



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00548/7

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 17 maart 2020;

besproken in de commissievergadering van 13 mei 2020;

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

Besluit:

1. in te stemmen met de, bij dit voorstel behorende, 'Reactienota zienswijzen';

2. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2001-ON01), dat betrekking heeft 3 zelfstandige ontwikkelingen en 6 ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 4 juni 2020,

de griffier,

de voorzitter,

A.S. Dijkstra

M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 4-6-2020
Kenmerk	: 18762918/Raad-00548
Portefeuillehouder	: P.L.P.S. Hofman
Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. in te stemmen met de, bij dit voorstel behorende, 'Reactienota zienswijzen';
2. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2001-ON01), dat betrekking heeft 3 zelfstandige ontwikkelingen en 6 ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In het kader van het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP) is het zevende veegplan voor het stedelijk gebied gereed. Het plan omvat de volgende initiatieven/locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Halseweg 2 Zelhem
2. Hof van Kettelerij ong. Vorden
3. Uilenhoek 1 Bronckhorst

Ambtshalve wijzigingen:

4. Dorpsstraat 31-33 Halle
5. Dorpsstraat 9A Hummelo
6. Dubbeltjesweg 1 Hoog-Keppel
7. Stationsstraat 44-46 Zelhem
8. Volkstuinen Bronckhorst, Hengelo, Hoog-Keppel, Vorden en Zelhem
9. Wethouder Spekkingstraat 1 Toldijk

Deze planonderdelen worden nu als één plan ter vaststelling aan u voorgelegd. Voor een beschrijving van deze initiatieven verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving planonderdelen Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1' van dit voorstel.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan kunt u hiermee raadplegen:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.VPS2001-ON01>

Afstemming

Door de initiatiefnemers van de zelfstandige ontwikkelingen en hun adviseurs is in de voorbereidingsfase voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met de omgeving van de initiatieven en instanties, zoals Waterschap Rijn en IJssel. Ten aanzien van planonderdeel Hof van Kettelerij ong. Vorden hebben wij het plan vooraf voorgelegd aan

Provincie Gelderland vanwege de provinciale belangen ten aanzien van woningbouw en de aanwezige molenbiotoop. In bijlage 'Beschrijving planonderdelen Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1' vindt u per planonderdeel/locatie wat de uitkomst is van dit overleg.

Het ontwerpbestemmingsplan is als één plan in procedure gebracht en heeft van 5 december 2019 t/m 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Het ontwerp is gelijktijdig in het kader van overleg toegezonden aan Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel. Omdat het plan geen rijksbelangen raakt, is geen overleg met rijksdiensten gevoerd.

Op 7 mei 2020 is er een zogeheten 'Ruimte atelier' voor de commissie- en raadsleden. Hier kunnen technisch-inhoudelijke vragen worden gesteld over de planonderdelen van dit veegplan.

Beoogd effect

Het veegplan omvat plannen die (in meer of mindere mate) passen binnen de transities van uw 'Coalitieakkoord 2018-2022', namelijk 'Kwaliteit van de Leefomgeving', 'Ondernemend Bronckhorst' en 'Dienstbare overheid'. Zo sluit de systematiek van het BBP aan bij het speerpunt 'Dienstbare overheid'. Met het veegplan worden planologische mogelijkheden geboden aan initiatiefnemers, verleende vergunningen planologisch vastgelegd en onvolkomenheden gecorrigeerd.

Argumenten

1.1 naar aanleiding van een ingekomen zienswijze heeft het plan aanpassing ten opzichte van het ontwerp

Op de planonderdelen Halseweg 2 Zelhem en Hof van Kettelerij ong. Vorden zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijze op Halseweg 2 Zelhem geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De zienswijze op Hof van Kettelerij ong. Vorden geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit betreft een gewijzigde plangrens in verband met eigendomsgrenzen en een gewijzigde positie van het bouwvlak.

Een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van initiatiefnemers en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording en aanpassing van het plan ten behoeve van gewijzigde vaststelling, vindt u in bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen'.

