



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00272

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 19 september 2017;

besproken in de commissievergadering van 18 oktober 2017;

gelet op Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de bij dit besluit behorende reactienota zienswijze;
2. Het bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2017-2 (nummer: NL.IMRO.1876.VPL1702-ON01), dat betrekking heeft op zes zelfstandige ontwikkelingen op acht locaties in het landelijk gebied, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2017,

de griffier,

de voorzitter,

M. van der Leur

M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 26-10-2017
Kenmerk	: 0000076623/Raad-00272
Portefeuillehouder	: A.A.L.M. Spekschoor
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2017-2'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding:

In het kader van het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP) is het derde veegplan voor het landelijk gebied gereed voor (gewijzigde) vaststelling. In dit plan zijn zes verschillende voorbereidingsplannen (acht locaties) samengevoegd tot één bestemmingsplan. Het gaat om de volgende initiatieven:

- 1) Broekstraat 1 en 13 in Hummelo en Veenweg 8 in Drempt: uitbreiding bouwmogelijkheden landbouwmechanisatiebedrijf Broekstraat 1 (het realiseren van een overkapping en uitbreiding bestaande werkplaats) waarvoor op diverse locaties wordt verevend door middel van sloop met landschappelijke inpassing. Bij de Broekstraat 13 zal een gedeelte van het agrarisch bouwperceel naar wonen omgezet worden en een beperkt agrarisch bouwperceel behouden blijven (met een maximum ammoniakemissie). Het agrarisch bouwperceel aan de Veenweg 8 wordt omgezet in wonen;
- 2) Halseweg 43-43a in Halle: betreft een functieverandering van agrarisch bouwperceel (één dienstwoning met twee wooneenheden) dat wordt omgezet naar wonen, waarbij er twee extra vrijstaande woningen zouden worden toegelaten (toezegging uit 2010). De voorwaarde voor medewerking is sloop van kassen en andere voormalige agrarische opstallen en landschappelijke inpassing. In een later stadium werd besloten dat werd afgezien van één wooneenheid binnen de huidige dienstwoning, dit wordt dus ook een vrijstaande woning in plaats van een dubbele woning. Per saldo komt er dus maar één woning bij;
- 3) Prinsenweg 18 in Hoog-Keppel: de bedrijvenbestemming met nadere omschrijving aardappelverwerkende industrie (oude Aviko-terrein ten noordoosten van de kern Hoog-Keppel) wordt omgezet in wonen met een landhuisuitstraling (1.400 m²). Dit is naar onzes inziens gerechtvaardigd gezien de voormalige toezeggingen (acht appartementen en drie grondgebonden woningen) en ontwikkelingen die zich daar hebben afgespeeld op het gebied van bodemverontreiniging en brand. De bestaande dienstwoning van het voormalige complex gaat dienen als een guesthouse/atelier/kantoor/werkplaats. Per saldo komen er dus geen woningen bij;
- 4) Rhabergseweg 9 in Rha: het bestemmingsvlak bedrijf (Bronckhorster Brewing Company) wordt verschoven in de oostelijke richting. Dit ten behoeve van een beperkte uitbreiding voor een entree/proeflokaal. Om het productieproces te scheiden van de rondleidingen en de brouwerij een uitnodigende entree te geven. Tevens zal gebruik gemaakt worden van de 15 % uitbreidingsmogelijkheid die in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Steenderen / Hummelo en Keppel' zat;

- 5) Zomerweg 43-43a in Drempt: in het verleden is een vrijstelling verleend voor het toevoegen van een extra wooneenheid in de bestaande bebouwing én de bouw van een vrijstaande woning naast nummer 43 door middel van functieverandering met sloopverplichting. De tweede wooneenheid is inmiddels gerealiseerd, maar als gevolg van de economische crisis is de vrijstaande woning niet gebouwd. In verband met het krimpverhaal zijn vele niet benutte bouwtitels wegbestemd, waaronder ook deze vrijstaande woningmogelijkheid. Gezien de aanzienlijke (fiscale) kosten die initiatiefnemer heeft gemaakt en de grote sloopopgave die is voldaan, is bij hoge uitzondering medewerking toegezegd aan verplaatsen van de tweede wooneenheid naar het perceel ernaast. Per saldo komt er dus geen woning bij. De hierbij geboden oplossing is een uitwerking van de wens van uw raad om te zorgen voor een verantwoordelijke afhandeling bij wegbestemmen van woonrechten;
- 6) Zuivelweg 2 in Vorden: betreft een omzetting van de bestemming bedrijf (chemische producten) naar vier bed en breakfast-eenheden en een theetuin in de bestaande bebouwing. De bestaande dienstwoning (inpandig) blijft behouden.

