

Planonderdelen ‘Landelijk gebied; Veegplan 2022-1A’

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

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 33 locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Baakseweg 8 t/m 8e Vorden en Beckenstraat 1 Vierakker
2. Beekstraat 1 Hengelo
3. Halsedijk 13 Halle
4. Hoogstraat 12 Toldijk
5. Landgoed 't Medler Vorden
6. Lankhorsterstraat 6A Hengelo
7. Maalderinkweg 8 Vorden
8. Memelinkdijk 4 Hengelo
9. Nijmansedijk 9a Zelhem

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Akkermanstraat ong. en Wolsinkweg ong. Zelhem
2. Almenseweg 57 Vorden
3. Baaksekampweg 12a Zelhem
4. Bakermarksedijk 19 en 19A Baak
5. Binnenweg 4 en 4A Drempt
6. Doetinchemseweg 74 en 74A Zelhem
7. Emmerweg 12 Steenderen
8. Halseweg 48 en 48a Halle
9. Hoegenstraat 3 Zelhem
10. Kroezeekampweg 1a Zelhem
11. Lamstraat 25 en 27 Toldijk
12. Meeneweg 15 en 15B Zelhem
13. Nijlandweg 4A Vorden
14. Priesterinkdijk 14 Zelhem
15. Ruurloseweg 46 Vorden
16. Scharfdijk 7 en 7A Hengelo
17. Stadsedijk ong. Zelhem
18. Wisselinkweg 5 Zelhem
19. Wolfsstraat 5 Toldijk

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) aanpassingen:

1. Boeninksteeg 3, 3a en 3B Zelhem
2. Dennenweg 2 en 2A Zelhem

3. Hummeloseweg 82 Zelhem

Locatie gemeentelijke sloopregeling:

1. Schiphorsterstraat 8 en 8A Toldijk

Locatie met aanpassingen in Wnb-vergunningen:

1. Akkerweg 3 en 3A Zelhem

De zelfstandige initiatieven

1. Baakseweg 8a t/m e Vorden en Beckenstraat 1 Vierakker

A. Planbeschrijving:

Op 12 juli 2021 is er een verzoek van Natuurmonumenten binnen gekomen om medewerking te verkrijgen voor de herbestemming van het agrarische erf Beckenstraat 1 te Vierakker alsmede de omzetting van de tijdelijke vergunning voor 7 recreatiewoningen op het kasteel Hackfort naar een permanente recreatieve bestemming. Natuurmonumenten is voornemens ook het agrarische erf aan de Boshuisweg 1 t/m 3 te Vierakker om te vormen (van agrarisch naar een woon-werk locatie). Deze aanvraag zal in een apart principeverzoek worden ingediend, omdat er nog geen akkoord is over de invulling van de beoogde situatie van het terrein.

De 'landgoedvisie Hackfort' geeft weer hoe Natuurmonumenten om wil gaan met die verandering en de ambities die ze daarin hebben. Zij zien dat de natuur onder druk staat en de landbouw staat voor een enorme opgave om waar mogelijk meer natuur-inclusief te gaan werken. Natuurmonumenten wil de focus binnen het landgoed nog meer richten op natuur. Samen met de pachters is een proces gestart om de (gangbare) landbouw om te vormen naar natuurinclusieve landbouw. Daarnaast verandert de exploitatie van het landgoed en moet er worden gezocht naar inkomstenbronnen waardoor het landgoed als geheel in stand gehouden kan worden. Gebouwen spelen daarin een belangrijke rol. Doordat huidige pachters stoppen of verplaatsen komen er boerenerven vrij waar een nieuwe bestemming voor moet worden gezocht. Hierbij is Natuurmonumenten op zoek naar behoud door vernieuwing. Ook voor de andere, niet agrarische, erven geldt dat bij vrijkomen van de erven nieuwe functies gevestigd kunnen worden. Zowel op de korte als de lange termijn.

Zodoende heeft Natuurmonumenten een ervenvisie opgesteld met als doel een kader bieden voor de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkeling van alle erven op het landgoed Hackfort. Deze kaders hebben betrekking op de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische, waardetechnische en functionele aspecten. Onderdeel van de ervenvisie is een beeldkwaliteitsplan voor de erven. De ervenvisie is op vrijdag 29 januari 2021 besproken in de monumentenadviescommissie van de gemeente Bronckhorst.

De ervenvisie diende tevens als kader ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure.

Kasteel Hackfort, Baakseweg 8a t/m d in Vorden

Het vigerende bestemmingsplan voor kasteel Hackfort adres Baakseweg 8a, 8b, 8c en 8d in Vorden (kadastraal bekend gemeente Vorden, sectie N, nummer 6) is 'Landelijk gebied Bronckhorst' met de bestemming 'Wonen – Landhuis' en functieaanduiding 'specifieke vorm van Wonen – Landhuis 2'. In het kasteel zitten 4 van de 5 woningen op dat perceel. De andere woning is gevestigd in het koetshuis bij het horecagedeelte ten oosten van het kasteel. Hier willen zij graag definitief 7 recreatieappartementen in het duurdere segment realiseren

Op 24 november 2016 heeft de toenmalige Regiekamer Wonen en Zorg ingestemd met het recreatief gebruik van de vier woonappartementen naar maximaal 7 vakantie-/recreatiewoningen middels een tijdelijke afwijking (gedurende 3 jaar) van het bestemmingsplan. Deze vergunningstermijn van 3 jaar is 1 april 2021 afgelopen en helaas ligt er op dit moment nog geen (ontwerp)bestemmingsplan in procedure.

Gedurende deze 3 jaar mocht de woonbestemming gehandhaafd blijven, maar binnen deze 3 jaar diende Natuurmonumenten een definitieve keuze te maken tussen recreatieappartementen of handhaven van de woonappartementen. Waar er wordt ingezet op recreatieappartementen zijn de 4 woningen in het kasteel (1 woning blijft gehandhaafd in het koetshuis) definitief weg op deze locatie, maar kunnen mogelijk verplaatst worden naar andere woonlocaties op het landgoed. Hiertoe heeft de regiekamer Wonen en Zorg eerder al eens ingestemd met een verplaatsing van 2 woningen naar de vrijgekomen locatie van de Beckenstraat 1 in Vierakker. Deze voorwaarde is zelf bij de overwegingen en in de voorschriften van deze tijdelijke afwijking opgenomen.

Gezien het voorwerk dat is gedaan voor de tijdelijke vergunning past het omzetten naar 7 recreatieappartementen binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en Natuurmonumenten wil de gemeente daarom verzoeken de tijdelijke vergunning voor de maximaal 7 vakantie-/recreatiewoningen op het kasteel Hackfort, Baakseweg 8 te Vorden om te zetten in een definitieve recreatiebestemming.

Hierbij blijft 1 woning binnen het huidige bestemmingsvlak gehandhaafd, zijnde de bedrijfswoning/tuinmanswoning horende bij de horecavoorziening in het Koetshuis. De afgelopen 3 jaar is gebleken dat de recreatiewoningen jaarrond zo goed als een volle bezetting heeft en daarmee goed bezocht worden.

Hoewel de termijn van de tijdelijke vergunning is verstreken, gaat Natuurmonumenten ervan uit dat de gemeente niet zal overgaan tot handhaving gedurende de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure. Natuurmonumenten verzoekt de gemeente om een schriftelijke bevestiging hiervan in de uitspraak inzake de principemedewerking aan deze bestemmingsplanwijziging.

Beckenstraat 1 in Vierakker

Enkele jaren geleden heeft Natuurmonumenten reeds een verzoek ingediend bij de gemeente Bronckhorst voor het herbestemmen van de agrarische bestemming aan de Beckenstraat 1 te Vierakker. Door diverse ontwikkelingen, wisseling binnen Natuurmonumenten en de noodzakelijke bredere visie op het landgoed als geheel, was hier nog geen vervolg aangegeven.

Gelijktijdig met het verzoek voor de permanente omzetting van de bestemming van het kasteel komt Natuurmonumenten met een initiatief, aansluitend op de landgoedvisie Hackfort en ervenvisie Hackfort, om invulling te geven aan de herbestemming van de Beckenstraat 1.

Voor het erf aan de Beckenstraat geldt dat de bestaande historische boerderij 't Dijkmanshuis en de naastgelegen schuur worden behouden en alle overige opstallen worden gesloopt. De te slopen opstallen betreffen de bungalow, alle (ligboxen)stallen en de kapschuur. Deze opstallen hebben geen cultuurhistorische waarde en ontsieren het landschap. Hiervoor in de plaats zullen 2 nieuwe woningen en een schuur/berging voor gezamenlijk gebruik worden toegevoegd. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gerestaureerd en krijgt (weer) een woonbestemming.

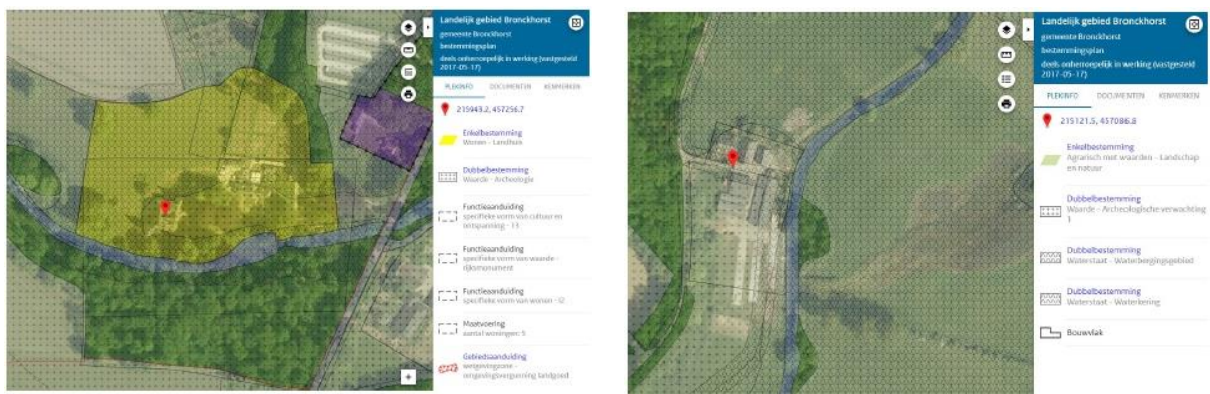
Op het erf zullen de gebouwen landschappelijk worden ingepast en de gronden (ca. 1 ha) ten zuiden van het erf en langs de beek krijgen een natuurbestemming. Het nieuwe woonerf is passend bij de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden van het gebied en de

situering en de ligging van de woningen is gezien de aard en uitstraling passend in de omgeving.

