houtsingel, elzensingel
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0900

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	270
Incl. kortings- en toeslagfactor	270

Totalen

Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	0,1075
Versterkingspunten	315

Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen

Verliesfactor

Totaal verliespunten	0,00

Totale oppervlakte

Hectare	0,00
m²	0

Impactfactor

Totaal impactpunten	156,00

Totale oppervlakte excl. windturbines

Hectare	0,16
m²	1600

Versterkingsopgave

Totaal punten	156

Versterkingsmaatregelen

Totaal versterkingspunten	315,00

Totale oppervlakte excl. speciale elementen

Hectare	0,11
m²	1100

Balans

Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	159
Toelichting	Formulier ingevuld overeenkomstig provinciale zienswijze m.b.t. planlocatie Ruurloseweg 30-30a te Zelhem, waarbij tevens de vervangende nieuwbouw van de 2e bedrijfswoning (overeenkomstig zienswijze van ROlin Advies Achterhoek namens Recrejans) is meegenomen als impactfactor.