

Planonderdelen ‘Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3’

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

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

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

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

Het gaat om de volgende 14 locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

- 1. Ludger ong. Wichmond
- 2. Schoolstraat 1 Hoog-Keppel
- 3. Willibrordusplein ong. Drempt

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

- 1. Aaltenseweg 4 Hengelo
- 2. Bergstraat 1 Zelhem
- 3. Bronkhorsterweg 4 Steenderen
- 4. Doetinchemseweg 71 Zelhem
- 5. Hofstraat 10 Halle
- 6. Iekink 15 Hengelo
- 7. Industriepark Zelhem
- 8. J.F. Oltmansstraat 3, 3a en 3B Steenderen
- 9. Ruurloseweg 36B Hengelo
- 10. Smidsstraat 16 Zelhem
- 11. Zutphen-Emmerikseweg 14A-14B Toldijk
- 12. Zutphenseweg 1D Vorden

De zelfstandige initiatieven

1. Ludger ong. Wichmond

A. Planbeschrijving:

De realisatie van 13 grondgebonden woningen in de categorieën starters, betaalbare, levensloopbestendige en doorstroomwoningen, aan het Ludger in Wichmond.



Ligging plangebied



Beoogde situatie (globaal, zoals gepresenteerd aan de omgeving, nog nader uit te werken)



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Wonen' zonder bouwvlak / bouwmogelijkheid	'Wonen' met bouwvlak / bouwmogelijkheid en 'Verkeer'

Dit planonderdeel is aangemerkt als C-plan (gemeentelijk initiatief).

B. Toelichting op het voorgenomen plan:

De gemeente Bronckhorst is voornemens de braakliggende kavels in uitbreidingswijk De Wogt te Wichmond te benutten voor woningbouw. Voorheen zijn deze kavels, als onderdeel van de derde fase van uitbreidingswijk De Wogt braak blijven liggen bij een gebrek aan vraag naar deze woningen. Het college heeft op 20 juli 2021 ingestemd met het in gang zetten van een bestemmingsplanherziening, om ruimte te bieden voor starters en senioren.

Vanwege de demografische ontwikkelingen is in 2011 de rem gezet op woningbouw. Als gevolg daarvan zijn in 2016 en 2017 meerdere woningbouwlocaties, die niet zijn gerealiseerd, 'wegbestemd' uit het bestemmingsplan. Zo ook deze locatie. Aangezien de vraag naar woningen de laatste jaren is toegenomen en het woonbeleid dat in 2019 is vastgesteld, weer ruimte biedt voor woningbouw, zijn de locaties aan Ludger in Wichmond weer in beeld gekomen om te gebruiken als woningbouwlocaties.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van woningen op deze locaties echter niet toegestaan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het plan betreft de realisatie van 13 grondgebonden woningen in de categorieën starters, betaalbaar, levensloopbestendige en doorstroomwoningen. Er worden 8 betaalbare rijwoningen gerealiseerd, waarvan met name de tussenwoningen geschikt zijn voor starters. Er worden 2 halfvrijstaande woningen, 2 geschakelde woningen en 1 vrijstaande levensloopbestendige woning gerealiseerd, die voor doorstroming kunnen zorgen.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd waar de direct omwonenden voor uitgenodigd zijn. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige uitwerking toegelicht. Op 20 april 2022 is er een eerste omgevingsdialoog geweest en een tweede sessie op 8 maart 2023. Tijdens de laatste sessie is afgesproken dat de gemeente schriftelijk terugkoppelt hoe wordt omgegaan met de op dat moment gegeven opmerkingen. Deze terugkoppeling heeft plaatsgevonden en is tevens opgenomen in paragraaf 2.1.3.6 'Overleg en inspraak' van het bestemmingsplan. In het najaar van 2023 wordt een derde bijeenkomst georganiseerd, waarbij het om de inrichting van de openbare ruimte gaat.

De dorpsbelangenorganisatie Wichmond-Vierakker is in een gesprek geïnformeerd over voorliggend plan.

C. Kanttekeningen:

Tijdens de omgevingsdialoog in maart 2023 richtten de opmerkingen en bedenkingen vanuit de omgeving zich met name op de locatie van de 3 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen. Dit gaat over de positie van de woningen ten opzichte van de andere woningen en het voet-/fietspad langs de wadi. Dit heeft echter niet tot planaanpassing geleid vanwege stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke aspecten. De door de omgeving gedane suggesties tot planaanpassing zouden leiden tot een stedenbouwkundig ongewenste situatie en woningen die niet in de categorie betaalbaar zouden passen. In paragraaf 2.1.3.6 'Overleg en inspraak' van het bestemmingsplan is hier verder op ingegaan.

D. Bijzonderheden:

De komende maanden wordt het verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitgewerkt. Daarnaast wordt een voorstel opgesteld voor uitgifte van de kavels. Daarbij wordt rekening gehouden met de wens vanuit het woonbeleid en het dorp om collectief particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken en inzicht gegeven in de op basis van het verkavelingsplan te hanteren prijzen.

