



Naam portefeuillehouder:	A.A.L.M. Spekschoor	Naam behandelend ambtenaar:	
Vergaderdatum	8 juni 2017	Telefoon behandelend ambtenaar:	
Registratie nr	0000074720\Raad-00224	E-mail behandelend ambtenaar:	
Onderwerp	bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2017-1'		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2017-1' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS1701-ON01), dat betrekking heeft op drie zelfstandige ontwikkelingen, gewijzigd vast te stellen;
2. bij de vaststelling de ambtshalve wijziging aan te brengen als beschreven in dit voorstel;
3. de Welstandsnota ten aanzien van Woonzorglocatie De Zonnekamp te Zelhem aan te vullen met het beeldkwaliteitplan d.d. 26 april 2016.

Inleiding

In het kader van het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP) is het eerste veegplan voor stedelijk gebied gereed voor vaststelling. In dit plan zijn drie afzonderlijke voorbereidingsplannen voor Woonzorglocatie De Zonnekamp Zelhem, hoek Papaverstraat/Hummeloseweg Zelhem en Vordenseweg 3-3A Hengelo samengevoegd tot één ontwerpbestemmingsplan. Dat ontwerp is in procedure gebracht en wordt als één plan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan kunt u hier raadplegen:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.VPS1701-ON01>

Voor Woonzorglocatie De Zonnekamp Zelhem is een aanvulling op de Welstandsnota noodzakelijk.

Interne/externe communicatie

Intern zijn de initiatieven besproken in de ambtelijke regiekamer (waarin diverse vakdisciplines zijn vertegenwoordigd). Na positieve beoordeling door de regiekamer zijn de drie initiatieven afzonderlijk voorgelegd aan ons college. Dat heeft geresulteerd in een principemedewerking, waarna drie afzonderlijke voorbereidingsplannen zijn opgesteld.

Het plan is tot stand gekomen door samenwerking tussen gemeente en de drie initiatiefnemers en hun adviseurs. Omdat de drie initiatieven zogeheten A-plannen zijn, waren de initiatiefnemers zelf verantwoordelijk voor het opstellen van de plannen en het voeren van overleg en inspraak.

Met de voorontwerpen van de drie afzonderlijke plannen heeft overleg plaatsgevonden met de omgeving en met betrokken instanties. In alle gevallen bleek uit het overleg met de

omgeving dat zij geen bezwaren hebben geuit tegen deze initiatieven. Van de betrokken instanties had alleen Waterschap Rijn en IJssel een opmerking ten aanzien van de watertoetstabel van planonderdeel Hoek Papaverstraat/Hummeloseweg Zelhem. De watertoetstabel is hier op aangepast en de reactie van het waterschap is verwerkt in de toelichting van het betreffende planonderdeel (paragraaf 2.2.3.2.7). Het vooroverleg gaf geen aanleiding de plannen (op onderdelen) aan te passen.

De aanvulling op de Welstandsnota is in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen.

Het ontwerpplan en het ontwerp van de aanvulling op de Welstandsnota hebben van 23 februari 2017 t/m 5 april 2017 voor de mogelijkheid van zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Beoogd effect

Het geven van een passende planologische regeling voor de drie ontwikkelingen en daarvoor de benodigde procedure doorlopen. Het aanvullen van de Welstandsnota met beeldkwaliteitseisen voor locatie woonzorglocatie De Zonnekamp Zelhem.

Argumenten

Voor de drie initiatieven zijn drie afzonderlijke voorbereidingsplannen opgesteld. Deze 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 wijst uit dat de plannen uitvoerbaar zijn. De initiatieven passen binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Blijkens het gevoerde overleg met betrokken instanties bestaat er geen bezwaar tegen deze ontwikkelingen. Het ontwerpbestemmingsplan is als één plan in procedure gebracht en wordt nu als één plan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Initiatieven

Woonzorglocatie De Zonnekamp Zelhem

Herontwikkeling door het realiseren van 66 zorgwoningen (voor 24-uurs zorg) en 30 zelfstandige woningen/appartementen (voor senioren en personen met een beperking) ter gedeeltelijke vervanging van de bestaande bebouwing.

