

## Inspraak- en overlegnota bestemmingsplan

‘Buitengebied Hengelo/Vorden 2010; St. Janstraat  
52 en Wolsinkweg 6 Keijenborg’

## **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hengelo/Vorden 2010; St. Janstraat 52 en Wolsinkweg 6 Keijenborg' heeft van 7 april tot en met 18 mei 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Ingezetenen en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging hun inspraakreactie naar voren brengen. Hiervan is gebruik gemaakt door:

- reclamant 1

## **Vooroverleg**

Gedurende deze termijn heeft ook het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden.

- De VROM-inspectie heeft schriftelijk te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben;
- Het waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland hebben schriftelijk te kennen gegeven enkele opmerkingen te hebben.

## **Vervolg**

Naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap Rijn en IJssel is de landschappelijke inpassing voor Wolsinkweg 6 Keijenborg aangepast. De aanleg van een plas-draszone ter hoogte van de nieuwe woningen vervalft. Er is een aangepast inrichtingsplan opgesteld, waarbij de beplanting aan de noordwestzijde van het perceel verder wordt uitgebreid.

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Gelderland zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld door de 'notitie herontwikkeling Wolsinkweg Keijenborg' toe te voegen als bijlage.

Gedurende de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd op Wolsinkweg 6. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

## **Conclusie**

Met in achtneming van bovenstaande wijzigingen en aanvullingen staan de ingediende reacties een vervolg van de procedure niet in de weg.

## Inspraakreactie reclamant 1

- 1. Uit de toelichting en bijlagen blijkt niet hoe de planwijziging zich verhoudt met de Regionale Woonvisie 2010-2020 en de vraag of vanuit volkshuisvestelijk oogpunt de bouw van de extra woningen op deze locaties binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening past.*

De Regionale Woonvisie 2010-2020 is vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2011. Voor de gemeente Bronckhorst houdt dit in dat de woningbouwplanning voor de komende tien jaar naar beneden wordt bijgesteld. Er is een afweging gemaakt welke bestaande initiatieven doorgang konden vinden. Voor St. Janstraat 52 heeft dit geleid tot het schrappen van het plan om vijf woningen te realiseren in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing. Door de initiatiefnemers is aangedragen de bedrijfswoningbestemming aan de Molenenk 24 te Hengelo te laten vervallen als extra vereveningsbijdrage voor functiewijziging. Daarvoor mag een nieuwe woning worden opgericht naast St. Janstraat 52 Keijenborg. Per saldo is geen sprake van een toename van het aantal woningen en wordt voldaan aan de Regionale Woonvisie. Op beide locaties is sprake van kwaliteitswinst, door het verdwijnen van een agrarische bestemming en het verdwijnen van een bedrijfswoning op een gezonde industrieterrein. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een afname van bebouwd oppervlak op St. Janstraat 52.

Bij Wolsinkweg 6 is eveneens sprake van sloop van voormalige agrarische bebouwing. In ruil daarvoor worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de bestaande boerderij gesplitst. Er is sprake van een toename van zes woningen. Het initiatief is aangewezen als plan dat past binnen de Regionale Woonvisie. De functiewijzigingen leveren geen belemmeringen op voor de omgeving.

- 2. Er is niet toegelicht waarom het verzoek tot herbestemming van wonen van de twee-onder-een-kap aan de St. Janstraat 36 te Keijenborg vanuit volkshuisvestelijk oogpunt moet worden afgewezen en deze plannen niet.*

Het perceel St. Janstraat 36 Keijenborg is geen onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hengelo/Vorden 2010; St. Janstraat 52 en Wolsinkweg 6 Keijenborg'. Het verzoek om de bedrijfsbestemming van St. Janstraat 36 te Keijenborg te herzien naar een woning is afgewezen om milieutechnische en volkshuisvestelijke redenen. Tegen de afwijzing van dat verzoek staan separate rechtsmiddelen open. Om die reden wordt hier niet verder ingegaan op de relatie tussen St. Janstraat 36 en de Regionale Woonvisie.

