

02 JUL 2018

No. 7a BESLUIT

aanvaard
aanvaard



Gemeente Zutphen,
13 juni 2018
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 114340

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Vordenseweg 21-23 Warnsveld'	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	L Werger	
Inlichtingen bij	Marleen Schuijl-Oltvoort,	
	0575-587624	M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Vordenseweg 21-23 Warnsveld" met betrekking tot de toelichting en de verbeelding gewijzigd vast te stellen en de regels ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1416Vordenseweg21-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Vordensweg 21-23 Warnsveld” heeft van 13 april tot en met 25 mei 2018 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn in de periode van terinzagelegging geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Wel heeft het Waterschap een reactie gezonden met de vraag om meer informatie.

Context

Luijendijk Hoveniers is opgericht en tot op heden gevestigd aan de Oude Borculoseweg 3 te Warnsveld. In verband met de ontwikkeling van het bedrijf is het erf te klein geworden en is een uitbreiding van het bedrijf op deze locatie niet wenselijk. Het bedrijf bevindt zich in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en is omsloten door het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Om de doorgroei van het bedrijf te realiseren moet het bedrijf verplaatst worden. De ontsierende bedrijfsgebouwen aan de Oude Borculoseweg worden gesloopt en dit erf wordt getransformeerd tot woonerf, met daarbij één nieuwe woning. Hiervoor is in 2015 het bestemmingsplan gewijzigd om deze ontwikkeling op dit erf planologisch mogelijk te maken. Wat nu voorligt is een verplaatsing van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning.

Luijendijk Hoveniers heeft een nieuwe locatie gevonden aan de Vordenseweg 21-23 te Warnsveld. Deze locatie biedt voldoende ruimte voor het groeiende bedrijf, kent een uitstekende ontsluiting via de Dennendijk en de Vordenseweg, is ten dele bebouwd met bruikbare bebouwing en het perceel heeft reeds grotendeels een bedrijfsbestemming. De locatie ligt in de omgeving, wat een pre is gezien het werkgebied en de woonlocaties van de werknemers.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van het hoveniersbedrijf aan de Vordenseweg 21-23 planologisch juridisch mogelijk te maken. Daarnaast geldt dat dit bestemmingsplan het bouwvlak voor de nieuwe woning op de locatie Oude Borculoseweg 3 vastlegt.

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 bedrijfsbestemming van de locatie Vordenseweg 21-23 (als autobedrijf) wordt al geruime tijd niet meer als zodanig uitgeoefend. Een autobedrijf is ook niet wenselijk op deze locatie. Een meer gebiedsgebonden bedrijf is dat wel. Een hoveniersbedrijf is een passende functie op deze locatie in het landelijk gebied.

1.2 De functieverandering past bij de doelen en speerpunten uit het focustraject.

De ontwikkeling zorgt voor een versterking van het ondernemersklimaat in Zutphen. Met de bedrijfsverplaatsing ontstaat de mogelijkheid voor het hoveniersbedrijf om een gezond en duurzaam (toekomstbestendig en milieubewust) bedrijf te realiseren. Op de locatie die wordt achtergelaten ontstaat de mogelijkheid een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken met de mogelijkheid voor de realisatie van een koopwoning in het dure segment.

1.3 De gewenste ontwikkeling kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een ander niet-agrarisch bedrijf toe te staan, maar aan de bijbehorende voorwaarden wordt niet voldaan.

De bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid tot een oppervlakte van 1100 m² (inclusief bedrijfswoning) waarbij de maximale goothoogte van de bedrijfsgebouwen 7 meter bedraagt. De oostelijk gelegen weidegrond wordt deels bij het hoveniersbedrijf getrokken. Dit is nodig voor de opslagcapaciteit. Op deze gronden mag tot een oppervlakte van 125 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. Deze totale ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het voorgenomen plan op deze locatie mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Omdat sprake is van een gebiedsgebonden bedrijf dat past binnen het geldende beleid en is in te passen in de directe omgeving kan met dit bestemmingsplan medewerking worden verleend.

1.4 De provincie is meegenomen in de ontwikkeling en is positief.

Omdat de bedrijfsactiviteiten worden uitgebreid binnen de Groene Ontwikkelingszone is de provincie Gelderland gevraagd advies uit te brengen. Het Adviesteam Ruimte heeft op 19 september 2017 een positief akkoord gegeven. Er zijn enkele kritische randvoorwaarden genoemd:

- De groene inrichting op beide locaties moet een natuurbestemming krijgen. De aan te leggen groene zone aan de Oude Borculoseweg, ter vervanging van de huidige bedrijfsactiviteiten, mag geen speelweide of paardenweide worden. Hetzelfde geldt voor de watergang aan de Vordenseweg; deze moet echt een ecologische waarde vertegenwoordigen. Tevens moet geborgd zijn dat de inrichting daadwerkelijk geschiedt en in stand blijft.
- Uiteraard moet rekening gehouden worden met flora- en fauna ter plaatse.
- Het plan moet in 1 bestemmingsplan worden meegenomen. Dus de nieuwe woning moet ook direct meegenomen worden.

Ambtshalve wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk de groene zone bij de Oude Borculoseweg niet een natuurbestemming heeft gekregen. Dat wordt met de gewijzigde vaststelling van de verbeelding ambtshalve recht gezet.

1.5 Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een reactie gegeven op het plan.

In de reactie geeft het waterschap aan dat naast het plangebied zich een watergang van het Waterschap bevindt. Het Waterschap geeft aan dat men er rekening mee moet houden dat voor werken in de beschermingszone van de watergang een watervergunning nodig is. Deze opmerking heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Daarnaast vraagt het Waterschap duidelijkheid over de waterbergingscapaciteit in relatie tot de toename van de oppervlakteverharding. Hierover is een tekstvoorstel gemaakt met de benodigde informatie welke is afgestemd met het Waterschap. Het Waterschap is akkoord met de toevoeging in de toelichting. Daarom wordt de toelichting voor gewijzigde vaststelling voorgelegd.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In voorliggend bestemmingsplan worden geen mogelijkheden gegeven voor het realiseren van projecten

en/of plannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen exploitatieverplichting in het kader van de Wro geldt.

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

Financiën

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

Het kostenverhaal van de grondexploitatie vindt plaats door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin ook planschade wordt geregeld. Deze overeenkomsten worden voor vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemers gesloten.

Bijlagen

1. Vordenseweg 21-23 Warnsveld_Toelichting
2. Bijlage 1 toelichting
3. Bijlage 2-6 toelichting
4. Vordenseweg 21-23 Warnsveld_Regels en bijlagen regels
5. Verbeelding deellocatie Oude Borculoseweg 3
6. Verbeelding deellocatie Vordenseweg 21-23

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2018-0086

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 13 juni 2018 met nummer 114340;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Vordenseweg 21-23 Warnsveld" met betrekking tot de toelichting en de verbeelding gewijzigd vast te stellen en de regels ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1416Vordenseweg21-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **02 JULI 2018**

de voorzitter,

de griffier,

