

09 OKT 2017

No. 6e BESLUIT

aanvragen
ai



Gemeente Zutphen,
27 september 2017
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 101217

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Warnsveld, Lochemseweg 22"	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	null

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	C Pennings-Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	Joris Grob,	
	06 307 801 87	J.Grob@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :		
1. Het bestemmingsplan "Warnsveld, Lochemseweg 22" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1412Lochemseweg22-vs01).		
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.		

Inleiding/aanleiding

Op de locatie Lochemseweg 22 te Warnsveld is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De locatie staat inmiddels geruime tijd te koop, maar is moeilijk verkoopbaar door de agrarische bestemming. De boerderij is te klein om als agrarisch bedrijf verkocht te worden. Om te voorkomen dat de locatie (verder) verpaupert, heeft de initiatiefnemer verzocht om de bestemming te wijzigen naar wonen. De boerderij ligt op een zichtlocatie aan de Lochemseweg.

Sinds 2012 zijn diverse initiatieven voor deze locatie aan de orde geweest, van zowel de eigenaar als potentiële kopers. Dit heeft uiteindelijk niet geresulteerd in verkoop of planvorming. Verwacht wordt dat door de bestemmingsplanwijziging de verkoop van de voormalige agrarische boerderij wordt gestimuleerd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Warnsveld, Lochemseweg 22" heeft ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Warnsveld, Lochemseweg 22" beoogt het wijzigen van de agrarische functie naar de bestemming wonen op het perceel Lochemseweg 22 te Warnsveld, planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan past binnen de Visie Landelijk Gebied.

De Visie Landelijk Gebied is vastgesteld op 30 november 2015 door de gemeenteraad. De Visie zet in op ruimtelijke kwaliteit. De huidige agrarische bestemming wordt al geruime tijd niet meer uitgeoefend. De boerderij komt niet (meer) in aanmerking om als zodanig in bedrijf te zijn/worden genomen. Instandhouding van de huidige situatie leidt tot (verdere) verpaupering. Er is gezocht naar een andere passende functie. 'Wonen' is een passende nieuwe invulling op deze locatie.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering (rood-voor-rood) waardoor het mogelijk is de voormalige agrarische schuren te slopen en één woning te bouwen. Op deze manier is het mogelijk een extra kwaliteitsslag te maken, en kan de huidige situatie sterk worden verbeterd. Deze wijzigingsbevoegdheid kent haar oorsprong in het regionale vastgestelde beleid voor functieverandering "Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies" uit 2008, en is in alle vigerende bestemmingsplannen voor het landelijk gebied ook opgenomen.

1.2. De woning past binnen het KWP (Kwalitatief WoonProgramma).

De huidige woning die door dit bestemmingsplan wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen de gemeentelijke planningslijst. Tevens is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het mogelijk met een procedure de aanwezige schuren te slopen en één woning terug te bouwen. Ook deze woning is reeds opgenomen op de planningslijst van de gemeente Zutphen.

1.3. De ontwikkeling is de resultante van een langlopend proces.

Dit bestemmingsplan is het resultaat van een lang proces. Gedurende de afgelopen jaren zijn zowel met de eigenaar als met verschillende potentiële kopers allerlei plannen besproken en verkend. Dit alles heeft niet geresulteerd in een nieuwe ontwikkeling op deze locatie. De eigenaar doorloopt nu dan ook zelf de bestemmingsplanprocedure, waardoor verkoop aan een nieuwe eigenaar naar verwachting makkelijker wordt en de mogelijkheid biedt de ruimtelijke kwaliteit in de toekomst verbeteren.

1.4. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli 2017 tot en met 23 augustus 2017 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.1 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 het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld middels een legesverordening, en hoeven daarom niet middels een overeenkomst te worden geregeld.

Kanttekeningen

De boerderij is niet meer geschikt om als zelfstandig agrarisch bedrijf verkocht te worden. Door wijziging van de bestemming naar wonen wordt deze locatie aantrekkelijker voor potentiële nieuwe eigenaren. Of het perceel vervolgens ook daadwerkelijk verkocht wordt bepaalt de markt.

Risico's

Tegen het vaststellen van het bestemmingplan kan beroep worden ingediend. Echter zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, waardoor het niet aannemelijk is dat beroep wordt ingediend.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale gemeenteblad, op de website van de gemeente, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De eigenaar van het perceel wordt persoonlijk op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Procedure verlenen aanpak hogere grenswaarden geluid

De Wet geluidhinder geeft aan dat, bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat door het veranderen van de bestemming sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daarom moeten wij voor de functiewijzing een hogere grenswaarde vaststellen.

De woning voldoet aan de in de "Beleidsregel Hogere geluidswaarden" gestelde eis dat één gevel geluidsluw moet zijn. Zodoende kan de hogere grenswaarde worden verleend. Het verlenen van hogere grenswaarden is gemandateerd aan de Teamleider RED. De procedure loopt -conform de wet- parallel aan die van de procedure van het bestemmingsplan. Het besluit wordt genomen voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig legestabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek zal eveneens voor rekening van initiatiefnemer komen. Hiertoe is een anterieure overeenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Bijlagen

170905 Warnsveld, Lochemseweg 22_Verbeelding

170905 Warnsveld, Lochemseweg 22_T+R

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2017-0121

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 27 september 2017 met nummer 101217;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Warnsveld, Lochemseweg 22" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1412Lochemseweg22-vs01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **09 OKT. 2017**

de voorzitter,



de griffier,



