



College van burgemeester en wethouders

Besluit

GOEDGEKEURD

Vergadering van 27 maart 2018

Team Ruimte Economie en

Duurzaamheid

2018_BW_00210

**Vaststelling wijzigingsplan Lage Lochemseweg,
nabij nummer 27 - Besluitvormend**

Zaaknummer: 106112

Portefeuillehouder: Coby Pennings

Openbaar

Ja

Embargo

Nee

Samenstelling

Aanwezig:

mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; mevrouw Annelies de Jonge, Wethouder; mevrouw Patricia Withagen, Wethouder; de heer Oege Bosch, Wethouder; mevrouw Coby Pennings, Wethouder; de heer René Sueters, Wethouder; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris; de heer Boy Janssen, Gemeentesecretaris

Besluit

Besluitpunt 1

Het college besluit het wijzigingsplan "Lage Lochemseweg 27, ongenummerd te Warnsveld" ongewijzigd vast te stellen.

Motivering

Aanleiding en context

Op de locatie Lage Lochemseweg 27 ongenummerd is leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Om verpaupering te voorkomen en het erf aan de Lage Lochemseweg af te ronden wordt de aanwezige bebouwing ter plaatse gesloopt. In ruil voor de sloop van de voormalige bebouwing mag, in het kader van functieverandering, op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2007' (vastgesteld, 6 juli 2009) een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning wordt ter plaatse van het perceel Lage Lochemseweg 27 ongenummerd gebouwd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 19, eerste lid, nummer 18 uit het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om voormalige agrarische bedrijven om te zetten in de bestemming 'Wonen' en daarmee de bouw van 1 nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken.

Een ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 25 januari 2018 tot en met 8 maart 2018 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect

Het wijzigingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van wijziging van de bestemming van "agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" en aanduiding 'agrarisch bouwperceel' naar "Wonen" op de locatie Lage Lochemseweg 27 ongenummerd te Warnsveld.

Argumenten

1.1 Het wijzigingsplan 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 agrarische opstallen komen niet (meer) in aanmerking om als zodanig in bedrijf te zijn/worden genomen. Instandhouding van de huidige situatie leidt tot verpaupering. Er is daarom gezocht naar een andere passende functie. 'Wonen' is een passende nieuwe invulling op deze locatie.

1.2 De gewenste ontwikkeling kan met een wijziging van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering (Rood-voor- Rood) waardoor het mogelijk is de voormalige agrarische schuren te slopen en hiervoor één woning terug te bouwen. Op deze manier is het mogelijk een extra kwaliteitsslag te maken, en kan de huidige situatie 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.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan is het vaststellen een directe bevoegdheid van uw college.

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

De nieuw te bouwen woning past in het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de gemeente Zutphen. Met het bijgevoegde erfinrichtingsplan is sprake van een totaal ontwikkeling waarbij de nieuwe functie wordt ingepast in de bestaande omgeving. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit en daarom wordt het plan positief gewaardeerd.

1.4 De molenbiotoop wordt niet aangetast.

De hoogte van de nieuw te bouwen woning wordt beperkt door de aanwezigheid van de ten westen van de locatie gelegen Warkense Molen en bijbehorende molenbiotoop. Vanwege de afstand binnen een straal van 250 meter van de molen, wordt de bouwhoogte niet hoger dan 7 meter. Daarmee blijft deze ook ondergeschikt aan het hoofdgebouw op het erf, de huidige boerderij. De goothoogte zal niet hoger zijn dan 4,5 meter.

1.5 Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Vanaf 25 januari 2018 heeft een ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het wijzigingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Om de nieuwe woning te kunnen bouwen moeten alle opstallen worden gesloopt. Op dit moment is nog geen sloopmelding ontvangen. Een melding voor het slopen kan worden ingediend met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

Communicatie / vervolgtraject / uitvoering

Na het collegebesluit wordt het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Deze ter inzage legging wordt bekend gemaakt op de gemeentepagina van Contact Zutphen, de

Staatscourant, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), op de website van de gemeente Zutphen en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omdat tegen het ontwerpwijzigingsplan geen zienswijzen zijn ingediend worden geen beroepschriften verwacht.

Rapportage / evaluatie

NVT

Financiële consequenties

Aangezien een wijzigingsplanprocedure wordt gevolgd, kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend. U heeft uitgesproken dat bij elk particulier initiatief planschade in beginsel volledig wordt verhaald. Hiertoe dient een overeenkomst gesloten te worden waarbij verzoeker de kosten bij vooruitbetaling moet voldoen. De ruimtelijke effecten van het plan van verzoeker in relatie tot de huidige bestemmingsplanmogelijkheden zijn gering. Met verzoeker wordt zonder een voorafgaande planschaderisicoanalyse, een overeenkomst gesloten waarin zij aangeeft dat zij eventuele planschadekosten voor hun rekening neemt.

De kosten voor de wijzigingsplanprocedure komen overeenkomstig de legesverordening voor rekening van de aanvrager.

Risico's

Bij ruimtelijke ontwikkelingen bestaat de kans dat belanghebbenden een verzoek om planschade indienen. Omdat de initiatiefnemer gebaat is bij de ontwikkeling wordt met de initiatiefnemer een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten. Het risico voor planschade ligt dan bij de aanvrager.

Personele consequenties

NVT

Programmadoelen

Programma 3. Duurzame leefomgeving

Bijlagen

1. Lage Lochemseweg 27 ongenummerd te Warnsveld_Regels.pdf
2. Lage Lochemseweg 27 ongenummerd te Warnsveld_Toelichting.pdf
3. Lage Lochemseweg 27 ongenummerd te Warnsveld_Verbeelding.pdf