

Joostinkweg 12, Vorden

Inpassingsplan



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Joostinkweg 12, Vorden

Inpassingsplan

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

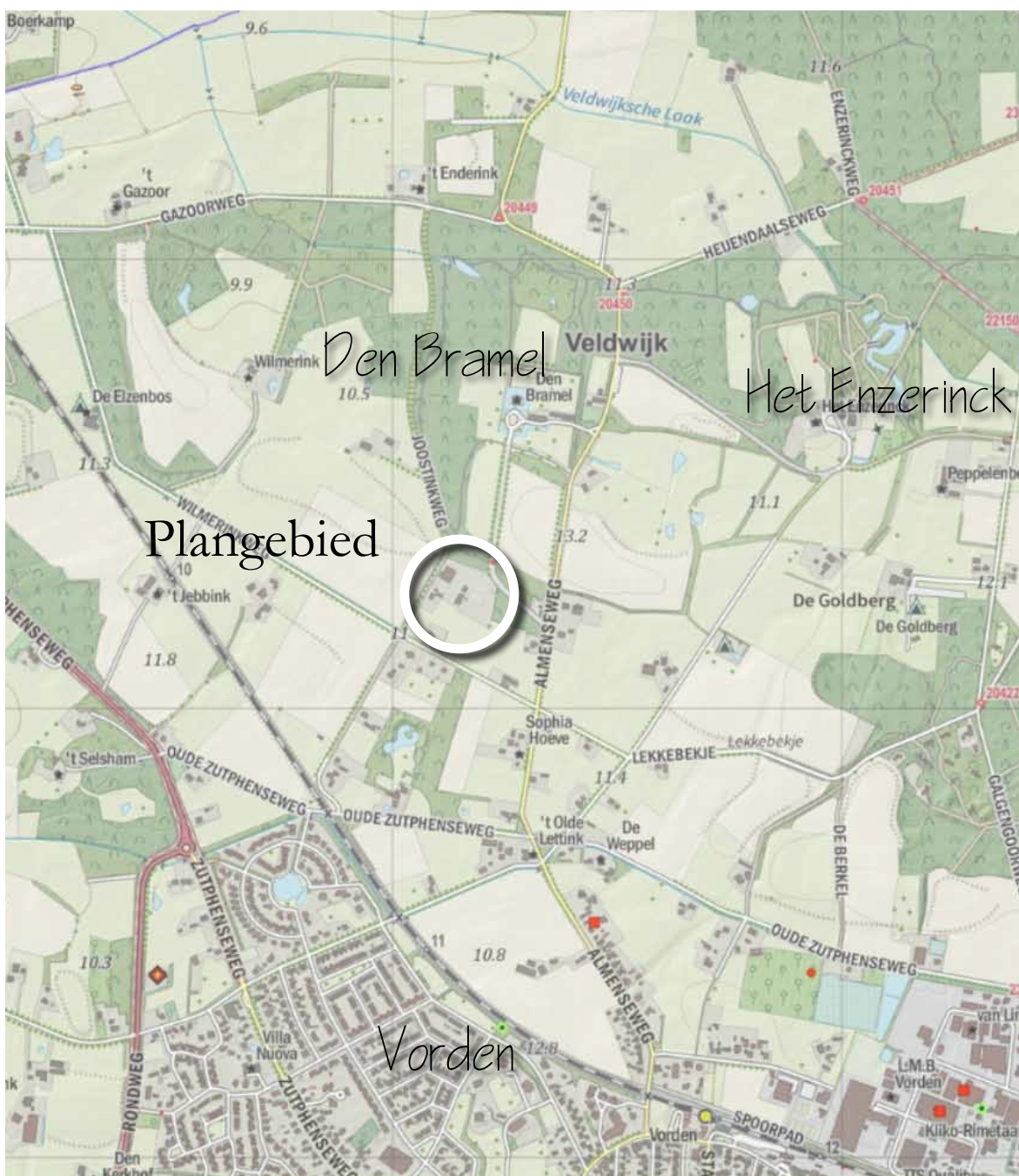
Projectnummer: 8332
Datum: september 2017



