

12 MRT 2018

No. 7d BESLUIT

Aangenomen
a [Signature]



Gemeente Zutphen,
28 februari 2018
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 98876

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Leesten, 1e herziening'	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	null

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	C Pennings-Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	Marieke van Essen,	
	0575587018	m.vanessen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. de zienswijze van het Waterschap Rijn en IJssel niet-ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Leesten, 1^e herziening' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1102HerzLeesten-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

Het deelgebied 't Hummel is een van de woonprojecten in Leesten-Oost en wordt door ontwikkelingsmaatschappij 't Hummel ontwikkeld. Het gebied is gelegen ten oosten van de Looër Enkweg ter hoogte van de Laan van de Highlanders en er zijn hier reeds 31 woningen gerealiseerd. Op 27 juni 2017 zijn de ontwikkelingsmaatschappij en de gemeente Zutphen tot overeenstemming gekomen over de afronding van dit deelgebied. Onderdeel hiervan is de hoeveelheid nog te realiseren woningen in het deelgebied 't Hummel en een grondruil. Dit betekent dat naast de twee bestaande woningen in totaal maximaal 45 woningen gerealiseerd mogen worden. Daarbij is overeengekomen dat op termijn, na aanpassing van de woningbouw-programmering, doch op zijn vroegst in 2020 of 2025, twee extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Er is daarnaast ook een inspanningsverplichting overeengekomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor het oostelijke deel van het deelgebied 't Hummel. Omdat een gedeelte van de ontwikkeling van de woningen niet past in het huidige bestemmingsplan en om het maximum aantal woningen voor het deelgebied 't Hummel planologisch-juridisch vast te leggen is een bestemmingsplanherziening nodig.

Naast de bovengenoemde ontwikkeling is voor het project 'Het Berghege' op 18 april 2017 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'handelen in strijd met het bestemmingsplan Leesten' ten behoeve van de realisatie van twee-onder-één-kapwoningen. Omdat deze locatie gelegen is in het plangebied van de herziening, dient deze omgevingsvergunning tevens te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leesten, 1^e herziening' heeft vanaf 29 december 2017 tot en met 8 februari 2018 ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Leesten, 1^e herziening' beoogt de afronding van deelgebied 't Hummel in Leesten-Oost te Zutphen planologisch juridisch mogelijk te maken en de verleende omgevingsvergunning voor het project 'Het Berghege' planologisch juridisch vast te leggen.

Argumenten

1.1 De zienswijze is na afloop van de termijn ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2017 tot en met 8 februari 2018 ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Er is een zienswijze ontvangen van het Waterschap Rijn en IJssel (bijlage 1). De zienswijze is ingediend per mail van 9 februari 2018 (en per brief gedateerd 12 februari 2018, ontvangen op 14 februari 2018) en daarmee pas ontvangen na afloop van de termijn. Op basis van artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is de zienswijze dan ook niet-ontvankelijk.

Voor de volledigheid wordt hierbij ingegaan op de zienswijze. Het waterschap geeft aan dat met het ontwerpbestemmingsplan er geen noemenswaardige wijzigingen plaatsvinden voor de waterhuishouding. Het is een goede uitwerking om regenwater te infiltreren en/of af te voeren naar voorzieningen of waterberging. Voor de navolgbaarheid en duidelijkheid wil het waterschap wel graag

haar beleidsuitgangspunten (bui 10+10% en bui 100+10%) genoemd zien bij de uitwerking van het thema wateroverlast van de watertoets. Leesten-Oost is een woonwijk in ontwikkeling. Voor Leesten-Oost is een waterhuishoudkundigplan opgesteld (door Arcadis d.d. 11 december 2009 en 8 september 2010) en deze is door het waterschap goedgekeurd. Daarmee is aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan niet nodig.

2.1 Het plan is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk.

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een klein deel van het plangebied, te weten het omzetten van een gedeelte van de huidige bestemming Wonen op de locatie 't Hummel 1 en 3 naar Woongebied – 1, Woongebied – 2 en Verkeer-Verblijfsgebied. De herontwikkeling van dit gedeelte is vastgelegd in de overeenkomst van juni 2017 en draagt bij aan het invullen van de woningbouwopgave. Daarnaast blijven, behalve het opnemen van de op 18 april 2017 verleende omgevingsvergunning voor het project 'Het Berghege', voor het overige deel de bestemmingen in het plangebied ongewijzigd. De bestemmingen Woongebied – 1 en Woongebied – 2 maken deel uit van het plangebied omdat het toegestane maximum aantal woningen gelijk dient te blijven. Voor het deelgebied 't Hummel is hiervoor met een algemene aanduidingsregel het maximum aantal van 49 woningen vastgelegd.

2.2 De gewenste ontwikkeling kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Het deelgebied 't Hummel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Leesten' de bestemmingen Wonen, Woongebied – 1 en Woongebied – 2. Op basis van de bestemming Wonen zijn de twee bestaande woningen bestemd met een bouwvlak waarbinnen elk bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan. Het bestemmingsvlak Wonen wordt verkleind om op het overige deel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en/of geschakelde woningen te kunnen realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken en maximum aantal woningen voor het deelgebied 't Hummel planologisch-juridisch vast te leggen is een bestemmingsplanherziening nodig.

2.3 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

In de regels is bij de bestemmingen Wonen, Woongebied - 1 en Woongebied – 2 een regel voor het afwijken van de bouw mogelijkheden (opgenomen in de artikelen 4.3 onder a, 5.3 onder d en 6.3 onder d) ter verduidelijking aangepast. De regel is gesplitst in een afwijkingsmogelijkheid voor uitbreiding van woningen in het zijerf tot (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw en in een afwijkingsmogelijkheid voor uitbreiding van woningen met een erker. Hiermee zijn de artikelen 4.3 onder c, 5.3 onder f en 6.3 onder g uit het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen.

3.1 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. 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. Het onderhavige bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard, waarbij de woningbouw mogelijkheden op basis van het voorgaande bestemmingsplan Leesten-Oost al voor 2008, voor de invoering van de Wro, zijn ondergebracht in de grondexploitatie van het gebied. Voor het deelplan 't Hummel is een overeenkomst gesloten met ontwikkelingsmaatschappij 't Hummel. De kosten voor deze nieuwbouw zijn daarmee anderszins verzekerd. Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan opgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, 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 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.

Procedure verlenen hogere grenswaarden geluid

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een ruimtelijke procedure. Uit het onderzoek is gebleken dat voor de woningen in het deelgebied Berghege oost vanwege de N314 er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daarom dient voor deze woningen een hogere grenswaarde vast te worden gesteld. Dit besluit moet een binnengeluidsniveau waarborgen van maximaal 33 dB. Het verlenen van hogere grenswaarden is gemandateerd aan de Teamleider RED. De procedure loopt - conform de wet - parallel aan die van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het besluit heeft tegelijk met het ontwerp van de bestemmingsplanherziening ter inzage gelegen. Het verlenen van de hogere grenswaarden blijft - nu er geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend op dit ontwerpbesluit - gemandateerd aan de Teamleider RED. Het besluit wordt genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiën

De kosten van de bouw van de woningen in het deelgebied 't Hummel zijn voor rekening van ontwikkelaar.

Bijlagen

1. Zienswijze Waterschap Rijn en IJssel
2. Bestemmingsplan 'Leesten, 1^e herziening'

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2018-0025

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 28 februari 2018 met nummer 98876;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. de zienswijze van het Waterschap Rijn en IJssel niet-ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Leesten, 1^e herziening' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1102HerzLeesten-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **12 MAART 2018**

de voorzitter,

de griffier,

