



College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Ruimte, Economie en Duurzaamheid

Opsteller: Bas Hermsen

Tel-nummer: 0628037967

Mede-auteur: Eline van Putten

Tel-nummer: 0620033576

Collegevoorstel – Vaststellen wijzigingsplan Lansinkweg 8, Zutphen

Zaaknummer:	565993
Portefeuillehouder:	Jasper Bloem
Openbaar:	Openbaar
Embargo (tot en met:)	
Soort punt:	Besluitvormend

Besluit

Besluitpunt 1

Het college besluit het wijzigingsplan ‘Lansinkweg 8, Zutphen’ (NL.IMRO.0301.wp0102Lansinkweg8-vs01) en de bijbehorende bijlagen ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Lansinkweg 8, in het buitengebied van Zutphen, is een voormalige bedrijfslocatie aanwezig. De aanwezige bebouwing bestaat uit voormalige agrarische opstallen die in de huidige situatie gebruikt worden als bedrijfsopslag. De oorspronkelijke boerderij (nu het woonhuis) stamt uit 1846 en is cultuurhistorisch waardevol. Om te voorkomen dat de aanwezige bebouwing in verval raakt wordt de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, met uitzondering van de cultuurhistorisch aanwezige karakteristieke bebouwing. In ruil voor de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing mogen, in het kader van functieverandering, op basis van het ‘Omgevingsplan Landelijk gebied’ (vastgesteld, 4 juli 2022) twee nieuwe woningen worden gebouwd. Met dit ontwerp ontstaat een geheel nieuw erfensemble in bebouwing, erf, groen en landschap. Door de positionering van de nieuwe woningen naar achteren op het perceel, blijft de bestaande, cultuurhistorisch waardevolle boerderij het beeldbepalende gebouw en daarmee het hoofdgebouw op het perceel.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken kan het college van burgemeester en wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 73.4 uit het geldende omgevingsplan. Deze

wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om voormalige bedrijven om te zetten in de bestemming wonen en daarmee de bouw van 2 nieuwe vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Beoogd effect

Het wijzigingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' op de locatie Lansinkweg 8 te Zutphen.

Argumenten

1.1 De gewenste ontwikkeling kan met een wijziging van het omgevingsplan worden gerealiseerd.

In het omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering (rood-voor-rood) waardoor het mogelijk is de voormalige bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor twee woningen terug te bouwen. Op deze manier is het mogelijk een extra kwaliteitsslag te maken en kan de huidige situatie worden verbeterd. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een verantwoordelijkheid van het college.

1.2 Het bestemmingsplan past binnen de Visie Landelijk Gebied.

De Visie Landelijk Gebied is vastgesteld op 30 november 2015 door de gemeenteraad. De Visie zet in op ruimtelijke kwaliteit. De huidige functie van opslag wordt beëindigd. Instandhouding van de huidige situatie leidt tot het in verval raken van de voormalige bedrijfsgebouwen. Er is daarom gezocht naar een andere passende functie. Wonen is een passende nieuwe invulling op deze locatie waarbij de kernkwaliteiten van het Kampen- en essenlandschap als uitgangspunt voor de ontwikkeling gelden.

1.3 De woningen worden landschappelijk ingepast.

Er is een inrichtingsplan opgesteld om de nieuwe functie goed in te passen in de bestaande omgeving. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit. De inpassing voldoet aan de uitgangspunten, zoals opgenomen in het gebiedsDNA die horen bij het Kampen- en essenlandschap vastgelegd in de Visie Landelijk gebied.

1.4 Het wijzigingsplan kan direct in procedure gebracht worden.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgestelde wijzigingsplan kan vervolgens voor 6 weken ter visie worden gelegd.

Kantttekeningen

N.v.t.

Communicatie

Wijzigingsplan

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt het vastgestelde wijzigingsplan, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale Gemeenteblad, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbenden kunnen nog beroep indienen tegen dit besluit. Het maakt daarvoor niet uit of ze al dan niet een zienswijze hebben ingediend.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan, inclusief onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van initiatiefnemer. Het kostenverhaal van grondexploitatie vindt plaats door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin eventuele planschade ook wordt geregeld.

Bijlagen

565993 - Bijlage 1- verbeelding wijzigingsplan - Lansinkweg 8 Zutphen
565993 - Bijlage 2 - toelichting en regels wijzigingsplan - Lansinkweg 8
565993 - Bijlage 3 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Cultuurhistorisch advies
565993 - Bijlage 4 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Schetsontwerp Lansinkweg 8
565993 - Bijlage 5 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Bodemonderzoek
565993 - Bijlage 6 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Akoestisch onderzoek
565993 - Bijlage 7 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Watertoets
565993 - Bijlage 8 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 6 Quicksan flora en fauna
565993 - Bijlage 9 -Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 7 Onderzoek huismussen
565993 - Bijlage 10 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 8 Advies Natura 2000
565993 - Bijlage 11 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 9 Archeologisch onderzoek
565993 - Bijlage 12 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 10 Voortoets stikstofdepositie
565993 - Bijlage 13 - Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Beplantingsplan