Het ontwerp is geen aanleiding geweest voor Provincie Gelderland of Waterschap Rijn en IJssel om een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn ook geen ambtshalve aanpassingen.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

De verschillende planonderdelen zijn samengevoegd tot één ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpplan is per planonderdeel een toelichting opgenomen waarmee de betreffende onderdelen van een ruimtelijke onderbouwing zijn voorzien. Iedere ruimtelijke onderbouwing met eventuele bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat de plannen planologisch en economisch uitvoerbaar zijn. De planonderdelen passen binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In de bijlage Planonderdelen 'Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1' vindt u per planonderdeel/locatie een nadere planbeschrijving, de argumenten voor de voorstellen voor principemedewerking, de eventuele kanttekeningen en eventuele bijzonderheden.

2.2 De planonderdelen die betrekking hebben op initiatieven passen binnen het beleid.

Voor de zelfstandige ontwikkelingen zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijke onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplannen. Deze voldoen aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden.

Door de initiatiefnemers en hun adviseur is in de voorbereidingsfase voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met de omgeving van het initiatief en instanties. Ten aanzien van planonderdeel Hof van Kettelerij ong. Vorden hebben wij het plan vooraf voorgelegd aan Provincie Gelderland vanwege de provinciale belangen 'woningbouw' en

‘molenbiotoop’. De provincie had enkele opmerkingen, welke zijn verwerkt in het plan (zie ‘Kanttekeningen’).

2.3 Het planonderdeel ‘Ambtshalve wijzigingeninpassing’ is praktisch van aard en zorgt voor een actueel planologisch kader

De verleende omgevingsvergunning heeft reeds de benodigde procedures doorlopen en is gerealiseerd. Het gaat om bestaande situaties die nog planologisch moeten worden ingepast in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied Bronckhorst’ bleken enkele onvolkomenheden te staan die na het vaststellen van het plan in de praktijk naar voren zijn gekomen. Deze onvolkomenheden worden in dit bestemmingsplan hersteld.

Tijdens de behandeling van ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied Bronckhorst’, is geconstateerd dat er voor de verschillende volkstuincomplexen binnen de gemeente verschillende bouwregels gelden. Vanuit het basisprincipe ‘gelijke regeling voor vergelijkbare situaties’ is het gewenst de bebouwingsregeling voor deze complexen te herzien en te harmoniseren.

Voor de ambtshalve aanpassingen zijn onderbouwingen opgenomen in dit ontwerpplan. Over de zelfstandige initiatieven is overleg en inspraak geweest met instanties en de omgeving van de initiatieven. De ambtshalve aanpassingen betreft inpassing van verleende omgevingsvergunningen en enkele correcties van onvolkomenheden in het nu geldende bestemmingsplan. Dit alles levert geen bijzonderheden op zodat het plan verder in procedure kan.

Kanttekeningen

Ten aanzien van planonderdeel Hof van Kettelerij ong. Vorden hebben wij het plan vooraf voorgelegd aan Provincie Gelderland. De provinciale vooroverlegreactie kwam echter pas binnen nadat het ontwerpplan ter visie is gelegd en kon dus niet meer worden meegenomen in het ontwerp. De beantwoording van deze reactie hebben wij afgestemd met de provincie en leidt niet tot aanpassing van de juridisch bindende bestemmingsplanregels en –kaart, maar enkel tot aanpassing van de plantoelichting. Dit wordt alsnog in het plan verwerkt.

Kosten, baten en dekking

Bij de zelfstandige ontwikkelingen zijn leges in rekening gebracht volgens de legesverordening. Voor het overige betreft het hoofdzakelijk ambtshalve aanpassingen van gemeentewege en zijn beperkt qua aard en omvang. Dit wordt gedekt vanuit de begrotingspost ‘Bestemmings- en structuurplannen algemeen’.

Uitvoering

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld), 17-3-2020

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

Bijlagen

- Concept raadsbesluit
- Reactienota zienswijzen
- Beschrijving planonderdelen Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1

BESTEMMINGSPLAN 'Stedelijk gebied; Veegplan 2020-1'

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Postregistratienummer: 1876220755
Datum mondelinge zienswijze: 13-12-2019
Datum ontvangen: 13-12-2019
Betreft: Hof van Kettelerij ong. Vorden

Ontvankelijk?
Ja.

Samenvatting zienswijze

1. Eigendomsgrens

De grens van het plangebied loopt deels over het eigendom van de indiener van de zienswijze (hierna 'indiener'. Op 7-10-2009 heeft de Rechtbank Zutphen een uitspraak gedaan waarbij dit deel van de grond door verjaring toekomt aan indiener. Indiener was in de veronderstelling dat dit kadastraal was vastgelegd.

