

Gemeenteraad d.d.

21 SEP 2015

No.66..... BESLUIT

Aangenomen

Gp



VOORBLAD

Gemeente Zutphen, 2 september
2015
KC/Omg nr. 63370

Griffienummer: 2015-0126

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Bestemmingsplan Buitengebied Oost, Oude Borculoseweg 18	
Programma	06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars)	

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	J. Pennings - Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. Schuijl-Oltvoort,	
	0575 587624	m.schuijl-oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :		
1. het bestemmingsplan "Buitengebied Oost, Oude Borculoseweg 18" met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp14100Borculoseweg18-vs01);		
2. geen exploitatieplan vast te stellen.		

Inleiding/aanleiding

Op de locatie Oude Borculoseweg 18 te Warnsveld is voormalige agrarische erf aanwezig dat erg in verval is geraakt. Op het erf staan diverse gebouwen: een bungalowwoning, een karakteristieke (vervallen) boerderij en enkele schuren. Het initiatief gaat uit van het slopen van de bungalowwoning, het herbouwen en gebruiken van de boerderij als woning met inwoning en het slopen/verbouwen/verplaatsen van enkele schuren. Het erf wordt landschappelijk ingepast.

Het initiatief gaat uit van het opknappen van de locatie. Er is geen sprake van sloop en compensatie met behulp van de rood-voor-roodregeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni tot en met 5 augustus 2015 ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Op dit moment is het voormalige agrarische erf in verval geraakt. Initiatiefnemer wil de locatie opknappen door opstallen te slopen, een nieuwe woning op te richten en het erf landschappelijk in te passen. De locatie heeft al een woonbestemming waarbij inwoning mogelijk is.

Het herstel van de kwaliteit ter plekke is veel waard. Een goed functionerend erf dat onderhouden wordt en op deze manier landschappelijk wordt ingepast draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke en draagt bij aan herstel en ontwikkeling van landschap en natuur in het buitengebied. Ten behoeve van de planvorming is een inrichtingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

1.2 Het plan laat een woning van 1400 m³ toe.

Op het perceel is een voormalige karakteristieke woonboerderij aanwezig. Daarom is in het kader van de planontwikkeling ook een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Door op dezelfde plek van de voormalige boerderij en dezelfde inhoudsmaat van de voormalige boerderij als uitgangspunt te nemen voor de nieuwe woning blijft de karakteristiek van de locatie overeind. Dit heeft tot gevolg dat er een nieuwe woning van 1400 m³ wordt gebouwd, in plaats van de 600 m³ die op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Op grond van de ontwerp Visie Landelijk gebied zijn grotere woningen wel mogelijk. Tijdens de inspraakperiode is niet gereageerd op de inhoud van woningen. Daarmee is het initiatief passend in dit ontwerpbeleid.

1.3 Het plan maakt inwoning mogelijk.

Op grond van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Oost 2007 is inwoning toegestaan. Dat betekent dat in grote bouwvolumes (met name bedoeld voor de instandhouding van grote karakteristieke boerderijen) twee huishoudens gevestigd mogen zijn die samen in één woning wonen (1 hoofdtoegang, gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten). Deze situatie drukt niet op de woningbouwprogrammering.

1.4 Het Gelders Genootschap is positief over de ontwikkeling.

De plannen voor de nieuwe woning en het inrichtingsplan zijn voorgelegd aan welstand. Naar aanleiding van de advisering door welstand is het resultaat opgenomen als voorwaarde/ eis in voorliggend bestemmingsplan. Bij de voorgestelde inpassing is gebruik gemaakt van de in het Landschapsontwikkelingsplan vermelde en gewenste landschapsstructuren. Welstand heeft positief geadviseerd over de inhoud en opzet van het plan.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni tot en met 5 augustus 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van bestemmingsplannen tegelijkertijd een exploitatieplan vaststellen. Een exploitatieplan is volgens het Besluit ruimtelijke

ordening nodig voor (onder meer) plannen waarbij de bouw van een of meer woningen mogelijk wordt gemaakt. De kosten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de exploitatie van het plan is een vertrouwelijke anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden de kosten van gemeentewege, zoals leges, verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Op dit bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingprocedure conform afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent dat het besluit van de raad met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken na bekendmaking van het besluit ter inzage wordt gelegd. De tervisielegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën

De gemeente ontvangt leges voor het in procedure nemen van het bestemmingsplan. Het kostenverhaal van grondexploitatie vindt plaats door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Bijlagen

Bestemmingsplan Buitengebied Oost, Oude Borculoseweg 18.



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2015-0126

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 2 september 2015 met nummer 63370;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Oost, Oude Borculoseweg 18" met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1410OBorculoseweg18-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op: **21 SEP. 2015**

de voorzitter,

de griffier,