2. Schoolstraat 1 Hoog-Keppel

A. Planbeschrijving:

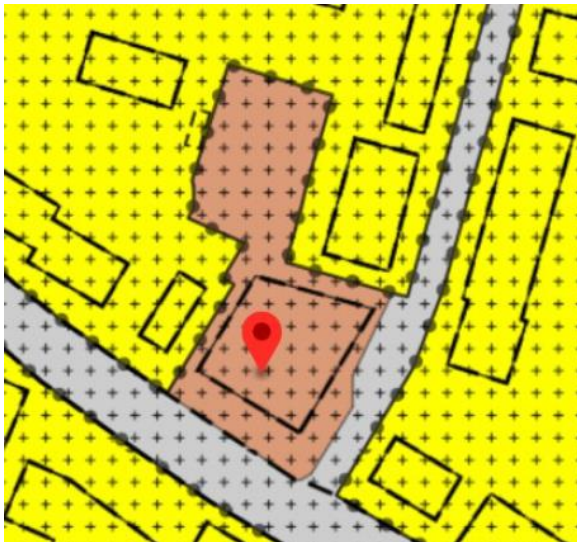
De realisatie van 12 levensloopbestendige appartementen aan de Schoolstraat 1 in Hoog-Keppel. Dit is de voormalige locatie van basisschool De Bongerd.



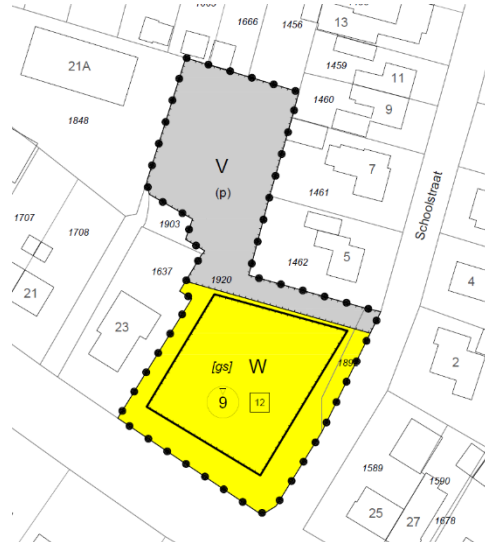
Ligging plangebied



Beoogde bebouwing



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Maatschappelijk'	'Wonen' en 'Verkeer'

Dit planonderdeel is aangemerkt als B-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

In principe medewerking verlenen aan de bouw van 12 levensloopbestendige appartementen op het perceel Schoolstraat 1 te Hoog-Keppel.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een koopovereenkomst gesloten om op het perceel woningbouw te kunnen realiseren. Op het perceel staat de voormalige basisschool van Hoog-Keppel. Initiatiefnemer wil op het perceel 12 levensloopbestendige appartementen realiseren. De afgelopen periode is er een intensief participatieproces geweest door de initiatiefnemer met de buurt. Op basis van dit proces is het oorspronkelijke plan aangepast en heeft ook overleg plaats gevonden met welstand.

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025'

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het wil realiseren voor doorstromers en ouderen in de prijscategorie € 260.000 tot € 290.000. De genoemde doelgroepen zijn in de woonvisie benoemd tot het prioritaire segment.

C. Kanttekeningen:

1.1 Aantal omwonenden terughoudend

Hoewel er veelvuldig met omwonenden is gesproken over de voorgenomen ontwikkeling blijven een aantal direct omwonenden terughoudend hierover.

D. Bijzonderheden:

Geen

3. Willibrordusplein ong. Drempt

A. Planbeschrijving:

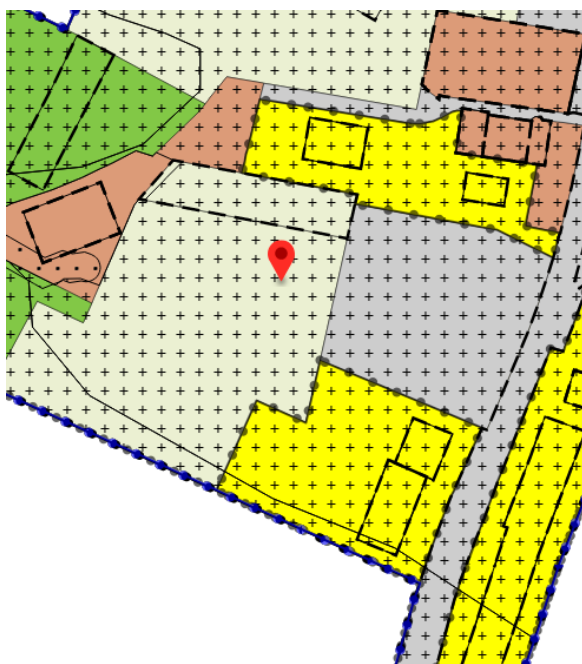
De realisatie van ca. 32 woningen in een mix van typologieën, toegesneden op de lokale behoefte in Achter-Drempt. In dit woningbouwplan zijn ook een nieuwe ontsluiting en een nieuwe parkeervoorziening opgenomen voor de multifunctionele accommodatie 't Hessenhuus en de voetbalvereniging HC'03.