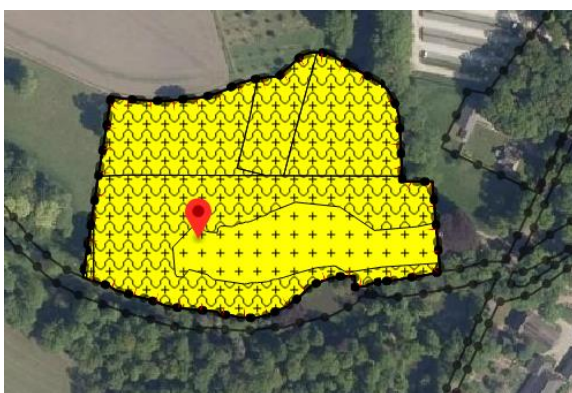
De 2 nieuw te bouwen woningen en de bestaande boerderij bevinden zich in het hogere woningsegment in de prijsklasse tussen de €750.000 - €900.000 VON. Deze prijsklasse is bepaald op basis van marktonderzoek uitgevoerd bij de herbestemmingsonderzoeken en uit hun eigen ervaring op basis van inschrijvingen van vrijgekomen woonboerderijen van Natuurmonumenten op landgoed Hackfort.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan



Was	Wordt
Wonen – Landhuis	Wonen – Landhuis met daarbij toegevoegd 7 recreatieappartementen
Agrarisch met waarden – Landschap en natuur	Agrarisch met waarden – Landschap en natuur, Bos, Natuur en Wonen

Dit planonderdeel is aangemerkt als B-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

In principe medewerking te verlenen aan het herbestemmen en het verplaatsen van woning(bouw)mogelijkheden op twee locaties binnen landgoed Hackfort, te weten:

- a) De Beckenstraat 1 in Vierakker (functieverandering van agrarisch naar wonen met de toevoeging van twee woningen);
en
- b) de Baakseweg 8a t/m d in Vorden (de tijdelijke vergunning voor 7 recreatieve bestemmingen in het kasteel Hackfort om te zetten in een permanente (verblijfs)recreatieve bestemming, waardoor er hier definitief 4 woningcontingenten verdwijnen),

door middel van een bestemmingsplanherziening ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 De beoogde ontwikkelingen komt ten goede van de instandhouding van het gehele landgoed Hackfort.

Beide herbestemmingen zorgen voor een kwaliteitsimpuls voor de hele omgeving, zowel op het landgoed als ook daarbuiten. De vrijgekomen (pacht)gronden van de Beckenstraat 1 zijn ingezet t.b.v. kruiden- en faunarijke akker/grasland (ca. 10 ha), vochtig hooiland (ca. 13 ha) en natuur inclusieve landbouw (ca. 15 ha). De overige 15 ha ruilgrond die door Natuurmonumenten is aangekocht bij de ontpachting wordt ingezet als ruilgrond t.b.v. natuurrealisatie op landgoed Hackfort. Hierdoor ontstaat er ruimte voor extensievere landbouw in een kwetsbaar gebied. Kortom 52 hectare intensieve landbouwgrond wordt omgezet in diverse natuurontwikkeling op het landgoed.

Dit zal ook als compensatiemaatregelen worden gebruikt richting de provincie Gelderland voor het omzetten van een gedeelte van het GNN naar GO (erf Beckenstraat 1).

Met het vrijkomen van het agrarische erf en gronden van de Beckenstraat is afgelopen jaren tevens het gewenste herstel van het watersysteem gerealiseerd. Onder meer door bescherming en herstel van de kwetsbare natte vegetaties op de landgoederen Hackfort en 't Suideras (opheffen verdroging) en realiseren van een robuuster, klimaatbestendiger waterbeheer. Het boezemgebied van ruim 40 ha groot is daarbij omgevormd naar een natuurrijke overstromingsvlakte met open graslanden, herkenbare steilranden en meer ruimte voor de beek. Op enkele aanliggende enken na is het oorspronkelijke gebruik als akkerland in ere hersteld.

Er wordt ruim 1.600 m² aan voormalige agrarische bebouwing en kuilvoerplaten verwijderd aan de Beckenstraat 1, dus het voldoet tevens aan onze functieveranderingsvoorwaarden.

1.2 Een aanvulling op ons gemeentelijk recreatieaanbod.

Overnachten in een kasteel is echter nog niet mogelijk binnen onze gemeente, ondanks de aanwezigheid van meerdere kastelen. Een unieke belevenis voor mensen die hier behoefte aan én de portemonnee voor hebben. Het is verblijfsrecreatie in het dure segment.

De afgelopen 3 jaar is gebleken dat de recreatiewoningen jaarrond zo goed als een volle bezetting heeft en

daarmee goed bezocht worden. Het speelt daarbij in op de behoefte van een bijzonder verblijfsrecreatie, namelijk het overnachten in een echt kasteel. Daarbij zijn de recensies en ervaringen erg goed.

1.3 Geen mogelijkheden in het geldend bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' zitten geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om de bestemmingen om te zetten naar 7 recreatieappartementen in het kasteel of bij de Beckenstraat 1 van agrarisch naar wonen met twee extra woningen. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk (B-plan).

C. Kanttekeningen:

1.1 We kunnen geen schriftelijke verklaring afgeven dat we niet handhavend gaan optreden tegen het onjuiste gebruik van het kasteel.

Een schriftelijke verklaring geven dat we niet gaan handhaven, zou indruisen tegen de landelijke regelgeving omtrent ruimtelijke ordening en handhaving. Wel kunnen wij aangeven dat we geen actief handhavingsbeleid voeren ten opzichte van woningen die als recreatieobject worden gebruikt. Bovendien zal, als we door een verzoek tot handhaving van een bijvoorbeeld een burger, eerst gekeken worden naar de mogelijkheid tot legalisering. Legalisering lijkt ons mogelijk (gezien dit collegeadvies), dus er brandt niet af.

D. Bijzonderheden:

Geen.

2. Beekstraat 1 Hengelo

A. Planbeschrijving:

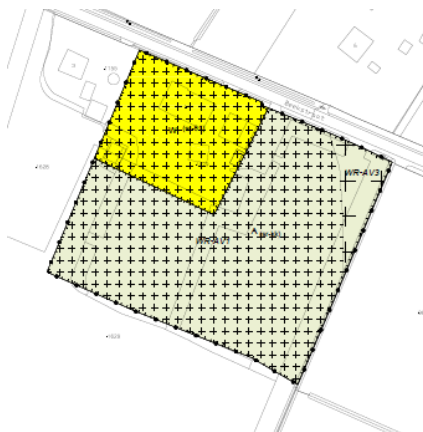
De eigenaren en bewoners van de woning op Beekstraat 3 in Hengelo zijn ook eigenaar van het naastgelegen pand (een voormalige boerderij) op Beekstraat 1. In dit pand is een recreatieve groepsaccommodatie gevestigd en op het erf een kleinschalig kampeerterrein. In het geldende bestemmingsplan is naast de recreatieve bestemming sinds 2005 specifiek geregeld dat in dit gebouw een bedrijfswoning is uitgesloten. Eigenaren hebben sinds 2018 herhaaldelijk verzocht om het toekennen van een (bedrijfs-)woning op Beekstraat 1, zowel in het planologische spoor als die van de woonvisie. Op 27 mei jl. heeft de raad de notitie 'Actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie' vastgesteld waarin deze ruimere mogelijkheden worden geboden. De bewoners van Beekstraat 3 hebben opnieuw een principeverzoek ingediend voor een herziening van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om wijziging van de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' in de bestemming 'Wonen', reorganisatie van de groepsaccommodatie en uitbreiding van het aantal standplaatsen op het kampeerterrein. Deze activiteiten zijn als nevenactiviteit bij de woonfunctie te beschouwen. Tot slot het plaatsen van een kapschuur voor privégebruik.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Recreatie - Verblifsrecreatie'	'Agrarisch'
	'Wonen'

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Op 8 juni 2021 heeft het college ingestemd met een principemedewerking voor het De toevoeging van een woning aan de Beekstraat 1 in Hengelo (1.1). Hiervoor wordt recreatieve bestemming gewijzigd in een woonbestemming (2.1). Een groepsaccommodatie met 3 kamers voor maximaal 8 personen en een kleinschalig kampeerterrein voor maximaal 27 standplaatsen en 3 trekkerhutten wordt als nevenactiviteit bij de woonfunctie toegestaan (3.1). Toevoeging van extra bebouwing is niet mogelijk (4.1).

Argumenten

1.1 Toevoeging van een woning past binnen de uitgangspunten van de woonvisie

Op 27 mei jl. heeft de gemeenteraad de notitie 'Actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie' vastgesteld. Daarin wordt uitgegaan van meer flexibiliteit bij woningbouwplannen in bestaande stenen. Vanuit het woonbeleid betekent dit dat zo nodig van de prioritaire doelgroepen en (prijs)segmenten wordt afgeweken. Daarmee komen we initiatiefnemers tegemoet die bijvoorbeeld vastlopen bij het rond krijgen van de business case. Hierbij kan gedacht worden aan karakteristieke panden of vrijkomende agrarische bebouwing. We leveren nog meer maatwerk zodat verschillende doelgroepen in hun woonbehoefte kunnen voorzien en waardevol vastgoed voor de toekomst behouden blijft.

Dit verzoek past in deze gedachte. Het pand heeft een karakteristieke/monumentale uitstraling. Hoewel formeel dit pand niet is aangemerkt als een rijksmonument of gemeentelijk monument en niet voorkomt op de lijst met karakteristieke panden (de zogeheten MIP-lijst) is het pand wel beschermingswaardig. Het is te beschouwen als agrarisch erfgoed. De kans op bescherming is het grootst als erin gewoond kan worden.

2.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het toekennen van een woonbestemming

Aan de toevoeging van een woning in het pand aan de Beekstraat 1 in Hengelo kan medewerking worden verleend omdat qua uiterlijke verschijningsvorm het al een woning is. Ook in ruimtelijk opzicht zijn er weinig bezwaren tegen het alsnog toekennen van een woonbestemming aan dit pand. Qua landschappelijke inpassing is aandacht vereist aan een passende scheiding tussen de percelen Beekstraat 1 en 3, die nu nog qua eigendom in één hand zijn.

3.1 Bij de woonbestemming passen nevenactiviteiten met een beperkte omvang.

De bestaande groepsaccommodatie transformeert van 14 naar 3 ruime kamers. Deze 3 kamers tezamen zijn geschikt voor maximaal 8 personen. Daarmee vermindert de capaciteit van de bestaande groepsaccommodatie met 6 personen. De initiatiefnemer wil dit gecompenseerd zien door het vergunde aantal campingstandplaatsen van 30 naar 36 te verhogen. De totale capaciteit blijft daarmee gelijk.

