

Gemeenteraad d.d.

- 8 SEP 2014

No. 7..... **BESLUIT**

aan genomen

[Handwritten signature]



VOORBLAD

Gemeente Zutphen, 25 augustus

2014

KC/Omg nr. 38571

Griffienummer: 2014-0121

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Zuid en West, Lansinkweg 3	
Programma	06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars)	

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	J. Pennings - Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. van den Berg-Platzer,	
	0575-587247	m.vandenberg-platzer@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid&West, Lansinkweg 3", 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.bp1505Lansinkweg3-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening nu het kostenverhaal in bijgevoegde anterieure overeenkomst is geregeld.

Inleiding/aanleiding

De agrarische bebouwing op het perceel Lansinkweg 3 te Zutphen is grotendeels ingericht voor de opfok van paarden. Deze bedrijfsactiviteiten zijn echter beëindigd.

Er is een verzoek bij ons ingediend om op het perceel een manege met bijbehorende voorzieningen te mogen exploiteren.

De bestemming van het perceel is “Agrarisch met waarden – 1”. Op basis van het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Zuid en West) mag op dit perceel geen manege worden geëxploiteerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni 2014 tot en met 13 juli 2014 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend, die niet hebben geleid tot wijziging van het plan.

Beoogd effect

De realisatie van een manege planologisch mogelijk te maken op het perceel Lansinkweg 3 te Zutphen.

Argumenten

1.1 Deze ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk en gewenst.

De locatie is gelegen in het zogenoemde STUIT-gebied (dat is het stedelijk uitloopgebied van een deel van het buitengebied van Zutphen en Warnsveld).

In 1996 heeft de provincie in het streekplan een deel van het buitengebied van Zutphen en Warnsveld aangewezen als “stedelijk uitloopgebied” (STUIT-gebied). Door de groei van de nieuwbouwwijk Leesten neemt de recreatieve druk op het buitengebied toe.

De gemeente Zutphen heeft voor het STUIT-gebied een inrichtingsvisie vastgesteld. Het gaat globaal om het buitengebied van Bronsbergen tot de Vordense Weg in Warken. Het STUIT-gebied is bedoeld als recreatief uitloopgebied.

Doelstellingen van de inrichtingsvisie zijn onder andere:

- Een zone aanleggen langs de rand van Leesten voor intensieve recreatie;
- Het agrarisch gebied geschikt maken voor minder intensieve recreatie.

Het verzoek past binnen de doelstellingen van de inrichtingsvisie van het STUIT-gebied. Vanuit ruimtelijke overwegingen kan aan de herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend. De ruimtelijke situatie ter plaatse zal sterk verbeteren, mede door de uitvoering van het ter zake opgestelde landschapsplan.

De locatie werd tot een tijd terug gebruikt als opfokbedrijf voor paarden, maar dit bedrijf is inmiddels verhuisd naar een andere lokatie buiten de gemeente Zutphen.

1.2 Er is een landschapsplan opgesteld.

Door middel van een landschapsplan wordt de manege landschappelijk ingepast in de omgeving. De te treffen landschapsmaatregelen bestaan uit de aanleg en versterking van diverse singels rondom de manege. Zo wordt de singel ten noorden van de manege, langs de N314, verder doorgetrokken en versterkt. Ten oosten van de manege worden twee houtsingels aangelegd die in elkaar overlopen. Ten zuiden van de manege wordt de weide omzoomd met een houtsingel, dit ter versterking van het kleinschalige karakter van het hier aanwezige landschap. Ook aan de westzijde van de manege wordt de bebouwing zo goed mogelijk ingepast middels een nieuw aan te leggen singel.

1.3 Het cultuurhistorisch advies wordt ter harte genomen.

Naar aanleiding van het ter zake gegeven cultuurhistorisch advies, wordt de westelijk gelegen historische perceelsgrens, die het verdwenen tracé van de Lansinkweg markeert, versterkt met wilgenschuiten. Dit vergelijkbaar met de beplanting langs 't Diekske.

1.4 Het plan voldoet aan alle wetgeving en brengt geen van de belanghebbenden in een nadeliger positie.

Om de eigenaren van het perceel Lansinkweg 3a niet in een juridisch planologisch nadeliger positie te laten komen, is het voorstel als volgt. Aan de zuidkant van het voorgestelde bouwblok is de bestaande bedrijfswoning gelegen en zijn nieuw te realiseren rijhallen gesitueerd. Een rijhal is geen dierenverblijf waarvoor de afstandseisen uit de milieuwetgeving gelden.

Door de bedrijfswoning de functie-aanduiding “bedrijfswoning” te geven, kan op die locatie alleen een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Door de rijhallen in het bestemmingsplan de functie-aanduiding “specifieke vorm van sport – rijhal” te geven, kan op die plek van de functie-aanduiding “specifieke vorm van sport-rijhallen” alleen rijhallen worden gerealiseerd (dit wordt ook in de planregels verwoord), zodat er voldoende afstand tussen de woning Lansinkweg 3a en de feitelijke stallen bestaat. Hierdoor kan het perceel Lansinkweg 3a de bestemming “wonen” krijgen en kunnen er toch twee rijhallen worden gerealiseerd (zonder het risico dat in de toekomst de rijhallen tot stallen zullen worden omgebouwd). De manege kan conform het verzoek worden gerealiseerd en de belangen van de eigenaren van het perceel Lansinkweg 3a zijn juridisch planologisch veiliggesteld.

1.5 Alle belanghebbenden kunnen zich vinden in de regeling die nu voorligt.

Deze oplossing is besproken met initiatiefneemster en haar adviseurs én met de adviseur van de eigenaren van het perceel Lansinkweg 3a. Allen kunnen instemmen met hetgeen hierboven is voorgesteld.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni 2014 tot en met 13 juli 2014 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 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 (koopovereenkomst). Hierin is de planschade, de uitvoering en het behoud van het inrichtingsplan ten behoeve van de manege en de gestelde archeologische voorwaarden die bij de bouw in acht moeten worden genomen geregeld. Initiatiefneemster heeft de anterieure overeenkomst en de planschadeovereenkomst onder protest getekend omdat ze vindt dat de risico's van haar verzoek om bestemmingsplanherziening niet bij haar horen te liggen maar bij de gemeente Zutphen zelf.

De overeenkomst is in overleg met de gemeente door initiatiefneemster aangepast in die zin dat het inrichtingsplan behorende bij onderhavig bestemmingsplan niet binnen twee jaar maar binnen drie jaar gerealiseerd dient te worden.

De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld middels een legesverordening, en hoeven daarom niet middels een overeenkomst te worden geregeld.

Kanttekeningen

1.1 De woning Lansinkweg 3a is in eigendom van een derde en valt binnen de bestemmingsplanherziening.

Bij de behandeling van het verzoek om bestemmingsplanherziening voor het perceel Lansinkweg 3 is gebleken dat het perceel Lansinkweg 3a binnen de bestemmingsplanherziening komt te vallen. Risico hiervan kan zijn, dat er in de procedure gereageerd wordt. Om dit te voorkomen is het plan naar alle belangen aangepast.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan en dat er ter zake een anterieure overeenkomst is gesloten wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in het digitale gemeenteblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan indienen bij de Raad van State. Van de anterieure overeenkomst komt een zakelijke beschrijving ter inzage te liggen. Hiertegen is geen bezwaar of beroep mogelijk. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Financiën

De kosten van dit plan en deze procedure worden gefinancierd door verzoekster

Stukken die ter inzage liggen

1. Bestemmingsplan “Buitengebied Zuid&West, Lansinkweg 3”
2. Vertrouwelijke Anterieure overeenkomst inclusief planschadeovereenkomst (ligt ter inzage bij de raadsgriffie)



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2014-0121

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 25 augustus 2014 met nummer 38571;

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

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid&West, Lansinkweg 3", 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.bp1505Lansinkweg3-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening nu het kostenverhaal in bijgevoegde anterieure overeenkomst is geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op:

- 8 SEP. 2014

de voorzitter,

de griffier,

