

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Lage Lochemseweg 33 te Warnsveld
Programma :06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars)
Forum : Oordeelsvormend
Portefeuillehouder(s) : C Pennings-Hanemaaijer
Inlichtingen bij : M. Schuijl-Oltvoort
0575 587378
m.schuijl-oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Kaderstellend
Beleidsvrijheid : Beperkt
Programmabegrotingswijziging : Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 33 Warnsveld", 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.bp1405LLochemsew33-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op de locatie Lage Lochemseweg 33 te Warnsveld is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De eigenaar is voornemens om, in het kader van het functieveranderingsbeleid van vrijkomende agrarische gebouwen, de agrarische bebouwing grotendeels te slopen, nieuwe natuur aan te leggen en ter compensatie van de sloop één nieuwe woning te realiseren. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning formeel gesplitst en omgezet in twee burgerwoningen, op grond van eerder verleende vergunningen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van de functieverandering. De realisatie betreft:

- één rood-voor-roodwoning,
- de splitsing van de bestaande woning in twee woningen,
- aanleggen en ontwikkelen van nieuwe natuur,
- landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is de uitwerking van het Beleidskader functieverandering die nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het verzoek past binnen het Beleidskader functieverandering. Om het verzoek daadwerkelijk mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader.

1.2 De functieverandering draagt bij aan diverse beleidsdoelen voor het landelijk gebied.

De beleidsdoelen staan beschreven in het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers, de Structuurvisie Gelderland en bijbehorende streekplanuitwerkingen waaronder het Beleidskader functieverandering zoals opgesteld door de Regio Stedendriehoek, de Inrichtingsvisie voor het Stedelijke Uitloopegebied en het Landschapsontwikkelingsplan. De beleidsdoelen hebben betrekking op vermessing, verzuring, milieu, sloop van niet meer functionele bebouwing, vitalisering landelijk gebied met nieuwe functies (wonen) en landschapsherstel. Voorliggend plan draagt op lokaal niveau bij aan deze doelen.

1.3 Het plan bestemt de huidige intensieve veehouderij weg.

Het initiatief aan de Lage Lochemseweg 33 leidt tot het weg bestemmen van een agrarisch bedrijf in het extensiveringsgebied. Het extensiveringsgebied is aangewezen door de provincie waar de nadruk ligt op het beschermen en ontwikkelen van natuurwaarden. Het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf past binnen dit beleid.

1.4 De functieverandering draagt bij aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de omgeving.

Naast het beëindigen van agrarische bedrijvigheid en sloop van bebouwing wordt de nieuwe woonbebouwing ingepast in het agrarische cultuurlandschap. Ten behoeve daarvan is een inpassingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid.

Het wegbestemmen, beëindigen van de bedrijfsvoering en slopen van de agrarische opstallen zorgt voor een vermindering van uitstoot van schadelijke stoffen vanwege de agrarische bedrijvigheid. De realisatie van nieuwe natuur past bij de beleidsdoelen voor dit gebied en zorgen voor een vergroting van de natuur ter plaatse.

1.5 Van de gesloopte agrarische opstallen wordt maximaal 50% aan woonbebouwing teruggebouwd.

Er vindt sloop plaats van 4 opstallen met een oppervlak van 1.147 m². Hiervan mag maximaal 573,5 m² worden teruggebouwd. De nieuw te bouwen woning krijgt een oppervlakte van ca 120 m². Daarmee wordt ruim voldaan aan de voorwaarde dat maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte teruggebouwd mag worden. De toevoeging van één woning is opgenomen in de woningbouwprogrammering.

1.6 De woningsplitsing van de boerderij wordt geformaliseerd.

In het verleden is vergunning verleend om de deel van boerderij te verbouwen en te gebruiken ten behoeve van wonen en/of recreatie. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze splitsing geformaliseerd zodat er in de voormalige boerderij maximaal twee woningen zijn toegestaan. Deze formalisatie drukt niet op de woningbouwprogrammering omdat op dit adres, volgens de BAG, al twee woonfuncties aanwezig zijn.

1.7 De provincie heeft positief geadviseerd.

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg een reactie te geven. De provincie is positief over deze ontwikkeling en heeft inhoudelijke input gegeven welke is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

1.8 Het Gelders Genootschap is positief over de ontwikkeling.

De plannen voor de nieuwe woning en het inrichtingsplan zijn voorgelegd aan welstand. Naar aanleiding van de advisering door welstand is het resultaat verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Bij de voorgestelde inpassing is gebruik gemaakt van de in het Landschapsontwikkelingsplan vermelde en gewenste landschapsstructuren. Welstand heeft positief geadviseerd over de inhoud en opzet van het plan.

1.9 Het Waterschap heeft positief geadviseerd.

Het plan is eveneens voorgelegd aan het Waterschap in verband met de wettelijk verplichte watertoets. Het Waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan. De waterparagraaf en de watertoetstabel zijn correct opgenomen.

1.10 Initiatiefnemers hebben de buurtbewoners geïnformeerd en deze zijn positief.

Op 19 november 2013 hebben de initiatiefnemers de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarvan is verslag gemaakt. Allen hebben de plannen als positief ervaren en hebben een lijst getekend waarop aangegeven staat geen bezwaar te hebben tegen de plannen.

1.11 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend waardoor dit geen aanleiding vormt het plan niet verder in procedure te brengen.

1.12 Er is één ambtshalve wijziging.

Hoofdstuk 5 van de plantoelichting is aangevuld met de resultaten uit de procedure. Door dit in te vullen is het bestemmingsplan volledig en kan het ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van bestemmingsplannen tegelijkertijd een exploitatieplan vaststellen. Een exploitatieplan is volgens het Besluit ruimtelijke ordening nodig voor (onder meer) plannen waarbij de bouw van een of meer woningen mogelijk wordt gemaakt.

De kosten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de exploitatie van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden de kosten van gemeentewege, zoals leges, verhaald op de initiatiefnemer.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Op dit bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingprocedure conform afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent dat het besluit van de raad met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken na bekendmaking van het besluit ter inzage wordt gelegd. De tervisielegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën

De gemeente ontvangt leges voor het in procedure nemen van het bestemmingsplan. Het kostenverhaal vindt plaats door het afsluiten van een vertrouwelijke anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Stukken die ter inzage liggen

1. Bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 33 Warnsveld".
2. Anterieure overeenkomst functieverandering Lage Lochemseweg 33 te Warnsveld (bijlage is vertrouwelijk en ligt ter inzage bij de Griffie).

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2014-0119

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

Besluit :

1. het bestemmingsplan "Lage Lochemseweg 33 Warnsveld", 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.bp1405LLochemsew33-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Behandeld in

08-09-2014 Forum

08-09-2014 Raad