2. Goot- en bouwhoogte

In paragraaf 2.2.2.2.1 van de plantoelichting staat dat er is gekozen om twee geschakelde seniorenwoningen toe te staan en er tevens overeengekomen is dat de woningen uitsluitend voor senioren worden gebouwd (levensbestendig door alles gelijkvloers te realiseren). De planregels en verbeelding laten echter woningen toe met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 m.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

1. Eigendomsgrens

Initiatiefnemer heeft overleg gehad met de indiener om met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank, samen de exacte ligging van de eigendomsgrens te bepalen. Partijen hebben daarbij overeenstemming bereikt over het vaststellen van de eigendomsgrenzen.

2. Goot- en bouwhoogte

Het is de bedoeling en ook met de gemeente contractueel vastgelegd, om levensloopbestendige woningen voor senioren te realiseren met een gelijkvloers programma. Initiatiefnemer wil niet op voorhand uitsluiten dat er een verdieping en/of een kap op de woningen komt. Initiatiefnemer zal de woningen niet zelf realiseren. Dat is aan de toekomstige eigenaren/bewoners die de bouwkavels kopen. Initiatiefnemer heeft het voorstel gedaan om de goot- en bouwhoogte terug te brengen van respectievelijk 6 en 9 meter naar 5 en 8 meter.

Beantwoording gemeente

1. Eigendomsgrens

Partijen hebben overeenstemming bereikt over het vaststellen van de eigendomsgrenzen. De verbeelding van het plan kan daar op worden aangepast. Het al dan niet kadastraal laten registreren van de eigendomsgrenzen is aan de betreffende partijen.

2. Goot- en bouwhoogte

Het realiseren van levensloopbestendige woningen voor senioren is een van de doelstellingen uit de Woonvisie Bronckhorst. Deze woningen kenmerken zich door een gelijkvloers programma waarbij naast de woonkamer en keuken ook een slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake mag of kan zijn van een tweede bouwlaag en/of kap. Voor de doelgroep senioren is het vooral van belang dat men, als beperkte mobiliteit en/of gezondheid het traplopen vermoeilijkt, de essentiële woonvoorzieningen op de begane grond heeft. In dat geval kan men ook op termijn in de betreffende woning blijven wonen.

In het bestemmingsplan zijn een goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter opgenomen. Dit sluit aan bij het planologische regime van de reeds aan Hof van Kettelerij aanwezige woningen. Bij de woningen rond dit hofje gelden een goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter. Zo ook aan Het Jebbink waar indiener woont. De gekozen hoogtes zijn dan ook acceptabel voor deze locatie.

Indiener heeft aangegeven geen genoegen te nemen met de door initiatiefnemer voorgestelde hoogten van 5 en 8 meter. Deze houdt vast aan de stelling dat seniorenwoningen uit maximaal één bouwlaag met eventueel een kap bestaat.

Wij begrijpen dat de indiener van de zienswijze moeite heeft met de komst van woningen met de mogelijkheid van de op deze locatie gebruikelijke hoogtes. In 2007 heeft de toenmalige ontwikkelaar een bouwvergunning aangevraagd voor het realiseren van 10 woningen aan Hof van Kettelerij. In 2008 is de vergunning verleend met vrijstelling van het bestemmingsplan. Vanwege de economische recessie en het aangescherpte woningbouwbeleid door demografische ontwikkelingen (bevolkingskrimp), zijn slechts 3 woningen gerealiseerd. Tegen de vergunning heeft indiener in de periode 2008-2010 bezwaar gemaakt en vervolgens beroep en hoger beroep ingesteld, waarbij ook de hoogtes aan de orde waren. College van burgemeester en wethouders, de Rechtbank en de Raad van State konden indiener destijds niet volgen in zijn grieven, waarna het hoger beroep is afgewezen en de gemeente in het gelijk is gesteld. Wij zien geen aanleiding om bij de huidige ontwikkeling anders te oordelen, zodat zij de hoogtes van respectievelijk 6 en 9 meter ongewijzigd zullen laten.