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door de vergrijzing neemt het aantal senioren toe en gaat het aandeel van de beroepsbevolking afnemen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er een veranderende vraag naar type woningen en zorgvoorzieningen ontstaat en de vraag toeneemt naar woonvoorzieningen voor senioren. In verband met een verschuiving in de zorg en het effect van overheidsregelgeving is het van belang om passende zorgvoorzieningen te bieden. Het huidige aanbod van 'De Zonnekamp', gelegen aan de Magnoliaweg te Zelhem, is richting de toekomst niet voldoende toekomstbestendig. Het effect van de overheidsregelgeving omtrent het 'scheiden van wonen en zorg' voor de lagere zorgzwaartepakketten geven aanleiding voor herontwikkeling. Daarnaast was de inmiddels gesloopte bebouwing verouderd en voldoet het niet meer aan de technische en functionele eisen van deze tijd. Van belang is dat er voldoende en kwalitatief passende vestigingsmogelijkheden zijn voor zowel zorgbehoevende ouderen als mensen met een beperking.

Om de gewenste uitstraling van de woonwijk te waarborgen en de nieuwbouw goed te laten inpassen binnen de bestaande omgeving is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het is

wenselijk deze vast te stellen ter aanvulling op de Welstandsnota. Daarmee wordt de beeldkwaliteit gewaarborgd.

Hoek Papaverstraat/Hummeloseweg Zelhem

Verschuiving van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' voor een betere situering van een nieuw te bouwen woning. Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van deze woning reeds mogelijk. Echter wil de eigenaar deze graag anders situeren dan in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Vordenseweg 3-3A Hengelo

Het wijzigen van de in de bestemming 'Wonen' opgenomen aanduiding 'vrijstaand' in de aanduiding 'gestapeld'. Op deze locatie is in het geldende bestemmingsplan als vrijstaande woning opgenomen. Door de ruime regeling van een voorgaand bestemmingsplan, was het mogelijk om binnen een hoofdgebouw meerdere woningen te realiseren. Bij het actualiseren van het geldende bestemmingsplan is niet onderkent dat op deze locatie sprake is van twee woningen die deels boven elkaar zijn gerealiseerd.

Ambtshalve wijzigingen

Ten tijde van het ontwerp was bij planonderdeel Woonzorglocatie De Zonnekamp Zelhem enkel nog sprake van een archeologische verkenning. Deze verkenning wees uit dat er vervolgonderzoek nodig was. Om die reden is in het ontwerpplan een dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Inmiddels heeft er proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van een grotendeels verstoord bodemprofiel en er geen archeologische vindplaats is aangetroffen. Daarmee kan ter plaatse van het onderzoeksgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' komen te vervallen.

Kanttelingen

n.v.t.

Kosten, baten en dekking

Kosten, exploitatiebijdrage en eventuele planschade zijn middels leges en anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers gedekt.

Uitvoering

De initiatiefnemers worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit.

Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde plan komen gedurende 6 weken ter inzage te liggen voor de mogelijkheid van beroep.

De aanvulling op de Welstandsnota wordt na vaststelling bekendgemaakt en treedt vervolgens in werking.

Evaluatie

n.v.t.

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,
B.J. Drewes

de burgemeester,
M. Besselink

Bijlagen:

Ontwerp raadsbesluit

Beeldkwaliteitplan Woonzorgcomplex De Zonnekamp, Zelhem 26 april 2016

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer 0000074720\Raad-00224:

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van dinsdag 18 april 2017;

gelet op de bespreking in de commissievergadering van donderdag 18 mei 2017;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2017-1' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS1701-ON01), dat betrekking heeft op drie zelfstandige ontwikkelingen, gewijzigd vast te stellen;
2. bij de vaststelling de ambtshalve wijziging aan te brengen als beschreven in dit voorstel;
3. de Welstandsnota ten aanzien van Woonzorglocatie De Zonnekamp te Zelhem aan te vullen met het beeldkwaliteitplan d.d. 26 april 2016.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 8 juni 2017,

de griffier,

de voorzitter,

M. van der Leur

M. Besselink