Ligging plangebied



Stedenbouwkundig plan



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Agrarisch' en Verkeer	'Wonen' en 'Verkeer'

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Gelegen aan de zuidwestkant van de kern Achter-Drempt ligt een agrarisch perceel tussen de Zomerweg en de accommodatie van voetbalvereniging HC'03. De ontwikkeling van woningbouw is beoogd op zowel het bestaande parkeerterrein Wilibrordusplein als het agrarische perceel. De parkeerplaatsen van het Wilibrordusplein, die verloren gaan bij de herontwikkeling, worden teruggebracht in het plan.

Het woningbouwplan is in samenwerking met de dorpsraad tot stand gekomen. In dit woningbouwplan zijn ook een nieuwe ontsluiting en een nieuwe parkeervoorziening voor mindervaliden opgenomen voor de multifunctionele accommodatie 't Hessenhuus en de voetbalvereniging HC'03.

Het plan voorziet in 3 vrijstaande woningen aan de Zomerweg die aansluiting vinden bij het bestaande bebouwingsbeeld. Vanaf de Zomerweg is de entree naar het de rest van het plangebied dat verder met een lusstructuur ontsloten is. Het woningbouwplan voorziet in een mix van woningtypes voor verschillende doelgroepen. Het woningbouwplan heeft de naam 't Doornslag gekregen.

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan bij de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' en de actualisatie daarvan.

Sinds de actualisatie (mei 2021) geldt dat de prioriteit blijft om in te zetten op inbreidingslocaties, maar projecten aan de randen van kernen ook mogelijk zijn. Er is

sprake van een gevarieerd woningbouwprogramma waardoor op basis van de behoefte verschillende doelgroepen en prijssegmenten bediend worden met dit plan.

1.2 Het initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie 2035: Bronckhorst twee keer zo mooi.

De ontwikkeling sluit aan bij richtinggevende uitspraken uit de omgevingsvisie:

- Door woningen toe te voegen kunnen jonge en oudere inwoners een passende woning vinden in hun eigen gemeenschap. Het programma is mede op basis van lokaal behoefteonderzoek bepaald.
- Uitbreiding aan de dorpsrand volgt het karakter van het dorp en het oorspronkelijke landschap: de ontwikkeling vindt plaats binnen de hoofdstructuur van Achter-Drempht.

1.3 Het initiatief is goed in te passen in de omgeving

- Het initiatief is goed in te passen binnen de hoofdstructuur van Achter-Drempht.
- Het plan voorziet in voldoende groen en waterberging voor een aangenaam en toekomstbestendig woon- en leefklimaat.
- Bij de uitwerking is aandacht voor een logische aansluiting bij het bebouwingsbeeld van de Zomerweg.
- Het plan voorziet in een nieuwe verbinding tussen Achter-Drempht en de voetbalvereniging en sluit logisch aan bij de kern.
- Mede gelet op de waardevolle ligging aan de rand van Achter-Drempht en de omvang van het plan is voor de locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de welstandnota, waarbij aandacht is voor een goede samenhang en inpassing in de omgeving.

1.4 Het woningbouwprogramma kan adaptief worden geprogrammeerd

Om de mogelijkheid te behouden het programma af te stemmen op de actuele behoefte is er flexibiliteit in het plan opgenomen waardoor rijwoningen kunnen worden omgezet in beneden-bovenwoningen. Deze flexibiliteit is opgenomen als een binnenplanse afwijking waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, omdat ook het aantal woningen dan toeneemt.

1.5 De ontwikkeling is milieutechnisch passend

Rekening is gehouden met voldoende afstand tot het rioolgemaal en het geluid van de voetbalvereniging.

1.6 Het plan voldoet aan voorwaardelijke beleidsregels

- Er wordt voldaan aan de Beleidsregel Parkeernormen Gemeente Bronckhorst.
- Er wordt voldaan aan de waterinfiltratie- en bergingsopgave op grond van de hemelwaterverordening en de eisen van het waterschap.

1.7 Het plan is afgestemd met de betrokken vakdisciplines

Het collegevoorstel is afgestemd met medewerkers van grondzaken, juridische zaken en communicatie. Het plan is daarnaast afgestemd met medewerkers wonen, klimaat, openbare ruimte en verkeer.

C. Kanttekeningen:

1.1 Agrarische cultuurgrond verdwijnt

Met de ontwikkeling verdwijnt agrarische cultuurgrond. De grond is echter niet meer agrarisch in gebruik en ook niet gerelateerd aan een agrarisch bedrijf. Het grasland heeft geen bijzondere natuur- of biodiversiteitswaarde.

1.2 Het woningbouwprogramma sluit niet aan bij de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

Uitgangspunt in de regionale woonagenda is om 60% betaalbare woningen toe te voegen, waarvan 28% sociale huur. Het plan bevat ca. 50% betaalbare woningen en geen sociale huurwoningen. Ten tijde van het opstarten van het woningbouwinitiatief was deze agenda nog niet bekend. Tussentijds de spelregels veranderen is niet opportuun. Het programma voor deze locatie past daardoor slechts ten dele binnen het gevraagde programma van de Woonagenda. Uitgangspunt voor de ontwikkeling was de lokale behoefte, uit de peiling kwam geen duidelijke behoefte aan sociale huurwoningen naar voren. Het is niet haalbaar gebleken om sociale huurwoningen alsnog in het plan in te passen. Er zijn wel sociale koopwoningen voorzien in het plan en meer betaalbare woningen ingepast dan eerder het geval was. Het plan biedt daarnaast ruimte om rijwoningen om te zetten in beneden-bovenwoningen waardoor het aandeel betaalbare woningen toeneemt.

