

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Zuid & West, Bronsbergen 10"

Programma :03. Duurzame leefomgeving

Forum : Hamerstuk

Portefeuillehouder(s) : L. Werger

Inlichtingen bij : Marleen Schuijl-Oltvoort

0575-587624

M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Kaderstellend

Beleidsvrijheid : Beperkt

Programmabegrotingswijziging : Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid & West, Bronsbergen 10" 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.bp1513Bronsberg10-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuid & West, Bronsbergen 10" heeft van 19 oktober tot en met 29 november 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.

Context

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het bedrijfsperceel Bronsbergen 10 in het landelijk gebied van de gemeente Zutphen. Op dit moment is op het bedrijfsperceel een dierenpension gevestigd. Op het perceel zijn een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing (waaronder dierenverblijven) aanwezig. Het voornemen bestaat om het dierenpension op te heffen en de locatie te herontwikkelen naar een locatie voor vier woningen. Concreet gaat het om het realiseren van één nieuwe vrijstaande woning achterop het perceel (zuidoostzijde), die in de plaats komt van de op dit moment daar gesitueerde dierenverblijven. De bestaande bedrijfswoning wordt gesplitst in twee zelfstandige woningen. Het bedrijfsgebouw voorop het bedrijfsperceel (noordwestzijde) wordt getransformeerd naar één woning.

Voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zuid en West" van de gemeente Zutphen, omdat op basis van het bestemmingsplan geen (reguliere) woningen zijn toegestaan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste

juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van vier woningen, waarvan 3 in bestaande bebouwing inclusief de bestaande bedrijfswoning en 1 nieuwbouwwoning, planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen de Visie Landelijk Gebied.

Het verzoek is gelegd naast de Visie landelijk gebied die in 2015 is vastgesteld. De visie biedt ruimte voor herontwikkeling van locaties in de context van het gebied. Met de ruimte in deze visie kunnen gebruikers van het gebied beter inspelen op een veranderende markt en vraag. Voorliggend plan betreft een Rood voor Rood ontwikkeling welke in dit deel van het landelijk gebied al meer is toegepast. Bronsbergen kenmerkt zich inmiddels door de verschuiving van bedrijfsfuncties naar woonfuncties. Met de realisatie van dit plan wordt hier verder vorm aan gegeven. Elke verandering in functies of uitbreiding van functies gaat gepaard met een goede inpassing van de functies rekening houdend met de kernkwaliteiten van het gebied. In dit geval gaat het niet alleen om landschappelijke kernkwaliteiten maar ook kwaliteiten ten behoeve van natuurontwikkeling. Met voorgestelde plan inclusief de landschappelijke inpassing wordt hier aan voldaan. Uitwerking van het plan sluit aan bij het gebiedsDNA uit de Visie landelijk gebied en doet recht aan de ligging nabij Natura2000 gebied.

1.2 Beëindiging van het dierenpension betekent milieuwinst.

Het beëindigen van het dierenpension op deze plek brengt een grote milieuwinst en daarmee gezondheidswinst met zich mee. Daar waar nu sprake is van een overbelaste situatie voor de omgeving door geluidsoverlast, ondanks dat wordt voldaan aan de milieuregelgeving, is dat er niet in de nieuwe situatie. Gezien het feit dat het gebied de laatste jaren transformeert naar woongebied is dit winst.

1.3 Het plan past bij het focustraject van de gemeente.

Eén van de doelen van uw college en raad is het realiseren van woningen in het dure segment. Voorliggend initiatief past hierbij.

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. toelichting van het bestemmingsplan
2. bijlage 1 van de toelichting Erfinrichtingsplan Bronsbergen 10 Zutphen
3. bijlage 2 van de toelichting Bodemonderzoek Bronsbergen 10 Zutphen
4. bijlage 3 van de toelichting Geuronderzoek
5. bijlage 4 van de toelichting Akoestisch onderzoek
6. bijlage 5 van de toelichting Natuurwaardenonderzoek Bronsbergen 10 Zutphen
7. bijlage 6 van de toelichting Archeologisch onderzoek Bronsbergen 10 Zutphen
8. regels van het bestemmingsplan
9. bijlage 1 van de regels Erfinrichtingsplan
10. bijlage 2 van de regels Sloopopgave Bronsbergen 10 Zutphen
11. bijlage 3 van de regels Geluidwering
12. verbeelding van het bestemmingsplan

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2018-0142

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

Besluit :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid & West, Bronsbergen 10" 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.bp1513Bronsberg10-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Behandeld in

14-01-2019 Technisch Blok
28-01-2019 Raad