

Planonderdelen ‘Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1’

Hieronder een beschrijving van de verschillende initiatieven en ambtshalve aanpassingen in stedelijk gebied. Allereerst de planbeschrijving, vervolgens de argumenten voor principemedewerking en eventuele kanttekeningen en bijzonderheden.

Bij de ‘Zelfstandige ontwikkelingen’ 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 locaties:

Zelfstandige initiatieven:

1. Halseweg 2 Zelhem
2. Hof van Kettelerij ong. Vorden
3. Uilenhoek 1 Bronkhorst

Ambtshalve wijzigingen:

4. Dorpsstraat 31-33 Halle (inpassing omgevingsvergunning)
5. Dorpsstraat 9A Hummelo (correctie onvolkomenheid)
6. Dubbeltjesweg 1 Hoog-Keppel (inpassing huisnummerbesluit)
7. Stationsstraat 44-46 Zelhem (correctie onvolkomenheid)
8. Volkstuinen Bronkhorst, Hengelo (Gld.), Hoog-Keppel, Vorden en Zelhem (ambtshalve aanpassing)
9. Wethouder Spekkingstraat 1 Toldijk (verkoop openbaar groen)

De zelfstandige initiatieven

Halseweg 2 Zelhem

A. Planbeschrijving:

De bestaande bestemming aan te passen, zodat uitbreiding van het magazijn mogelijk wordt waarbij de huidige parkeerplaatsen worden aangepast op de locatie Halseweg 2 in Zelhem (COOP). Hierdoor wordt het voor de klanten eenvoudiger en veiliger inparkeren en logistiek ontstaat er ook meer ruimte om veilig en geconditioneerd te kunnen opslaan ter plaatse.



Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

In principe akkoord met een bestemmingsplanherziening om de bouw van een magazijn en het verruimen van parkeerplaatsen bij de supermarkt mogelijk te maken.

1. Er zijn geen afwijking- en wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' om mee te werken aan voorliggend initiatief..

In het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' zijn geen mogelijkheden om via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid de bestemming zodanig te wijzigen dat er ruimere parkeerplaatsen en magazijn zijn toegestaan. Daarom wordt de huidige bestemming gewijzigd met een bestemmingsplanherziening.

2. Deze gewenste ontwikkeling sluit aan op de behoefte van de inwoners

De inwoners van Zelhem doen graag hun dagelijkse boodschappen in hun directe omgeving. De COOP in Zelhem is een supermarkt die voor veel inwoners in hun behoefte voorziet. Om een constante lange termijn exploitatie te kunnen garanderen is uitbreiding in deze vorm noodzakelijk.

Het is belangrijk dat er een voldoende breed en diep assortiment levensmiddelen wordt aangeboden. Door het magazijn enigszins gepast te vergroten kan deze vraag naar een interessant assortiment worden gewaarborgd.

3. De ontwikkeling heeft geen negatieve impact op het programma Vitale Kernen.

De ontwikkeling in het plangebied sluit aan op het speerpunt economie en ondernemerschap. De bestaande locatie van de supermarkt wordt als een meerwaarde voor de buurt gezien. De bewoners geven zelf ook aan dat de kracht van Zelhem wordt gezien in

de kleinschaligheid, alles is er binnen loopafstand waarbij de bereikbaarheid en (gratis) parkeren ook worden genoemd.

Een verplaatsing van een supermarkt staat daarbij niet in verhouding tot de gewenste uitbreiding van het magazijn. De winkel zelf zal niet in m2 toenemen.

4. Er vind geen toename plaats van het aantal parkeerplaatsen.

Het aantal parkeerplaatsen zal niet toenemen. Er vind alleen verruiming plaats door een deel van de naastgelegen tuin te betrekken. Hierdoor ontstaat er een makkelijker en verkeersveiliger situatie. Ook zal de bevoorrading een stuk makkelijker gaan.