1.3 Voor het woningbouwplan moet het milieupark worden verplaatst

De locatie van het bestaande milieupark op het Wilibrordusplein is onderdeel van de ontwikkeling en kan daardoor niet worden gehandhaafd. De beoogde nieuwe locatie is elders aan de Zomerweg Zomerweg op het evenemententerrein. Hiervoor is door de dorpsraad bemiddeld met de eigenaar en de eigenaar heeft hiertegen geen bezwaar. De gemeente heeft dit evenemententerrein in erfpacht.

1.1 Het Wilibrordusplein wordt aan de openbaarheid onttrokken

Het Wilibrordusplein maakt op dit moment onderdeel uit van de openbare ruimte en is ingericht als parkeerterrein en milieustraat. Het Wilibrordusplein is onderdeel van de verkoop (gemeente verkoopt te bebouwen grond aan ontwikkelaar) en aankoop (ontwikkelaar verkoopt toekomstige openbare ruimte aan gemeente) van grond om het bouwproject mogelijk te maken. Om die verkoop door gemeente mogelijk te maken wordt het plein aan de openbaarheid onttrokken. Hiervoor is een afzonderlijk raadsbesluit nodig, waarna deze ter visie wordt gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen.

1.4 Er moeten nadere afspraken worden gemaakt over de verkoop van grond en het kostenverhaal

De parkeerplaats Wilibrordusplein is eigendom van de gemeente en is benodigd voor de ontwikkeling. Over de verkoop van deze grond en het kostenverhaal worden gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar, maar zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst zoals bedoeld onder 'Uitvoering'.

D. Bijzonderheden:

Geen

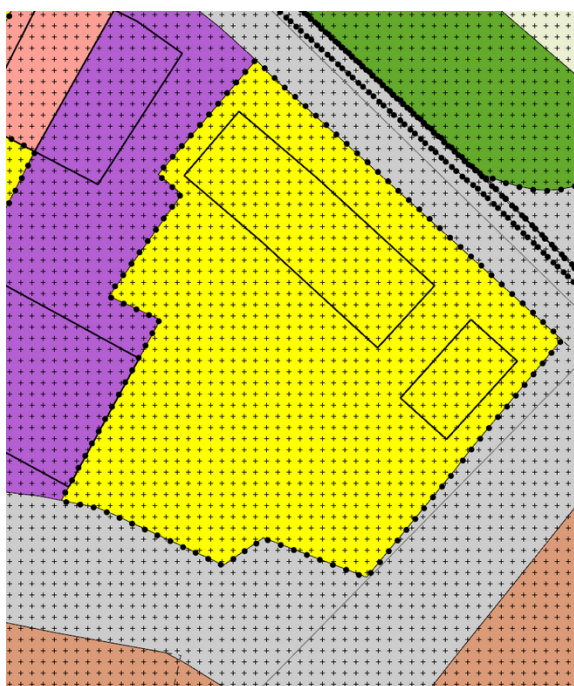
De aanpassingen op initiatief van de gemeente

1. Aaltenseweg 4 Hengelo

Hier is een deel van openbare ruimte verkocht als tuingrond bij de aangrenzende woning. Dit wordt bij de tuin getrokken. De gewijzigde situatie is ingepast in dit bestemmingsplan. Bij deze gronden is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar 'Wonen'. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' blijft ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

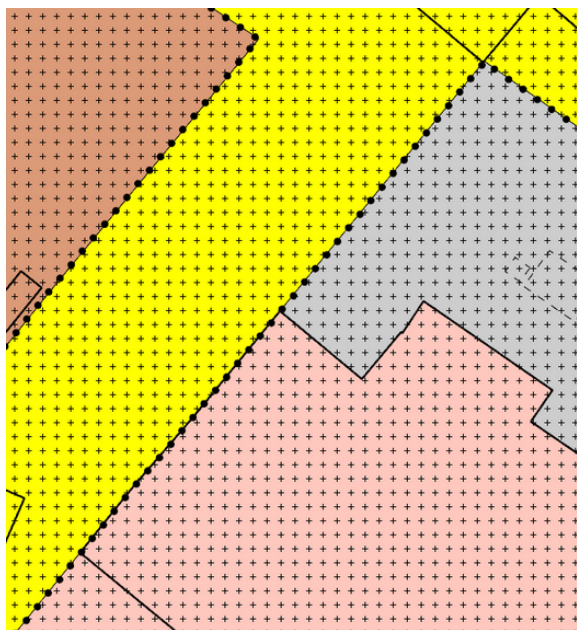
Was	Wordt
'Verkeer'	'Wonen'

