



De Rietmus Advies
t.a.v. dhr. B. van Hasselt
Voorsterweg 163
7399 AA EMPE

<i>Inlichtingen bij:</i>	A. Wensink	<i>Telefoon:</i>	14 0575	<i>Bijlage(n):</i>	2
<i>Afdeling:</i>	Klantcontact	<i>Ons nummer:</i>	71788	<i>Uw brief dd.:</i>	3 september 2015
<i>Team:</i>	Omgeving	<i>Datum:</i>	1 december 2015	<i>Uw nummer:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Principe-uitspraak Lochemseweg 22 Warnsveld				

Geachte heer Van Hasselt,

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek van 3 september 2015, over herontwikkeling van de locatie Lochemseweg 22 te Warnsveld, bericht ik u het volgende.

Uw verzoek betreft een langlopende planvorming van herontwikkeling van locatie van het Burgerweeshuis. In het verleden zijn meerdere plannen op deze locatie bekeken. U heeft nu het principeverzoek ingediend voor toepassen van rood-voor-rood: sloop van bebouwing, behoud van de huidige woning (en mogelijk enkele bijgebouwen) en toevoeging van 1 woning.

Toepassing van rood voor rood op deze locatie leidt tot kwaliteitsverbetering op deze locatie en voor de omgeving. Het is een zichtlocatie vanaf de Lochemseweg op een karakteristieke (woon)boerderij en erf. Instandhouding van de huidige situatie leidt tot (verdere) verpaupering. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de ontwerp-Visie Landelijk Gebied en binnen de afspraken uit het verleden met het Burgerweeshuis.

Op grond van het huidige bestemmingsplan Buitengebied-Oost 2007 is de door u gevraagde ontwikkeling niet mogelijk, maar wel ruimtelijk aanvaardbaar. Functieverandering, sloop van gebouwen en bouw van één nieuwe woning is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Wel zullen nadere randvoorwaarden verder moeten worden uitgewerkt.

De gevraagde ontwikkeling kan in een wijzigingsplan planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt, onder de volgende voorwaarden:

- Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2007 betreffende functieverandering;
- Het geheel (landschappelijk) wordt ingepast. Een erfbeplantingsplan maakt onderdeel uit van de plannen en hierbij dient afstemming met het inspiratiekader van de ontwerp "Visie Landelijk Gebied Zutphen" te worden gezocht;
- De woning in de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt ingepast;
- De te bouwen woningen mogen niet concurrerend zijn met de bestaande woningbouwplannen;
- Er mag (in de verdere uitwerking) geen belemmering ontstaan voor bestaande omliggende functies;
- Wordt aangesloten bij het advies cultuurhistorie van de bouwhistoricus gemeente Zutphen (bijgevoegd);
- Wordt aangesloten bij het advies Functieverandering van het Gelders Genootschap (bijgevoegd);
- Het uitgangspunt van rood voor rood is dat overvloedige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen. U wilt graag een bijgebouw behouden. Dit zal in relatie tot de adviezen van de bouwhistoricus en van het Gelders Genootschap verder moeten worden uitgewerkt. Naar aanleiding van deze uitwerking wordt bepaald of, en met welke onderbouwing, het bijgebouw al dan niet kan worden behouden;

- Tav flora en fauna aandacht voor datum van sloop van de opstallen;
- Tav geluid nader bekijken hoe de woningen passen in geluidscontouren van de Lochemseweg.

Benodigde gegevens

Voor het opstellen van de wijzigingsplan zijn aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Dit betreft:

- Verkennend bodemonderzoek;
- Verkennend asbestonderzoek;
- Akoestisch onderzoek (afhankelijk van afstand woningen tot de provinciale weg);
- Onderzoek naar flora en fauna;
- Onderzoek externe veiligheid;
- Verkennend archeologisch onderzoek;
- Cultuurhistorisch onderzoek;
- Planschaderisicoanalyse.

Ten aanzien van de onderwerpen geur, luchtkwaliteit, water, verkeer en parkeren hoeft u geen onderzoeken aan te leveren. Deze onderwerpen moeten wel terugkomen in de toelichting van het wijzigingsplan, maar op een beschrijvende wijze.

Leges

Op grond van de nu geldende legesverordening bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het wijzigen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening € 1.585,00. Deze kosten worden apart in rekening gebracht. Dit bedrag wordt vermeerderd met de leges voor het bouwdeel van de vergunning te weten 2,27% van de bouwkosten met een minimum van € 56,15 en kosten Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In deze kosten zijn niet inbegrepen het laten verrichten van een aantal onderzoeken met bijbehorende legeskosten.

