

gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00657/7

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 13 juli 2021;

besproken in de commissievergadering van 15 september 2021;

gelet op ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor);

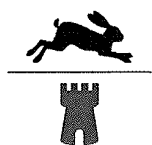
Besluit:

1. Te verklaren voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' voor het bouwen van twee extra woningen aan de Prinsenweg 18 in Hoog-Keppel;
2. Te bepalen dat de onder punt 1 genoemde voorlopige verklaring als een definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning (de ontwerpbeschikking) voor het bouwen van twee extra woningen geen zienswijzen naar voren worden gebracht, die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
3. Te bepalen dat, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning wel zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De onder punt 1 genoemde voorlopige verklaring niet als definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt. Het verzoek om afgifte van de verklaring van geen bedenkingen met de ontvangen zienswijzen zullen dan opnieuw aan uw raad ter beoordeling en besluitvorming moet worden voorgelegd.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 23 september 2021,

de griffier,

de voorzitter,



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 23 september 2021

Kenmerk : 18764158/Raad-00657

Portefeuillehouder :

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen twee extra woningen bij de Prinsenweg 18 in Hoog-Keppel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. Te verklaren voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' voor het bouwen van twee extra woningen aan de Prinsenweg 18 in Hoog-Keppel;
2. Te bepalen dat de onder punt 1 genoemde voorlopige verklaring als een definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning (de ontwerpbeschikking) voor het bouwen van twee extra woningen geen zienswijzen naar voren worden gebracht, die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
3. Te bepalen dat, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning wel zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De onder punt 1 genoemde voorlopige verklaring niet als definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt. Het verzoek om afgifte van de verklaring van geen bedenkingen met de ontvangen zienswijzen zullen dan opnieuw aan uw raad ter beoordeling en besluitvorming moet worden voorgelegd.

Inleiding

De locatie Prinsenweg 18 in Hoog-Keppel kent een behoorlijke voorgeschiedenis. Deze locatie is ooit ontwikkeld als plek voor een zuivelfabriek. Vervolgens is Aviko ooit hier begonnen met het verwerken van aardappels tot diverse producten en is het terrein in 2005 verkocht aan een vastgoedbedrijf (Da Vinci Vastgoed te Hilversum/Vianen). Deze partij had meerdere malen pech met de ontwikkeling van dit terrein. Allereerst werden de fabrieksbebouwing en oude dienstwoning gekraakt. Vervolgens brandde het geheel (op de oude dienstwoning na) af. Toen had de initiatiefnemer te maken met een flinke bodemverontreiniging (deze is volledig gesaneerd). En als laatste konden de plannen voor extra woningen op deze locatie niet meer doorgaan, omdat wij toen een restrictief beleid voerden wat betreft woningbouwplannen door de krimpproblematiek. Er is toen aan de initiatiefnemer verzocht om te kijken naar andere functies in de vorm van maatschappelijk-culturele voorzieningen of recreatieve doeleinden.

Er zijn diverse initiatieven langsgekomen, maar vaak zat het vast op financiën of dat er op het einde toch voor iets anders gekozen werd. Deze jarenlange zoektocht had dus niets opgeleverd. Uiteindelijk door samenwerking met een plaatselijk Rentmeesterskantoor (De Witte) is er geconcludeerd dat een statige woning met allure (en extra inhoud) de beste

ontwikkeling is op dat moment. Vervolgens heeft er in 2017/2018 op het oude Aviko-terrein aan de Prinsenvweg 18 in Hoog-Keppel een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden (als onderdeel van het veegplan: Landelijk gebied; Veegplan 2017-2). De bestemming is toen omgezet van 'Bedrijf' met aard van bedrijvigheid 'aardappelverwerkende industrie' met een bouwmogelijkheid van 1.500 m² naar een woonbestemming. Er mag een woning van allure gebouwd worden van 1.400 m³ en de toenmalige dienstwoning (ook bekend als de voormalige directeurswoning én gemeentelijk monument) mag gebruikt worden t.b.v. een guesthouse, vergaderruimte, workshops en atelier.

