

Planonderdelen ‘Landelijk gebied; Veegplan 2023-3’

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 19 locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

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

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

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

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) aanpassingen:

1. Menninkweg 3 en 3a Hengelo

De zelfstandige initiatieven

1. Bielemansdijk 42 Halle

A. Planbeschrijving:

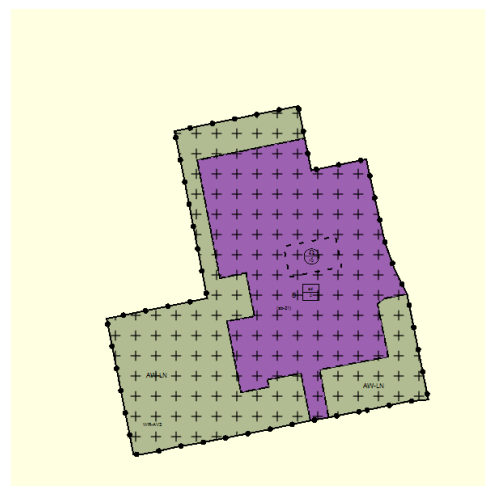
Het vergroten van een bedrijfslocatie.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur	Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur
Bedrijf	Bedrijf
Aantal woningen: 2	Maatvoering: aantal woningen: 2
Specifieke vorm van bedrijf – 21 (agrarisch loonbedrijf, grondverzetbedrijf en machinebouw- en landbouwmechanisatiebedrijf, 1375 m ² aan bebouwing en 800 m ² buitenopslag)	Specifieke vorm van bedrijf – 21 (agrarisch loonbedrijf, grondverzetbedrijf en machinebouw- en landbouwmechanisatiebedrijf, 3325 m ² bebouwing, 800 m ² grondopslag en 1300 m ² buitenstalling)
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 76

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 15 maart 2022 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan bedrijfsuitbreiding aan de Bielemansdijk 42 in Halle onder de voorwaarde dat het erfinrichtingsplan verder wordt uitgewerkt zodat er een meerwaarde ontstaat voor de ter plaatse aangewezen Groene Ontwikkelingszone.
2. Voor deze uitbreiding een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te doorlopen.

Argumenten

1.1 . Trends en ontwikkelingen in het werkveld maken bedrijfsuitbreiding onontbeerlijk.

De twee bedrijven staan samen sterker dan wanneer zij alleen zouden opereren. Personeel kan tijdens onwerkbaar (winter)dagen of seizoensgebonden arbeidspieken wisselen. De ontwikkeling van efficiënte machines vraagt om ervaring en directe terugkoppeling uit de loonwerkpraktijk. Andersom kan het loonwerkbedrijf sneller beschikken over werktuigen voor de door hun gewenste werkmethode. De speciaal ontwikkelde producten worden ook ingezet in het loonwerk waardoor concurrentievoordeel wordt behaald.

Beide onderdelen vragen nu om uitbreiding.

De schaalvergroting in de agrarische sector heeft sterk doorgezet. Had men vroeger in het loonwerk 20 klanten met 10 ha, dan is dat nu 5 klanten met 40 ha. Dit geldt ook voor het grondverzet en maaiwerk. Een algemene trend is dat overheidsinstellingen steeds meer werk in grotere blokken uitbesteden. Het loonbedrijf moet meegroeien in deze schaalvergroting om bestaansrecht in de toekomst te verzekeren. De groei van 18 werknemers nu (6 in machinebouw, 12 in loonwerk) naar 25 werknemers plus de groei van het bijbehorend materieel is daarbij van belang. Daarvoor is de uitbreiding van de stallingsruimte onontbeerlijk. Materieel dat nu buiten staat krijgt dan ook onderdak. De machinebouwtak richt zich op speciaalbouw, machines die speciaal voor klanten worden ontworpen en gefabriceerd, dus geen grote series maar maatwerk. Uitbreiding van de bedrijfshal is nodig om de groei van reparatie en onderhoud van machines en de assemblage van nieuwe machines op te vangen.

1.2 De bedrijfsuitbreiding past binnen ons toetsingskader verwoord in de notitie

'Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'bedrijf'.

Voor uitbreiding van bedrijfsgebouwen geldt een sloopopgave. Daarbij is van belang of de activiteit waarvoor uitbreiding wordt gevraagd een gebiedsgebonden karakter heeft of juist niet. De machinebouwtak is in principe een niet-gebiedsgebonden activiteit waarvoor een zwaardere sloopverplichting geldt dan bij gebiedsgebonden activiteiten zoals bijvoorbeeld de reparatiewerkzaamheden van dit bedrijf. Deze laatstgenoemde werkzaamheden horen immers bij het loonwerk en zijn als gebiedsgebonden aan te merken.