In ons beleid is een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij de woonbestemming met een omgevingsvergunning mogelijk tot 30 standplaatsen. Boven dit aantal hanteren we de recreatieve bestemming omdat vooral vanuit landschappelijk oogpunt deze maatvoering bij de woonfunctie niet wenselijk is en de activiteit een zwaarder bedrijfsmatig karakter krijgt. Aangezien initiatiefnemer een woonbestemming wenst dient de omvang van het aantal kampeerplaatsen om die reden op 30 te blijven staan. Een reductie van het aantal personen van de groepsaccommodatie, past daar goed bij.

Initiatiefnemer verzoekt om de plaatsing van 3 trekkershutten. Ons beleid regelt dat per 10 kampeerplaatsen 1 trekkershut is toegestaan, de bebouwde oppervlakte per trekkershut maximaal 35 m² bedraagt en dat de trekkershutten meetellen in het totale aantal

kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak; stacaravans of chalets zijn niet toegestaan. Onder deze voorwaarden kan medewerking worden verleend dat wil zeggen een kampeerterrein van 27 mobiele standplaatsen en 3 trekkershutten.

4.1 De maximale oppervlakte bijgebouwen bij de woonbestemming is reeds aanwezig

De initiatiefnemer verzoekt om nog een kapschuur voor privé-gebruik te mogen plaatsen, omdat de huidige bijgebouwen bedoeld zijn voor de recreatieve functie. Ons beleid gaat bij de woonbestemming uit van 100 m² aan bijgebouwen waarbij afhankelijk van het achtererfgebied nog eens 50 m² vergunningsvrij kan worden gebouwd. Voor een kleinschalig kampeerterrein mag 100 m² van de bestaande bebouwing worden aangewend voor voorzieningen (sanitair etc). Momenteel staat er ca 270 m² aan bijgebouwen op het perceel waarmee het maximum oppervlak aan bijgebouwen is bereikt. Daarbij wordt opgemerkt dat in het pand ook bergingsruimte te realiseren valt.

C. Kanttekeningen:

Geen.

D. Bijzonderheden:

Geen.

3. Halsedijk 13 Halle

A. Planbeschrijving:

Sinds 2003 is het bedrijf Gelre Kozijnen gevestigd aan de Halsedijk 13 in Halle. De kozijnen worden elders ingekocht en op Halsedijk opgeslagen. Er vinden hier nagenoeg geen timmerwerkzaamheden plaats. De overige ruimten bestaan uit een stal voor lakenvelders, enkele ruimten voor schilderworkshops en wat ruimten voor de woonfunctie. De wens van de eigenaar is deze werkzaamheden bij de bestaande woonbestemming als nevenactiviteit te legaliseren en de bestaande woning te splitsen. De verevening bestaat uit het omvormen van landbouwgrond tot natuur. Daarvoor wordt door de initiatiefnemer grond aangekocht en gedeeltelijk verruild en als natuur ingericht. Beide ontwikkelingen zijn in voorliggende bestemmingsplanherziening vastgelegd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Agrarische met waarden - Landschap en natuur'	'Natuur'
'Wonen'	'Wonen - 1'

Dit planonderdeel is aangemerkt als B-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1. In principe medewerking te verlenen aan woningsplitsing van het hoofdgebouw aan de Halsedijk 13 in Halle.
2. In principe medewerking te verlenen aan het legaliseren van de bestaande activiteiten als nevenactiviteiten bij de woonbestemming aan de Halsedijk 13 in Halle onder de voorwaarde dat de voorgestelde grondaankoop en -ruil voor natuurontwikkeling is doorgevoerd.

Argumenten

1.1 Woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden

Op 3 september 2019 heeft initiatiefnemer het verzoek bij ons ingediend om de woning Halseweg 13 in Halle te mogen splitsen. De bedoeling is dat zijn zoon als starter hier gaat wonen. Aan de overige voorwaarden uit de woonvisie wordt voldaan. Op 27 mei 2020 heeft u schriftelijk geantwoord dat medewerking aan splitsing mogelijk is. In de nog op te stellen overeenkomst zal de bijdrage aan Fonds Bovenwijks (€ 20,- per kubieke meter, inhoudsmaat nieuw toegevoegde woning) en de uitstraling van één erf worden opgenomen.

2.1 Bestaande activiteiten kunnen als nevenactiviteit bij de woonbestemming worden gelegaliseerd.

Halsedijk 13 in Halle heeft een woonbestemming. Gebleken is dat hier sinds 2003 het bedrijf Gelre kozijnen is gevestigd. Kenmerkend voor de activiteiten van dit bedrijf is dat nagenoeg alle werkzaamheden bij de klant worden uitgevoerd. De kozijnen worden kant en klaar ingekocht, waardoor er nagenoeg geen timmerwerkzaamheden aan de Halsedijk plaatsvinden. De bedrijfsoppervlakte voor Gelre kozijnen bedraagt 387 m². Daarnaast wordt er ca 92 m² voor schildersworkshops gebruikt en 55 m² voor de opslag van Lakenvelders. Op grond van Bijlage 1 Toegelaten functies van het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst zijn deze activiteiten als nevenactiviteit hierin te passen.

2.2 Behoud van woonbestemming is acceptabel

Het totaal aan aanwezige bijgebouwen bedraagt 734 m². Omdat per woning 100 m² aan bijgebouwen voor de woonfuncties is toegestaan resteert 534 m² voor de nevenactiviteiten. In het bestemmingsplan heeft het college de bevoegdheid nevenactiviteiten bij de woonbestemming te vergunnen tot maximaal 350 m². Boven deze maat komt de bestemming 'Bedrijf' in beeld. In dit geval wordt geadviseerd de bestemming wonen in stand te laten, omdat:

- de stalling van de Lakenvelders en het schildersatelier qua omvang (zie argument 2.1) meer een hobbymatig karakter hebben;
- de oppervlakte voor Gelre kozijnen 387 m² bedraagt;
- dit een bestaande situatie betreft, die niet is meegekomen met de actualisering van de bestemmingsplannen Buitengebied Zelhem 2011 en Landelijk gebied Bronckhorst;
- de initiatiefnemer niet de bestemming 'Bedrijf' wenst;
- de bestemming 'Wonen' voorkomt dat in de toekomst een verdere uitbreiding mogelijk is;

2.3 Sloop geen optie, natuurontwikkeling wel.

De huidige bijgebouwen bestaan uit nagenoeg één volume, zijn allen vergund en in goede staat en hebben een functie. Het slopen van één of meerdere gebouwen heeft niet de voorkeur van de initiatiefnemer. Verevening is gezocht in de ontwikkeling van natuur. Om dit mogelijk te maken zal eerst het perceel Zelhem, sectie R, nr 613 (landbouwgrond langs de Veengoot) van het Waterschap Rijn en IJssel aangekocht worden. Dit perceel is ca. 7.000 m² groot (zie bijlage inpassingsplan). Aansluitend zal een gedeeltelijke ruiling plaatsvinden met het perceel Zelhem, sectie R, nr 44. (eigendom van een derde partij) opdat het perceel op de definitieve en ingetekende plaats komt te liggen, namelijk nabij het erf. Met het waterschap en de huidige eigenaar is daar inmiddels overeenstemming over bereikt.

Na besluit tot principemedewerking aan dit initiatief gaan partijen over tot daadwerkelijke aankoop en ruiling. Het perceel wordt uiteindelijk ingericht als natuurlijk grasland met beplanting en bestemd als Natuur. Er zullen hagen, een bosje, solitaire bomen en knotbomenrijen worden aangeplant waarbij het een redelijk open natuurgebied blijft. De beplanting zal gebiedseigen zijn, zowel de toe te passen soorten als de herkomst. Het perceel zal verder als natuur (natuurlijk grasland) worden ingericht en beheerd. Zo wordt er een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit, de biodiversiteit, waarbij de bijgebouwen op gebiedskarakteristieke wijze worden ingepast.

Door de bestaande bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur' te wijzigen in die van 'Natuur' is er een maatschappelijke zekerheid dat het perceel niet meer als traditionele landbouw gebruikt zal worden.

2.4 De vereveningsinspanning ten opzichte van sloop is in verhouding.

De waarde van een m² agrarische grond bedraagt gemiddeld € 5,-- , die van natuur € 1,-. De bestemmingswijziging kost de initiatiefnemer zodoende € 4,-- per m². Daarmee bedragen de vereveningskosten 7.000 m² x € 4,-- = € 28.000,-- plus €1.000 inrichtingskosten = € 29.000,-- . Ter vergelijking: bij verevening in de vorm van sloop gaan we uit van 50% sloop van gebouwen. In dit geval 267 m² x € 40,-- = € 10.680,--.

C. Kanttekeningen:

Woningsplitsing is in dit geval niet mogelijk met een reguliere omgevingsvergunning. Voor medewerking aan woningsplitsing bij de woonbestemming verleent het college in de regel een omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking). In dit geval kan dit niet op voorhand. De gemeenteraad moet eerst immers de nevenactiviteiten bij de woonbestemming bekrachtigen. Zo niet dan komt de bestemming 'Bedrijf' in beeld. In dat geval moet worden aangetoond dat een tweede bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Het verzoek om woningsplitsing en de bedrijfsactiviteiten moeten daarom in dit geval in samenhang met elkaar worden beoordeeld. In argument 2.2 is geadviseerd de woonbestemming ongewijzigd te laten en de bedrijfsactiviteiten als een nevenactiviteit bij de woonbestemming te beschouwen.

Voor een nevenactiviteit groter dan 350 m² is een raadsbesluit vereist
Een nevenactiviteit bij de woonbestemming groter dan 350 m² dient met een bestemmingsplanherziening te worden geregeld. Zie argument 2.2.