2. Bergstraat 1 Zelhem

Op 20 december 2021 is een omgevingsvergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' voor het verbouwen en vergroten van een supermarkt en het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. Deze vergunning is in onderhavig bestemmingsplan ingepast door ter plaatse van de uitbreiding de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Centrum', het bouwvlak uit te breiden met een bouwhoogte van 7 meter en de functieaanduidingen 'supermarkt' en 'horeca van categorie 1'. Dit aansluitend aan de bestemmingsregeling van het bestaande pand. Ter plaatse van de nieuwe parkeerplaats is de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Centrum'. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en de bestemmingsregeling van het bestaande pand blijven ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

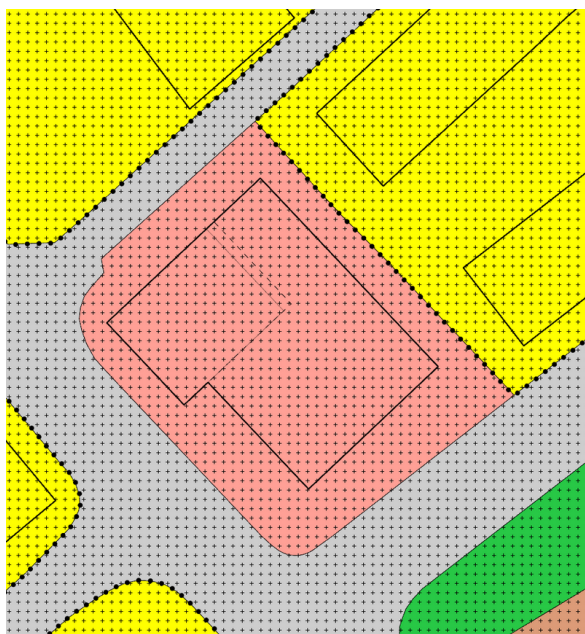
Was	Wordt
'Verkeer' en 'Wonen'	'Centrum'

3. Bronkhorsterweg 4 Steenderen

Op 15 december 2020 is een omgevingsvergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' voor het wijzigen van het gebruik van een woon-/winkelpand als particuliere woning. Deze vergunning is in onderhavig bestemmingsplan ingepast door de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand' op te nemen ter vervanging van de bestemming 'Detailhandel'. Het bouwvlak is aangepast, conform de uitgangspunten voor bouwvlakken bij vrijstaande woningen ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning. De functieaanduiding 'bedrijfswoning', het overige gedeelte van het bouwvlak en de daar aanwezige maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter, zijn verwijderd. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter ter plaatse van de bestaande woning blijven ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

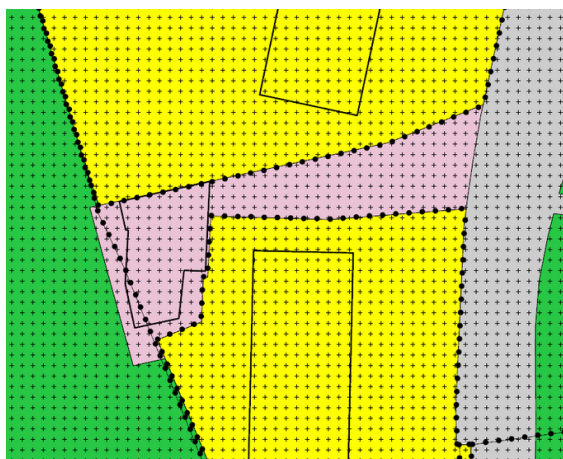
Was	Wordt
'Detailhandel'	'Wonen'

4. Doetinchemseweg 71 Zelhem

Op 31 januari 2022 is een omgevingsvergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' voor het wijzigen van het gebruik van een kantoorpand als particuliere woning. Deze vergunning is in onderhavig bestemmingsplan ingepast door de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand' op te nemen ter vervanging van de bestemming 'Kantoor'. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van 6,5 meter blijven ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

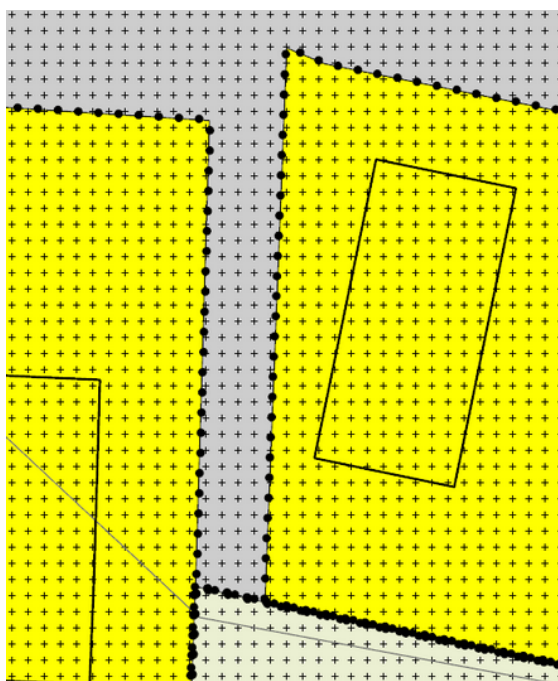
Was	Wordt
'Kantoor'	'Wonen'

