

VOORBLAD



Gemeente Zutphen,
9 februari 2021
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 160612

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Kerkhofweg 10'	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	L. Werger	
Inlichtingen bij	Charlotte Burgers,	
	0681425899	C.Burgers@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg 10 Warnsveld' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Kerkhofweg 10' ten aanzien van de toelichting en de regels gewijzigd vast te stellen en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.BP1301Kerkhofweg10-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In mei 2018 is er een verzoek ingediend om op de locatie van het bestaande hoveniersbedrijf aan de Kerkhofweg 10 twee woningen te realiseren. De bedrijfswoning in de bestaande boerderij op het perceel aan de Kerkhofweg 10 wordt omgezet naar één reguliere woning en er wordt één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd ten oosten van de bestaande boerderij.

Hiermee vervalt de bedrijfsbestemming op deze locatie. Het realiseren van deze twee woningen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Warnsveld Kom Zuid 2010'. Er is een bestemmingsplanherziening nodig om deze twee woningen mogelijk te kunnen maken op deze locatie.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg 10' heeft van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 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 vier zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zijn nagenoeg identiek.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Kerkhofweg 10' beoogt de realisatie van de twee woningen aan de Kerkhofweg 10 te Warnsveld planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend welke nagenoeg identiek zijn aan elkaar.

In de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg 10' zijn de ingekomen zienswijzen verwerkt. De zienswijzen hebben betrekking op de regionale woonagenda en de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Gelderland. Hierover is in de toelichting een extra onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat het plan past binnen de woningbouwprogrammering, de regionale woonagenda en daarmee ook binnen de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Verder richten de zienswijzen zich vooral op de vrees voor beperking van het uitzicht/licht en privacy en toename van geluid en verkeersbewegingen.

De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan, wel zijn er een aantal verduidelijkingen opgenomen in de toelichting.

2.1 Het plan behelst het opheffen van het hoveniersbedrijf op deze locatie en het toevoegen van twee woningen.

Door het opheffen van de bedrijfsbestemming, wordt de bestaande bedrijfswoning in de boerderij omgezet in een reguliere woning. Op het overige gedeelte van het perceel wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Het realiseren van woningen sluit goed aan bij de directe omgeving waar voornamelijk woningen zijn gerealiseerd.

2.2 Het opheffen van de bedrijfsfunctie betekent milieuwinst en minder hinder op de omgeving.

Het opheffen van de bedrijfsfunctie op deze plek zorgt voor een milieuwinst en daarmee gezondheidswinst voor de omgeving. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er bedrijven met een milieucategorie 2 toegestaan. Wat inhoudt dat op basis hiervan o.a. een autowasserij, groothandel of aannemersbedrijf kan worden gevestigd. Met het opheffen van de bedrijfsfunctie is er sprake van een situatie waarin minder hinder (o.a. geluid, geur en verkeershinder) op de omgeving wordt ervaren.

2.3 De toe te voegen woning past binnen de woningbouwprogrammering.

De twee te realiseren woningen passen in de woningbouwprogrammering van de gemeente Zutphen. Ook past het plan binnen de afspraken die zijn gemaakt met de regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland.

2.4 Het plan is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk en mogelijk.

Het voormalige hoveniersbedrijf is gelegen in een gebied met voornamelijk woningbouw. De bestaande boerderij is gerealiseerd in de wederopbouwperiode en is kenmerkend voor deze tijd. Uitgangspunt is het

behoud van de boerderij met de daarbij horende bebouwing. Het oorspronkelijke perceel wordt gesplitst in twee ruime kavels. Er is een stedenbouwkundig advies opgesteld. Zowel de bestaande boerderij als de nieuw te bouwen woning zijn goed stedenbouwkundig in te passen. De bouwregels en de vorm van het bouwvlak sluiten aan op de bebouwingsmogelijkheden in de directe omgeving. Het parkeren is voorzien op eigen terrein.

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. 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

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale gemeenteblad, op de website van de gemeente, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat ze geen zienswijze konden indienen, gedurende zes weken beroep indienen.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Rechtbank.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de legesverordening voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer komen. Hiertoe is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Bijlagen

- Ingediende zienswijzen 1 t/m 4 (anoniem)
- Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg 10 Warnsveld'
- Kerkhofweg 10_Bijlagen regels
- Kerkhofweg 10_Bijlagen toelichting
- Kerkhofweg 10_Regels
- Kerkhofweg 10_Toelichting
- Kerkhofweg 10_verbeelding

ONTWERP

BESLUIT

Griffienummer: 2021-0018

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 9 februari 2021 met nummer 160612;

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. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg 10 Warnsveld' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Kerkhofweg 10' ten aanzien van de toelichting en de regels gewijzigd vast te stellen en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.BP1301Kerkhofweg10-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

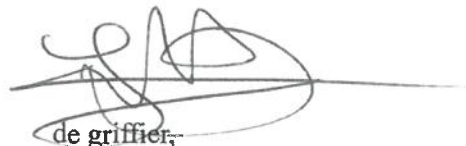
Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op:



de voorzitter,



de griffier,