Het plangebied ligt in de Gelderse Achterhoek



1	AANLEIDING	7
2	HUIDIGE SITUATIE	9
	2.1 Eigendommen en gebruik	9
	2.2 Bestemmingsplan in voorbereiding	9
	2.3 Bestemming sluit niet aan bij eigendommen	11
3	HET PLAN	13
	3.1 Wijzigen grenzen bouwvlak in aansluiting op eigendom	13
	3.2 Nieuwbouw	13
	3.3 Beeldkwaliteit bebouwing	13
	3.4 Buitenopslag	13
	3.4 Investering in natuur en landschap	13



Het plangebied ligt tussen de landgoederen Den Bramel, Het Enzerinck en het dorp Vorden



1

AANLEIDING

Het bedrijf van de initiatiefnemer is gevestigd aan de Joostinkweg 12 te Vorden, in het buitengebied van gemeente Bronckhorst. Het bedrijf bevindt zich aan de rand van de bosrijke landgoederenzone waarin huize Den Bramel en Het Enzerinck zich bevinden. De initiatiefnemer heeft zich gespecialiseerd in het beheer van natuur- en bosterreinen en is onlosmakelijk met het buitengebied verbonden. In de directe omgeving verzorgen zij het beheer van diverse natuur- en bosterreinen.

Het bedrijf is met de gemeente Bronckhorst in gesprek over de toekomstplannen en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan verankerd kunnen worden. De gesprekken met de gemeente hebben betrekking op 4 aspecten, te weten:

- De vorm van het bouwvlak
- De bebouwing
- Het aanzicht
- De activiteiten

Gemeente en ondernemer hebben behoefte aan een inpassingsplan waarin de gewenste vorm van het bouwvlak, de situering van opstallen en de inpassing van het bedrijf zijn opgenomen. Daarvoor wordt in dit rapport een voorstel gedaan.



Zicht op bedrijf vanaf de Wilmerinkweg



Luchtfoto Joostinkweg 12 met begrenzing eigendom



Toegangsweg vanuit noorden met Rode beuken aan linkerzijde, die door de initiatiefnemer zijn aangeplant.



Zicht op toegangsweg vanuit het noorden



Huidige beeldkwaliteit bebouwing



2.1 Eigendommen en gebruik

De initiatiefnemer heeft in het recente verleden grond geruild met het naastgelegen landgoed Den Bramel. Door deze grondruil is een ecologische waardevolle bosrand bij het landgoed in bezit gekomen en is de initiatiefnemer eigenaar geworden van de oostelijke berm langs de Joostinkweg. Dat heeft geresulteerd in de hiernaast opgenomen eigendomssituatie.

Recent is een aantal investeringen gedaan in de inpassing van het bedrijf in de omgeving. Door de aanplant van rode beuken heeft de initiatiefnemer de laanbeplanting langs de Joostinkweg hersteld. Door de bewuste aanplant van zoomstruwelen met hazelaar en bosplantsoen en meidoorn aan de noordzijde wordt het zicht op het bedrijf vanaf Landgoed Den Bramel ontnomen. Ten oosten van het bouwvlak heeft de opslag van stamhout plaats gemaakt voor een natuurlijke inrichting met schraal grasland en poelen.

Binnen de grenzen van het bouwvlak zijn drie woningen met een aantal opstallen gesitueerd. De opstallen zijn verouderd, voorzien van asbest en leveren geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Rondom de opstallen vindt veel opslag plaats van machines en materialen. Deze buitenopslag is een onlosmakelijk onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, maar levert een rommelig beeld.

2.2 Bestemmingsplan onlangs vastgesteld

Gemeente Bronckhorst heeft op 17 mei jl. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het erf aan de Joostinkweg 12 een enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend. In de regels is opgenomen dat binnen het bestemmingsvlak 3 woningen aanwezig zijn. Bij elke woning mag 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd (goothoogte 3 m, nokhoogte 6m).

Het voorontwerpbestemmingsplan laat 1349 m² aan bedrijfsgebouwen toe ten behoeve van een loonwerkbedrijf (Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 36). De goothoogte van deze bebouwing mag maximaal 6 meter bedragen. De nokhoogte



Begrenzing eigendommen initiatiefnemer op kadastrale ondergrond



Het bestemmingsvlak sluit niet aan bij de eigendommen van de initiatiefnemer

bedraagt maximaal 10 meter. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze oppervlakte aan bedrijfsgebouwen eenmalig met 10% uit te breiden (135 m²). Ook het vorige bestemmingsplan bood de mogelijkheid deze oppervlakte met 10% uit te breiden. Opgeteld mag de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen daarom twee keer met 10% worden uitgebreid (input Cumela Nederland) tot een oppervlakte van 1632m².