C. Kanttekeningen:

Mogelijk bedenkingen van omwonenden

Omwonenden konden mogelijk bedenkingen hebben tegen de uitbreiding van het magazijn omdat deze in volume wordt vergroot. De initiatiefnemer heeft de aanwonenden op de percelen 3, 5 en 7 Meindert Hobbemastraat en Burgemeester Rijpstrastraat 22 en 24 geïnformeerd over het voorliggende plan. Eén van de punten die aan de orde kwam was de kap van de boom op het terrein van de supermarkt. Het wortelstelsel van de boom wordt niet verwijderd om mogelijke schade aan andere bomen te voorkomen. Voorts kan de bewoonster van het perceel Meindert Hobbemastraat 5 gebruik blijven maken van de ontsluiting vanaf haar achtererf. Het ovelegverslag is als Bijlage 6 bij de plantoelichting gevoegd.

D. Bijzonderheden:

Op dit planonderdeel is een zienswijze gekomen van een omwonende. Naar aanleiding van deze zienswijze behoeft het plan geen aanpassing. Een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van initiatiefnemers en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording, vindt u in de bij het raadsvoorstel gevoegde 'Reactienota zienswijzen'.

Hof van Kettelerij ong. Vorden

A. Planbeschrijving:

De initiatiefnemer heeft de gemeente Bronckhorst verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een dubbele seniorenwoning op de locatie aan het Hof van Kettelerij in het dorp Vorden. De nieuwe bouwlocatie (kadastrale aanduiding M-1745) maakte vroeger onderdeel uit van een grotere ontwikkeling voor Hof van Kettelerij. Deze ontwikkeling bestond uit de bouw van 10 woningen waarvan er slechts 3 zijn gerealiseerd. De verleende vergunning is in 2014 gedeeltelijk ingetrokken omdat er na verlening meer dan één jaar geen bouwactiviteiten meer zijn uitgevoerd.

De eigenaar van de onbebouwde gronden heeft het beheer en onderhoud hiervan gedurende vele jaren uitgevoerd. Nu wordt deze nieuwe woonlocatie met een oppervlakte van maximaal 1.355 m2 aangemerkt als een zelfstandig bouwverzoek voor de invulling van een inbreidingslocatie in het verstedelijkt gebied van Vorden.

Het plan voorziet in twee opties. Twee-aaneengebouwde woningen of twee geschakelde woningen.



Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1.1 de locatie leent zich goed voor woningbouw

Op de gewenste locatie, het perceel dat nu voor ogen is voor de extra woningbouwmogelijkheid in de vorm van twee-onder-een-kap woningen, waren eerder 3 woningen vergund. De locatie is gelegen in een van de grote kernen binnen de gemeente. Relevante onderzoeken wijzen uit dat er geen belemmeringen zijn voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds de intrekking van de omgevingsvergunning heeft het perceel echter braak gelegen.

Om te voorkomen dat het verrommelde is het onderhouden door de heer Kettelerij.

Ruimtelijk zijn er geen relevante zaken gewijzigd ten opzichte van de eerder vergunde situatie en leent de locatie zich goed voor woningbouw. De locatie is echter niet geschikt voor een andere invulling qua functie. Het perceel is circa 1350 m² waardoor twee woningen stedenbouwkundig goed in het straatbeeld ingepast kunnen worden. De twee-onder-een-kap woningen zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat deze braakliggende hoek zonder enige functie wordt ingevuld. Tevens zal afgesproken worden dat de woningen uitsluitend voor senioren worden gebouwd (levensbestendig door alles gelijkvloers te realiseren). Twee-onder-een-kap heeft (vanuit volkshuisvesting) de voorkeur, omdat we naar de toekomst toe zeker een overschot aan vrijstaande woningen in Bronckhorst verwachten. Met een twee-onder-een-kap is de verwachting dat het in een lagere prijscategorie uitvalt, wat aansluit bij de doelstellingen uit de woonvisie (betaalbare woningen voor starters en senioren).