Echter, de machinebouwtak is een reeds vergunde situatie. Omdat de vergroting van de werkplaats dient voor zowel machinebouw als reparatie en onderhoud van materieel is een onderscheid in gebiedsgebondenheid niet zinvol. Om die reden zijn alle uitbreidingsactiviteiten als gebiedsgebonden aangemerkt. De uitbreiding en de sloopopgave ziet er als volgt uit:

a. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' en is aangemerkt als een loon-, grondverzet-, machinebouw- en landbouwmechanisatiebedrijf met 1375 m² bedrijfsbebouwing. Hiervan kan 10% binnenplans zonder sloop worden uitgebreid: 138 m². De uitbreiding bedraagt 1950 m² waarvan 450 m² voor de werkplaats en 1500 m² voor de nieuwe werktuigenberging. Voor een gebiedsgebonden bedrijf geldt dat voor elke m² uitbreiding, elders één m² wordt gesloopt. De sloopopgave bedraagt: 1950 m² min 138 m² (10% sloopvrij) = 1812 m² X 1 m² = 1812 m².

b. Het bestemmingsvlak wordt met 800 m² vergroot. Ons uitbreidingsbeleid vraagt hiervoor geen sloop maar een landschappelijke inpassing dat als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Daarnaast wordt in het kader van Fonds Bovenwijks € 16.000,-- in rekening gebracht. (800 m² x € 20,--). Dit omdat 800 m² grond met een agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'.

1.4 De sloopopgave is gevonden aan de Neuzendijk 1 te Zelhem en de Eekstraat 7-9 te Steenderen.

Als verevening wordt aan de Neuzendijk 1 in Zelhem een voormalige veestal gesloopt met een omvang van 686 m². Deze locatie heeft reeds de woonbestemming. Door de sloop wordt hier geborgd dat er geen nieuwe bebouwing kan worden teruggebouwd.

Het agrarische bedrijf aan de Eekstraat 7-9 in Steenderen heeft zijn activiteiten beëindigd. Hier wordt een bedrijfsgebouw van 1000 m² gesloopt. Ook de aanwezige sleufsilo met betonwanden wordt gesloopt (circa 400 m²), waarvan 25% (100 m²) wordt meegenomen als sloopopgave. Daarmee wordt in totaal 1787 m² oude opstallen gesloopt. Daarmee wordt 98% van de sloopopgave ingelost.

1.5 De toets aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' geeft groen licht voor uitbreiding.

De Ladder is een voorschrift in het Besluit ruimtelijke ordening 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 Bronkhorster Bestemmingsplan Proces ligt de argumentatie bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft zijn plan inmiddels getoetst aan de Ladder (zie onderbouwing principeverzoek). Deze toets laat de ontwikkeling toe.

C. Kanttekeningen:

1.1 Het voorliggende erfinrichtingsplan vraagt nog om nadere uitwerking.

De locatie Bielemansdijk 42 grenst aan het Gelders NatuurNetwerk en ligt in de Groene Ontwikkelingszone en Natte Natuurparel. Daarmee is sprake van provinciaal belang. Met aanvrager is afgesproken dat het erfinrichtingsplan (zie bijlage 'bestaande en nieuwe situatie') nog nader wordt uitgewerkt. Dit om meer aansluiting op de inrichting en natuurwaarden in de omgeving te vinden. Dan krijgt de landschappelijke inpassing een duidelijke meerwaarde voor Groene Ontwikkelzone. In overleg met de provincie wordt dit onderdeel verder opgepakt.

D. Bijzonderheden:

Niet van toepassing

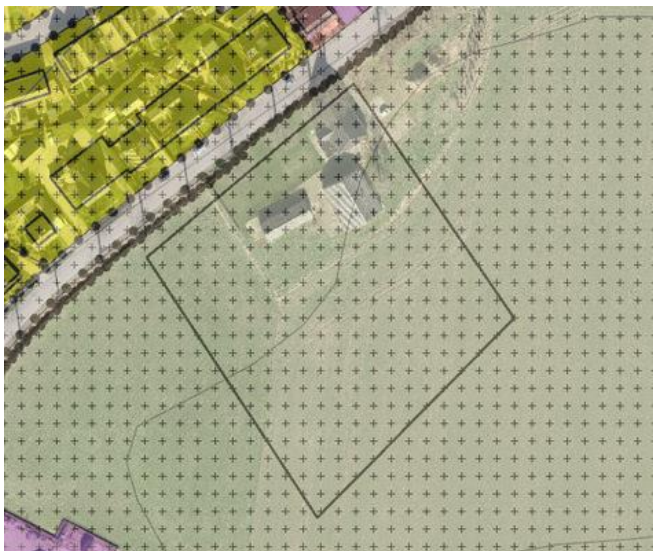
2. Hengelsestraat 6 Keijenborg

A. Planbeschrijving:

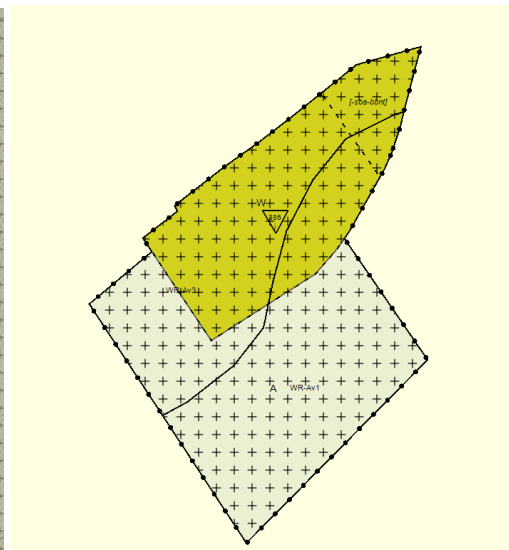
De bestemming 'Agrarisch' omzetten naar bestemming 'Wonen'