De grond en rechten zijn vervolgens verkocht aan een ondernemer uit de gemeente (de huidige initiatiefnemer), maar deze merkte dat de markt voor deze ruime woningbouwmogelijkheid zeer gering was. Er was nauwelijks animo om deze locatie te kopen. Nadat de gemeentelijke 'Woonvisie 2019-2025' in werking was getreden heeft de initiatiefnemer daarom een verzoek ingediend met de vraag of het perceel niet gesplitst kon worden t.b.v. 2 woonbestemmingen. Eén woonbestemming op de voormalige dienstwoning en één voor de nog te realiseren woning. De regiekamer had in 2020 hiermee ingestemd, maar dan wel met de voorwaarde dat de woning niet meer maximaal 1.400 m³ mag zijn, maar 1.000 m³. Daarnaast moest de initiatiefnemer wel komen met een aantal serieuze potentiële kopers.

De initiatiefnemer heeft op 11 mei 2020 de principeaanvraag om een extra woning te realiseren ingediend. Dit voorstel heeft even op zich laten wachten, doordat de plannen in de loop van de tijd een aantal maal gewijzigd waren, doordat er twee stellen interesse hadden in één kavel. Zij vroegen zich af of deze dan gesplitst konden worden. Voor het andere perceel zijn ook gegadigden gevonden (zie ook paragraaf 1.3 bij 'Argumenten').

Dus het uiteindelijke verzoek is het volgende geworden:

- Het realiseren van twee extra woningen (totaal aantal is drie);
- Eén woning in de bestaande voormalige en monumentale dienstwoning;
- Twee woningen in één woongebouw van maximaal 1.000 m³.

Afstemming

Dit verzoek is besproken in de ambtelijke regiekamer BBP/woningbouwinitiatieven en akkoord bevonden op 23 maart 2021 onder de voorwaarde dat er stedenbouwkundig gekeken wordt naar het geheel en van de nieuw te realiseren woningen de v.o.n.-prijzen worden aangegeven.

Met onze stedenbouwkundige is gekeken naar de situatie en de besproken randvoorwaarden (rooilijn, uitstraling bouwwerk en de verwantschap met de vorige functie en eventueel het dakvlak van de vorige woning) zijn teruggekoppeld aan de initiatiefnemers/potentiële kopers.

Voor de v.o.n.-prijs van het nieuw te realiseren woongebouw (met twee woningen) zie 'Kanttekeningen' onder paragraaf 1.1 en de bijlage 'Motivatiefbrief potentiële kopers incl. de geschatte kosten nieuwe twee-onder-één-kap woning'.

De portefeuillehouder 'Wonen' is akkoord met de voorgestelde ontwikkeling.

Beoogd effect

Dit initiatief past binnen het speerpunt 'Wonen' van ons 'Coalitieprogramma 2018-2022' en de slogan die past bij de 'Woonvisie 2019-2025': de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek.

Daarnaast gaat deze principemedewerking een planologisch kader bieden om twee extra woningen aan de Prinsenvweg 18 toe te staan.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling past in de omgeving van Hoog-Keppel.

Hoog-Keppel staat bekend om haar vele vrijstaande en twee-onder-één kap woningen in het duurdere segment. Daarnaast heeft het een 18-holes golfbaan en kent het dorp en de directe omgeving een aantal landgoederen. Gezien deze feiten past de gewenste ontwikkeling in de buurt van de kern Hoog-Keppel.

Er is gekozen voor een twee-onder-één-kap woning van maximaal 1.000 m³, omdat er zo (stedenbouwkundig gezien) nog steeds een gebouw met allure gerealiseerd kan worden. Het is dan ook de bedoeling dat dit gebouw de uitstraling krijgt van één robuuste woning met een knipoog naar de voormalige fabrieksbebouwing. Deze komt dan vervolgens een stuk verder van de weg te liggen (rooilijn is de achterkant van het de monumentale voormalige bedrijfswoning). Hierdoor is er van beide kanten vol zicht op de monumentale voormalige dienstwoning. Het nieuwe gebouw met twee wooneenheden zal hierdoor geen directe afbreuk doen aan het monumentale gebouw (zie bijlage: Voorbeeld sfeerbeelden en concept-tekening beoogde situatie. Let op: deze zijn echter nog niet door de Welstand akkoord bevonden en dienen bij dit voorstel te laten zien dat de rooilijn die verder naar achteren ligt, ten goede komt van het zicht op de voormalige monumentale dienstwoning. Tevens dat dit nieuw te realiseren woongebouw op deze manier de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en het monument versterken.

Het geldende landschapsplan is aangepast naar de nieuwe situatie en blijft in hoofdlijnen eenvoudig. Er wordt vooral aanplant gedaan aan de randen van het perceel om deze te versterken, zoals in eerste instantie ook de bedoeling was bij de 1.400 m³ woning.

