



gemeente Bronckhorst

**Besluit tot wijziging
Artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bronckhorst;

Gelezen het verzoek van

Naam :

Adres:

Postcode en woonplaats:

gedateerd: 17 februari 2023

om wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a Wet ruimtelijke ordening voor: het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen

hierna te noemen het project: Keijenborgseweg 31 Zelhem

op het perceel, kadastraal bekend gemeente: Zelhem, sectie T, nummers 187 (ged.) en 699 (ged.)

plaatselijk bekend: Keijenborgseweg 31 Zelhem

Overwegende dat:

- in het van kracht zijnde bestemmingsplan “Landelijk gebied Bronckhorst, Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B en Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B” heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’;
- in de regels van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is opgenomen;
- zij op grond van dit artikel de bestemming van dit perceel kan wijzigen naar Wonen;
- het ontwerpwijzigingsplan en de bijbehorende stukken voor een ieder van 23 november 2023 ter inzage hebben gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden, binnen 6 weken, hun zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen;
- van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen door niemand gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening in en de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

het wijzigingsplan ex 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, voor de percelen , ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingsplan 'Landelijk gebied; Keijenborgseweg 31 Zelhem' en tevens vervat in het gml-bestand NL.IMRO.1876.WPL0038-VG01.

Hengelo, 23 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

De secretaris, de waarnemend burgemeester,



gemeente Bronckhorst

Besluit College van Burgemeester en Wethouders

Hoort bij het voorstel College van Burgemeester en Wethouders van Z2023-2895 BenW-08635

Voorstel:

Het voorstel voor het College van Burgemeester en Wethouders is besproken in het College van Burgemeester en Wethouders van 23 januari 2024

Het wijzigingsplan Landelijk gebied; Keijenborg 31-31a Zelhem, voor het

wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen, ongewijzigd vast te stellen.

besluit:

Het wijzigingsplan Landelijk gebied; Keijenborg 31-31a Zelhem, voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen, ongewijzigd vast te stellen.



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 23 januari 2024
Kenmerk	: Z2023-2895/BenW-08635
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: Vaststellen wijzigingsplan Keijenborgseweg 31-31a Zelhem
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst, Samen leven, werken e/n ontmoeten in een gezonde leefomgeving en Landschappelijke kwaliteit met oog voor verschillende belangen.

Kernboodschap

Initiatiefnemer wil de agrarische bestemming op zijn perceel omzetten naar een woonbestemming. De twee bedrijfswoningen worden burgerwoningen om beter aan te sluiten bij de feitelijke situatie en eventuele mantelzorgopties.

Voorstel

Het wijzigingsplan Landelijk gebied; Keijenborg 31-31a Zelhem, voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen, ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming aan de Keijenborgseweg 31-31a Zelhem (Velswijk) gedeeltelijk te wijzigen naar een woonbestemming.

Initiatiefnemer wil de twee aanwezige bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen om beter aan te sluiten bij de feitelijke situatie en eventuele mantelzorgopties. De bos-bestemming en de agrarische bestemming zonder bouwvlak blijven ongewijzigd.

De Wijngaard 'Um d'n Olden Smid' blijft als behouden als hobbymatige activiteit en dat geldt ook voor de ontvangstruimte, de theetuin en de B&B. Deze activiteiten worden geborgd door aan de percelen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wonen+' (sa-w+) toe te voegen.

Afstemming

Het voorstel is voorbesproken met portefeuillehouder E. Gosselink.

Beoogd effect

De bestemmingswijziging zorgt ervoor dat een al enige tijd bestaande situatie overeenkomstig het huidige gebruik wordt bestemd en eventuele mantelzorgopties.

Argumenten

1.1 Er wordt medewerking verleend aan toekomstperspectief.

Het initiatief voldoet aan landelijk, provinciaal en lokaal beleid. Bronckhorst is voorstander van ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan samenleven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving. Door mee te werken aan de gewenste woonbestemming kunnen de bewoning en de wijngaard ter plaatse gecombineerd blijven worden.

1.2 Het plan heeft geen (significante) effecten op Natura 2000.

In het wijzigingsplan wordt ingegaan op onder meer de uitstoot van stikstof en andere effecten op de omgeving.

1.3 Het plan leidt niet tot een toename van het bebouwde oppervlak.

Het initiatief is niet gericht op de toevoeging van nieuwe bebouwing, het gaat enkel om een andere bestemming voor de twee aanwezige bedrijfswoningen.

Kanttekeningen

1.1 Er vindt geen verevening plaats door reductie van de bebouwde oppervlakte.

Elke woning mag bij recht 100 m² aan bijbehorende bouwwerken hebben. Daarnaast zijn er bijgebouwen benodigd voor het hobbymatig voortzetten van de wijngaard in combinatie met de toeristische activiteiten.

Met de totaal aanwezige oppervlakte van 402 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt de toegestane oppervlakte met 2 m² overschreden.

1.2 De bestaande landschappelijke inpassing volstaat.

Het is niet nodig een landschappelijk inrichtingsplan aan het wijzigingsplan toe te voegen.

De planlocatie is reeds voorzien van een uitstekende landschappelijke inpassing: op het erf is een hoogstamboomgaard en zijn diverse solitaire bomen aanwezig, zoals eiken, beuken, lindes en een walnotenboom. De wijnranken op het noordelijke perceel worden afgeschermd door een bosperceel/houtwal.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief, dus de kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het principeverzoek en de wijzigingsprocedure worden leges geheven. Er is een overeenkomst opgesteld waarin dit en het eventuele planschadeverhaal zijn vastgelegd.

Uitvoering

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt in het Contact Bronckhorst en op Overheid.nl gepubliceerd. Een belanghebbende kan gedurende een termijn van zes weken beroep instellen bij de Raad van State.

Evaluatie

Bijlagen

- Collegevoorstel en -besluit d.d. 29 augustus 2023
- Besluit tot wijziging
- Wijzigingsplan