Alle genoemde locaties worden, voor zover hiervoor niet vermeld, landschappelijk ingepast. Tevens betreffen het allemaal A-plannen (volgens de categorisering van het BBP), op het planonderdeel Zuivelweg 2 in Vorden na. Dit initiatief is nog opgesteld op basis van de oude werkmethode, maar kan gezien de geringe maatschappelijke en politieke gevoeligheid als A-plan worden aangemerkt.

Het ontwerp is in procedure gebracht en hierop is één zienswijze binnengekomen op het onderdeel Zuivelweg 2 in Vorden. Deze geeft aanleiding tot beperkte wijzigingen in de toelichting en in de regels.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan kunt u hier raadplegen:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.VPL1702-ON01>

Voorstel:

1. De ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals beschreven in de bij dit besluit behorende reactienota zienswijze;
2. Het bestemmingsplan Landelijk gebied; Veegplan 2017-2 (nummer: NL.IMRO.1876.VPL1702-ON01), dat betrekking heeft op zes zelfstandige ontwikkelingen op acht locaties in het landelijk gebied, gewijzigd vast te stellen.

Afstemming

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van overleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland. Het waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben bij het plan. De provincie merkte op dat in de plantoelichting (hoofdstuk 'Beleidskader') beleid wordt aangehaald dat inmiddels is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Deze verouderde informatie zal daarom uit de plantoelichting worden verwijderd.

Beoogd effect

Voor de zes initiatieven in het landelijk gebied uitvoering geven aan de visie 'leefbaarheid' en het thema 'buitengebied' uit het Coalitieakkoord 2014-2018. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan diverse planologische kaders voor de genoemde ontwikkelingen.

Argumenten

1.1 Bepaalde punten in de zienswijze zorgen voor aanpassingen in de bestemmingsplantoelichting/-regels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 juli t/m 30 augustus 2017 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is er één zienswijze naar voren gebracht op het planonderdeel Zuivelweg 2 in Vorden. Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, omdat er één aanpassing in de planregels gedaan dient te worden. Tevens geeft de zienswijze op een aantal punten aanleiding tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingplan.

In de bij dit voorstel behorende reactienota is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Er heeft hiervoor zowel overleg plaatsgevonden met de indiener als de initiatiefnemer.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen tijdens de ontwerpfase ontstaan.

Voor de zes initiatieven op acht locaties zijn zes afzonderlijke voorbereidingsplannen opgesteld. Voor een korte beschrijving van deze initiatieven verwijzen wij u naar het onderdeel 'inleiding' van dit advies.

Deze zes plannen zijn nu samengevoegd tot één ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpplan is per planonderdeel een toelichting opgenomen waarmee de betreffende initiatieven van een ruimtelijke onderbouwing zijn voorzien. Iedere ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat de plannen planologisch en economisch uitvoerbaar zijn. De initiatieven passen binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Volgens het gevoerde overleg met betrokken instanties (Waterschap Rijn en IJssel en provincie Gelderland) bestaat er geen bezwaar tegen deze ontwikkelingen.

Het ontwerpbestemmingsplan is als één plan in procedure gebracht en wordt nu als één plan ter gewijzigde vaststelling aan u voorgelegd.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De kosten van de procedure zijn via de legesverordening en anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers gedekt.

Uitvoering

De initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit. Tevens vindt bekendmaking van het besluit plaats in Contact, het gemeentebblad en de Staatscourant. Het gewijzigd vastgestelde plan wordt beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

Dit bestemmingsplan betreft geen nieuw beleid, maar het uitvoering geven aan bestaand beleid in het landelijk gebied. Evaluatie vindt plaats in het kader van dat onderliggende beleid en niet in het kader van dit plan.

Bijlagen

(Concept)raadsbesluit
Reactienota zienswijze

Hengelo (Gld), 19-9-2017

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2017-2'

REACTIENOTA ZIENSWIJZE

Postregistratienummer: SXO44627618/SXO44627620

Datum brief: 29-8-2017

Datum ontvangen: 29-8-2017

Betreft: een zienswijze op het onderdeel Zuivelweg 2 in Vorden.