1.2 Betreft langlopende herontwikkeling en transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed van een voormalig fabrieksterrein.

Het gaat hier niet om een nieuwe ontwikkeling op 'maagdelijke gronden' nabij een kern, maar het gaat hier om de afronding van een langlopende herontwikkeling van een voormalig fabrieksterrein. En zoals in de inleiding is beschreven, kent het herontwikkelen van het voormalige Aviko-terrein inmiddels al een aardige geschiedenis. De laatste keuze (landhuisachtige woning van 1.400 m³, zeer dure prijssegment) die in 2017 is gemaakt en planologisch is verankerd in een bestemmingsplan, heeft nauwelijks geïnteresseerden getrokken, omdat simpelweg dit marktsegment maar voor een heel klein gedeelte van de bevolking toegankelijk is. In het perspectief van onze huidige woonvisie bekeken, was dit niet de juiste woning op de juiste plek. Toentertijd kende de regio Achterhoek (en de gemeente Bronckhorst in het bijzonder) een zeer restrictief beleid m.b.t. het toevoegen van extra verblijfsobjecten door het gehele demografische krimpverhaal, vandaar ook de keus voor één grote landhuisachtige woning.

Met het toevoegen van twee extra woningen wordt deze locatie financieel aantrekkelijker/toegankelijker voor meerdere mensen en dus beter passend op deze locatie. De herontwikkeling van deze voormalige fabrieksterrein door deze invulling heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. We geven hierbij de kwalitatieve opgave "de juiste woning op de juiste plek" prioriteit ten opzichte van de in de woonvisie genoemde doelgroepen van prijscategorie. Door deze wijziging met toevoeging van twee verblijfsobjecten t.b.v. wonen toe te passen kunnen er drie huishoudens worden gehuisvest, in plaats van één.

Gezien:

- de geschiedenis van deze locatie (veel tegenslag in het ontwikkelen door o.a. de kraak van het pand, de brand die volgde, de verontreiniging die daarop volgde en de woningbouwstop n.a.v. de demografische ontwikkelingen);
- de lastig verkoopbare huidige situatie (de niet gebouwde mogelijkheid voor een 1.400 m³ woning) die helemaal niet passend is binnen onze huidige woonvisie;
- er nu plek komt voor drie huishoudens in plaats van één;
- deze ontwikkeling passend is in de omgeving Hoog-Keppel, dus meer de juiste woningen op de juiste plek (zie Argumenten onder paragraaf 1.1);
- passend binnen het uitgangspunt uitbreiding woningbouw uit de woonvisie: transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed heeft de voorkeur. Hierbij gaat het zowel om verbouw/herbestemming als nieuwbouw na sloop. Ook is ruimte voor woningsplitsing en nieuwbouw,

kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling een forse verbetering is voor deze locatie.

1.3 De concrete behoefte is aangetoond.

Een voorwaarde voor medewerking vanuit de 'Woonvisie 2019-2025' is dat de behoefte voor de te ontwikkelen woningen bij een project wordt aangetoond. Voor deze locatie hebben zich drie verschillende potentiële kopers bij ons gemeld en bevestigd graag in aanmerking te komen voor één van de beoogde woningen. Zij hebben allen al een voorlopig koopcontract met de initiatiefnemer afgesloten en benaderen de gemeente regelmatig met vragen over de verdere voorwaarden en procedure. Daarnaast hebben ze allen een motivatiebrief geschreven waarom ze deze plek zo interessant en mooi vinden om te gaan wonen. Bij het gemeentelijk monument (voormalige dienstwoning) staat vooral dat de potentiële kopers de monumentale waarden willen respecteren. Bij de nieuw te realiseren woningen staat de levensloopbestendigheid én duurzaamheid hoog in het vaandel.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er concrete interesse is voor deze ontwikkeling.

1.4 Het plan past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen en er zijn geen mogelijkheden opgenomen om deze ontwikkeling te realiseren.

De bestemmingsplannen 'Landelijk gebied; Veegplan 2017-2' en 'Landelijk gebied; Veegplan 2019-1A' (woningplitsing-plan) bieden geen mogelijkheden om via een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid twee extra woningen toe te laten. Daarom dient er een bestemmingsplanherziening of uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden.

De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd naar de mogelijkheden voor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (ex artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Ambtelijk is er informatie verschaft over beide procedures, de uitgebreide omgevingsvergunning ontmoedigd en verwezen naar ons Bronckhorster Bestemmingsplan Proces (BBP).