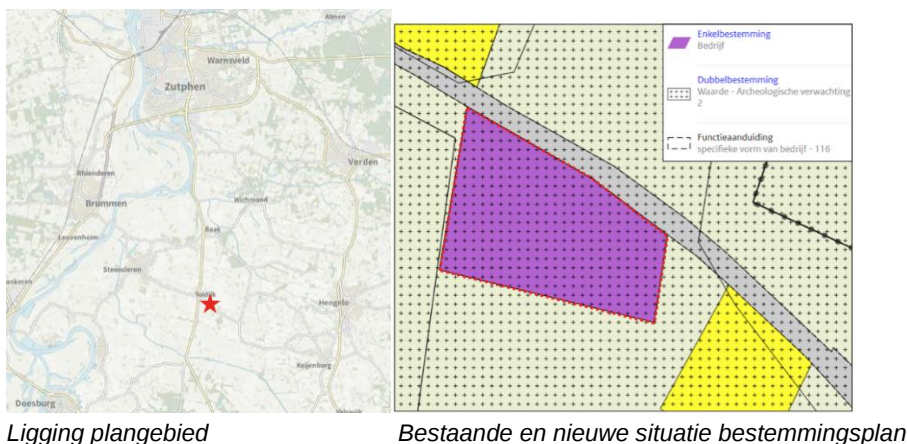
D. Bijzonderheden:

Geen.

4. Hoogstraat 12 Toldijk

A. Planbeschrijving:

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op het perceel Hoogstraat 12 in Toldijk. Het betreft een timmerbedrijf met op dit moment een beperkte hoeveelheid aan bedrijfsbebouwing. Het plan is om een werkplaats annex opslag te bouwen van 368 m². Hiermee komt het totaal aan bebouwing op 503 m². Op grond van het geldende bestemmingsplan is maximaal 135 m² aan bebouwing toegestaan.



Was	Wordt
'Bedrijf'	'Bedrijf' met aanpassing in de regels

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1. Principemedewerking te verlenen aan de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf aan de Hoogstraat 12 in Toldijk door middel van een bestemmingsplanherziening (ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening)

1.1 De uitbreiding is belangrijk voor continuering/toekomst bedrijf.

De uitbreiding verschaft het gebiedspassende bedrijf meer ruimte voor de opslag van meer verschillende producten. Door meer vraag naar prefab-bouwdelen is een grotere werkplaats nodig. Ook is behoefte aan meer ruimte voor opslag van materialen en de ruimte voor stalling van materieel (ter voorkoming van diefstal). Hiervoor is een uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk.

1.2 De uitbreiding past binnen het bestaande bestemmingsvlak.

Voor de uitbreiding van het bedrijf is geen uitbreiding van het bestemmingsvlak nodig. Het bedrijf komt planologisch gezien dus niet dichterbij de nabijgelegen woning van de burens te liggen.

1.3 De bedrijfsuitbreiding past binnen ons toetsingskader verwoord in de notitie 'Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'bedrijf'.

De totale bebouwing wordt gebruikt voor de productie en opslag van prefab-bouwonderdelen, andere bouwmaterialen en de stalling van materieel. Dit zijn gebiedspassende activiteiten. De uitbreiding en de sloopopgave ziet er als volgt uit: De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' en is aangemerkt als timmerbedrijf met 135 m² bedrijfsbebouwing. De gevraagde uitbreiding bedraagt 368 m² waardoor het totaal aan gevraagde bedrijfsbebouwing op 503 m² komt. Voor een gebiedspassend bedrijf (tot 1000

m2) geldt dat voor elke m2 uitbreiding, elders één m2 wordt gesloopt. De sloopopgave hiervoor is dus 368 m2.

Als verevening wordt aan de Broekstraat 1 in Baak een schuur van 430 m2 gesloopt. Omdat deze locatie al beschikt over een woonbestemming (en na sloop nog meer dan 100 m2 aan bebouwing resteert) kan herbouw niet plaatsvinden.

1.4 Het vigerende bestemmingsplan biedt geen uitbreidingsmogelijkheid.

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

1.5 Het initiatief voldoet aan het provinciaal beleid.

De provinciale voorwaarden voor bedrijfsuitbreiding zijn opgenomen in het Actualisatieplan Omgevingsverordening (NL.IMRO.9925.PVOmgevingsverordeningGC-gc07). Dit plan is op 19 december 2018 vastgesteld:

Artikel 2.3.3.5 onder 3 'Solitaire bedrijvigheid' luidt:

In bestemmingsplannen wordt uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m2 bedrijfsbebouwing, niet toegestaan in het buitengebied, tenzij in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
- d. de uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met een maatbestemming.

De totale bedrijfsbebouwing blijft onder de 1000 m2 waarmee hieraan wordt voldaan.

1.6 De Structuurvisie Bronckhorst vormt geen belemmering voor uitbreiding van reeds gevestigde niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Op 25 oktober 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Bronckhorst vastgesteld. De structuurvisie is een visie waarin het bestaande beleid geactualiseerd en afgestemd is. Voor het landelijk gebied vormt het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) dat op 25 juni 2009 is vastgesteld, een belangrijke basis.

Ten aanzien van het beleidsveld Wonen en werken volgt uit de structuurvisie dat zorgvuldig met (nieuwe) bebouwing in het buitengebied moet worden omgegaan. Dit is geschreven vanuit het standpunt dat — in geval van kernen — inbreiding voor uitbreiding moet gaan. Naast deze passage kent de Structuurvisie verder geen beleid of visie aangaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Dit betekent dat elk initiatief op zijn eigen merites beoordeeld moet worden, inclusief de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend.

C. Kanttekeningen:

1.1 Het bedrijf voldoet niet aan de richtafstanden uit de VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering.

Voor de bestaande situatie bedraagt de minimale richtafstand voor het aspect geluid - volgens de VNG-brochure – minimaal 50 meter. Voor de gevraagde situatie wordt voor het aspect geluid een minimale richtafstand van 100 meter geadviseerd.

In geval van een 'Gemengd gebied' mag op grond van de VNG-brochure van een lagere richtafstand worden uitgegaan. Bij dit plan is dat het geval. De Hoogstraat wordt namelijk gekenmerkt door een variëteit aan functies (wonen, horeca, niet-agrarische bedrijven en agrarische bedrijven). Daardoor geldt een richtafstand van 50 meter.

In de praktijk bedraagt de afstand tot het bestemmingsvlak van de buren (nr. 17/17a (Wonen)) slechts 8 meter en tot het naastgelegen agrarisch bouwvlak zelfs maar 1 meter. Dat komt doordat, zoals hiervoor al staat omschreven, sprake is van veel verschillende functies op korte afstand van elkaar. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de daadwerkelijke bebouwing van de aangrenzende percelen juist verderop op het bestemmingsvlak is gesitueerd. De woningen van de buren grenzen dus niet aan het bestemmingsvlak van verzoeker.

De conclusie is dus dat niet aan de richtafstand wordt voldaan. Daarentegen verslechterd de situatie ook niet aangezien de fysieke afstanden naar de omgeving niet kleiner worden. De voorgenomen uitbreiding zal daarnaast ook tegen de 'achtergrenzen' van het perceel worden gerealiseerd en niet in het voorerfgebied. Uitgaande van deze feiten leidt het plan niet tot een verslechtering van de bestaande situatie dan wel tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving.

In het bestemmingsplan zal onderbouwd moeten worden dat (ondermeer) geluid geen belemmering vormt voor medewerking aan het plan. Desgewenst kunnen in het bestemmingsplan ook nog maatregelen worden opgenomen (bijvoorbeeld het opnemen van een aanduiding) om het gebruik van het bestemmingsvlak in de nabijheid van de omliggende woningen te beperken en/of de locatie van de nieuwbouw te sturen. Omdat sprake is van een A-plan ligt de verantwoordelijkheid hiervoor in eerste aanleg bij de initiatiefnemer. Tijdens de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zal hier aandacht aan worden besteed.

1.2 Uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan en de toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking moet nog plaatsvinden.

De initiatiefnemer dient in het ontwerp-bestemmingsplan nog wel te onderbouwen in hoeverre de Ladder van duurzame verstedelijking deze ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder is een voorschrift in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat elk nieuwe stedelijke ontwikkeling bindt aan een motiveringsvereiste, te leveren door de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan. De behoefte moet worden onderbouwd en daarmee aangetoond. Het instrument beoogt 'bouwen voor de leegstand' te voorkomen. Als het plan buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gesitueerd, moet de gemeente bovendien beargumenteren waarom dat niet binnen het stedelijk gebied kan. Bescherming van de groene open ruimte ligt hieraan ten grondslag. In lijn met het Bronckhorster Bestemmingsplan Proces ligt de onderbouwing hiervan bij de initiatiefnemer.

Daarnaast zal voor zowel de planlocatie als de slooplocatie nog een landschappelijk inpassingsplan opgesteld moeten worden. Na goedkeuring zal het landschappelijk inpassingsplan van de planlocatie worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en zal de uitvoering en instandhouding geborgd worden via een voorwaardelijke verplichting. Voor de slooplocatie zal de landschappelijke inrichting geborgd worden via het sluiten van een overeenkomst.

D. Bijzonderheden:

Bestemmingsvlak blijft gelijk. Alleen uitbreiding bebouwing.

5. Landgoed 't Medler Vorden

A. Planbeschrijving:

Begin 2018 is het waterschap Rijn en IJssel (als trekker/opdrachtgever) een gebiedsproces gestart in de Baakse Beek Landgoederenzone. Globaal omvat het gebiedsproces de landgoederen vanaf de westkant van Vorden (Hackfort) via de kern Vorden en Kranenburg naar de gemeentegrens nabij Ruurlo met een noordelijke (kasteel de Wildenborch) en zuidelijk (landgoed 't Zelle) uitschieter. Dit is een uitwerking van de 'Ontwikkelperspectief Baakse Beek – Veengoot' (2014) en daarbij is afgesproken om het ontwikkelperspectief per deelgebied uit te werken.

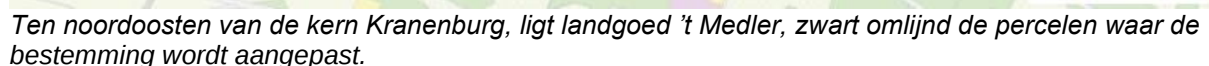
De gebiedspartners van dit project zijn de landgoedeigenaren (zowel private eigenaren als terrein behorende organisaties), LTO Noord, het waterschap, provincie Gelderland en onze gemeente. In het gebiedsproces is samengewerkt aan een ontwikkelvisie t.b.v. een toekomstbestendig gebied met daarin een klimaat-robust watersysteem. De Landgoederenzone in het stroomgebied van de Baakse Beek en Veengoot houdt te weinig water vast in het gebied voor zijn natuur, landbouw en cultuurhistorische grachten en vijvers. Daarnaast kan het piekbuien, die steeds vaker voorkomen, niet goed opvangen. Het water is bovendien niet altijd van het gewenste kwaliteitsniveau. De kwaliteit van natte landnatuur is als gevolg van verdroging onvoldoende en de biodiversiteit neemt af.

