

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 25-09-2023 14:17

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: RE: Collegevoorstel Lageweg 10 Zelhem

Bij deze mijn opmerkingen

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Juridische zaken

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: dinsdag 19 september 2023 11:01

Aan: [redacted], [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Collegevoorstel Lageweg 10 Zelhem

Hoi [redacted] en [redacted],

Hierbij het aangepaste collegevoorstel van de Lageweg 10 te Zelhem na jullie opmerkingen.

[redacted] teDe landschappelijke inpassing heb ik ook!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst

Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 5 september 2023
Kenmerk	: Z2023-0695/BenW-08337
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp Zelhem	: Principemedewerking herziening bestemmingsplan Lageweg 10,
Speerpunt coalitie	: Dienstbare overheid

Kernboodschap

Het bestaande bestemmingsvlak op het perceel Lageweg 10-12 te Zelhem wordt gesplitst conform de kadastrale eigendomssituatie. Voor het perceel Lageweg 10 wordt het bestemmingsvlak (bestemming 'Bedrijf') vergroot en een maximum aan bebouwd oppervlak opgenomen. Met deze herziening wordt het feitelijke gebruik van het perceel gelegaliseerd. Het sluit aan bij het speerpunt 'Dienstbare overheid' uit het coalitieprogramma 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'.

Voorstel

1. Principemedewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen en te vergroten op het perceel Lageweg 10 te Zelhem op grond van art. 3.1 Wro. Daarnaast, en het een maximum aan bebouwd oppervlak op ~~te kunnen~~ nemen.

Inleiding

Initiatiefnemer woont aan de Lageweg 10 te Zelhem en heeft gevraagd om herziening van het bestemmingsplan. Als gevolg van een faillissement heeft hij in het verleden namelijk Lageweg 12 moeten verkopen. Na het faillissement is initiatiefnemer als zzp'er verdergegaan en dus een nieuw bedrijf opgestart op Lageweg 10. Vanzelfsprekend zijn de percelen kadastraal gesplitst.

Op dit moment liggen zijn bedrijf en het bedrijf van de buurman (nr. 12) allebei in hetzelfde bestemmingsvlak (zie bijlage). Het bestemmingsplan laat echter maar één bedrijf toe, te weten op nr. 12/12a. Uit het bestemmingsplan volgt verder dat de (bouw)mogelijkheden toekomen aan Lageweg 12.

Om de activiteiten op het perceel Lageweg 10 te legaliseren is verzocht om, gelijk aan de kadastrale grenzen, het bestemmingsvlak te splitsen en Lageweg 10 op te nemen in de tabel (art. 6.1.1. onder a) behorende bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. Hierdoor ontstaan dus twee separate bedrijven. Omdat er inmiddels ook bebouwing voor het bouwbedrijf is gerealiseerd (170 m²) wordt gevraagd om rekening te houden met een uitbreiding van het bestemmingsvlak (330 m²). i

Hierdoor ontstaat er een planologisch kader waardoor de huidige activiteiten weer passen binnen de bestemming.

Afstemming

Advies Ondernemingsraad: niet van toepassing.

De wethouder Emmeke Gosselink is positief over het principeverzoek.

De regiekamer heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de splitsing van een bestemmingsvlak (geen gangbare ontwikkeling). De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Het is een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Met landschappelijke inpassing zijn er kansen.

Juridische zaken heeft meegekeken.

Beoogd effect

Door het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' komt de planologische situatie bij het gebruik bij de bestemming weer overeen met de feitelijke situatie. Medewerking verlenen sluit aan bij het speerpunt 'Dienstbare overheid' uit het coalitieprogramma 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'.

Argumenten

- 1.1. *Het past niet in het huidige bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst', maar kan wel via een herziening (B-plan) gerealiseerd worden.*
Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' biedt geen mogelijkheden om via een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen ('Agrarisch' naar 'Bedrijf'), te vergroten met 330 m² en de splitsing van het bestemmingsvlak (geen gangbare ontwikkeling) van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied.
- 1.2. *Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat*
Voor beide woningen geldt dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eén van de belangrijkste daarbij is geluid. Volgens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dient voor het aspect geluid (categorie: bouwbedrijven algemeen: b.o. <=2.000 meter) een onderlinge afstand van minimaal 50 meter tussen de twee bestemmingen aangehouden te worden. Omdat de huidige afstand 0 meter betreft, is er een akoestisch onderzoek opgesteld. Voor de omgeving verandert er feitelijk bijna niets, er wordt alleen 170 m² aan bebouwing toegevoegd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken, dat ook na de uitbreiding van de bedrijfsbestemming, sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Dit betekent dat het deze bestemmingswijziging ter plaatse ruimtelijk op een goede manier is in te passen.
- 1.3. *Er wordt Fonds Bovenwijks en landschappelijke inpassing als verevening toegepast.*
Voor de legalisatie van de bebouwing (170 m²) wordt voorgesteld om via een bijdrage van het Fonds Bovenwijks de verevening te vervullen. Wij vragen geen slooptimeters maar wel een zwaardere landschappelijke inpassing als verevening, zie hiervoor de 'Notitie Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'Bedrijf'.
- 1.4. *Er wordt aan het provinciaal belang voldaan.*
Er is sprake van uitbreiding van de bestemming en de uitbreiding van de bebouwing bedraagt minder dan 250 m². Het betreft een beperkte uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie, het is ruimtelijk geen nieuwvesting maar eerder sprake van het gelijkstellen aan een uitbreiding van een al bestaand bedrijf. Er zal geen sprake zijn van de aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals ook is benoemd onder argument 1.2. Verder zal sprake zijn van maatwerk en landschappelijke inpassing, is verplaatsing naar een bedrijventerrein niet realistisch. In principe wordt de feitelijke situatie omgezet in de juiste bestemming. Er wordt voldaan aan het provinciale beleid voor solitaire bedrijven. Verder is er geen sprake van een provinciaal belang.

Kanttekeningen

- 1.1. *Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'.*
Zoals ook benoemd onder argument 1.2. is de korte afstand tussen de twee bedrijven en de bijbehorende bedrijfswoningen een aandachtspunt. Ten aanzien van het aspect geluid is uit onderzoek gebleken dat de er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Vooralsnog is dat voldoende voor het verlenen van principemedewerking. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal vervolgens moeten blijken of ook ten aanzien van de andere ruimtelijk relevante aspecten er nog aandachtspunten zijn. Vooralsnog worden hierin geen bijzonderheden verwacht.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Het komt dus geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft de kosten van een wijzigingsplan op basis van de legesverordening 2023.

Uitvoering

De initiatiefnemer ontvangt een principemedewerkingsbrief (en antieure overeenkomst) met daarin de uitleg van de bestemmingsplanherziening en het kostenoverzicht. Ook wordt het besluit gepubliceerd op overheid.nl

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| - (geanonimiseerd) | Akoestisch onderzoek |
| - (openbaar) | Landschappelijke inpassing |
| - (geanonimiseerd) | Principeverzoek |
| - (openbaar) | Luchtfoto |

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter