

2012-019935

De raad van de gemeente Lochem

Gelezen het voorstel van het college van 29 augustus 2017, nr. 2012-019935, betreffende
Vaststelling bestemmingsplan FAB Clustering Laren;

Gehoord de beraadslagingen;

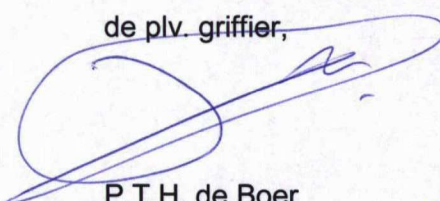
BESLUIT

1. De Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan FAB Clustering Laren vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan FAB Clustering Laren digitaal gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-BP41.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-BP41.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lochem
in zijn openbare vergadering van 6 november 2017.

de plv. griffier,

de voorzitter,



P.T.H. de Boer



S.W. van 't Erve

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Informatie bij:	A. de Bert	Kenmerk:	2012-019935
Portefeuillehouder:	B.J. Groot Wesseldijk	Vergadering:	9 oktober 2017
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan FAB Clustering Laren		

Voorstel

1. De Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan FAB Clustering Laren vaststellen.
 2. Het bestemmingsplan FAB Clustering Laren digitaal gewijzigd vaststellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-BP41.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-BP41.
-

Overzicht raadsvoorstel		
Locatie	FAB Clustering Laren (achter percelen Zutphenseweg 27 / 27a Laren)	
Beoogd resultaat	De verplaatsing van 4 FAB bouwrechten naar een clusterlocatie achter de percelen Zutphenseweg 27 / 27a in Laren mogelijk maken.	
Geldend bestemmingsplan	Buitengebied Lochem 2010	
Past verzoek binnen gemeentelijke beleidskaders?	Ja	Opgemerkt moet worden dat het clusteren van FAB bouwrechten maatwerk is.
Zienswijzen?	Ja	Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangevuld en aangepast.

Inleiding

Op basis van het beleidskader "Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem" kunnen nieuwe burgerwoningen worden gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze woningen kunnen gebouwd worden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel waar de sloop plaatsvindt of op een clusterlocatie, waar meerdere 'FAB-bouwrechten' bij elkaar worden geclusterd.

Klein Brinke Exploitatie is voornemens om een clusterlocatie te ontwikkelen aan de rand van de kern Laren, achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a. Op deze locatie zullen vier 'FAB-bouwrechten' worden geclusterd, oftewel vier vrijstaande woningen worden gebouwd. In ruil daarvoor wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt op de percelen Tunnelweg 8 en Groenedijk 7 te Laren, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem. De voormalige agrarische bedrijfswoningen op deze percelen blijven behouden en zullen in gebruik worden genomen als burgerwoningen.

Uw raad heeft op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan een clusterlocatie voor vier 'FAB bouwrechten' achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren. De realisatie van de

clusterlocatie en het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoningen op de percelen Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Groenedijk 7 en Beekvliet 7 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010". Om het gebruik van deze vier voormalige agrarische bedrijfspercelen voor wonen en de ontwikkeling van de clusterlocatie met vier nieuwe woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan "FAB Clustering Laren" dient hiertoe.

Beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan "FAB Clustering Laren" vormt de juridische basis om de beoogde clustering van vier FAB bouwrechten op twee percelen achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren mogelijk te maken.

Financiële consequenties

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten ten aanzien van mogelijke planschade.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen

Conform de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 23 maart 2017 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijze.

1.2 Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is het plan aangevuld en aangepast

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan dient dan ook gewijzigd te worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen:

Ambtshalve wijzigingen

De toelichting is op enkele onderdelen aangevuld.

1. Het aantal m² te slopen op de slooplocaties en de wijze waarop deze een relatie hebben met de clusterlocatie Laren in bouwmogelijkheden is nader toegelicht.
2. De toelichting op de regels en verbeelding zijn aangevuld, vanwege de opname van een wijzigingsbevoegdheid voor de clusterlocatie.
3. Typefouten zijn hersteld en enkele redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd.

In de regels is artikel 9.4.1 verduidelijkt, in die zin dat met gereedmelding de gereedmelding in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 wordt bedoeld.

Tevens is in bijlage 1 van de regels, de tabel met het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden voor de bestemming Agrarisch, een kolom toegevoegd voor het landschapstype open broekgebieden.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. In artikel 9, 'Wonen - FAB clusterlocatie', is de bijgebouwenregeling aangepast, in die zin dat de maximale bouwhoogte is teruggebracht tot 5 meter.
2. In artikel 5, 'Groen', is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde verlaagd naar 1 meter.

3. Er is in artikel 18 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee B&W de bestemming van de clusterlocatie kan wijzigen naar de bestemming Agrarisch, indien drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de FAB woningen niet gerealiseerd zijn en er geen zicht is op realisatie.

2.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van vier woningen op de clusterlocatie in Laren mogelijk en wijzigt de agrarische bedrijfsbestemming van vier locaties in het buitengebied in een woonbestemming.

Alle vijf de locaties van het plangebied vallen binnen de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010". De vier slooplocaties hebben de bestemming "Agrarisch" (Groenedijk 7 en Dortherweg 30) of "Agrarisch met waarden" (Tunnelweg 8 en Beekvliet 7) met een agrarisch bouwvlak en de aanduiding "intensieve veehouderij", behoudens Groenedijk 7, waar deze aanduiding niet aanwezig is. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", tevens voor een intensieve veehouderij. De clusterlocatie heeft de bestemming "Agrarisch". Ook hier geldt dat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Om de ontwikkeling van de clusterlocatie met vier nieuwe vrijstaande woningen en het gebruik van de vier voormalige agrarische bedrijfsspercelen voor burgerbewoning mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan "FAB Clustering Laren" beoogt deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Risico's en kanttekeningen

Niet van toepassing.

Uiterlijke besluitneming

Niet van toepassing.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode staat beroep open bij de Raad van State voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en voor een ieder tegen de gewijzigde planonderdelen. Na afloop van de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

- Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan FAB Clustering Laren
- Bestemmingsplan FAB Clustering Laren

De volgende stukken liggen voor u ter inzage:

-

Lochem, 29 augustus 2017

Burgemeester en wethouders van Lochem,



R. Starke
secretaris



S.W. van 't Erve
burgemeester