

20 APR 2015

No. 6<sup>e</sup> BESLUIT

Aangenomen  
Gp

VOORBLAD



Gemeente Zutphen, 8 april 2015  
KC/Omg nr. 58582

Griffienummer: 2015-0055

## RAADSVOORSTEL

|           |                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------|
| Onderwerp | Vaststellen bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 10" |
| Programma | 06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars) |

|                    |                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------|
| Forum              | Oordeelsvormend                               |
| Portefeuillehouder | J. Pennings - Hanemaaijer                     |
| Inlichtingen bij   | M. van den Berg-Platzer,                      |
|                    | 0575 587762   m.vandenberg-platzer@zutphen.nl |

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Soort bevoegdheid            | Kaderstellend |
| Beleidsvrijheid              | Beperkt       |
| Programmabegrotingswijziging | Nee           |

|                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Het college van burgemeester &amp; wethouders stelt voor :</b>                                                                                                                                                                                    |
| 1. het bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 10" met betrekking tot de toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO. 0301.bp1407LLochemsew10-vs01); |
| 2. de Zienswijzennota bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 10" vast te stellen;                                                                                                                                                                         |
| 3. geen exploitatieplan vast te stellen;\.                                                                                                                                                                                                           |

## Inleiding/aanleiding

Op het perceel aan de Lage Lochemseweg 10 te Warnsveld is een melkveebedrijf met bedrijfswoning gevestigd. De eigenaar van dit bedrijf heeft aangegeven dat voor de continuïteit van zijn bedrijf de realisatie van een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Dit is ook in een onafhankelijk advies door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) aangetoond. De bouw van een tweede bedrijfswoning is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om deze reden is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het plan aan diverse instanties verzonden. In totaal zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Inhoudelijk luiden deze reacties dat er geen op – en/of aanmerkingen op het plan zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 7 november 2013 tot en met 18 december 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen vooroverlegreacties binnengekomen. Uw besluit is dan ook geweest om het ontwerpbestemmingsplan “Lage Lochemseweg 10” in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen bij ons binnengekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan aan te passen. Het plan is op ondergeschikte punten aangepast (aanvulling van paragraaf 4.8.4 van de plantoelichting en aanpassing van de verbeelding. Het bouwblok op de verbeelding wordt zo aangepast, dat het bouwblok buiten de belemmeringsstrook van de naast het perceel gelegen aardgastransportleidingen komt te liggen).

Omdat deze aanpassingen geen grote inhoudelijke wijzigingen met zich meebrengen en omdat de ontwikkeling op zich niet wordt tegengehouden door de indieners van de zienswijzen, is het voorstel om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

## Beoogd effect

Een bestemmingsplan dat voorziet in de planologisch-juridische regeling voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning op het perceel Lage Lochemseweg 10 te Zutphen.

## Argumenten

*1.1 Het plan geeft de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken, waarbij onafhankelijk onderzoek aantoont dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf.*

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat via een partiële bestemmingsplanherziening de realisatie van een tweede bedrijfswoning mogelijk is, indien door een onafhankelijk advies wordt aangetoond dat het bedrijf voor de lange termijn zonder een tweede woning ter plaatse niet kan functioneren. Voorgaand advies is ter zake uitgebracht door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB). Uit

onafhankelijk onderzoek en advies door SAAB blijkt dat door de verdere uitbreiding van het bedrijf op korte termijn de inzet van twee arbeidskrachten noodzakelijk zal blijven. Voor de dagelijkse controle en toezicht op de aanwezige melkkoeien, met name bij geboortes, is de permanente aanwezigheid van twee bedrijfsvoerders gewenst. Voorliggend plan maakt de tweede bedrijfswoning mogelijk.

*1.2 De tweede bedrijfswoning staat op de planningslijst in het kader van het KWP.*

Zoals al aangegeven biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning. In de voorwaarden die daaraan gesteld worden staat niets over de relatie met de woningbouwprogrammering; het bestemmingsplan is namelijk al van 2007. Op grond hiervan is de regietafel geïnformeerd over het plan op 21 mei 2013 en is de woning aan de planningslijst toegevoegd.

*1.3 De tweede bedrijfswoning wordt landschappelijk ingepast.*

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een landschappelijke inpassing van de tweede bedrijfswoning vereist. De landschappelijke inpassing en bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De afdwingbaarheid ervan is in bijgevoegde anterieure overeenkomst geregeld.

#### *1.4 Inspraak en vooroverleg hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.*

Tijdens de periode van ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er geen inspraakreacties binnengekomen. De vooroverlegprocedure heeft twee reacties opgeleverd. Inhoudelijk hebben voornoemde vooroverlegreacties geen op- en/of aanmerkingen op het bestemmingsplan gegeven.

#### *2.1 Zienswijzen leiden tot aanpassing van de plannen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De eindconclusie is dat een deel van de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het overnemen van een deel van de zienswijzen leidt tot een beter plan omdat de paragraaf over water in de plantoelichting beter verwoord is door een kleine aanvulling en het bouwblok van het betreffende perceel nu buiten de belemmeringstrook van de gasleidingen komt te liggen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde zienswijzennota.

#### *3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.*

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt 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). Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is een getekende anterieure overeenkomst. Hierin is de planschade en de uitvoering en het behoud van het inrichtingsplan ten behoeve van de tweede bedrijfswoning geregeld. De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld middels een legesverordening, en hoeven daarom niet middels een overeenkomst te worden geregeld.

## **Kanttekeningen**

### *1. Ondanks telefonisch overleg met Gasunie en het geheel tegemoet komen aan de zienswijze van het waterschap blijft het indienen van beroep mogelijk*

Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure. Deze kans lijkt klein omdat de al dan niet overname van de zienswijze van Gasunie telefonisch is afgestemd met de Gasunie. De zienswijze van het waterschap worden geheel overgenomen dan wel zijn al in het plan verwerkt.

## **Risico's**

Er is één groot risico.

1. Bedreiging: mocht een ingediende zienswijze leiden tot het instellen van een beroep bij de Raad van State, dan leidt dit tot een substantiële vertraging. De directe financiële gevolgen zijn beperkt.

## **Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering**

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan ligt dit plan voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, beroep instellen bij de Raad van State. Degenen die beroep instellen kunnen tevens om een voorlopige voorziening vragen om te voorkomen dat het plan na het ter inzage leggen in werking treedt.

De tervisielegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad (via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Rapportage/evaluatie**

Incidenteel wanneer besluitvorming is vereist.

## **Financiën**

Het bestemmingsplan wordt betaald door de initiatiefnemer. Ter zake is een anterieure overeenkomst (inclusief planschade) getekend.

## **Stukken die ter inzage liggen**

1. Advies SAAB;
2. kopie van de ingediende zienswijzen;
3. zienswijzennota bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 10", februari 2015;
4. vast te stellen bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 10" inclusief bijlagen;
5. Anterieure overeenkomst.



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2015-0055

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 8 april 2015 met nummer 58582;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 10" met betrekking tot de toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1407LLochemsew10-vs01);
2. de Zienswijzennota bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 10" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op: **20 APR. 2015**

de voorzitter,

de griffier,