't Medler is het tweede landgoed dat de planvorming in een vergevorderd stadium heeft. De maatregelen rondom de Wildenborch behoeften geen bestemmingsplanherziening en zijn voor een groot deel al uitgevoerd. Daarnaast zijn er al diverse onderhandelingen geweest nabij Wientjesvoort-zuid (dat breder getrokken wordt dan alleen de aanpassingen aan de Baakse Beek zelf) en is er een start gemaakt met landgoed De Wiersse.

Op 15 juli 2021 heeft Arcadis (in opdracht van het waterschap) het principeverzoek ingediend. Er gaan rondom landgoed 't Medler ingrijpende veranderingen van het landschap plaatsvinden. Hier puntsgewijs de belangrijkste veranderingen:

1. Momenteel stroomt de Baakse Beek ten noorden van het landhuis. In gekanaliseerde vorm, aangelegd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Door dit tracé te verondiepen zal het water de laagtes gaan zoeken op het landgoed. Daardoor zal het landhuis zich in de toekomst in het midden van het watersysteem bevinden met water aan zowel de noord- als de zuidzijde;
2. Bij de Schoneveldsdijk wordt de Baakse Beek afgekoppeld en verondiept. Het water gaat dan via de watergang naast de Schoneveldsdijk het aanliggende broekbos instromen. De oude meander in het broekbos wordt onderdeel van het watervoerend stelsel. Door de wateraanvoer worden in dit broekbos de oude rabatten weer van water voorzien en ten noorden van het woonhuis stroomt in de winter een brede beek (schaalprofiel) over de weiden, waardoor vochtige hooilanden zich kunnen ontwikkelen;
3. Een deel van het stromend water wordt opgevangen in een opgeleide beek, welke de gracht rondom het huidige landhuis en de pol (de plek van het vroegere landhuis) zal voeden, met behulp van een pomp. Dit is een nadrukkelijke wens van de landgoedeigenaren. Door het waterpeil in de gracht op peil te houden, blijft de fundering behouden;
4. De beek kruist de laan aan de noordzijde van het landhuis. Door het plaatsen van een passende duiker blijven deze beeldbepalende, cultuurhistorische belangrijke bomen behouden. Ook hier zal het water de oorspronkelijke rabatten weer vullen;
5. Delen van de landbouwgronden ten oosten van deze rabatten en ten noorden van het bestaande bosareaal worden door deze toestroom van water omgevormd tot o.a. rivier- en beekbegeleidend bos, droge schraallanden, kruidenrijk en faunairijk grasland. De verschillende hoogtes in het perceel bepalen waar welk natuurbeheertype zich kan ontwikkelen;

- Resumerend, op deze wijze wordt de Baakse Beek op dit landgoed in ere hersteld naar zijn oorspronkelijke verschijningsvorm. Landschap en watersysteem sluiten naadloos op elkaar aan. Bovendien blijven historische karakteristieke structuren behouden.



Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Argumenten voor medewerking:

Het college van b&w heeft op 5 oktober 2021 het volgende besloten:

In principe medewerking te verlenen aan de watermaatregelen op Landgoed 't Medler in Vorden door middel van een bestemmingsplanherziening ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Met de volgende argumenten:

1. De beoogde watermaatregelen is het integrale resultaat van de 3 samenwerkende overheden, de VALA en landgoed 't Medler;

De voorliggende plannen zijn een uitwerking van gezamenlijke belangen van zowel de overheden als private partijen (het landgoed en de pachters). Er zijn diverse infoavonden geweest, waarbij belanghebbenden konden inspreken. De Vereniging Agrarisch Landschap Achterhoek (VALA) heeft ook deelgenomen tijdens de planvorming. Samen heeft dit geresulteerd in de voorliggende plannen m.b.t. 't Medler.

Doordat de andere 2 overheden nauw betrokken zijn geweest bij de planvorming, zijn de plannen in feite al getoetst aan de GNN-voorwaarden van de provincie en is de waterparagraaf door het waterschap zelf opgesteld. Het landgoed zelf heeft profijt van de diverse maatregelen en kan daarom instemmen met deze ontwikkeling.

Wij hebben in deze het belang dat de natuur-, cultuurhistorische en landschapswaarden in dat gebied duurzaam behouden blijven. Zodat 't landgoed behouden blijft voor omwonenden en toeristen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

2. De beoogde plannen zorgen voor een duurzame oplossing m.b.t. het behoudt van het landhuis;

De gracht rondom het 't landhuis komt, door vaker lang aanhoudende droogte, regelmatig zonder water te staan. Het water dient, behalve een esthetische en vroeger een beschermende functie, ook als tegendruk van de landhuismuren. Momenteel wordt er als noodoplossing (kostbaar) grondwater opgepompt.

Door de beoogde plannen wordt de Baakse Beek weer in ere hersteld naar zijn oorspronkelijke verschijningsvorm teruggebracht. Het water van de beek zal weer meer naar de gracht van het landhuis stromen en hierdoor krijgt de gracht meer aanvoer vanuit de beek, dan momenteel het geval is.

Cultuurhistorisch gezien is dit een grote plus en wordt er extra winst gehaald met deze watermaatregelen.

3. Geen afwijkings- en/of wijzingsmogelijkheden in het bestaande bestemmingsplan.

Binnen het plangebied van Landgoed 't Medler geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' dat is vastgesteld op 17 mei 2017. Verder gelden er ook twee veegplannen in het plangebied, namelijk:

- Landelijk gebied; Veegplan 2019-1A, vastgesteld op 18 juli 2019;
- Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B, vastgesteld op 29 oktober 2020.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' gelden op het landgoed de volgende enkelbestemmingen: Agrarisch met waarden – Landschap, Bos, Wonen-Landhuis, Water en Bedrijf, de volgende dubbelbestemmingen: Waarde –

Archeologische verwachting 1 t/m 3, Waarde – Bescherming natte natuurpleel en de gebiedsaanduiding: Wetgeving – Omgevingsvergunning landgoed.

Doordat sommige bestemmingen omgezet moeten worden naar de nieuwe situatie is er een bestemmingsplanherziening ex artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk. Er zitten geen afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden in de geldende plannen om al deze veranderingen door te voeren.

C. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

D. Bijzonderheden

Komt voort uit het project Baakse Beek Landgoederenzone waar 3 overheden (provincie, waterschap en gemeente) samen werken met gebiedspartners (landgoederen, VALA, LTO, bewoners, pachters) om te komen tot een duurzaam klimaatbestendig watersysteem.

6. Lankhorsterstraat 6A Hengelo

A. Planbeschrijving:

De initiatiefnemers hebben het voornemen om in een vrijstaand bijgebouw op hun perceel een recreatiewoning te realiseren. Momenteel wordt het bijgebouw gebruikt als succesvolle B&B “The Blue Barn”. In de B&B is een klein keukenblok aanwezig met wasbak en koelkast. Om de gasten meer te kunnen bieden zouden de eigenaren graag de mogelijkheid aanbieden om zelf ook eten te bereiden. Concreet willen ze hiervoor een klein gasstel en oven plaatsen in het verblijf.

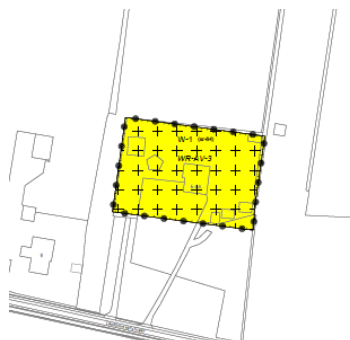
Met deze aanpassing voldoet het verblijf niet meer aan de omschrijving van een B&B en wordt het een recreatiewoning. Het hebben van een recreatiewoning is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan op deze locatie. Het bijgebouw kent namelijk de bestemming ‘Wonen – 1’. Om een recreatiewoning hier toe te staan moet de bestemming worden gewijzigd en wordt de aanduiding recreatiewoning toegevoegd. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
‘Wonen’	‘Wonen’ met functieaanduiding t.b.v. recreatiewoning

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1. In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van een B&B naar een recreatiewoning aan de Lankhorsterstraat 6A in Hengelo, door middel van een bestemmingsplanherziening ex. Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

1.1. Het initiatief sluit aan bij de Beleidsvisie recreatie en toerisme gemeente Bronckhorst

In mei 2020 is de nieuwe Beleidsvisie recreatie en toerisme vastgesteld in de raad. Deze visie zet in op een forse groei van de toeristische sector en het vitaler maken van de verblijfsrecreatie in de gemeente. Dit initiatief draagt bij aan deze groei en aan de vitaliteit van een B&B.

1.2. Het initiatief sluit aan bij het Vitaliteitsonderzoek Achterhoek uit 2019

In 2019 is het Vitaliteitsonderzoek Achterhoek uitgevoerd. Daarin komt naar voren dat in de regio weinig aanbod maar veel vraag is voor stijlvollere en luxere accommodaties. De ontwikkeling van de B&B naar recreatiewoning sluit aan bij deze vraag van consumenten, ook gezien de inrichting en karakter van het verblijf.

1.3. Het initiatief brengt beperkt verandering met zich mee voor de omgeving

Het initiatief betreft enkel het wijzigen van het gebruik en het plaatsen van een gasstel en oven. In de nabije omgeving is enkel de woning van de buren op nummer 8 aanwezig. Deze heeft een afstand van ca. 54 meter tot de B&B. Het plan heeft daarom naar verwachting maar beperkt invloed op de omgeving.

C. Kanttekeningen:

Geen.

D. Bijzonderheden:

Geen.

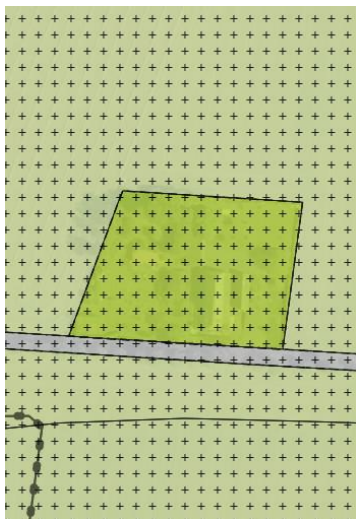
7. Maalderinkweg 8 Vorden

A. Planbeschrijving:

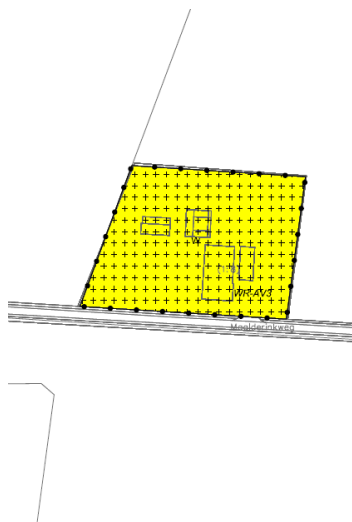
De initiatiefnemer heeft het voornemen de bestemming van het perceel te wijzigen naar Wonen. Het perceel wordt alleen gebruikt om te wonen. In 2014 is de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' waardoor er een planologische mogelijkheid ontstond voor 2 recreatieappartementen. Deze recreatieappartementen zijn nooit gerealiseerd. De woning is planologisch gezien een dienstwoning voor de recreatieve bestemming.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Recreatie - Verblijfsrecreatie'	'Wonen'

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1. In principe medewerking te verlenen aan het veranderen van de bestemming Recreatie - Verblifsrecreatie naar 'Wonen' door middel van een bestemmingsplanherziening als bedoeld in Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten:

1.1 Er zijn geen mogelijkheden via het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' om de bestemming te wijzigen.