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
Bouwvlak	Wonen
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 55
	Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak 386 m ²
	Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken niet toegestaan

Dit planonderdeel is aangemerkt als A -plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 6 april 2021 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het herzien van de 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor de locatie Hengelsestraat 6 in Keijenburg door middel van een bestemmingsplanherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening
2. In verband met het aspect duurzaamheid in te stemmen met het behoud van de bestaande hoeveelheid m² bijgebouwen.

Argumenten

1.1 Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' zijn onvoldoende mogelijkheden opgenomen om de bestemming te wijzigen en te voldoen aan de beoogde situatie.

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' zijn onvoldoende mogelijkheden opgenomen om via een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid de bestemming 'Agrarisch' zodanig te wijzigen dat het herbouwen van de beoogde bijgebouwen mogelijk is. Daarom wordt de huidige agrarische bestemming, met behulp van een bestemmingsplanherziening, gewijzigd naar een woonbestemming.

1.2 De gevraagde ontwikkeling zorgt voor een afname van de stikstofuitstoot en heeft daarmee positief effect op Natura 2000.

Van een veehouderij naar een woonbestemming zorgt voor minder uitstoot van stikstof. Dit initiatief kan onder punt 1b van het besluit Z69404 BenW-05371 (hoe om gaan met stikstof) worden geplaatst, want onder dit besluitpunt vallen nieuwe woonbestemmingen.

1.3 Het initiatief leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een eerste ambtelijke beoordeling van het plan wijst uit dat in beginsel voldaan wordt aan de regelgeving op het gebied van milieu, flora en fauna, bodem en archeologie. Daarnaast geeft het initiatief een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied van Keijenburg. Huidige opstallen zijn dermate verouderd dat renovatie niet tot een gewenst kwaliteitsniveau leidt. De vervangende nieuwbouw wordt opnieuw achter de woning gepositioneerd, zodat de samenhang tussen de bebouwing blijft bestaan. Dit zorgt er mede voor dat de stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied niet verslechtert.

In de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan staat: 'er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing'. De voorwaarden om tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan, is dat een landschappelijk inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij het verzoek gevoegd. In aanloop naar het opstellen van het bestemmingsplan zal het inpassingsplan

door de landschapsdeskundige van de Gemeente Bronckhorst worden beoordeeld waarna het wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

1.4 Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van provinciale belangen.

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Keijenborg. In dit deel van de gemeente is geen sprake van beschermingswaardige gebiedstypen of andere provinciale belangen. Op ruimte afstand van het perceel ligt wel een grondwaterbeschermingsgebied, maar het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van het grondwaterbeschermingsgebied.

2.1 Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is behoefte aan voldoende dakvlak waarmee er ook geen zonnepanelen op de grond geplaatst hoeven te worden.

Zoals ook al is opgemerkt onder Afstemming heeft initiatiefnemer een gegronde (duurzame) reden voor het behoud van het aantal m² aan bijgebouwen. Door gasloos te bouwen en gebruik te maken van een warmtepomp is sprake van een hoog energieverbruik. Om dit te compenseren is verzocht om behoud van het aantal m² aan bijgebouwen. Hiermee kan dakvlak gecreëerd worden waar de zonnepanelen op aangebracht kunnen worden. Bijkomend voordeel is dat hiermee geen zonnepanelen op de grond geplaatst hoeven te worden.

C. Kanttekeningen:

2.1 Door medewerking te verlenen wordt niet voldaan aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid.

De regiekamer ziet, onder verwijzing naar argument 2.1, aanleiding om in afwijking van het functieveranderingsbeleid te adviseren. Normaliter geldt bij functieverandering namelijk sloop van 50% van de bijgebouwen. Reden voor dit standpunt is dat er geen aanleiding bestaat om de benodigde zonnepanelen op de grond te plaatsen. Dat komt het aangezicht van het perceel, in combinatie met het landschappelijk inpassingsplan, ten goede.

Overigens is het bij dit soort verzoeken ook niet gebruikelijk om als tegenprestatie een bijdrage in het Fonds Bovenwijks te verlangen. Zeker niet als vanuit duurzaamheid en landschap is onderbouwd dat de voorkeur uitgaat naar zonnepanelen op het dak.

D. Bijzonderheden:

Niet van toepassing.