Echter staat het de initiatiefnemer vrij om alsnog voor de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te kiezen. Voor de aanvraag van deze procedure zijn ze inmiddels in een zeer ver gevorderd stadium, vandaar dat er ook een (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen wordt aangevraagd aan uw raad.

1.5 Initiatief is ruimtelijk aanvaardbaar.

Naast de argumenten onder de paragrafen 1.1 t/m 1.3 zijn bij de eerdere omzetting naar Wonen (1.400 m³) er diverse onderzoeken gedaan. Uit deze onderzoeken, die overigens voor deze procedure geüpdatet worden, bleek dat er geen onoverkomelijke belemmeringen waren voor de beoogde bestemming. Daarnaast worden er in de directe omgeving geen

natuur- en of milieuwaarden geschaad, waardoor gezegd kan worden dat de toevoeging van twee woningen ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarnaast worden er geen provinciale en/of waterschaps-belangen geschaad met deze ontwikkeling.

2.1 Hiermee wordt een tijdwinst van enkele maanden behaald.

Als er geen zienswijzen worden ingediend op het ruimtelijke onderdeel van de ontwerpvergunning, dan kan met dit beslispunt tijdwinst behaald worden van enkele maanden. Deze tijd is qua planning van de werkzaamheden die de potentiële kopers hebben, dan ook zeer gewenst.

3.1 Bij een zienswijze wordt het plan opnieuw voorgelegd aan uw raad

Als er wel zienswijzen worden ingediend, die betrekking hebben op het onderdeel 'Handel in strijd met regels ruimtelijke ordening', dan moet uw raad het desbetreffende plan en reactie op de zienswijzen beoordelen en een nieuw besluit nemen of de verklaring van geen bedenking in stand blijft.

Kanttekeningen

1.1 Invulling komt niet overeen met de primaire doelgroep en prijscategorie uit de Woonvisie 2019-2025.

De toe te voegen woningen vallen niet binnen de primaire doelgroepen van beleid (jongeren, doorstromers of ouderen) en de prijsklassen die hieraan in de woonvisie verbonden zijn. De invulling past wel binnen de kwalitatieve opgave "de juiste woning op de juiste plek" en de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. Deze specifieke locatie vraagt om een ruime opzet met behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Invulling binnen de primaire doelgroep en prijscategorie past niet binnen de herontwikkelingsopgave. Daarnaast is de behoefte met 3 potentiële kopers aangetoond. De regiekamer heeft in principe positief geadviseerd over deze locatie en de potentiële kopers zijn al druk met het uitwerken van de plannen.

Het is lastig om de v.o.n.-prijs van de nieuwe te realiseren woning te bepalen, daarom hebben de potentiële kopers een overzicht gemaakt van de totale kosten (grond-, ontwikkel- en bouwkosten). Deze bedragen voor de twee woningen totaal: €

De v.o.n.-prijs van de bestaande voormalige dienstwoning wordt geschat tussen Dit zijn bedragen die niet passen bij de gewenste doelgroepen, maar wel passend zijn voor deze locatie.

Bovendien worden nu drie verschillende huishoudens voorzien van een woning in het duurdere segment i.p.v. één huishouden in een landhuisachtige woning van 1.400 m³ met een geschatte v.o.n.-prijs van ruim boven

Kosten, baten en dekking

Particulier initiatief, dus er wordt volgens de legesverordening 2020 een bedrag voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan (A-plan) of voor het in behandeling nemen van een uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag (legesverordening 2021) in rekening gebracht.

Daarnaast wordt er nog bekeken of hier nog een bijdrage 'Fonds Bovenwijken' van toepassing is, omdat het perceel al een (ruime) woonbestemming heeft. Mocht dit zo zijn, dan wordt deze bijdrage meegenomen in de overeenkomst.

Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering

De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt bij de ontwerpstukken van de omgevingsvergunning gelegd en gaat gelijktijdig zes weken ter inzage.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld), 13 juli 2021.

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen

- Tekening beoogde situatie Prinsenweg 18 incl. landschappelijke inpassing;
- Voorbeeld sfeerbeelden en concept-tekening beoogde situatie;
- Motivatiebrief potentiële kopers voormalige dienstwoning;
- Motivatiebrief pot. kopers incl. de geschatte kosten nieuwe 2-onder1-kap woning;
- B&W-advies functieverandering Prinsenweg 18 d.d. 30 maart 2015;
- Impressiebeeld landhuis in plannen 2017/2018;

(allen geanonimiseerd bij het raadsvoorstel)