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' zijn geen mogelijkheden om via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' te wijzigen naar 'Wonen'. Daarom wordt de huidige bestemming gewijzigd met een bestemmingsplanherziening.

1.2 Het huidige gebruik past bij de voorgestelde bestemming

De primaire functie van het perceel is wonen, de recreatieappartementen die planologisch zijn toegestaan, zijn niet aanwezig. De eigenaren zijn ook niet voornemens deze nog te realiseren. De recreatiemogelijkheden op het perceel komen te vervallen. Voorts past de bestemming Wonen beter bij het gebruik dan Recreatie.

1.3 Er heeft reeds verevening plaatsgevonden

Bij de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' in 2014 heeft reeds verevening plaatsgevonden in de vorm van sloop en een landschappelijk inrichtingsplan. Wanneer de bestemming in 2014 zou zijn gewijzigd van Agrarisch naar Wonen zou eenzelfde verevening hebben plaatsgevonden.

1.4 Geen nadelen voor omliggende bedrijven

Er is geen invloed op de rechten en mogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. De afstand tussen het perceel en deze bedrijven is namelijk groter dan de hinderafstand. De omliggende functies worden met de bestemmingsverandering dan ook niet in hun belangen geschaad.

C. Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

D. Bijzonderheden:

Geen.

8. Memelinkdijk 4 Hengelo

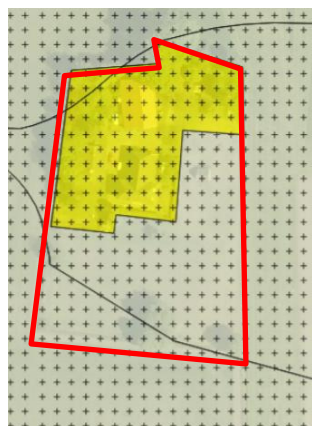
A. Planbeschrijving:

De initiatiefnemer heeft het voornemen een kleinschalige minicamping te realiseren met maximaal 30 standplaatsen op zijn perceel aan de Memelinkdijk 4 te Hengelo. De camping wordt uitsluitend ingericht voor tenten. Aanvullend op de campeermogelijkheden worden kleinschalige culturele-, ambachtelijke- en educatieve activiteiten georganiseerd.

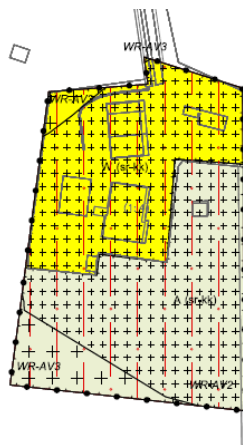
Voorbeelden van kleinschalige activiteiten zijn: ijzer smeden onder begeleiding van een smid, (rogge)brood of flammkuchen bakken in een authentieke bakoven, kunsthistorische tochten langs kastelen en landgoederen en textielverven met planten. Met dit initiatief hoopt de initiatiefnemer een aanwinst te creëren voor de recreatie en het toerisme in de regio.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Agrarisch'	'Agrarisch' met functieaanduiding t.b.v. minicamping
'Wonen'	'Wonen'

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1. medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein' aan te brengen en de realisatie van een minicamping mogelijk te maken.

*Argumenten:**1.1 Het initiatief draagt bij aan het recreatieve aanbod in de regio*

Op 14 mei 2020 heeft de raad ingestemd met de beleidsvisie 'Recreatie & Toerisme gemeente Bronckhorst'. Deze visie draagt bij aan het 'Programmaplan 2019 – 2020' en zet in op het stimuleren van recreatie en toerisme. Met de combinatie van een kleinschalige camping voor uitsluitend tenten en het organiseren van recreatieve activiteiten wordt een bijdrage geleverd aan het recreatieve aanbod in de regio en kan recreatie en toerisme gestimuleerd worden.

1.2 Het initiatief past in de omgeving

Een kleinschalige camping van maximaal 30 plaatsen voor uitsluitend tenten, past in de agrarische omgeving. De kleinschaligheid in combinatie met het landschappelijke inpassingsplan maakt het vanuit ruimtelijk oogpunt een gewenste ontwikkeling.

1.3 Van leegstaande bebouwing wordt invulling gegeven

De voormalige varkensschuur wordt gebruikt als sanitaire ruimte bij de camping. Hiermee wordt invulling gegeven aan leegstaande bebouwing en is nieuwbouw niet nodig.

C. Kanttekeningen:

Het initiatief past niet in de uit 2007 stammende recreatienota

De 'Recreatienota Gemeente Bronckhorst' van februari 2007 staat een nieuwe minicamping enkel toe als deze gelegen is in de directe nabijheid van een nationale of regionale wandel-, fiets- of ruiterroute. De locatie ligt ca. 650 meter van de regionale fietsroute aan de Vordenseweg en voldoet daarmee niet aan bovengenoemde voorwaarde. De recreatienota uit 2007 is nog niet ingetrokken, maar wordt wel overruled door het nieuwe recreatiebeleid 'Recreatie & Toerisme gemeente Bronckhorst'. Tevens gaat de afdeling Recreatie & Toerisme (naar aanleiding van het vitaliteitsonderzoek onder de verblijfsrecreatie in de Achterhoek uit 2019) uit van marktwerking en wordt het oprichten van een minicamping op deze locatie niet tegengehouden.

D. Bijzonderheden:

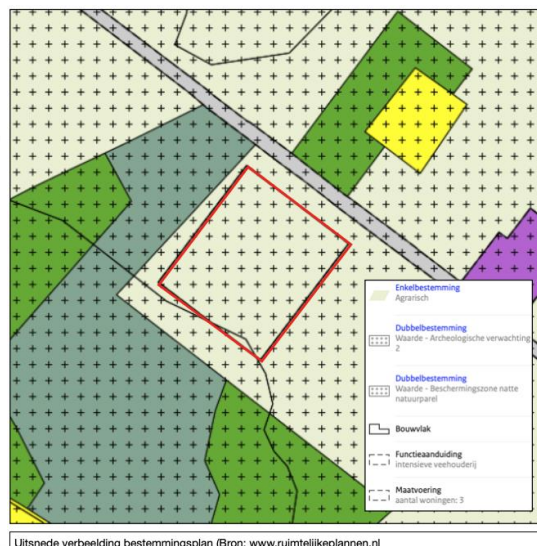
Geen.

9. Nijmansedijk 9a Zelhem

A. Planbeschrijving:

Van Westreenen verzoekt namens initiatiefnemer van het perceel Nijmansedijk 9a in Zelhem om medewerking aan de toekenning van een aanduiding 'plattelandswoning' aan één van de drie bedrijfswoningen. De betreffende woning (nr. 9a) ligt binnen een agrarisch bouwperceel met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De woning maakt qua eigendom (nog) onderdeel uit van het aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijf. Het betreft een agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderijtak (vleesstieren).

Om gebruik te kunnen maken van de binnenplanse afwijking door middel van een omgevingsvergunning voor het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning, moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat er geen functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' op het bedrijf mag rusten, waartoe de bedrijfswoning behoort. Initiatiefnemer wenst deze aanduiding te behouden voor de huidige bedrijfsvoering met schapen, jongvee en vleesstieren en daarnaast de toekomstige mogelijkheden van het bedrijf niet te beperken. Vandaar het verzoek om de bedrijfswoning door middel van een bestemmingsplanherziening om te zetten naar een plattelandswoning.



Dit planonderdeel is aangemerkt als B-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

1. Principemedewerking te verlenen aan toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' aan Nijmansdijk 9a in Zelhem door middel van een bestemmingsplanherziening (ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening)

1.1 De risico's op gezondheidsschade ter plaatse van de plattelandswoning als gevolg van de veehouderij worden klein geacht.

Op dit bedrijf worden vleesstieren gehouden. Op basis van tot nu toe verschenen informatie mag worden geconcludeerd dat de risico's voor de volksgezondheid – ter plaatse van de beoogde plattelandswoning – als gevolg van de rundveesector aanzienlijk kleiner zijn in vergelijking met bijvoorbeeld de varkens- of pluimveesector. Een risico uitsluiten kan natuurlijk niet, maar vaststaat dat de rundveehouderijen een fors lagere bijdrage hebben en de kans dus veel kleiner is dat gezondheidsrisico's kunnen optreden.

Daarbij is het ook niet aannemelijk dat het bedrijf in de toekomst een switch zal maken naar een andere intensieve veehouderijtak. Hoewel de mogelijkheid theoretisch aanwezig is, is die kans erg klein te meer omdat een aantal burgerwoningen op redelijk korte afstand van het bedrijf liggen. De aanwezigheid van die woningen kan op het gebied van geur al een belemmering zijn om te switchen naar een andere intensieve tak.

1.2 Geen noodzaak voor drie bedrijfswoningen dus ruimte voor eventuele verkoop van één bedrijfswoning in de toekomst.

Initiatiefnemer is in slechte gezondheid en daarom wil hij samen met zijn vrouw maatregelen treffen voor de toekomst. Wanneer hij wegvalt, is zijn vrouw niet van plan om nog langer bij het agrarische bedrijf betrokken te blijven en/of om dit nog langer voort te zetten. Daarom zouden zij graag de bedrijfswoning omgezet zien worden in een plattelandswoning, zodat deze mag worden bewoond en eventueel verkocht aan derden (zonder binding met het agrarische bedrijf).

1.3 Het is een bewuste keuze van een burger om in een 'plattelandswoning' te gaan wonen.

Met de aanduiding plattelandswoning is het voor iedereen duidelijk dat het hier gaat om een woning (voorheen) behorende bij een agrarisch bedrijf met de eventuele bijbehorende (geur) hinder.