3. Meeneweg 22 Zelhem

A. Planbeschrijving:

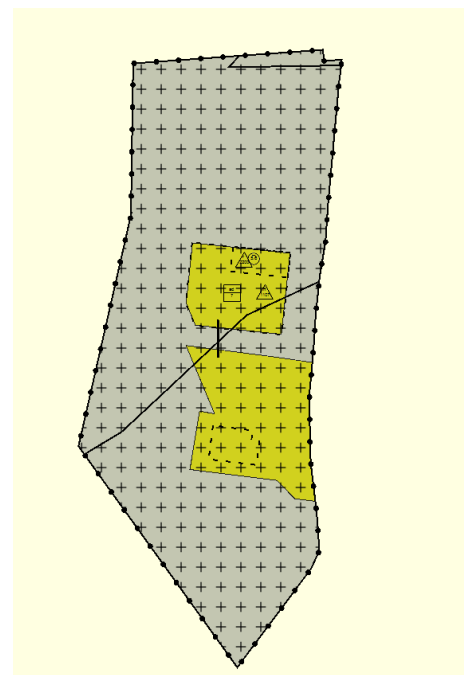
Het transformeren van een intensieve varkenshouderij tot een erf met 6 nieuwe starters- en levensloopbestendige woningen.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
Bouwwlak	Wonen
Intensieve veehouderij	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 57
	Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – 70 (hobymatige houden van dieren, hobymatige agrarische activiteiten en opslag en stalling, 907 m ² bebouwing)
	Maatvoering: aantal woningen: 7
	Maatvoering: maximum behoud oppervlak m ² 1107
	Bouwaanduiding: aaneengebouwd
	Maatvoering: maximum goothoogte 5,6 m
	Maatvoering: maximum volume 2200 m ³

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 1 juni 2021 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan de functieverandering van agrarisch naar wonen waarbij 6 nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Meeneweg 22 in Zelhem.
2. Voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te doorlopen.

Argumenten

1.1 Het plan biedt Noaberschap

Het gaat om een gezamenlijk woonerf. Er wordt invulling gegeven aan Noaberschap en Mantelzorg doordat er verschillende generaties en kinderen uit de buurt er gaan wonen. Hiermee is mantelzorg eenvoudig toe te passen doordat de jonge en oudere generatie van drie families dicht bij elkaar wonen.

1.2 Het plan biedt duurzaamheid en verbetert de leefomgeving

In algemene zin is het een duurzaam plan vanwege de overgang van een intensieve veehouderij naar energie neutraal wonen. Daarbij wordt het asbest en de oude varkensstallen gesaneerd. Op het nieuwe erf komen verschillende collectieve voorzieningen waaronder een bestaand bijgebouw als opslag- en klusruimte, het delen van het erf, het houden van dieren en een moestuin met boomgaard

Door toepassing van een gezamenlijke installatie wordt in de eigen energie behoefte van de te bouwen woningen voorzien en kan ook de bestaande woning energie neutraal gemaakt worden.

Met het stoppen van de intensieve veehouderij stopt ook de uitstoot van stikstof, ammoniak, fijnstof en geuroverlast. Door de bestaande landbouwgrond met opstallen in het plan te betrekken en natuur toe te voegen wordt invulling gegeven aan het versterken van de biodiversiteit en kleinschaligheid door variatie aan te brengen met aanplant, ruigte en terugbrengen van oude landschapselementen.

1.3 Het initiatief voldoet aan de filosofie uit de woonvisie

De woningen worden gebouwd voor de doelgroepen uit de woonvisie (starters, senioren en levensloopbestendig), De namen van de toekomstige bewoners zijn bekend waarmee de woonbehoefte is aangetoond. Ook aspecten als duurzaamheid en type woonvorm zijn in dit plan bewerkt, aspecten die ook in de woonvisie worden genoemd.

1.4 Ondanks de toevoeging van 6 woningen is er sprake van forse ontstening.

Momenteel staat er 3325 m² aan bedrijfsgebouwen, exclusief de bestaande woonboerderij. Daarvan blijft 907 m² staan en wordt voor de 6 woningen plus gemeenschappelijke berging-, techniek-, parkeeropstal 628 m² toegevoegd. Het totaal aan bebouwing komt daarmee op 1535 m². Daarmee verdwijnt 46% van de oorspronkelijk bouwmasa. Dit komt nagenoeg overeen met onze planologische eis van 50% sloop als verevening bij functieverandering van agrarisch naar wonen.

2.1 Bestemmingsplanherziening is vereist

Voor het realiseren van dit plan is een bestemmingsplanherziening nodig. De agrarische bestemming vervalt en de woonbestemming wordt opgenomen. Met maatwerkvoorschriften wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

C. Kanttekeningen:

1.1 Maatwerk in het bestemmingsplan is een vereiste

Gezien de ligging van de nieuw te bouwen woningen in het landelijk gebied moet worden voorkomen dat aan de woningen en bijgebouwen in de toekomst uitbreidingsruimte wordt toegekend. Dit is niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig- en landschappelijke oogpunt en strookt niet met onze woonvisie. Uitbreiding van de woningen, bijgebouwen en tuinen leiden immers tot woningen met een vrij op naamprijs welke niet meer overeenkomen met de prijssegmentering uit de woonvisie.

Door in het bestemmingsplan de bestemmingsvlakken/bouwvlakken strak om de woningen te leggen kan dit worden voorkomen. Aanvragen om buiten het bestemmingsvlak te mogen bouwen op grond van het 2.12 Wabobeleid kunnen door uw college worden geweigerd onder motivering van behoud van de ruimtelijke kwaliteit .

D. Bijzonderheden:

Dit plan behelste op het moment van toekenning principemedewerking (juni 2021) geen rood voor rood regeling.

Vóór 2010 was in onze bestemmingsplannen voor het landelijk gebied de mogelijkheid opgenomen om bij agrarisch bedrijfsbeëindiging stallen te slopen en één of meerdere woningen terug te bouwen. Na 2010 is deze regeling komen te vervallen vanwege de toen geldende woningbouwbeperking. Op het moment van het besluit tot principemedewerking aan dit initiatief (juni 2021) voorzag onze woonvisie nog niet in een rood voor roodregeling. Toch kon aan dit initiatief destijds principemedewerking worden verleend omdat het aan de criteria uit de woonvisie voldeed (doelgroep, segment, kwaliteit, duurzaamheid). Daarnaast kent het plan vele andere kwaliteiten, zoals hierboven aangegeven.

Nadien is in onze woonvisie de rood voor roodregeling geherintroduceerd. Dat regelt dat voor de eerste toe te voegen woning 750 m² wordt gesloopt, voor de tweede en derde woning ieder 1000 m². Daarnaast is geregeld dat bij IV bedrijven maatwerk kan worden geleverd. Dit betekent in dit geval het toevoegen van meer dan 3 woningen.

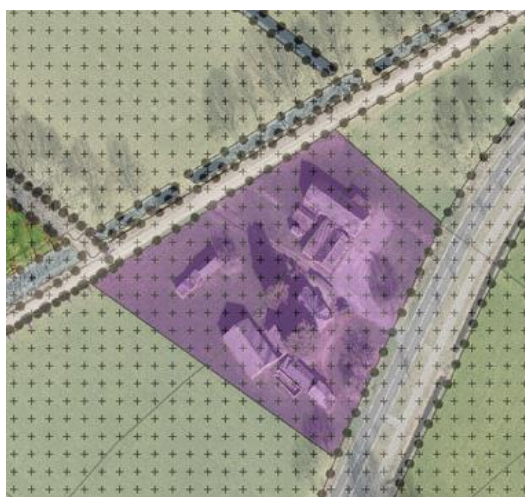
4. Veldhoekseweg 2 Hengelo

A. Planbeschrijving:

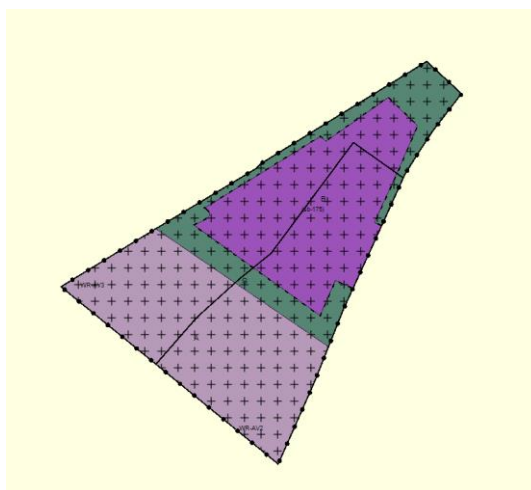
Functiewijziging van garagebedrijf naar houthandel en timmerwerkplaats.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
Bedrijf	Bedrijf
Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – 175 (garagebedrijf, 470 m ² bebouwing)	Groen
	Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – 175 (timmerbedrijf/groothandel/houdhandel, 1020 m ² bebouwing 250 m ² buitenstalling,

	buitenstalling max. 5.25 m hoog)
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 67

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 20 september 2022 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen voor het verhogen van de hoeveelheid bebouwing binnen de bedrijfsbestemming voor de locatie Veldhoekseweg 2 in Hengelo, door middel van een planherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.
2. In principe medewerking te verlenen voor het omzetten van de functieaanduiding garage naar houthandel en timmerwerkplaats, door middel van een planherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Dit initiatief is alleen mogelijk via een bestemmingsplanherziening.

Om de hoeveelheid bedrijfsbebouwing te vergroten is een bestemmingsplanherziening nodig, gezien er geen andere mogelijkheden zijn binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening.

2.1 Er is momenteel al een bedrijfsbestemming aanwezig.

Op dit moment is er al een bedrijfsbestemming aanwezig op de locatie Veldhoekseweg 2 in Hengelo. Door een bedrijfsbestemming opnieuw in te vullen wordt er in het buitengebied niet een extra bedrijfsbestemming toegevoegd.

1.2 en 2.2 Het past binnen het beleid 'Notitie Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'Bedrijf'.

Er is voorafgaand aan dit principeverzoek gekeken of de plannen binnen deze notitie kunnen en hoeveel sloopmeters er gezocht moeten worden. In totaal moet er 753 m² aan sloopmeters gezocht worden. Deze zijn gevonden op de locatie Paardenstraat 1 in Steenderen. Op deze locatie wordt 1000 m² gesloopt. Op de locatie Paardenstraat 1 in Steenderen wordt het agrarisch bouwblok verkleind, zodat er geen bebouwing op deze locatie terug gebouwd kan worden.

1.3 en 2.3 De ontwikkeling past binnen de 'Omgevingsvisie 2035, Bronckhorst twee keer zo mooi'.

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente naar een goed vestigingsklimaat wil voor bedrijven. Dit is een bedrijf uit de regio en kan zich nu vestigen in Bronckhorst. Door het landschappelijk inpassingsplan wordt de locatie ook mooi in het landschap gepast en de landschappelijke kwaliteit wordt verhoogd in dit gebied.

C. Kanttekeningen:

1.1 en 2.1 Onze landschapsdeskundige is nog niet akkoord met het landschappelijk inpassingsplan.

De landschapsdeskundige van de gemeente heeft het landschappelijk inpassingsplan beoordeeld en ziet graag dat er nog een stuk bestrating weggaat, zodat er minder hittestress en betere afwatering is van het terrein. Initiatiefnemers gaan aan de slag om het plan aan te passen.

2.2 Het omzetten van het gebruik had ook met een omgevingsvergunning gekund.

De functieverandering van garage naar houthandel en timmerwerkplaats is mogelijk met een binnenplanse omgevingsvergunning (artikel 6.6.2 van bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B'). Aangezien de hoeveelheid bebouwing ook aangepast moet, wordt de omzetting van het gebruik meegenomen in de bestemmingsplanherziening. Hierdoor hebben initiatiefnemers geen dubbele kosten.

D. Bijzonderheden:

Het nieuwe landschappelijke inpassingsplan wat bij de bestemmingsplanherziening en bij de overeenkomt met de eigenaren zit is geaccordeerd door de landschapsdeskundige.

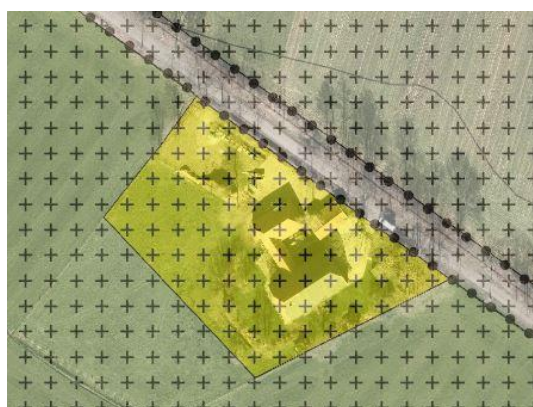
De aanpassingen op initiatief van de gemeente

1. Aaltenseweg 15 en 15A Halle

Op 15 september 2021 is vergunning verleend voor het splitsen van een woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied; Veeplan 2020-2B', 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. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen -1'.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen	Wonen - 1
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 72

2. Akkermansstraat 12 Zelhem

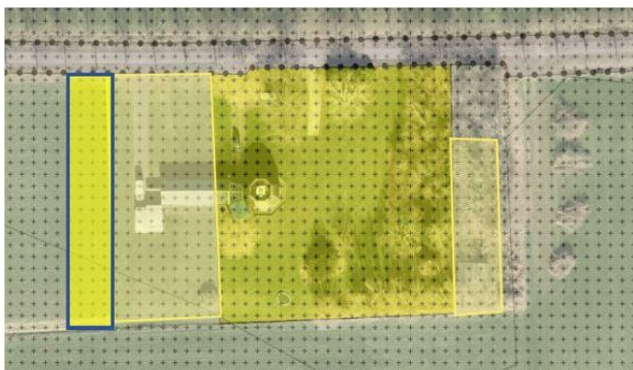
In 2005 is er een vergunning voor een nieuwe woning op een agrarisch erf afgegeven op deze locatie. Bij het intekenen van de woonbestemming in bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem' (vastgesteld 2011) is deze locatie niet juist ingetekend. Het vlak is getekend waar de oude woning stond. Nu ligt een deel van de woning buiten de woonbestemming. Dit wordt hersteld in dit veeplan.



Ligging van het plangebied



Bestaande situatie



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
Wonen	Wonen

3. Heerlerweg 17 Vierakker

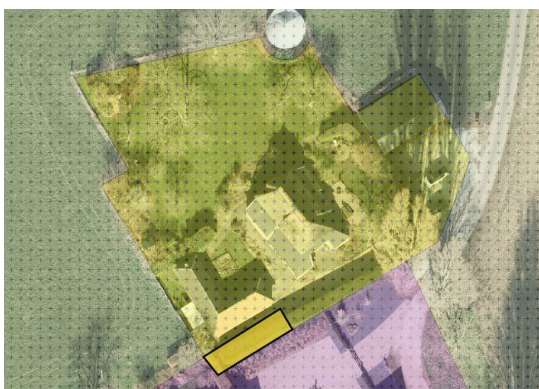
Op 29 december 2022 hebben wij het verzoek gekregen van de eigenaren van het perceel om eens te kijken of het bestemmingsplan voor kadastraal 754 wel een woonbestemming moet zijn in plaats van een bedrijfsbestemming. Uit onderzoek blijkt dat het perceel gekocht is in 2016 samen het perceel 637 (Heerleweg 17). Bij het intekenen van de bestemming bij het plan 'Landelijk gebied Bronckhorst' is waarschijnlijk het kadastraal perceel betrokken bij een ander adres. Gezien het perceel bij de woonbestemming hoort passen wij dit ambtshalve aan in dit veegplan.



Ligging van het plangebied



Bestaande situatie



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen	Wonen
Bedrijf	
Specifieke vorm van bedrijf - 212	

4. Hofstraat 8 Halle (kadastraal bekend Gemeente Zelhem, sectie AC, nummer 2643 (voorheen 2578))

In december 2022 is dit stukje grond verkocht door de gemeente. Men mag deze gronden gebruiken voor biodiversiteit. Bij de verkoop is afgesproken dat het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd en dat huidige oude steil rand instant gehouden moet worden.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 84

5. Kapelweg 4, 6 en 8 Vierakker

Op deze locatie is de bestemming 'Wonen – 2' met maatvoering 3 woningen aangegeven in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. Uit bestemmingsplan 'Buitengebied Hengelo/Vorden 2005' blijkt dat hier 3 woningen aan-één-gesloten zijn. Bij de bestemming 'Wonen-2' zijn er 2 hoofdgebouwen met één met 2 woningen en het ander hoofdgebouw 1 woning toegestaan. Dit is voor deze locatie onjuist. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen-1' met de aanduiding aantal woningen: 3. Binnen deze bestemming is er één hoofdgebouw met daarin de woningen gerealiseerd.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

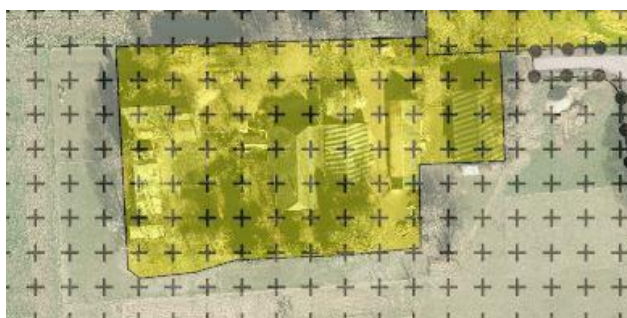
Was	Wordt
Wonen – 2	Wonen-1
Maatvoering: aantal woningen: 3	Maatvoering: aantal woningen: 3

6. Kremersdijk 6 en 6A Hengelo

Op 2 november 2021 is vergunning verleend voor het splitsen van een woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B', de bestemming 'Wonen', omdat het vermeerderen van het aantal woningen niet is toegestaan. Afwijken is mogelijk met woonvisie. Het is verantwoord, omdat het plaats vindt binnen de bestaande contouren van het hoofdgebouw en het volume niet wordt vergroot. In dit veegplan wordt de bestemming aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen-1'.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen	Wonen – 1
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 73

7. Kruisbrinkseweg 7 Toldijk

Op 22 februari 2023 is vergunning verleend voor een kleinschalig kampeerterrein. Deze vergunning behoeft doorvertaling in het bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
	Functieaanduiding: kleinschalig kampeerterrein
	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 85

8. Nijlandweg 4a Vorden

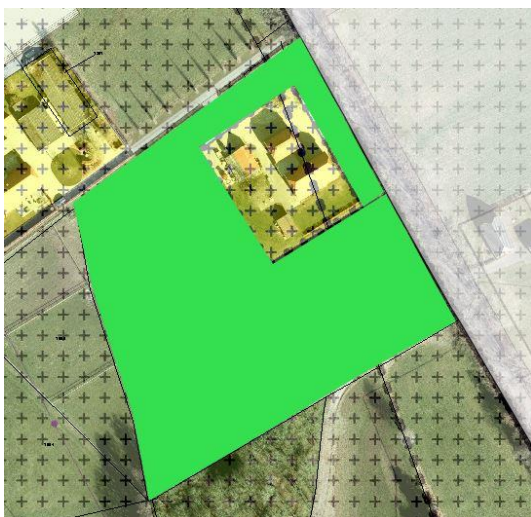
In bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2022-1A' is de raad voorgelegd om het bouwvlak op deze locatie te verwijderen gezien hier geen agrarisch bedrijf meer aanwezig maar een woonbestemming (woonbestemming is bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2018-1' toegevoegd, maar het bouwvlak is vergeten weg te halen). De raad heeft toen besloten om dit onderdeel uit de vaststelling te halen door middel van een amendement gezien er ook nog een gerechtelijke procedure liep op deze locatie. Op 31 januari 2023 heeft de rechtbank Gelderland uitspraak gedaan in de gerechtelijke procedure. In het amendement heeft de raad aangegeven dat de wijziging opnieuw verwerkt mag worden in een bestemmingsplan zodra er uitspraak is gedaan. In dit bestemmingsplan worden de aanpassingen opnieuw doorgevoerd.



Ligging van het plangebied



Bestaande bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch met waarden – Landschap	Agrarisch met waarden – Landschap
Bouwblok	Wonen
Wonen	

9. Paardestraat 1 Steenderen

Deze locatie is de vereveningslocatie van het plan Veldhoekseweg 2 in Hengelo. Op deze locatie worden 2 stallen gesloopt. Om te voorkomen dat de stallen teruggebouwd kunnen worden, wordt het bouwvlak verkleind.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch	Agrarisch
Bouwvlak	Bouwvlak
Maatvoering: aantal woningen 2	Maatvoering: aantal woningen 2
Functieaanduiding: plattelandswoning	Functieaanduiding: plattelandswoning

10. Rijksweg 54A Hoog-Keppel

Op 12 januari 2023 is er een vergunning verleend voor het legaliseren van een tandartsenpraktijk. Dit is een nevenactiviteit binnen de bestemming 'Wonen'. Deze vergunning heeft door vertaling in het bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen	Wonen
	Specifieke vorm van bedrijf - 299 (tandartsenpraktijk, 310 m ²)

11. Roomstraat 8 en 8A Drempt

Op 15 december 2022 is vergunning verleend voor het splitsen van een woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B', de bestemming 'Wonen', omdat het vermeerderen van het aantal woningen niet toegestaan. Afwijken is mogelijk met de woonvisie. Het is verantwoord om het plaatst vindt binnen de bestaande contouren van het hoofdgebouw en volume wordt niet vergroot. In dit veegplan wordt de bestemming omgezet van 'Wonen' naar 'Wonen-1'.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen	Wonen -1

12. Rozenstraat 5 Baak

Op 24 oktober 2022 is vergunning verleend voor een plattelandswoning. Deze vergunning behoeft doorvertaling in het bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

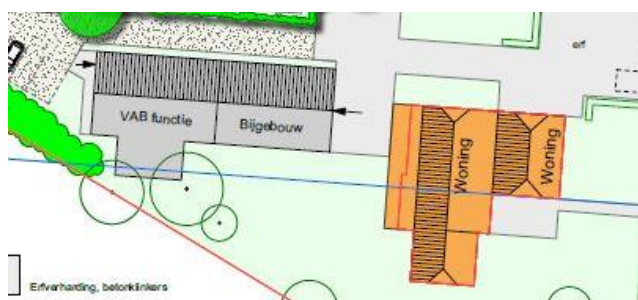
Was	Wordt
Agrarisch met waarden – Landschap	Agrarisch met waarden – Landschap
Bouwvlak	Bouwvlak
Maatvoering: aantal woningen: 2	Maatvoering: aantal woningen:2
	Functieaanduiding: plattelandswoning

13. Slotsteeg 7B Hengelo

Op 2 september 2021 heeft de gemeente Bronckhorst een vergunning verleend voor het in pandig vergroten van een praktijkruimte en realiseren van een veranda. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat op deze locatie een sport- annex praktijkruimte aanwezig mag zijn van 154 m². Door de vergroting van 36 m² naar totaal 190 m². De uitbreiding past binnen de toegestane 50% aan bebouwingsoppervlak voor nevenactiviteiten. De vierkante meters worden in dit bestemmingsplan aangepast.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen – 1	Wonen – 1
Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 35	Wetgevingszone – landschappelijke inpassing 35
Specifieke vorm van gemengd – 23 (sport-annex praktijkruimte, 154 m ²)	Specifieke vorm van gemengd – 23 (sport-annex praktijkruimte, 190 m ²)

14. Wichmondseweg 19 Baak

In veegplan 2018-2 is de beschrijving bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 23' aangepast. Deze beschrijving is niet doorgevoerd in de bibliotheek voor het maken van het veegplan. Hierdoor is er een verkeerde beschrijving in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' komen te staan. Hierdoor wijzigen wij nu opnieuw de beschrijving van deze locatie.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Maatschappelijk	Maatschappelijk
Specifieke vorm van maatschappelijk – 23 (het bereiden en verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het exploiteren van een zaalaccommodatie op een wijze waarbij de maatschappelijke functie de hoofdfunctie blijft, 1250 m²)	Specifieke vorm van maatschappelijk – 23 (conferentieoord ten behoeve van maatschappelijke en sociaal educatieve dienstverlening, logiesfuncties en kamerverhuur ter ondersteuning van het conferentieoord, waarbij deze functies tevens zijn toegestaan in de bijgebouwen, 1250 m²)
Specifieke vorm van waarde – rijksmonument	Specifieke vorm van waarde - rijksmonument

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

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

1. Menninkweg 3 en 3a Hengelo

Deze locatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Dat betekent dat hier één woning aanwezig mag zijn. Dit klopt niet, want het betreft hier een vergunde situatie voor twee verblijfsobjecten. Hier is een A nummer toegekend. In dit veegplan wordt bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' de aanduiding 'aantal woningen: 2' toegevoegd.



Ligging van het plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch met waarden – Landschap	Agrarisch met waarden – Landschap
	Maatvoering: aantal woningen: 2