Ontvankelijk: ja

Samenvatting zienswijze:

1. Indiener van de zienswijze (hierna: indiener) maakt zich zorgen over de nieuwe beoogde functie 'verkoop streekgebonden producten'. Met name over de verkeer aantrekkende werking en beperkte parkeergelegenheid die een dergelijk functie kan hebben in een (monumentaal/ecologisch) kwetsbaar gebied.
2. Drie beoogde parkeerplaatsen liggen gedeeltelijk op eigendom van de indiener. Hierover zijn de partijen inmiddels in overleg met elkaar om dit privaatrechtelijk op te lossen. Daarnaast maakt de indiener de opmerking dat het aantal parkeerplaatsen (zes, waarvan één voor de bewoner) zeer gering is voor de bezoekers.
3. Indiener vindt dat er aantal (rijks)monumentale en ecologische passages in de toelichting aangepast dienen te worden, omdat dit niet het juiste weergave is van de werkelijkheid. Indiener geeft aan dat:
 - a) de Zuivelweg 2 een enclave is binnen het onder Natuurschoonwet gebrachte landgoed;
 - b) de zuivelfabriek met bijbehorende stallen zijn binnen de omgrenzing van het complex van de Wiersse als Rijksmonument buitenplaats beschermd, maar is niet van rijkswege beschermd wegens te geringe monumentale waarden;
 - c) zowel de Wiersserallee als de Zuivelweg onderdeel uitmaken van de historische lanenpatroon van Landgoed (Buitenplaats) de Wiersse en daarom de volgende passage opgenomen dient te worden: 'Aan de oost- en zuidzijde van het perceel zijn singels ingeplant door de Wiersse op grond van de Wiersse. Aan de noordzijde van het perceel zijn laanbomen ingeplant in de zuid berm van de Wiersserallee door Landgoed de Wiersse. De bomen in de bermen van de Zuivelweg zijn in eigendom van de Wiersse (pootrecht)'.
4. Indiener maakt een aantal opmerkingen over planbeschrijving en bijhorende schetskaart:
 - d) de bestaande bomen en bosschages van de houtwal aan de oost- en zuidzijde, die 'dienen te worden gehandhaafd', zijn van het landgoed;
 - e) de beoogde lage beukenhaag op een deel van de erfgrans dient vooral buiten de zichtlijn langs de laanbomen (berm) te blijven. Om recht te doen aan het lanenstelsel dient de aansluiting van de voorgestelde heg langs de Wiersserallee en het deel langs de Zuivelweg een rechthoek te vormen;
 - f) de gronden ten zuiden van de parkeerplaatsen aan de Zuivelweg, waar staat "worden verder aangeplant", behoren eveneens tot de Wiersse;
 - g) neemt aan of de regel '3 pp voor bermtegel' betrekking heeft op de 3 parkeerplaatsen aan de noordoostkant;
 - h) neemt aan dat de vrachtwagen/melkbus in het gazon slechts als versiering is bedoeld;

- i) dat de zuidgrens van de schetskaart niet wordt weergegeven en dat er maar beperkt ruimte is voor parkeren en de theetuin;
 - j) de bomen tussen parkeerplaats 2 en 3 en ten zuiden van parkeerplaats 3 in de oostelijke berm van de Zuivelweg tot het landgoed behoren (pootrecht);
 - k) dat de drie westelijke parkeerplaatsen aan de Zuivelweg alleen kunnen bestaan met toestemming van de Wiersse.
5. Indiener vindt dat de milieubelastende functie (chemische producten), die beschreven wordt in de toelichting bij 2.6.2.3 (planbeschrijving) en 2.6.3.2.8 (Riolering), genuanceerd dient te worden. Het vorige bedrijf dat er zat was heel kleinschalig (opwarmen en mengen van meerdere soorten boenwas en aanverwante producten) en had weinig verkeersbewegingen. Een passage van de Hinderwetvergunning (14 november 1972), over de beperkte werkzaamheden, is bijgevoegd.
 6. Indiener geeft aan dat er ook een nuancering dient te komen bij de Flora & Fauna-paragraaf in de toelichting (paragraaf 2.6.3.2.10). Er waren weinig verkeersbewegingen bij het vorige bedrijf dat op deze locatie gevestigd was. Indiener is van mening dat het aantal verkeersbewegingen (en stofoverlast weg) hoger worden bij een b&b-voorziening met theetuin.
 7. Indiener geeft aan dat er diverse leidingen zijn aangelegd nabij de Zuivelweg 2 en dat er een transformatorhuisje aanwezig is nabij het perceel.

Beantwoording gemeente:

1. De initiatiefnemer heeft de bedoeling gehad om kleinschalig wat te verkopen aan passanten en gasten van de b&b. De gemeente begrijpt de bezorgdheid van de indiener dat dit in de toekomst kan uitgroeien tot een grotere winkelfunctie met bijbehorende grote verkeer aantrekkende werking. In goed overleg met/akkoord van de initiatiefnemer is daarom besloten om deze beoogde functie uit het bestemmingsplan te halen door middel van een gewijzigde vaststelling. Hiervoor zal de toelichting (bij paragraaf 2.6.2.3) van het bestemmingsplan worden aangepast en in de regels onder paragraaf 8.1.2 a (tabel) de term 'verkoop streekgebonden producten' worden verwijderd.
2. De gemeente heeft inmiddels van beide partijen vernomen dat hier een privaatrechtelijke oplossing voor komt. De gemeente Bronckhorst heeft waardering voor het feit dat dergelijke constatering in gezamenlijk overleg opgelost worden. De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.
Het aantal parkeerplaatsen van zes (vijf voor gasten) is door de gemeente ruim voldoende bevonden omdat het hier gaat om een kleinschalige b&b-voorziening met maximaal 4 kamers en de gemeente vindt dit, gezien de omgeving, ook het maximaal toelaatbare qua recreatieve (overnachting)functie. Ook geeft het beperkt aantal parkeerplaatsen aan dat de theetuin slechts voor b&b-gasten, passanten op de fiets en wandelaars is.
3. De opmerkingen van de indiener onder a), b) en c) zijn gegrond en zullen in de toelichting (planonderdeel Zuivelweg 2 Vorden) van het bestemmingsplan worden aangepast.
4. De opmerkingen onder d), f) en j) zijn gegrond en zullen worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. De beukenhaag (e)) wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierdoor heeft de gemeente een middel met boetebeding om de initiatiefnemer aan de maximale hoogte van 1,20 meter te houden en de heg te beperken tot buiten de zichtlijn langs de (zuidelijke) laan bomen (de berm) van de Zuivelweg.

Opmerkingen g), h) en i) hebben te maken met de bijgevoegde schets. Deze schets zal aangepast worden met een kaart waarbij duidelijk de (kadastrale) begrenzing wordt aangegeven en duidelijk wordt dat de bermtegels bedoeld zijn voor de noordelijke parkeerplaatsen om zo een natuurlijk mogelijk aanzicht te behouden. De vrachtauto/melkbus is ingetekend, omdat de initiatiefnemer dit gebruikt als decoratie bij zijn theetuin. Dit zal op de nieuwe kaart/schets duidelijker worden aangegeven. De zuidzijde van het perceel zal beter worden weergegeven en dat er beperkt ruimte is voor theetuin is bij de gemeente bekend. Zo blijft de theetuin ook een kleinschalige activiteit die zowel de indiener, initiatiefnemer als de gemeente voor ogen heeft. Dat de westelijke parkeerparkeerplaatsen (k)) niet volledig op de grond van de initiatiefnemer liggen, is de gemeente bekend. Daarom is de gemeente content dat beide belanghebbende partijen om tafel zijn gegaan. Mocht in de toekomst om wat voor reden dan ook, de overeenkomst hierover eindigen, dan zal de initiatiefnemer die 3 parkeerplaatsen volledig op eigen terrein moeten realiseren.

5. Bij een beoordeling of een nieuwe functie minder milieubelastend is, wordt er gekeken naar de huidige maximale planologische mogelijkheid van de bestemming. En dat is aan de Zuivelweg 2 een 'Bedrijf' (chemische industrie). Hierbij wordt niet naar de milieuregelgeving gekeken, want in principe zou er momenteel een bedrijf kunnen starten die voldoet aan de beschrijving, maar velen malen hinderlijker qua milieu is dan het boenwasbedrijf dat er eerder heeft gezeten. Uiteraard zal dit ook moeten voldoen aan de milieuregels voor bedrijven (maar met diverse bouw- en/of emissie maatregelen zijn er aardig wat mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied). Ook kan relatief eenvoudig de aard van bedrijvigheid omgezet worden in een ander soort bedrijf (door middel van afwijken van het bestemmingsplan, reguliere omgevingsvergunning), mits de milieucategorie hetzelfde blijft (bestaand recht) of lager wordt.
Om hier geen misverstand over te laten ontstaan, zal er in de toelichting een passage toegevoegd worden dat het beoogde maximale gebruik milieutechnisch minder zwaar zal zijn dan momenteel planologisch maximaal mogelijk is. Dit geeft toch enigszins een nuance aan de beschrijving in de diverse paragrafen.
6. Hierbij geldt hetzelfde als onder 5. Ook in deze paragraaf van de toelichting zal er een aanpassing gedaan worden dat het beoogde gebruik milieutechnisch minder zwaar is dan het gebruik dat nu maximaal planologisch mogelijk is.
7. Paragraaf Leidingen (2.6.3.2.12) in de toelichting gaat over de transportleidingen (zoals transportleiding gas en de hoofdriolering) en niet over diverse kleinere leidingen (zoals telefoon, water, etc.). Deze paragraaf zal niet aangepast worden.

Conclusie:

De punten 1., 3. en 4. zijn volledig gegrond en leiden tot aanpassingen in de toelichting en in de regels, de punten 2., 5. en 6. zijn deels gegrond en leiden ook tot beperkte aanpassingen in de toelichting en punt 7. is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen.

De zienswijze leidt tot één aanpassing in de planregels en diverse aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan (zie voorgaande beantwoording). Tevens zal dit leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.