Op dit moment is binnen de grenzen van het bouwvlak 817 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Het bestemmingsplan biedt zodoende nog de mogelijkheid voor het realiseren van 815 m² aan bedrijfsgebouwen.

De maximaal toelaatbare oppervlakte voor buitenopslag, stalling en/of grondopslag is maximaal 100 m² en 2 meter hoog. Het vergroten van deze oppervlakte en/of hoogte tot maximaal 200 m² resp. 4 meter, middels een omgevingsvergunning, is toegestaan indien:

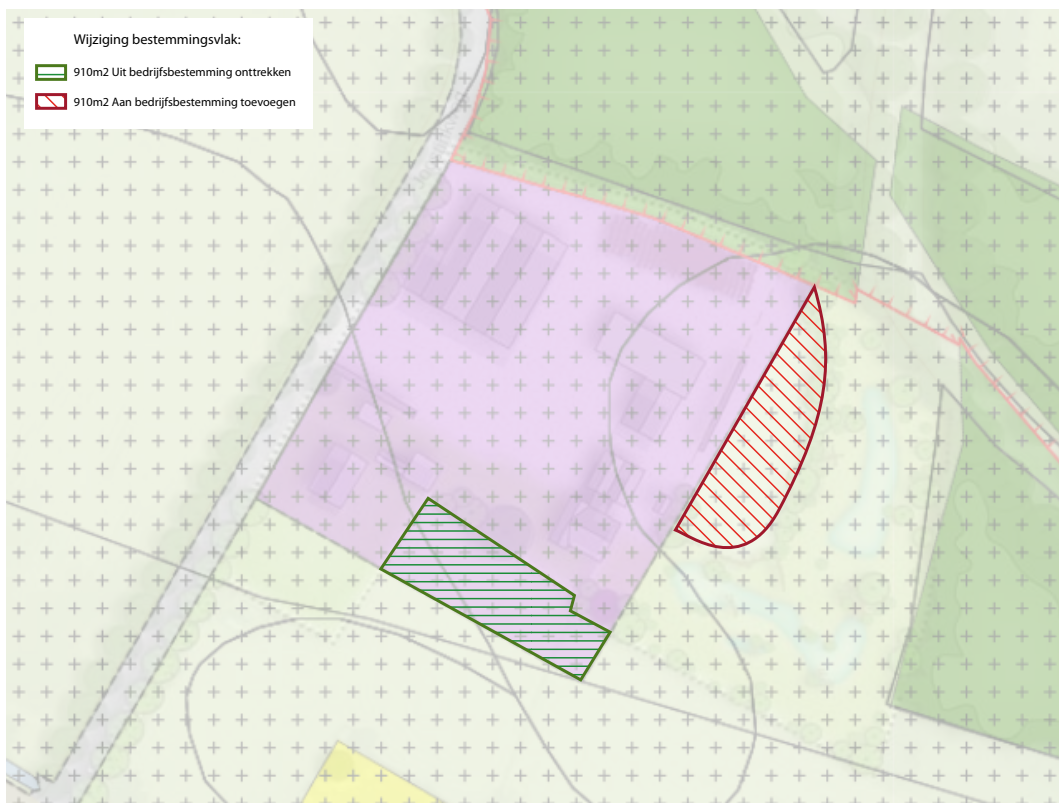
1. De verruiming van de mogelijkheden noodzakelijk is voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.
2. Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Het oostelijk gedeelte van de eigendommen heeft een enkelbestemming Agrarisch met Waarden – Landschap.

2.3 Veegplan in voorbereiding

De begrenzing van het bouwvlak sluit niet aan bij de begrenzing van de eigendommen, behorende bij het bedrijf. Omgekeerd bestaat er twijfel of het huidige gebruik van gronden overeenkomt met de regels die volgens het bestemmingsplan op het erf van toepassing zijn.

Gemeente Bronckhorst zal middels een nog op te stellen veegplan wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan doorvoeren. Daarvoor is aan de initiatiefnemer gevraagd om de beoogde planologische situatie bij de gemeente Bronckhorst kenbaar te maken, alsook de ruimtelijke eindsituatie op het bouwvlak van bebouwing en landschappelijke inpassing.



