

Vaststellen bestemmingsplan Driesteek 7, Zutphen

(griffienummer 2021-0023)



Gemeente Zutphen,
17 februari 2021
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 172675

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Driesteek 7, Zutphen	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	L. Werger	
Inlichtingen bij	Jaap Westerink,	
	0575587947	J.Westerink@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Driesteek 7" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1521Driesteek7-vs01);
2. de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid en West, Driesteek 7", d.d. januari 2021, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Van 29 oktober tot en met 9 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Driesteek 7, Zutphen” ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het plan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Tijdens de periode van terinzagelegging hebben twee partijen schriftelijk zienswijzen ingediend. Eén van beide partijen vertegenwoordigt hierbij twee belanghebbenden.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt sloop van voormalige agrarische bebouwing, herbouw/renovatie van de bestaande woningen en nieuwbouw van 2 woningen met bijbehorende natuurlijke erfinrichting aan de Driesteek 7 te Zutphen, planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het plan past in de gemeentelijke doelen van de Visie Landelijk Gebied

Het perceel Driesteek 7 is al jaren in onbruik en wordt niet gebruikt voor ‘wonen’ zoals dit bestemd is. Het uitgangspunt voor een nieuw plan was daarom het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit volgens de wijze zoals de visie Landelijk Gebied dit voorstelt. Daarnaast is ook de STUIT-visie van toepassing en het landschapsontwikkelingsplan. Er is gekeken naar hoe op deze plek de grootste meerwaarde voor de plek zelf en de omgeving kan worden gerealiseerd. Sanering van het hele erf, sloop van alle voormalige agrarische gebouwen en natuurlijke inrichting van het erf passend bij het Nationaal landschap De Graafschap zijn de uitgangspunten geweest voor dit nieuwe plan.

Het plan draagt op deze manier op alle vlakken bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

1.2 Dit bestemmingsplan geeft een andere invulling aan het perceel, nadat het vorige initiatief is gestrand

In 2018 is door de raad een bestemmingsplan voor ontwikkeling van dit erf als caravanopslag en zorgboerderij niet vastgesteld. De motivatie hiervan was onder andere dat de voorgestelde uitbreiding voor de zorgboerderij oneigenlijk gebruik van de bestaande stal (die in dat plan ook vergroot zou worden) zou vergroten. De stal en het erf werden namelijk al illegaal gebruikt voor opslag van allerlei goederen.

Met dit nieuwe plan kan hiervan geen sprake meer zijn. De stal en alle andere bouwwerken moeten worden gesloopt en de erfinrichting zoals dit nieuwe plan voorstelt moet worden gerealiseerd.

1.3 Omwonenden zijn betrokken bij de ontwikkeling van het plan, de buurt is geïnformeerd door de initiatiefnemer

Omwonenden zijn erg betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen in hun omgeving. In dit geval met name vanwege het huidige strijdige gebruik van het perceel (illegale opslag). Dit heeft er bij hen toe geleid kritisch, maar constructief mee te denken naar een goede oplossing.

Na de weigering voor vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 heeft de initiatiefnemer een externe adviseur ingeschakeld met deskundigheid op het gebied van ruimtelijke inrichting in het landelijk gebied. Er is een voorstel gemaakt dat een aantal keer besproken is met omwonenden. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan in de positionering van de nieuwe gebouwen. Er is goed gekeken dat uitzicht en vergezichten vanuit aangrenzende percelen en woningen behouden blijven.

2.1 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tijdens de inzage periode is van twee partijen zienswijzen ontvangen.

De zienswijze van de VNOG is een positieve reactie. Het aspect ‘veiligheid’ is in dit plan voldoende geborgd.

De zienswijzen van twee belanghebbenden hebben voornamelijk betrekking op vermeende inbreuk op privacy van omwonenden, verwachte waardevermindering van woningen van reclamanten en zorgen over de verplichte natuurlijke erfinrichting van de nieuw te realiseren erven.

In de overweging bij de reactie op deze zienswijzen is vooral gerefereerd aan de intensieve zoektocht voor een goede nieuwe erfinrichting. Het plan is zo opgesteld dat zichtlijnen (vanuit aangrenzende woningen) blijven bestaan. Door het slopen van de stal wordt eerder een weidser dan een enger uitzicht gerealiseerd. De afstand van de bestaande woningen tot de nieuwe woningen is meer dan 100 meter. Terwijl de afstand tot de bestaande stal 'slechts' 75 meter is. Van waardevermindering lijkt door de grote afstand geen sprake. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer/eigenaar. Het plan is daarmee ook economisch uitvoerbaar.

De regels die de erfinrichting moeten garanderen zijn afdwingbaar opgenomen in het bestemmingsplan in navolging zoals de Raad van State heeft geoordeeld over het realiseren van belangrijke ruimtelijke elementen.

De zienswijzen hebben niet tot aanpassingen geleid. De volledige inhoud van de reacties en het gemeentelijke commentaar is opgenomen in de 'Zienswijzennota' behorende bij het bestemmingsplan. De nota is onderdeel van dit voorstel.

3.1 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.

Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Risico's

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Het Contact, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), 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 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.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedures komen overeenkomstig legestabel voor rekening van de ontwikkelaar. Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar. Hiertoe is een planschadeovereenkomst gesloten.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Driesteek 7, Zutphen"
2. Zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan "Driesteek 7" d.d. januari 2021

ONTWERP

BESLUIT

Griffienummer: 2021-0023

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 17 februari 2021 met nummer 172675;

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 "Driesteek 7" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1521Driesteek7-vs01);
2. de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid en West, Driesteek 7", d.d. januari 2021, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op:



de voorzitter,



de griffier,