5. Hofstraat 10 Halle

Hier is een deel van openbare ruimte verkocht als tuingrond bij de aangrenzende woning. Dit wordt bij de tuin getrokken. De gewijzigde situatie is ingepast in dit bestemmingsplan. Bij deze gronden is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar 'Wonen'. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' blijft ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan

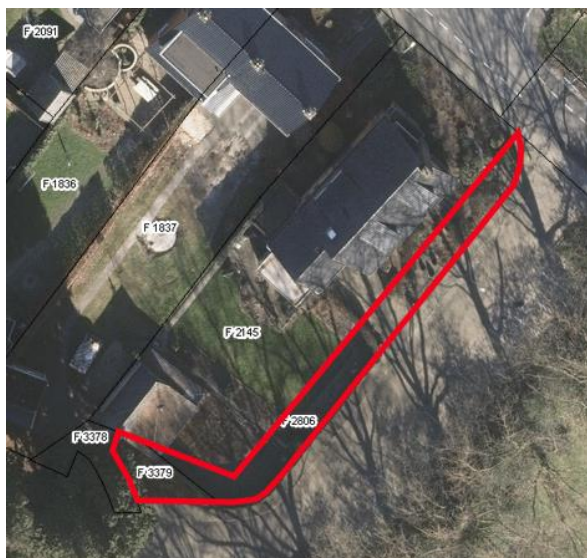


Nieuwe situatie bestemmingsplan

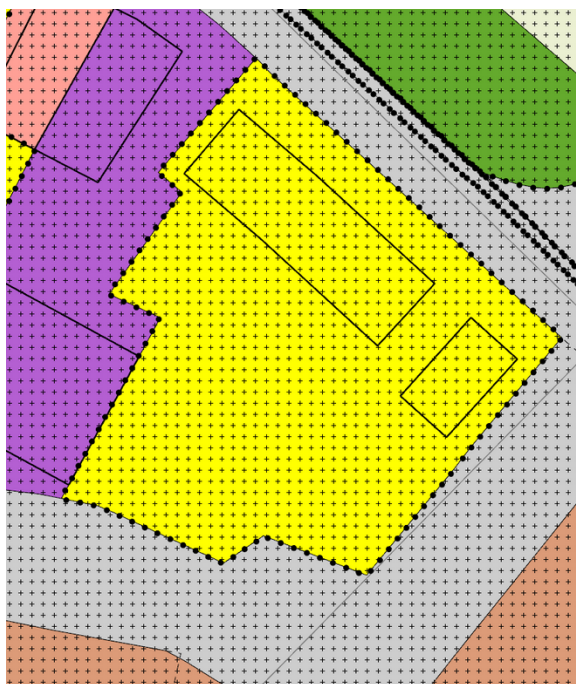
Was	Wordt
'Verkeer'	'Wonen'

6. Iekink 15 Hengelo

Hier is een deel van openbare ruimte verkocht als tuingrond bij de aangrenzende woning. Dit wordt bij de tuin getrokken. De gewijzigde situatie is ingepast in dit bestemmingsplan. Ook is er reeds jaren geleden een strook grond verkocht aan deze woning en betrokken bij de tuin. Dit is echter niet opgenomen in eerdere bestemmingsplannen. Dit wordt gecorrigeerd in dit bestemmingsplan. Bij deze gronden is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar 'Wonen'. De bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' blijven ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Verkeer'	'Wonen'

7. Industriepark Zelhem

Op 24 april 2022 is het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2022-1A vastgesteld. Onderdeel van dat bestemmingsplan was de herstructurering van bedrijventerrein 'Industriepark' in Zelhem. Daarbij is de weg (Industriepark) verlegd en verbreed, zodat de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de stenige en beperkte uitstraling van het bedrijventerrein kunnen worden verbeterd. Bij de uitvoering van het plan en uitruil van grond tussen gemeente en derden, blijkt dat het tracé van de weg net iets anders moet komen te liggen dan aanvankelijk beoogd. Dit vergt een beperkte planaanpassing, welke in onderhavig veegplan wordt gecorrigeerd. Het gedeelte waar de weg afbuigt, is de bestemming 'Verkeer' 10 meter in westelijke richting verlegd. Op de plek van de aanvankelijk beoogde weg heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Het bouwvlak is, conform de uitgangspunten voor bedrijventerreinen, op 5 meter van de bestemming 'Verkeer' (het openbaar gebied) gelegd. Op het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 12 meter en een bebouwingspercentage van 80% opgenomen. Op de bestemming 'Bedrijventerrein' ten westen van de bestemming 'Verkeer' is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen. Een en ander zoals dit reeds in dit gedeelte van het bedrijventerrein geldt. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' blijft onveranderd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