## Overlegreactie waterschap Rijn en IJssel

- 1. Bij Wolsinkweg 6 wordt beoogd een plas-dras-oever te realiseren langs de watergang die in eigendom en beheer is van het waterschap. Vanwege de houtwal is het alleen mogelijk om eenzijdig met klein materieel onderhoud te plegen. De aanleg van de plas-dras-oever zou het onderhoud in de weg kunnen staan. Overleg over de uitwerking van het inrichtingsplan is gewenst.*

Naar aanleiding van de overlegreactie heeft overleg plaatsgevonden tussen het waterschap, de gemeente en de initiatiefnemer. De plas-dras-oever komt te vervallen, omdat de oever het onderhoud van de watergang in de weg zou kunnen staan. Er is een aangepast inrichtingsplan opgesteld, waarin in plaats van de plas-dras-oever aan de noordwestzijde van het perceel beplanting wordt aangelegd. De aangepaste landschappelijke inpassing wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

- 2. Voor werkzaamheden in of nabij A-watergangen een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.*

Indien dit voor de aangepaste landschappelijke inpassing noodzakelijk is zal de vergunning te zijner tijd worden aangevraagd door de initiatiefnemer van de plannen op Wolsinkweg 6 Keijenborg.

## Overlegreactie provincie Gelderland

De provincie adviseert onderstaande opmerkingen en vragen te verwerken in het plan:

*1. Het plan betreft het verwijderen van de agrarische bestemming met de agrarische bebouwing van het perceel St. Janstraat 52 en verwijderen van de agrarische bestemming van het perceel Molenenk 24 in Hengelo (deze is echter niet in dit plan opgenomen maar wordt geregeld in de herziening van het bestemmingsplan 'Hengelo dorp'). De bedrijfswoning wordt als gewone woning teruggebouwd op het perceel aan de St. Janstraat 52. De totale sloop op dit perceel is niet aangegeven in het plan.*

Het perceel Molenenk 24 Hengelo heeft de bestemming 'bedrijf', waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. De bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd, maar de bestemming 'bedrijfswoning' vervalt. De bedrijfswoning wordt vervolgens in gebruik genomen als bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan 'Hengelo dorp', waarin deze wijziging is opgenomen, is inmiddels vastgesteld op 30 juni 2011.

Aan de St. Janstraat 52 Keijenburg wordt circa 410 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op beide locaties is sprake van kwaliteitswinst, door het verdwijnen van een agrarische bestemming en het verdwijnen van een bedrijfswoning op een gezoneerd industrieterrein. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een afname van bebouwd oppervlak op St. Janstraat 52.

*1. Het regionale functiewijzigingsbeleid geeft als uitgangspunt dat 50% van de bebouwing gereduceerd moet worden, waarbij gemotiveerd afgeweken kan worden voor maatwerkoplossingen als voorliggend plan. In het plan wordt niet duidelijk aangegeven of de 50% reductie aan bebouwing gehaald wordt.*

Bij Wolsinkweg 6 is er sprake van sloop van ca. 1250 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bebouwing. De bestaande woning en een karakteristieke schuur blijven behouden (ca. 475 m<sup>2</sup>). Er mogen vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt gesplitst in twee woningen. Per saldo wordt er ca. 470 m<sup>2</sup> gesloopt en dit is minder dan 50%. Om die reden wordt een bestemmingsplanherziening doorlopen.

De plannen voor Wolsinkweg 6 zijn ontwikkeld in het kader van functiewijziging en in het kader van de pilot 'Dorpen groeien op eigen wijze'. Voor het dorp Keijenburg is een dorpskwaliteitsvisie opgesteld, waarbij nieuwe woningen niet aangrenzend aan het dorp, maar op voormalige boerenerven rondom het dorp zijn geprojecteerd. Wolsinkweg 6 is zo'n erf, waarvoor in overleg met het Gelders Genootschap en de Vereniging Kleine Kernen Gelderland een plan is ontwikkeld op basis van de uitgangspunten van de pilot. Voor het perceel is een notitie met uitgangspunten voor de herontwikkeling opgesteld, als uitgangspunt voor het plan. Deze notitie zal als bijlage aan het ontwerp-bestemmingsplan worden toegevoegd.