1.2 op de locatie ligt al een woonbestemming alleen ontbreken bouwvlakken

Op dit moment laat het ter plaatse geldende bestemmingsplan op het perceel nog geen directe bouw van woningen toe, ondanks dat er een woonbestemming op ligt. Voor de bouw van een woning dient een bouwvlak toegekend te worden. Hiervoor is een procedure tot bestemmingsplanherziening noodzakelijk of een omgevingsvergunning via de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

1.3 hier is sprake van een uitzonderlijke situatie wat niet tot generiek (tussen)beleid moet leiden

We zijn ons ervan bewust dat er meer dossiers zijn met verzoeken om woningbouw. In dit geval willen we een uitzondering maken. Er is hier sprake van een uitzonderlijk geval door bijzondere omstandigheden waardoor medewerking niet kan wachten op de afgesproken cycli voor beoordeling van woningbouwinitiatieven.

1.4 Informeren omgeving

De initiatiefnemer heeft de direct-aanwonenden van de Hof van Kettelerij en van de Zutphenseweg (aan de linker- en rechterzijde van de in- en uitrit naar Hof van Kettelerij) geïnformeerd over zijn plannen.

C. Kanttekeningen:

In zijn algemeenheid werden verzoeken om woningbouwen nog niet in behandeling genomen. Inmiddels is in juli 2019 een nieuwe woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de beoordeling van alle initiatieven binnen de 4 grote kernen wordt een schema gehanteerd dat dit vier keer per jaar gebeurt (voor het eerst 1 december 2019). Wegens persoonlijke omstandigheden kon dit initiatief echter niet wachten en is in een eerder stadium door het college principemedewerking verleend.

D. Bijzonderheden:

Op dit planonderdeel is een zienswijze gekomen van een omwonende. Naar aanleiding van deze zienswijze behoeft het plan enkele aanpassingen ten aanzien van de plangrens en de positie van het bouwvlak. Een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van

initiatiefnemers en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording en aanpassing van het plan, vindt u in de bij het raadsvoorstel gevoegde 'Reactienota zienswijzen'.

Uilenhoek 1 Bronckhorst

A. Planbeschrijving:

Het betreft het legaliseren van een bestaande kaarsenmakerij en detailhandel in de kapschuur bij de woning. Tegen deze activiteit is een verzoek om handhaving ingediend, welke is afgewezen. Daartegen is bezwaar en vervolgens beroep ingesteld. Met de uitspraak van de Rechtbank Gelderland (ARN18 / 4275 WABOA 209) is het beroep gegrond verklaard en is het besluit om niet handhavend op te treden vernietigd. De essentie van deze uitspraak luidde als volgt: De kaarsenmakerij en detailhandel zijn niet toegestaan in de kapschuur volgens de regels van het geldende bestemmingsplan. De mate waarin detailhandel zou plaatsvinden was onvoldoende duidelijk en handhaafbaar wanneer er een omgevingsvergunning zou zijn verleend met afwijking. Er moet een nieuwe afweging worden gemaakt.

De situatie is van gemeentewege opnieuw beoordeeld. De conclusie is dat medewerking aan het legaliseren van de situatie mogelijk is. Met dit bestemmingsplan wordt een ambachtelijke kaarsenmakerij met detailhandel mogelijk gemaakt.



Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1. Strijdig met geldend bestemmingsplan.

De aanwezige kaarsenmakerij incl. verkoop past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om dit toch toe te staan zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Het kleinschalige karakter van de gevraagde activiteiten past binnen het recreatief-toeristisch profiel van het stadje Bronckhorst en van de gemeente Bronckhorst en houdt de leefbaarheid in het stadje in stand. Het monumentale karakter van de grote kapschuur blijft onveranderd en de uitvoering van het plan heeft geen nadelige effecten op beschermde status van Bronckhorst.

2. Verkeer en parkeren.

De locatie beschikt niet over parkeerfaciliteiten voor toeristen. Voor de huidige bewoners is er ruimte onder de kapschuur voor het parkeren. Voor de toeristen zijn er drie centrale parkeerplaatsen aan de west- en oostentree van het stadje. De verkeer aantrekkende

werking van de kaarsenmakerij is zeer beperkt en zal feitelijk niet veranderen door de formalisering van het huidige gebruik.

3. De aanwezige historische waarden worden niet aangetast.

De activiteiten vinden plaats in de reeds bestaande kapschuur, waarbij de stalling en de verkoop hoofdzakelijk binnen de bestaande contouren van de kapschuur zullen plaatsvinden. De commissie Cultureel Erfgoed heeft al eerder op 17 oktober 2017 een positief advies afgegeven.

4. Legalisatie

De advocaat van de tegenpartij heeft ons in gebreke gesteld ten aanzien van de nieuwe beslissing op bezwaar na de uitspraak van de rechtbank tegen het verlenen van een Omgevingsvergunning d.d. 7 nov. 2017 met toepassing van 2.12 Wabo beleid. Binnen een termijn van twee weken is op straffe van een dwangsom de omgevingsvergunning ingetrokken. Hierdoor is er opnieuw strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan. Het principeverzoek is ingediend om aan deze strijdigheid een einde te maken.

C. Kanttekeningen:

1. Besluit op omgevingsvergunning d.d. 7 november 2017.

Op 23 april 2019 is er een beslissing genomen op het bezwaar dat is ingediend door omwonenden. Het besluit van 7 november 2017 is herroepen en de betreffende omgevingsvergunning is alsnog geweigerd. Dit betekent dat er op dit moment een strijdigheid met het bestemmingsplan is ontstaan. Vandaar dit hernieuwde verzoek van initiatiefnemer om deze strijdigheid op te heffen door aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Nieuw verzoek om handhaving

Op 5 mei 2019 hebben wij een nieuw verzoek om handhaving ontvangen van een omwonende. Dit verzoek gaat over het illegaal exploiteren van een detailhandel annex kaarsenmakerij op het bovenvermeld perceel. Door het cluster Toezicht en Handhaving is een vooraankondiging last onder dwangsom opgelegd aan initiatiefnemer. Reden hiervoor is dat het besluit om Omgevingsvergunning van 7 nov. 2017 is herroepen en de vergunning alsnog is geweigerd. Dit houdt in dat er op dit moment een strijdigheid met het bestemmingsplan is. Op grond van vaste jurisprudentie zijn wij in beginsel verplicht om te handhaven. Alleen in bijzondere omstandigheden kunnen wij van handhaving afzien. In dit geval is daarvan geen sprake.

D. Bijzonderheden:

De plannen liggen nogal gevoelig in de buurt. Het verzoek komt voort uit een verzoek om handhaving. De initiatiefnemer heeft direct-omwonenden geïnformeerd. Een aantal daarvan heeft een reactie gegeven die vooral over verkeersproblemen gaat. Dit heeft echter niet geleid tot het naar voren brengen van zienswijzen op dit planonderdeel.

Ambtshalve wijzigingen

Dorpsstraat 31-33 Halle

Op 24 juni 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het wijziging van detailhandel met wonen naar uitsluitend wonen. Deze vergunning is onherroepelijk en gerealiseerd en is ingepast in dit bestemmingsplan. Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. het pand is opgenomen in een bouwvlak samen met de naastgelegen woningen en voorzien van de woningcategorie 'vrijstaand' en de reeds geldende bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 6 meter.



Dorpsstraat 9A Hummelo

Op de plek van de bestaande vrijstaande woning is in het geldende bestemmingsplan abusievelijk geen bouwvlak opgenomen. In het voorgaande bestemmingsplan 'Hummelo 1997' was dit wel het geval. Daarmee valt de woning onder het overgangsrecht van het geldende plan. Dit is hersteld in dit bestemmingsplan. Er is conform het voorgaande plan een bouwvlak opgenomen met de woningcategorie 'vrijstaand' en een bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4,5 meter.



Dubbeltjesweg 1 Hoog-Keppel

Op de plek van de bestaande woning is in het geldende bestemmingsplan een woningcategorie 'vrijstaand' opgenomen. Op 7 februari 2019 is een huisnummerbesluit genomen waarbij nr. 1c als tweede verblijfsobject voor wonen in de Basisregistratie gebouwen (BAG) is toegevoegd. Dit tweede verblijfsobject is reeds in 1977 met een bouwvergunning gerealiseerd. Daarmee is er sprake van twee-aaneengebouwde woningen. Dit is ingepast in dit bestemmingsplan. Het bouwvlak is losgekoppeld van de naastgelegen vrijstaande woning en voorzien van de woningcategorie 'twee-aaneen' en de reeds geldende bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 4 meter.



Stationsstraat 44-46 Zelhem

In dit woon-winkelpand wordt al sinds de bouw op de begane grond gewoond. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn bestaande situaties van bewoning op de begane grond in het geldende bestemmingsplan aangegeven met de functieaanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is hier abusievelijk niet opgenomen. Deze omissie wordt gecorrigeerd in dit bestemmingsplan. De aanduiding 'wonen' is alsnog opgenomen.



Volkstuinen Bronckhorst, Hengelo, Hoog-Keppel, Vorden en Zelhem

Aanleiding

Tijdens de behandeling van ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst', is geconstateerd dat er voor de verschillende volkstuincomplexen binnen de gemeente verschillende bouwregels gelden. Voor een deel zijn deze verschillen verklaarbaar door de aanwezigheid van landschappelijke- of cultuurhistorische waarden, echter voor een ander deel zijn daarvoor geen aanwijsbare redenen. Vanuit het basisprincipe 'gelijke regeling voor vergelijkbare situaties' is het gewenst de bebouwingsregeling voor deze complexen te herzien en te harmoniseren.

Situatie en bestemmingsregeling

Voor het merendeel vallen de locaties binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'. Eén complex ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' (zie beschrijving planonderdelen Landelijk gebied). Doorgaans hebben de locaties een agrarische bestemming met een specifieke functie-aanduiding 'volkstuin'. Op de locatie in Hoog-Keppel zijn de aanwezige volkstuinen momenteel nog niet als zodanig bestemd. Deze vallen qua gebruik onder het overgangsrecht.

Volgens de geldende bestemmingsregels zijn nergens 'gebouwen' toegelaten; wel mogen in meer of mindere mate 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden geplaatst.

Gebruikers van volkstuinen hebben in het algemeen ter plaatse behoefte aan bergkasten voor tuingereedschappen, teeltondersteunende voorzieningen (tunnelkassen, broeibakken, bonenstaken e.d.) en erfafscheidingen. Enkelen wensen ook een kleine, voor mensen toegankelijke, kweekkas of berging.

De behoefte aan deze voorzieningen is logisch en inherent aan het gebruik. Op die manier kan de jonge aanplant/teelt worden beschermd tegen vorst en in het wild levende dieren. Bovendien kan zo worden voorkomen dat gereedschappen steeds moeten worden meegenomen. Het ligt daarom voordehand bij recht een aantal van deze basisvoorzieningen in de regels toe te laten; andere kunnen, mits geen bijzondere landschappelijke- en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in de omgeving van het complex, via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan. Echter moet worden voorkomen dat bouwwerken op de volkstuinen qua beeld de overhand krijgen.



Bronckhorst – Molenstraat



Hengelo – Ruurloseweg



Hoog-Keppel – Burg. Van Panhuysbrink



Vorden – H.K. van Gelreweg



Vorden – Raadhuisstraat



Zelhem – Ruurloseweg-N315

Wethouder Spekkingstraat 1 Toldijk

Hier zijn twee gemeentelijke groenstroken verkocht aan de eigenaar van de naastgelegen woning. Deze worden bij de tuin getrokken. De gewijzigde situatie is ingepast in dit bestemmingsplan. Deze gronden hebben de bestemming 'Wonen' gekregen.