In de beoogde wijziging van het bestemmingsvlak zal de bedrijfsbestemming in oppervlak afnemen



Referentiebeelden materialisatie nieuwe schuur. Natuurlijke, ingetogen materialen maken het gebouw landschappelijk inpasbaar



3.1 Wijzigen grenzen bouwvlak in aansluiting op eigendom

De begrenzing van het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hengelo / Vorden' sluit niet aan bij de eigendommen van de firma. Verzoek is deze begrenzing hierop aan te passen, zoals hiernaast is opgenomen. De vorm van het bouwvlak sluit aan bij de beoogde landschappelijke inpassing van erf en bebouwing. De oostelijke grens van het bouwvlak wordt voorzien van een houten natuurlijke afscheiding, zoals opgenomen op de afbeelding hiernaast.

3.2 Nieuwbouw

Ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt binnen de grenzen van het bouwvlak in de toekomst 3 nieuwe loodsen gerealiseerd. Deze loodsen hebben een totale gezamenlijke omvang van 815 m². In het inrichtingsplan is opgenomen hoe de gebouwen worden gepositioneerd. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak is op die manier in overeenstemming met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. De nieuwbouw wordt deels gebruikt voor de opslag van materialen en machines die momenteel in de buitenlucht worden opgeslagen. Op die manier kan de buitenopslag worden beperkt tot de daarvoor begrensde mogelijkheden in het bestemmingsplan.

3.4 Buitenopslag

Op dit moment vindt de buitenopslag verspreid over het hele bouwvlak plaats. Deze buitenopslag is inherent aan de bedrijfsvoering. Door de toename van nieuwbouw kan de oppervlakte van de buitenopslag worden gereduceerd. In aansluiting op de regels in artikel 6.6.1 van het bestemmingsplan wordt de oppervlakte aan buitenopslag gemaximaliseerd op 200 m². Voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. In het veegplan wordt hiervoor, middels een functieaanduiding, een locatie op het bouwvlak begrensd.

3.3 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing op het erf maakt een wat verouderde en rommelige indruk. Om de beeldkwaliteit van de bebouwing te verbeteren, wordt in de toekomst, bij aanstaande verbouwingen/nieuwbouw de beeldkwaliteit van bebouwing verbeterd. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren en bouwmaterialen. Hiernaast zijn daarvan enkele referentiebeelden opgenomen.

Erfontwikkeling

Joostinkweg 12, Vorden



Het inrichtingsplan



Dwarsprofiel voorgenomen laanherstel Joostinkweg

3.4 Investerings in natuur en landschap

Recent heeft rondom het bouwvlak een groot aantal investeringen in natuur en landschap plaatsgevonden, die hebben geresulteerd in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de aanplant van laanbeplanting langs de Joostinkweg, struweel aan de noordzijde, en realisatie van schraal grasland met poelen aan de oostzijde kent het bouwvlak al een goede groene inpakking. Om deze inpakking te complementeren, wordt voorgesteld om de zuidelijke grens van het bouwvlak een half open singel aan te planten. Deze filtert het zicht op het erf vanaf de Wilmerinkweg. Deze nieuwe groenstructuur sluit aan bij de groenstructuren die in het verleden in de wijde omgeving voorkwamen.

Ter hoogte van het bouwvlak worden enkele bomen aangeplant langs de Joostinkweg. Deze ronden de laan af en geven het erf een heldere entree. Onder de beuken wordt een haag aangeplant die het erf begrensd.



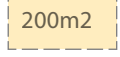
Huidig en toekomstig zicht op het bouwvlak vanaf de Wilmerinkweg

Erfontwikkeling

Joostinkweg 12, Vorden

Versterken laan Joostinkweg
met vier bomen en haag

Legenda

-  Grens eigendom
-  Bouwvlak
-  W. Bedrijfswoningen
-  Bijgebouwen woningen
-  200m2 Buitenopslag
-  Bestaande bedrijfsgebouwen
-  Uitbreiding bedrijfsgebouwen
-  Landschappelijke inpassing
-  Te ontgraven poelen





Colofon

Het Inpassingsplan Joostinkweg 12 is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	8332
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	170818_8332_dl_inrichtingsplan.indd

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2017, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl