

29 AUG 2011



No. 7... BESLUIT

*Conform, met
algemene stemmen*

Zutphen, 14 juni 2011
KC/Omgeving nr. 55408

RAADSVOORSTEL

Griffienummer: 2011-0102

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan"	
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	-

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	dhr. H.B.I. de Lange	
Inlichtingen bij	M. van den Berg-Platzer	
	0575 587247	M.vandenBerg-Platzer@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. overeenkomstig het bijgevoegde definitieve plan vast te stellen het bestemmingplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan";
2. de ingediende zienswijze over de bouwhoogte over te nemen overeenkomstig bijgevoegde reactienota;
3. de overige ingediende zienswijzen niet over te nemen overeenkomstig bijgevoegde reactienota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In 2008 is de Anne Flokstraschool aan de Oranjelaan in Warnsveld verhuisd naar Zutphen. Het vrijgekomen schoolgebouw is inmiddels gesloopt. Het is de wens om op het vrijgekomen terrein een wooncomplex te realiseren door Woningbedrijf Warnsveld. Daartoe is Woningbedrijf Warnsveld al sinds 2004 in gesprek met de gemeente. Het betreffende plan is dan ook in overleg met de gemeente totstand gekomen.

Het nieuwe complex heeft drie bouwlagen als basishoogte. De hoek Oranjelaan-Ieplaan wordt overeenkomstig de wens van omwonenden niet opgehoogd met een terugliggende vierde bouwlaag ter grootte van 1 appartement. Naar de eengezinswoningen aan de oostzijde toe wordt het gebouw verlaagd tot twee bouwlagen zodat een vriendelijke aansluiting met de naastliggende laagbouwwooningen aan de Beukenlaan en Ieplaan wordt gegarandeerd.

De nieuwe functie "wonen" sluit goed aan bij de omgeving die al een woonfunctie heeft. Tevens zal het nieuwe complex binnen de woonservicezone komen te liggen die zal lopen vanaf het Abersonplein tot aan winkelcentrum de Dreiumme. Het zal daarom huisvesting kunnen bieden aan vooral ouderen en zorgbehoevenden.

Aan deze nieuwe ontwikkeling kan juridisch planologisch medewerking worden verleend door herziening van het bestemmingsplan "Warnsveld Kom Noord 2008".

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan" beoogt de bestemming van het perceel Oranjelaan 13 te Warnsveld te wijzigen van "Maatschappelijk" in "Wonen" om de bouw van een appartementencomplex voor senioren juridisch planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om op onderhavige locatie een wooncomplex te realiseren.

Het perceel Oranjelaan 13 te Warnsveld is op dit moment een braakliggend perceel omdat de voormalige school eind vorig jaar is gesloopt. De locatie vraagt om een nieuwe ontwikkeling. Met de komst van een wooncomplex wordt het terrein weer ingevuld. De nieuwe functie "Wonen" sluit goed aan bij de omgeving die al een woonfunctie heeft. Tevens zal het nieuwe complex binnen de woonservicezone komen te liggen die zal lopen vanaf het Abersonplein tot aan winkelcentrum de Dreiumme. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren.

1.2 Er is twee maal een informatieavond gehouden waarbij de opmerkingen van de bewoners zijn meegenomen en verwerkt in het plan.

Op 29 juni 2009 is er een eerste informatieavond over het plan geweest, gevolgd op 24 augustus 2010 door een tweede informatieavond. De opmerkingen die de bewoners op de eerste informatieavond over het plan hebben gemaakt zijn meegenomen en verwerkt in het plan. Dit is op de tweede informatieavond aan de bewoners gepresenteerd. Tijdens de informatieavond werden vragen gesteld over het aanwezige groen, de bouwhoogte van het toekomstige gebouw en het parkeren. Deze vragen zijn toen als volgt beantwoord: het bestaande groen blijft behouden en waar nodig wordt het groen versterkt, de bouwhoogte van het toekomstige pand is afgestemd met het naastgelegen gebouw, het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

1.3 De groenstructuur wordt in stand gehouden en zo mogelijk versterkt.

Verzoeker van het bestemmingsplan, Woningbedrijf Warnsveld, heeft als beleid om de groenstructuur op hun eigendomspercelen in stand te houden en, waar mogelijk, wordt getracht deze te versterken.