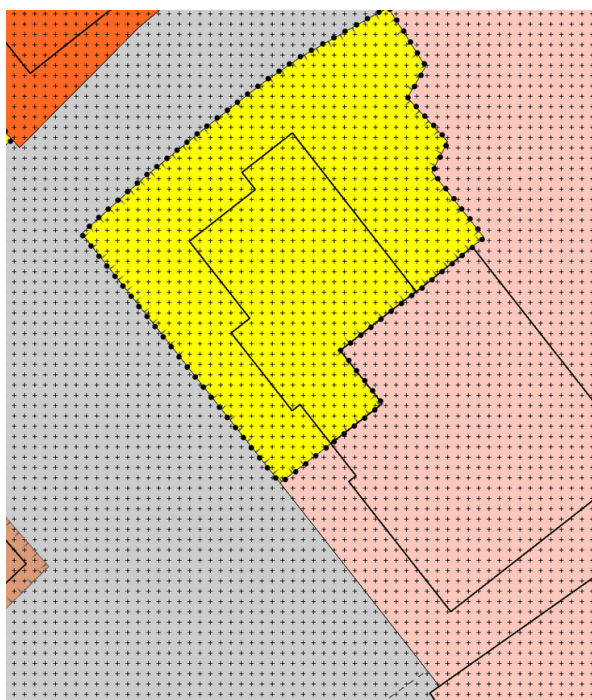
Was	Wordt
'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'	'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'

8. J.F. Oltmansstraat 3, 3a en 3B Steenderen

Hier is een deel van openbare ruimte verkocht als tuingrond bij de aangrenzende woningen nummers 3 en 3b en voorerf bij de aangrenzende centrumbestemming nummer 3a. Dit wordt bij voorerven van de aangrenzende panden getrokken. De gewijzigde situatie is ingepast in dit bestemmingsplan. Bij deze gronden is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar 'Wonen' bij nummers 3 en 3b en 'Centrum' bij nummer 3a. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' blijft ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

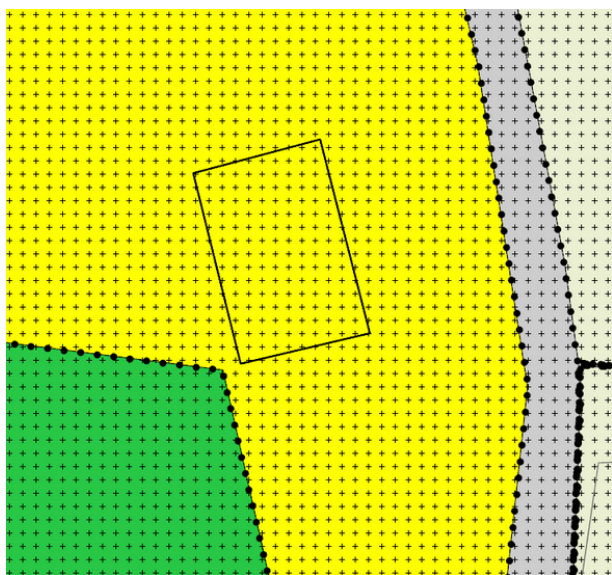
Was	Wordt
'Verkeer'	'Centrum' en 'Wonen'

9. Ruurloseweg 36B Hengelo

Hier is een deel van openbare ruimte verkocht als tuingrond bij de aangrenzende woning. Dit wordt bij de tuin getrokken. De gewijzigde situatie is ingepast in dit bestemmingsplan. Bij deze gronden is de bestemming 'Groen' gewijzigd naar 'Wonen'. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' blijft ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan

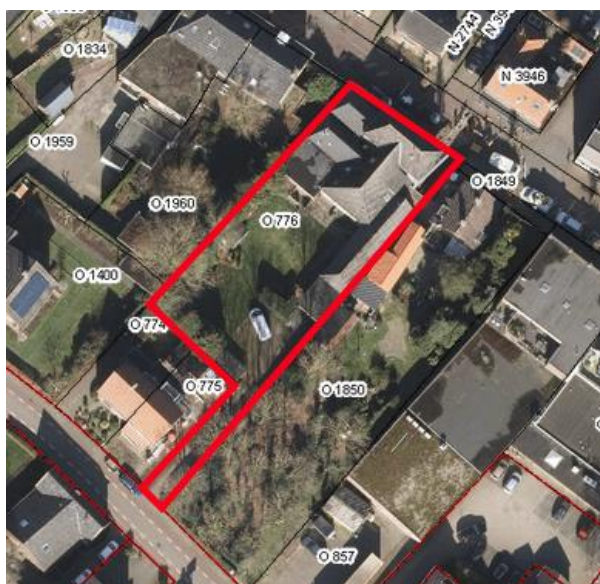


Nieuwe situatie bestemmingsplan

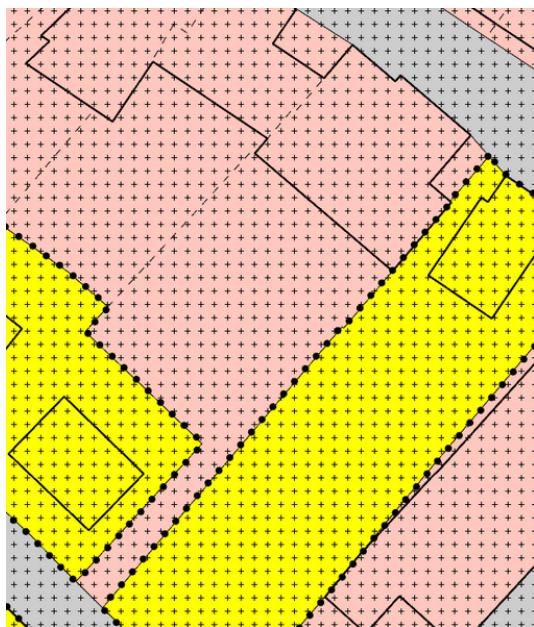
Was	Wordt
'Groen'	'Wonen'