*2. Is de landschappelijke inpassing en kwaliteitswinst op Wolsinkweg 6 vanuit de landschapsstructuur een goede clusteringsplek? Hoeveel rood kan dit erf hebben vanuit het landschap gezien?*

Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een afname van bebouwde oppervlakte. Wel is de bebouwing deels buiten de bestaande bebouwingscontour gesitueerd, zodat op het middenterrein een gezamenlijk erf en parkeerruimte ontstaan. Door de woningen rondom een gezamenlijk erf te groeperen ontstaat vanaf buitenaf het beeld van één erf. Door veranderingen op het erf en de landschappelijke inpassing kan de krans van erven langs de Wolsinkweg landschappelijk weer meer verband krijgen en het contrast met de open omgeving worden versterkt.

*3. Hoe ligt het initiatief op Wolsinkweg 6 in het landschap? Waarom is voor deze opzet van het erf gekozen?*

Het erf Wolsinkweg 6 maakt deel uit van de krans van erven ten zuidwesten van Keijenburg. De landerijen achter het erf behoren tot het kampenlandschap. De oorspronkelijke

houtwallen rondom het erf zijn grotendeels verdwenen. Alleen langs de watergang ten oosten van het erf is nog een lange houtwal aanwezig.

Het bestaande erf ligt ruim in het landschap. Naar achter en naar opzij is er veel ruimte aanwezig. Er is dan ook geen directe noodzaak om het erf in omvang sterk te beperken, bij vervanging van de agrarische bebouwing door woningen. Wel is het van belang om de bebouwing compact te houden en te groeperen rondom één gemeenschappelijk erf met een gemeenschappelijke toegangsweg.

*4. Waarom is er gekozen voor een nieuwe hoofdontsluiting bij Wolsinkweg 6 en wat gebeurt er met de huidige ontsluiting?*

In de bestaande situatie wordt Wolsinkweg 6 ontsloten in een bocht van de Wolsinkweg. Vanwege de verkeersveiligheid wordt een nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde van het perceel gerealiseerd (zie paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan). De huidige ontsluiting blijft in gebruik als pad. In de bestaande situatie is ten oosten van de bestaande woning nog een pad voor landbouwverkeer aanwezig. Deze zal verdwijnen.

*5. De plattegrond van het erf doet denken aan de opzet van een landgoed of een erf uit Limburg. De erven in de Achterhoek bestaan doorgaans meer uit een willekeurige strooiing van gebouwen.*

De erfopzet is gebaseerd op het functieveranderingsbeleid en de notitie voor herontwikkeling van het erf Wolsinkweg door het Gelders Genootschap. De erfopzet is inmiddels goedgekeurd door de welstandscommissie. Vanaf de Wolsinkweg vormen de bestaande T-boerderij en kapschuur een karakteristiek beeld. Door de bebouwing te concentreren rondom een gemeenschappelijk erf wordt verbrokkeling vermeden en blijft het erf vanuit de omgeving gezien als één geheel beleefbaar. De nieuwe woningen zijn gericht op het gemeenschappelijk erf, hebben een eenvoudige hoofdvorm en zijn voorzien van een zadeldak.

*6. De sloop van bebouwing kan geregeld worden middels een privaatrechtelijke overeenkomst, een ander middel is het opnemen van voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan. Is de laatste methode hier wellicht beter van toepassing?*

Bij beide percelen zal de bestaande bebouwing eerst moeten worden gesloopt, voordat nieuwbouw mogelijk is. Om die reden is er geen nut en noodzaak om een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

*7. In artikel 3 van de Provinciale ruimtelijke verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen dienen te passen in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019(KWP3). De relatie met het Kwalitatief Woonprogramma ontbreekt in het plan. In hoeverre sluit het plan aan bij de gemaakte regionale afspraken die zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019? Is er overleg geweest met de regio om aan te sluiten bij de gemaakte afspraken? Er wordt geadviseerd om in het plan aan te geven hoe in het plan rekening is gehouden met de behoeften die bestaan binnen de kern Keijenborg of binnen de gemeente Bronckhorst in het algemeen.*

Het plan past binnen het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019(KWP3) en de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020. Zie reclamant 1, ad 1.