Gedurende de bouw van het gewenste complex worden de bestaande bomen beschermd. Omdat voornoemde maatwerk is zal per boom in overleg met de gemeentelijke plantsoendienst danwel met een extern in te huren deskundige worden bepaald welke maatregelen voor welke boom getroffen moeten worden.

De wit ingetekende bomen op de figuur op pagina 9 van het bestemmingsplan zullen worden weggehaald. Gepoogd zal worden deze bomen elders op het perceel te herplanten. Wanneer er ondanks de te nemen maatregelen toch bomen verloren gaan, dan zal in onderling overleg herplant volgen.

De groen ingetekende bomen op de figuur op pagina 9 van het bestemmingsplan zullen behouden blijven.

De plaats van deze bomen is minutieus ingemeten. Dit betreft met name de grote bomen. Tevens zullen nieuwe bomen op het perceel worden aangeplant en wordt het terrein omheind door een haag.

1.4 Omwisseling van het bouwplan Oranjelaan met het bouwplan Klaprooslaan blijkt feitelijk nog niet mogelijk.

Het plan is al besproken in de Forumvergadering van 26 april 2011. Er werd toen vanuit het Forum het voorstel gedaan om het bouwinitiatief aan de Oranjelaan (onderhavig appartementencomplex) om te wisselen met het bouwinitiatief aan de Klaprooslaan (vernieuwbouw school met seniorenwoningen). Ambtelijk is onderzocht of dit voorstel kon worden uitgevoerd. Gebleken is, dat de bouwplannen aan de Klaprooslaan nog in een voorfase (planfase) verkeren: de bouwplannen moeten nog worden uitgewerkt. Voor het perceel aan de Oranjelaan ligt er een concreet plan. De huidige (Adriaan van den Ende)school staat nog op het betreffende perceel aan de Klaprooslaan en is daar ook feitelijk in gebruik als school. Omwisseling van beide genoemde bouwplannen is feitelijk niet mogelijk omdat de school nog in gebruik is op de locatie aan de Klaprooslaan en zou leiden tot grote vertraging in de uitvoering van woningbouw voor Warnsveldse senioren, terwijl er nu al een reële behoefte bestaat. Daarnaast geldt dat in de collegevergadering van 4 mei 2010 is vastgesteld het besluit van 27 april 2010 om Grondzaken de opdracht te geven het terrein aan de Oranjelaan te verkopen aan Woningbedrijf Warnsveld. Tevens is in dezelfde vergadering besloten om de nieuwbouw van de A. van den Endeschool te realiseren op de huidige locatie (noordelijk deel) aan de Klaprooslaan in Warnsveld.

2.1 Het plan wordt aangepast qua bouwhoogte/ aantal bouwlagen overeenkomstig de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpplan.

Tegen het ontwerpplan zijn 9 zienswijzen ingediend waarvan 2 namens meerdere buurtbewoners. De zienswijze dat de bouwhoogte aangepast dient te worden cq. dat de vierde bouwlaag verwijderd moet worden is overgenomen. Het bouwplan is overeenkomstig deze zienswijzen aangepast, zoals ook in de Forumvergadering van 26 april 2011, in welke vergadering dit plan ook is behandeld, is voorgesteld.

2.2 Het aangepaste plan is gecommuniceerd met omwonenden.

Het aangepaste plan is overeenkomstig de wens van de Forumleden, welke is uitgesproken tijdens de Forumvergadering van 26 april jl., gecommuniceerd met omwonenden. Omwonenden die tijdens het Forum van 26 april jl. hebben ingesproken hebben persoonlijk een brief ontvangen van Woningbedrijf Warnsveld waarin is vermeld dat de plannen overeenkomstig hun zienswijzen is aangepast en is in te zien bij Woningbedrijf Warnsveld. De overige omwonenden zijn hierover geïnformeerd door middel van een advertentie in het plaatselijke krantje Contact.

3.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan maar die hebben op een punt na niet geleid tot aanpassing van het plan.

Tegen het ontwerpplan zijn 9 zienswijzen ingediend waarvan 2 namens meerdere buurtbewoners, deze hebben echter niet geleid tot aanpassing van het plan, behalve de zienswijze over de bouwhoogte. De meeste reacties gaan over de bouwhoogte, vorm, schending van privacy en waardevermindering van de eigen woning. De bouwhoogte is aangepast overeenkomstig de zienswijzen. De overige zienswijzen zijn niet overgenomen: de vorm is overeenkomstig de ter zake opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, schending van privacy is niet aangetoond en mocht er waardevermindering van de woning optreden dan kan een verzoek om planschade worden

ingediend. Eventuele planschadekosten kunnen via de ondertekende planschadeovereenkomst op initiatiefnemer worden verhaald.

Zie voor de zienswijzen en de reactie daarop bijgevoegde Reactienota op de zienswijzen op het bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan".

4.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In een aantal gevallen is er geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro). Er zijn geen verhaalbare kosten, zoals kosten van bodemsanering of aanleg van infrastructuur (artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening). De apparaatskosten worden verhaald via de leges. Er is een planschadeovereenkomst getekend.

Kanttekeningen

1.1 Het bij het ontwerpplan vigerende bestemmingsplan "Warnsveld 1978" is bij het definitieve plan vervangen door het bestemmingsplan "Warnsveld Kom Noord 2008". Dit heeft te maken met de wettelijke actualiseringsverplichting van alle bestemmingsplannen. Omdat het geactualiseerde plan echter conserverend van aard is (alleen de bestaande situatie is opnieuw planologisch vastgelegd, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen) heeft dit juridisch gezien geen consequenties voor het bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan".

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Nadat de gemeenteraad heeft besloten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan, zal het bestemmingsplan binnen twee weken bekend worden gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gepubliceerd worden op de website van de gemeente Zutphen. De kennisgeving van het besluit wordt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier en in de Staatscourant geplaatst. Bij het plan betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschapsbestuur ontvangen via elektronische weg een kennisgeving. Indien er tijdens de beroepstermijn geen beroep is ingesteld, treedt het besluit tot vaststelling na afloop van de beroepstermijn in werking. Omdat door Gedeputeerde Staten en Onze Minister geen zienswijzen zijn ingediend, kan er geen reactieve aanwijzing volgen.

Rapportage/evaluatie

Financiën

Aangezien een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.6 van de Wro wordt gevolgd, kan op basis van artikel 6.1 van de Wro een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend. U heeft uitgesproken dat bij elk particulier initiatief planschade in beginsel volledig wordt verhaald. De planschadeverhaalovereenkomst, waarbij geen vooruitbetaling plaatsvindt en eindafrekening geschiedt op basis van werkelijke vergoeding in de tegemoetkoming van planschade, is door

verzoeker ondertekend. Er is dan ook geen reden niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig legestabel voor rekening van de aanvrager.

Door het verdwijnen van de vierde bouwlaag ontvangt de gemeente ongeveer 73.000,- EURO minder aan grondopbrengsten (de vierde bouwlaag betrof een koopwoning).

Stukken die ter inzage liggen

1. Bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan"
2. Zienswijzen
3. Reactienota op de zienswijzen op het bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan"
4. Planschadeovereenkomst
5. Brief waarborg bomen bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan"
6. Brief aan omwonenden over wijziging plan
7. Advertentie in Contact over wijziging plan
8. Gewijzigde bouwtekening met stedenbouwkundige visie.
9. Besluitenlijst van de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 27 april 2010.

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2011-0102

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **14 juni 2011** met nummer 55408 ;

besluit:

1. overeenkomstig het bijgevoegde definitieve plan vast te stellen het bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan";
2. de ingediende zienswijzen op het punt van de maximale bouwhoogte/ vierde bouwlaag over te nemen overeenkomstig bijgevoegde reactienota;
3. de overige zienswijzen niet over te nemen overeenkomstig bijgevoegde reactienota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op:

29 AUG. 2011

De voorzitter,



de griffier,