Planschade

Omdat een wijzigingsprocedure ex artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd, kunnen belanghebbenden na het onherroepelijk worden van het besluit een beroep doen op een tegemoetkoming in de planschade. Planschade is de schade die ontstaat door een planologische wijziging. Het college van burgemeester en wethouders heeft uitgesproken dat eventuele planschade bij een particulier initiatief in beginsel volledig wordt verhaald op de initiatiefnemer. De eventuele planschade die voortvloeit uit deze wijziging van het bestemmingsplan komt dan ook voor uw rekening. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten voordat het wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst ziet er op toe dat u zich verplicht tot realisatie van vooraf besproken afspraken, die in het kader van het functieveranderingsbeleid de beleidsmatige basis zijn van het project. Dit betreft afspraken tav bestemming, inrichting en beheer van de verevening van het inrichtingsplan. Deze overeenkomst zal op een later moment met u worden doorgesproken en ter ondertekening aan u worden toegezonden. Ook hiervoor geldt dat het niet ondertekenen van de overeenkomst kan leiden tot weigering van de gevraagde wijziging.

Procedure en planning

Voor het uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van het wijzigingsplan dient de aanvrager een wijzigingsplan aan te leveren. Dit in overleg met de gemeente. De kosten voor de onderzoeken en het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor uw rekening.

Op het moment dat alle onderzoeken zijn uitgevoerd en alle informatie is verwerkt in een wijzigingsplan, kan het plan in procedure worden gebracht.



Informatie

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met A. Wensink, te bereiken via telefoonnummer 14 0575 of op e-mailadres a.wensink@zutphen.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,

teamleider van het team Omgeving,
van de afdeling Klantcontact,

M. Kelhout



De Rietmus Advies
T.a.v. dhr. B. van Hasselt
Voorsterweg 163
7399 AA EMPE

Inlichtingen bij: A.Wensink
Team: RED
Onderwerp: Lochemseweg 22

Telefoon: 14 0575
Zaaknummer: 71788
Datum: 15 november 2016

Bijlage(n): -
Uw bericht van: -
Uw nummer: -

Geachte heer Van Hasselt,

In aanvulling op onze eerdere brief van 1 december 2015 bericht ik u het volgende.

Uw verzoek betreft de mogelijkheid het bestemmingsplan aan de Lochemseweg 22 te Warnsveld te wijzigen van een agrarische naar een woonbestemming. Daarbij wilt u de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering (sloop van bebouwing en bouw van 1 nieuwe woning) behouden voor een mogelijk toekomstige bewoner.

In onze brief van 1 december 2015 hebben wij aangegeven dat functieverandering op deze locatie niet mogelijk is, maar wel ruimtelijk aanvaardbaar. De huidige agrarische bestemming wordt al enige tijd niet meer uitgeoefend. De boerderij komt niet (meer) in aanmerking om als zodanig in bedrijf te zijn/worden genomen. Er dient daarom gezocht te worden naar een andere passende functie. 'Wonen' is een passende nieuwe invulling op deze locatie. In de eerder genoemde brief is ook aangegeven dat middels een wijzigingsplan onder voorwaarden medewerking kan worden verleend voor rood voor rood (sloop opstallen, bouw woning).

De gevraagde ontwikkeling kan in een bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid uit het Bestemmingsplan Buitengebied-Oost (wijzigingsbevoegdheid nr 18) wordt daarbij opgenomen, zodat mogelijke initiatieven voor rood-voor-rood middels deze wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vormgegeven. Daarbij wordt gesteld dat voor deze wijziging reeds een principemedewerking is verleend.

Benodigde gegevens

Voor het opstellen van een bestemmingsplan van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' zijn naast de daadwerkelijke opstelling van het bestemmingsplan ook aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Dit betreft:

- Verkennend bodemonderzoek;
- Akoestisch onderzoek.

Ten aanzien van de onderwerpen geur, luchtkwaliteit, water, verkeer en parkeren, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie hoeft u geen onderzoeken aan te leveren. Deze onderwerpen moeten wel terugkomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar op een beschrijvende wijze.

Vervolgprocedure

Ten behoeve van het initiatief kan een definitief verzoek tot herziening van het bestemmingsplan worden ingediend. Hiervoor kan gestart worden met het opstellen van een concept bestemmingsplan. Voor een goede ruimtelijke ordening dient in dit kader een bodemonderzoek en geluidsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze onderzoeken dienen door u als initiatiefnemer, samen met een bestemmingsplan, overlegd te worden. Voor de procedurele

afhandeling worden leges in rekening gebracht voor de procedurele afhandeling van het bestemmingsplan conform de geldende legesverordening ten tijde van indiening van het verzoek. Dit betreft €2.111,40.

Verder dient u rekening te houden met een planschade overeenkomst die u zal moeten tekenen om de financiële haalbaarheid van het initiatief veilig te stellen. Een planschade overeenkomst wentelt eventuele kosten af op u, als initiatiefnemer, wanneer mocht blijken dat door de bestemmingsplanherziening, die aan uw initiatief ten grondslag ligt, derden financieel worden benadeeld en daarvoor gecompenseerd moeten worden.

Vragen

Als u nog vragen heeft over deze brief, neemt u dan contact op met mij. Dit kan via telefoonnummer 14 0575 (zonder kengetal) of a.wensink@Zutphen.nl. Wilt u als u een brief schrijft het zaaknummer vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester van Zutphen,
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling team RED,



A.Wensink