De kortste afstand van het bouwvlak van de te realiseren woningen tot de kadastrale perceelgrens van de woningen aan Het Jebbink bedraagt ruim 8 meter, hetgeen in stedenbouwkundig opzicht een gebruikelijke afstand is. Nu de feitelijke eigendomsgrens door partijen anders is vastgesteld, is daarmee deze afstand verkleind tot ca. 6 meter. Om deze afstand te vergroten tot een gebruikelijke afstand en daarbij aan te sluiten bij het oorspronkelijke plan uit 2007, zullen wij de positie van het bouwvlak aanpassen. De diepte van het bouwvlak wordt met 2 meter beperkt. Op het rechte vlak heeft deze daarmee een diepte van 15 meter, hetgeen een gebruikelijke maat is. Tevens wordt het bouwvlak in noordwestelijke richting verplaatst. Hierdoor komt het hoofdgebouw van de woningen op een afstand van 4 meter van de noordelijke en westelijke perceelgrens. Een afstand die groter is dan de gebruikelijke afstand van 3 meter en de afstand van 2 meter uit het oorspronkelijke plan. Hiermee wordt de afstand van het bouwvlak tot de feitelijke eigendomsgrens van indiener vergroot en komt daarmee op ruim 9 meter. Deze maat is groter dan gebruikelijk en sluit aan bij de afstand uit het oorspronkelijke plan.

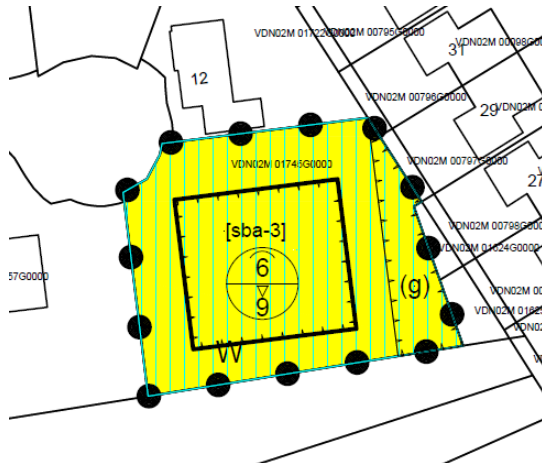
Naar onze mening zijn de gekozen afstand en hoogtes dusdanig dat deze in stedenbouwkundig opzicht passen in deze omgeving en daarmee geen spate is van onevenredige aantasting van de belangen van indiener.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja.

Wijziging bij vaststelling

De plangrens wordt aangepast conform de overeenstemming die partijen hebben bereikt. Het bouwvlak wordt aangepast zoals opgenomen in onderstaande schets.



Verveelding in ontwerp



Verbeelding bij gewijzigde vaststelling

Postregistratienummer: 18762956
Datum brief: 13-01-2020
Datum ontvangen: 13-01-2020
Betreft: Halseweg 2 Zelhem.

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

1. Kappen van een boom

Er is geen of onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van het kappen van een boom voor de omliggende percelen. Hierdoor heeft indiener van de zienswijze (hierna 'indiener') bezwaar tegen het kappen van de boom.

2. Behoud recht van overpad

De sinds 1976 bestaande vrije toegang vanuit de achtertuin van de woning van indiener (Meinder Hobbemastraat 5) naar de Halseweg, loopt via de parkeerplaats van Halseweg 2. In 2018 is dit beëindigd doordat de eigenaren van Halseweg 2 dit hebben belemmerd. Indiener wil ik dit recht van overpad, dat reeds geruime tijd geleden door verjaring zou zijn ontstaan, continueren. Daar waar in het veegplan wordt gesproken van 'vrije toegang', zou 'onbelemmerd, alle dagen van het jaar via de kortste route naar de Halseweg' moeten staan.

3. Afwatering

Ophoging van de tuin van Burg. Rijpstrastraat 22-24 in combinatie met de uitbreiding van het magazijn, zou de afwatering van de tuin van Meinder Hobbemastraat 5 nadelig

kunnen beïnvloeden. Hier is geen onderzoek naar gedaan dan wel de resultaten daarvan zijn niet in het plan opgenomen.

4. Afstand tot erfgrens

In het plan bedraagt de kleinste afstand van de erfgrens tot het nieuwe magazijn ca. 40 centimeter. Indiener heeft vernomen dat dit minstens een meter moet zijn en maakt bezwaar tegen de geringe afstand tot de erfgrens.