10. Smidsstraat 16 Zelhem

Hier is sprake van bestaande vergunde woonruimten op de begane grond. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn bestaande situaties van bewoning op de begane grond in het geldende bestemmingsplan aangegeven met de functieaanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is hier abusievelijk niet opgenomen. Deze omissie wordt gecorrigeerd in dit bestemmingsplan. De aanduiding 'wonen' is alsnog opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', het bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter en een functieaanduiding 'horeca van categorie 1' blijven ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

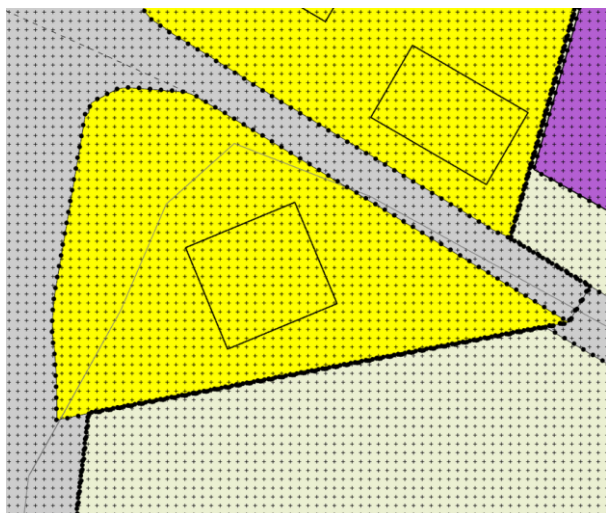
Was	Wordt
'Centrum' zonder aanduiding 'wonen'	'Centrum' met aanduiding 'wonen'

11. Zutphen-Emmerikseweg 14A-14B Toldijk

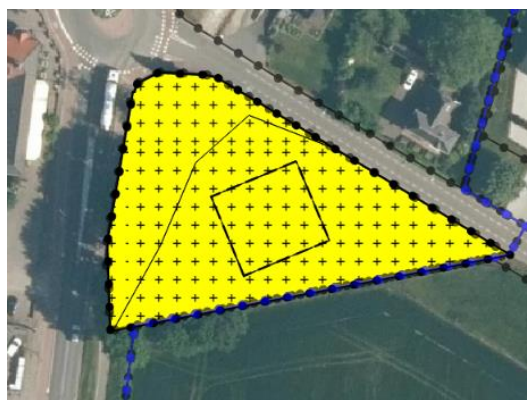
Op 21 juni 2021 is een omgevingsvergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' voor het splitsen van een halfvrijstaande woning. Deze vergunning is in onderhavig bestemmingsplan ingepast door de bouwaanduiding 'twee-aaneen' te vervangen door 'aaneengebouwd'. De bestaande bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2', het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter, blijven ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

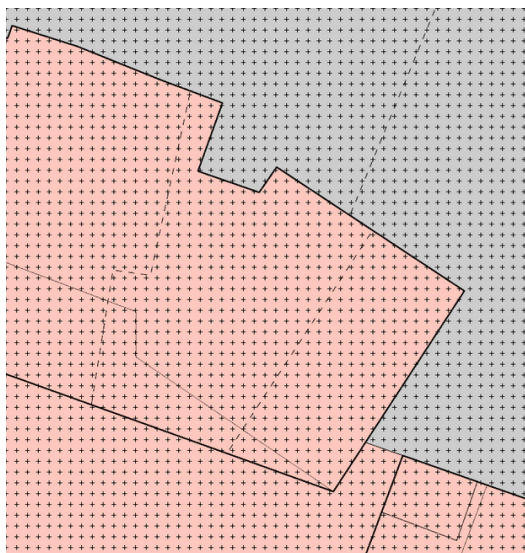
Was	Wordt
'Wonen' met bouwaanduiding 'twee-aaneen'	'Wonen' met bouwaanduiding 'aaneengebouwd'

12. Zutphenseweg 1D Vorden

op 19 november 2020 is vergunning verleend voor het realiseren van 8 appartementen op de verdieping van dit pand in het centrum van Vorden. Binnen de bestemmingsplansystematiek wordt in de bestemming 'Centrum' het aantal gerealiseerde woningen niet met een maatvoering aangegeven. Het bestaand aantal woningen is toegelaten en mag niet worden vermeerderd. De verleende vergunning hoeft dus niet worden ingepast in een bestemmingsplan. Echter met het realiseren van de appartementen, wordt er geen invulling meer gegeven aan de functie kantoor op de verdieping. Kantoren op de verdieping zijn enkel toegelaten, waar dit met de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op de verdieping' is aangegeven. Dat is hier het geval. Deze aanduiding wordt in onderhavig plan van de verbeelding verwijderd. De bestemming 'Centrum', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop', het bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter en de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', blijven ongewijzigd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
'Centrum' met functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op de verdieping'	'Centrum'