1.4 Er komt geen woning bij.

Door medewerking te verlenen blijft het aantal woningen op het perceel gelijk. Ook blijft het bedrijf nog steeds beschikking houden over twee bedrijfswoningen. Het is niet aannemelijk dat met het aanduiden van nr. 9a als plattelandswoning in de toekomst een verzoek zal worden ingediend voor een nieuwe derde bedrijfswoning. Daarvoor is de schaalgrootte van het huidige bedrijf te klein. En gezien de ligging in de omgeving is de kans op een forse uitbreiding, waarmee een derde bedrijfswoning wellicht gerechtvaardigd zou zijn, nihil.

1.5 Geen nadelen voor omliggende woningen en/of bedrijven

De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veelal burgerwoningen met her en der verspreid liggende agrarische bedrijven en een enkel niet-agrarisch bedrijf. Met het toekennen van de aanduiding worden de omliggende functies niet in hun belangen geschaad.

Dat geldt overigens ook voor het eigen bedrijf. Het toekennen van de aanduiding heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van het eigen bedrijf. Onderhavig voorstel leidt ook niet tot een extra/nieuw hindergevoelig object. De woning blijft dezelfde bescherming houden als een agrarische bedrijfswoning.

1.6 Het bestemmingsplan geen binnenplanse mogelijkheid om medewerking te verlenen.

Het geldende bestemmingsplan kent geen mogelijkheden voor het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' bij een intensieve veehouderij. Daarom wordt voorgesteld om de aanduiding via een herziening van het bestemmingsplan op te nemen.

C. Kanttekeningen:

1.1 Het aanduiden van een bedrijfswoning als plattelandswoning binnen een perceel met de aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet in overeenstemming met het door uw college op 11 november 2013 vastgestelde beleidskader voor plattelandswoningen.

In het beleidskader is aangegeven dat het aanduiden van bedrijfswoningen als plattelandswoning bij intensieve veehouderijbedrijven niet wenselijk is: "Het beleidskader (...) geldt niet voor woningen binnen een inrichting met intensieve veehouderij. Hiervoor is gekozen gezien de landelijke discussie en nog onduidelijke standpunten over volksgezondheid en intensieve veehouderij". Vroeg of laat kan dit (in theorie) tot milieuproblemen/-klachten leiden omdat een woning veelal dicht bij de bedrijfsgebouwen gesitueerd is.

1.2 Luchtkwaliteit moet nog worden aangetoond.

Bij het aanwijzen van plattelandswoningen is het verplicht om te onderzoeken wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de aan te wijzen woning is. In het verzoek is beschreven waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze conclusie is gebaseerd op gegevens over de geur- en ammoniakemissie. Formeel moet de luchtkwaliteit beoordeeld worden aan de hand van een luchtkwaliteitsonderzoek. Dat onderzoek ontbreekt in het principeverzoek. Een voorwaarde voor het vervolg van de procedure is dus dat het luchtkwaliteitsonderzoek alsnog wordt uitgevoerd en onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan.

Overigens worden geen slechte resultaten verwacht aangezien het hier gaat om een vleesstierenhouderij (en geen varkens- of pluimveehouderij) en in de omgeving weinig andere (intensieve) veehouderijen liggen. Naar verwachting zal de fijnstofemissie daardoor laag zijn.

1.3 De wens van de regiekamer voor één inrit kan niet worden ingewilligd.

Vanuit de regiekamer wordt geadviseerd om te streven naar één inrit om zo invulling te geven aan de één-erf-gedachte. Terecht is die opmerking gemaakt ware het niet dat in ieder geval al sinds 2007 op de luchtfoto meerdere (drie) inritten te zien zijn. Sindsdien is dus al sprake meer van de één-erf-gedachte waarmee het niet redelijk is om dat nu alsnog te verlangen. Te meer omdat agrarische bedrijven vaak behoefte hebben aan meerdere inritten om zo het principe van 'schone weg, vuile weg' ten uitvoer te kunnen brengen.

D. Bijzonderheden:

Het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' bij een niet-grondgebonden veehouderij is niet conform ons beleid. Gezien de lokale omstandigheden is desondanks overwogen dat het in dit geval mogelijk is. Het luchtkwaliteit onderzoek uit kanttekening 1.2 is uitgevoerd en heeft aangetoond dat er een plattelandswoning kan komen op deze locatie.

De aanpassingen op initiatief van de gemeente

1. Akkermanstraat ong. en Wolsinkweg ong. Zelhem

Deze locaties zijn als sinds eind 1900 door ruilverkaveling Zelhem-Hengelo aangeplant als singels. Momenteel hebben de locaties nog de bestemming 'Agrarisch', maar dit moet 'Natuur' zijn. In dit veegplan wordt deze omissie hersteld.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan



Was	Wordt
'Agrarisch'	'Natuur'
'Agrarisch'	'Natuur'

2. Almenseweg 57 Vorden

Op 12 april 2021 heeft de gemeente Bronckhorst een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een theetuin. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B', de bestemming 'Wonen'. Afwijking is verleend omdat de gemeente op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend. De voorwaarden voor de afwijking staan in het bestemmingsplan verwoord in artikel 22.4.7 van het geldende bestemmingsplan. De activiteiten zijn niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Deze theetuin wordt in het plan vertaald.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen' met mogelijkheid theetuin

3. Baaksekampweg 12a Zelhem

Op 20 oktober 2000 heeft de gemeente Bronckhorst een besluit genomen op de aanvraag voor het gedeeltelijk vernieuwen van de recreatiewoning. Deze recreatiewoning staat niet aangegeven in het bestemmingsplan. In dit veegplan wordt de specifieke vorm van recreatie - 90 opgenomen. Hierdoor mag de recreatiewoning op deze locatie staan.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Geen recreatiewoning bestemd	Recreatiewoning bestemd

4. Bakermarksedijk 19 en 19A Baak

Op 2 oktober 2020 is er een vergunning verleend voor het splitsen van de woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' de bestemming 'Wonen', omdat het aantal woningen toeneemt. Afwijking is mogelijk door de woonvisie. Op de plankaart is nog niet aangegeven dat hier twee woningen aanwezig zijn. Het heeft de enkelbestemming wonen en deze wordt veranderd naar de bestemming 'Wonen - 1'.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

5. Binnenweg 4 en 4A Drempt

Op 21 juni 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het splitsen van een woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst', de bestemming 'Wonen', 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 wordt de bestemming omgezet van 'Wonen' naar 'Wonen - 1'.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

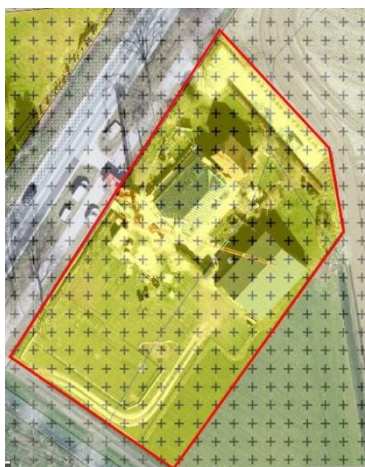
Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

6. Doetinchemseweg 74 en 74A Zelhem

Op 27 juli 2020 is er een vergunning verleend voor het splitsen van de woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' de bestemming 'Wonen', omdat het aantal woningen toeneemt. Afwijking is mogelijk door de woonvisie. Op de plankaart is nog niet aangegeven dat hier twee woningen zijn. Het heeft de enkelbestemming wonen en deze wordt veranderd naar de bestemming 'Wonen - 1'.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

7. Emmerweg 12 Steenderen

Op 26 februari 2021 is er een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 8 camperplaatsen dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Afwijking is verleend, omdat de gemeente op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze vergunning wordt nu verwerkt in dit veegplan en op de verbeelding.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Geen camperplaatsen	8 camperplaatsen

8. Halseweg 48 en 48a Halle

Op 19 juli 2021 is er een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de activiteit binnen de bestemming 'Bedrijf'. De omgevingsvergunning is gebaseerd op artikel 6.6.2 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Deze afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om door het verlenen van een omgevingsvergunning een ander niet-agrarisch bedrijf toe te laten binnen de bestemming 'Bedrijf'. Bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zijn in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden van toepassing. Daarnaast volgt uit de aanhef van het eerste lid van artikel 2.12 Wabo dat ook het algemene beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing is. De in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden overlappen daarbij met het algemene beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning zijn zowel de voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan als het algemene beginsel van een goede ruimtelijke ordening overwogen. Hierbij is uitgegaan van de door de aanvrager ingediende stukken. Uit de aanvraag en de daarbij goede stukken blijkt dat aan alle in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' gestelde voorwaarden en tevens aan het algemene beginsel van een goede ruimtelijke ordening is voldaan.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Niet agrarisch bedrijf	Ander niet-agrarisch bedrijf toegelaten

9. Hoegenstraat 3 Zelhem

Op 23 december 2013 is er een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de activiteiten van milieucategorie 2 naar 3.1. Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011' de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding 'Garagebedrijf en verkoop van auto's'. Het project is in strijd omdat de uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten naar een hogere categorie (met de verkoop, verhuur en reparatie van land- tuin- en grondmachines) niet is toegestaan. Volgens de afwijkingsmogelijkheid (artikel 6.5.1.) kon medewerking verleend worden mits er geen sprake is van een geluidszoneringsplichtige inrichting. Dit is niet het geval en ook de onafhankelijk deskundige hebben akkoord gegeven. Ook in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' is het niet toegestaan. Het is zelfs verzwaard. Niet-gebiedsgebonden bedrijven, zoals deze, mogen niet aangepast worden van bestemming. Gezien de activiteiten die in 2013 zijn aangevraagd niet verwerkt zijn in de tabel wordt deze vergunning nu toegevoegd aan dit bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Bedrijf'	'Bedrijf' met aanpassing in de regels

10. Kroezeekampweg 1a Zelhem

Op 16 juni 2021 is er een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 8 camperplaatsen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B', de bestemming 'Agrarisch'. Afwijking is verleend omdat de gemeente op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder w van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 44 kan afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Geen camperplaatsen	8 camperplaatsen toegestaan

11. Lamstraat 25 en 27 Toldijk

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2019-2' zijn er aanpassingen gedaan aan deze locatie. Abusievelijk is het relatiesymbool tussen de twee bouwvlakken en de maatvoering van 2 woningen vervallen. In dit bestemmingsplan wordt dit aangepast.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

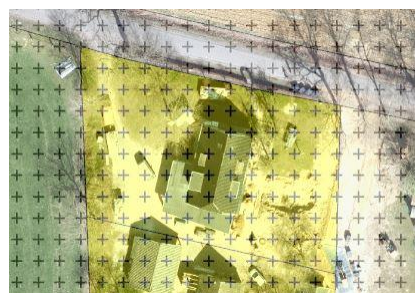
Was	Wordt
Geen relatiesymbool	Relatiesymbool hersteld + aanduiding bouwmogelijkheid hooiberg

12. Meeneweg 15 en 15B Zelhem

Op 24 augustus 2020 is er een vergunning verleend voor het verbouwen van een woning in 2 wooneenheden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' de bestemming 'Wonen', omdat ter plaatse van het bestemmingsvlak slechts 1 woning is toegestaan. Afwijking is mogelijk met de woonvisie. Op de plankaart is momenteel nog niet weergegeven dat hier 2 woningen aanwezig zijn. In dit veegplan wordt de bestemming omgezet van 'Wonen' naar 'Wonen - 1'.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

13. Nijlandweg 4a Vorden

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2018-1' is de bestemming omgezet naar 'Wonen'. Abusievelijk is een deel van het bouwvlak op de agrarische bestemming op de verbeelding blijven staan, maar deze dient ook verwijderd te worden.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Agrarisch' met bouwvlak	'Agrarisch' zonder bouwvlak

14. Priesterinkdijk 14 Zelhem

Op 2 maart 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het splitsen van een woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst', de bestemming 'Wonen', 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 wordt de bestemming omgezet van 'Wonen' naar 'Wonen - 1'.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

15. Ruurloseweg 46 Vorden

In de planregels staat aangegeven dat hier maar 15 kampeerplaatsen aanwezig mogen zijn. Dit is niet juist. Voor deze locatie is op 9 november 2010 een ontheffing afgegeven met daarin aangegeven dat er 30 kampeerplaatsen hier aanwezig mogen zijn. Deze ommissie wordt in dit veegplan verwerkt.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

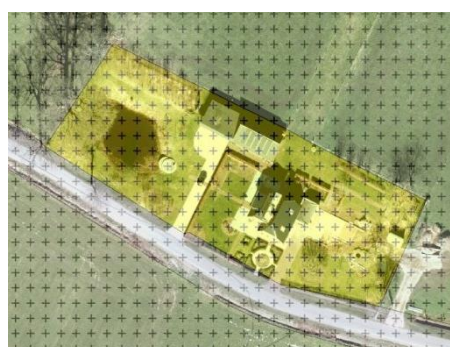
Was	Wordt
15 kampeerplekken	30 kampeerplekken, conform vergunning

16. Scharfdijk 7 en 7A Hengelo

Op 5 februari 2021 is er een vergunning verleend voor het splitsen van een woning. Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' respectievelijk 'Landelijk gebied; Veegplan 2019-1A' de bestemming 'Wonen'. Het bouwplan is in strijd met artikel 22, lid 22.2.6 sub a, omdat door de woningsplitsing het aantal woningen toeneemt van 1 naar 2. Afwijken is mogelijk met de woonvisie. Op de plankaart heeft het perceel enkelbestemming 'Wonen', waarbij 1 woning per bestemmingsvlak is toegestaan. In dit veegplan wordt de bestemming van 'Wonen' naar 'Wonen - 1' omgezet.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

17. Stadsedijk ong. Zelhem

Omzetting 1 gedeelte van een kadastraal perceel naar natuur. Staatsbosbeheer is hiervan de trekker. Ze hebben de volledige leges betaald voor de omzetting, omdat er maar sprake is van één perceel waar generieke regels gelden, is voor een ambtshalve opname in het veegplan LG gekozen.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

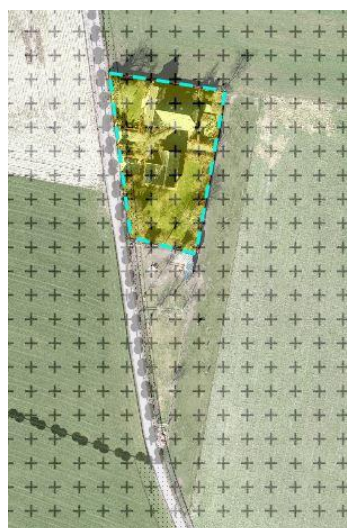
Was	Wordt
'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur'	'Natuur'

18. Wisselinkweg 5 Zelhem

Op 16 februari 2021 is er een omgevingsvergunning verleend voor het toevoegen van een kinderopvang (nevenfunctie) in een garage. Het betreft 75 m² aan nevenfuncties voor de kinderopvang. Dit is meer dan de toegestane 50 m² in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' bij de bestemming 'Wonen'. Afwijking is verleend, omdat het minder dan 50% van de bijgebouwen betreft die worden gebruikt voor de nevenactiviteit. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast en is er geen ruimtelijke belemmering.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
50 m ² nevenfunctie	75 m ² nevenfunctie

19. Wolfsstraat 5 Toldijk

Op 2 april 2021 heeft de gemeente Bronckhorst een omgevingsvergunning verleend voor een kleinschalig kampeerterrein. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2A' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B', de bestemming 'Agrarisch'. Afwijking is verleend omdat de gemeente op grond van artikel 2.12, lid 1 sub 1 (Wabo) juncto artikel 3 lid 3.6.4 van de geldende planregels kan doen.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Geen kleinschalig kampeerterrein	Kleinschalig kampeerterrein

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

In het veegplan zijn 3 locaties opgenomen waar vanuit de BAG is aangegeven dat het bestemmingsplan aangepast moet worden.

1. Boeninksteeg 3, 3a en 3B Zelhem

Deze locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. In de regels en in de verbeelding is niet aangegeven dat hier twee hoofgebouwen waarvan één hoofdgebouw met twee wooneenheden en één hoofdgebouw met één woning vergund zijn voor 2010. In dit veegplan wordt op de verbeelding 'Maatvoering: 3 woningen' toegevoegd en in de regels in artikel 3.2.3 wordt het adres toegevoegd met daarin aangegeven één hoofdgebouw met twee wooneenheden en onder aan de tabel wordt de woning genoemd die in een apart hoofdgebouw zit aangegeven.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

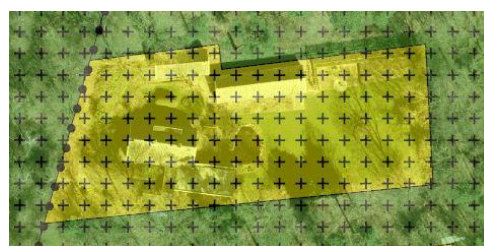
Was	Wordt
Reguliere bedrijfswoning, maximaal 1	Maatvoering 3 woningen, conform feitelijke situatie

2. Dennenweg 2 Zelhem

Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen' (één woning). Dit klopt niet, want het betreft hier om een vergunde situatie van voor 2010 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



Nieuwe situatie bestemmingsplan

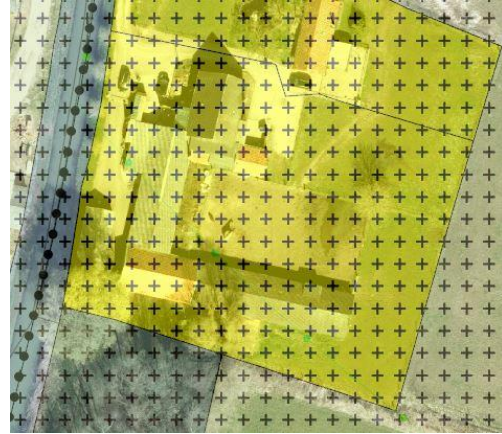
Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

3. Hummeloseweg 82 Zelhem

Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen' (één woning). Dit klopt niet, want het betreft hier om een vergunde situatie van voor 2010 voor twee verblijfsobjecten. Hier is al een B nummer toegekend. In dit veegplan wordt de bestemming 'Wonen' omgezet naar 'Wonen - 1'.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen'	'Wonen - 1'

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 5^e ronde van adressen vanuit de slooppilot die meegaan met een veegplan landelijk gebied. Het gaat om 1 locatie (met 580 m² aan sloopmeters), waar de bestemming omgezet dient te worden, zodat er geen terugbouwmogelijkheden zijn.

1. Schiphorsterstraat 8 en 8a Toldijk

Het agrarisch bedrijf gaat om naar 'Wonen - 1'. Daarbij wordt 845 m² gesloopt en blijft er 580 m² staan. Hiermee wordt voldaan aan de vereveningsvoorwaarde voor wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen - 1'. Het perceel tegenover nr. 8 en 8a heeft een woonbestemming dus zal sprake zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat als gevolg van deze omzetting.



Ligging van het plangebied



Nieuwe situatie plangebied, geel omlijnd wordt Wonen-1

Was	Wordt
'Agrarisch'	'Wonen - 1'

Aanpassingen i.v.m. vergunningen Wet natuurbescherming (Wnb)

Planbeschrijving plus motivatie opnemen in dit veegplan:

Op de volgende locatie hebben onlangs een aanpassing van de Natuurbeschermings-wetvergunning plaats gevonden:

- Akkerweg 3 en 3a Zelhem

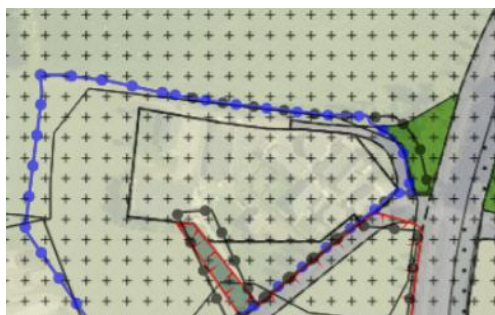
Deze vergunning is inmiddels ingetrokken. Alleen doordat de natuurbeschermings-wetvergunning is ingetrokken, zal er in de bijlage van de regels een actueler bestand geplaatst (tot 11 oktober 2021) worden. De verbeelding moet echter ook worden opgenomen in dit veegplan, omdat de aanpassing van de bijlagen dit adres betreft. Doordat het hier gaat om het planologisch verankeren van een onherroepelijke vergunning, wordt deze meegenomen in dit veegplan.

1. Akkerweg 3 en 3a Zelhem

Het bedrijf neemt deel aan de Warme Saneringsregeling Varkenshouderij. In dat kader is de vergunning (op grond van de Wet natuurbescherming) op 14 april 2021 door de provincie al ingetrokken en wordt deze hierbij ook verwijderd uit de lijst. Via een wijzigingsplan wordt deze bestemming van 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen - 1', want ook dat is een voorwaarde voor deelname. Verder dienen de stallen gesloopt te worden en ook dat is al gebeurd.



Ligging van het plangebied



Bestaande situatie



Nieuwe situatie plangebied

Was	Wordt
'Agrarisch'	'Wonen - 1'