5. Vaststellen erfgrens

Door het ontbreken van een kadastraal veldwerk, wordt het moeilijk na te gaan of de aangegeven kadastrale grenzen kloppen. En daarmee of de te kappen boom ook echt niet gedeeltelijk op grond van Meinder Hobbemastraat 5 staat. Indiener maakt bezwaar tegen het ontbreken van een bruikbaar veldwerk.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

1. Kappen van een boom

Een boomtechnisch adviseur heeft inmiddels de situatie beoordeeld. Deze adviseert 1) de stobbe van de te kappen boom niet te verwijderen zodat er geen wortelschade ontstaat aan de andere bomen; 2) lange takken van de overblijvende bomen in te nemen om uitbreken door de veranderde windbelasting tegen te gaan; 3) de stam van de boom nabij de bouwplaats met een dubbele laag jute in te pakken om schade aan de boom te voorkomen. Dit zal als zodanig worden uitgevoerd. De boomtechnische beoordeling zal tevens bij de aan te vragen kapvergunning worden gevoegd.

2. Recht van overpad

De afspraken die in het verleden met de toenmalige eigenaar zijn gemaakt leiden niet tot juridisch recht overpad. Het schrijven van de voormalige eigenaar aan de indiener van de zienswijze kan niet als zodanig worden geïnterpreteerd. De bewoonster kan echter gewoon gebruik blijven maken van de ontsluiting vanaf haar achtererf.

3. Afwatering

Afwatering zal op eigen terrein plaatsvinden, waartoe de benodigde voorzieningen worden getroffen.

4. Afstand tot erfgrens

Er zal gebouwd worden volgens het bestemmingsplan. Daarnaast zal rekening worden gehouden met bepalingen uit het Burgerlijk wetboek met betrekking tot burennrecht.

5. Vaststellen erfgrens

De kadastrale grens is wat betreft initiatiefnemer duidelijk. Daar kan samen met de indiener van de zienswijze bij aanvang van het werk nog nader naar worden gekeken.

Beantwoording gemeente

De zienswijzen hebben grotendeels een privaatrechtelijk karakter en hebben voor een klein deel betrekking op het bestemmingsplan. De gemeente heeft een bijeenkomst georganiseerd met initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze om gezamenlijk te onderzoeken of partijen mogelijkheden zien om tegemoet te komen aan de zienswijzen. Anderzijds om vanuit initiatiefnemer en gemeente toelichting te verschaffen op het plan. De gemeente had een bemiddelende rol bij deze bijeenkomst.

Privaatrechtelijk:

1. Kappen van een boom

Initiatiefnemer heeft de situatie door een boomtechnisch adviseur laten beoordelen. Daaruit blijkt dat er middels maatregelen geen schade hoeft te ontstaan aan de bomen op het belendende perceel. Initiatiefnemer geeft aan deze maatregelen te zullen treffen. Ook zal deze de rapportage van de boomtechnisch adviseur voegen bij de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen. Daardoor is bij de behandeling van deze aanvraag duidelijkheid over de gevolgen van de kap en de staat van de hoge bomen.

2. Recht van overpad

De inhoud van dit schrijven wordt door beide partijen anders geïnterpreteerd. Het ligt op de weg van de partijen om dit met elkaar al dan niet op te lossen.

5. Vaststellen erfgrans

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het bouwen op eigen grond binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning. Partijen kunnen indien gewenst het Kadaster de exacte ligging van de kadastrale grens laten bepalen.

Publiekrechtelijke:

3. Afwatering

Het hemelwater van verharding en het dakvlak van de uitbreiding moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor worden infiltratiekratten geplaatst onder het parkeerterrein, zoals ook verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit zal ook onderdeel zijn van de aan te vragen omgevingsvergunning.

4. Afstand tot erfgrans

De uitbreiding van de supermarkt moet volgens het voorliggende bestemmingsplan binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Daar zal bij de aan te vragen en te verlenen omgevingsvergunning en bij de bouw op worden toegezien. Het naleven van het burennrecht is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar partijen elkaar indien nodig onderling op kunnen aanspreken.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van regels of verbeelding.