



College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Ruimte, Economie en Duurzaamheid

Opsteller: Eline van Putten

Tel-nummer: 0620033576

Mede-auteur: Bas Hermsen

Tel-nummer: 0628037967

Collegevoorstel – Ontwerpbestemmingsplan Kerkhofweg 13

Zaaknummer: 572027
Portefeuillehouder: Jasper Bloem
Openbaar: Openbaar
Soort punt: Besluitvormend

Besluit

1. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg 13, Warnsveld' (NL.IMRO.0301bp1103Kerkhofweg13-on01) en de bijbehorende bijlagen ter inzage te leggen.
2. Het college besluit in te stemmen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling welke opgenomen is in de plantoelichting, waarin wordt geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

Aanleiding

Het plangebied ligt ten zuiden van Warnsveld en ten oosten van de woning van Kerkhofweg 13. Het plangebied is niet bebouwd en was voorheen een weide waarop enkele schapen graasden. In de loop der jaren is de weide in gebruik als brede zijtuin. Aan de voorkant van het plangebied grenst een 50-kilometer weg. Direct ten zuiden van de locatie ligt de nieuwbouwwijk Leesten-Oost.

Het perceel van Kerkhofweg 13 wordt gesplitst ten behoeve van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Leesten' mag een woning alleen binnen een bouwvlak gebouwd worden. Deze ontbreekt op de gewenste locatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader door het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van de extra woning op de locatie Kerkhofweg 13 te Warnsveld.

Argumenten

1.1 Het initiatief voor het toevoegen van een woning past binnen de Woonvisie.

De Woonvisie is vastgesteld op 8 juli 2019 door de gemeenteraad. De nieuwe woning aan de Kerkhofweg 13 draagt bij aan de woningvoorraad en kan invulling geven aan de woningbehoefte. De locatie ligt direct naast de prioritaire locatie Leesten-Oost.

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

Voor het plan is stedenbouwkundig advies gevraagd. Daarbij zijn een aantal stedenbouwkundige kaders mee te geven die passen bij de Kerkhofweg 13 en zijn verwerkt in voorliggend plan. Het perceel van Kerkhofweg 13 wordt gesplitst ten behoeve van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. De locatie aan de Kerkhofweg 13 dient het groene karakter te behouden door maximaal 50% van de kavel te verharderen. De voorgevel rooilijn ligt net als bij de bestaande bebouwing op 10 meter vanaf de voorste erfafscheiding. Het parkeren is voorzien op eigen terrein. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

1.3 De gewenste ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door het verlenen van een hogere grenswaarden voor het aspect 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 door verandering van de bestemming voor de nieuwe woning aan de Kerkhofweg 13 er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daarom dient u voor deze nieuwe woning een hogere grenswaarde vast te stellen. De woning voldoet aan de "Beleidsregel Hogere geluidswaarden". De nieuwe woning heeft geluidsluwe gevels en buitenruimten. Zodoende kan de hogere grenswaarde van 54 Db worden verleend. Het verlenen van hogere grenswaarden is gemandateerd aan de Teamleider RED. De procedure loopt- conform de wet- parallel aan die van de procedure van het bestemmingsplan.

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

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat een woning alleen binnen een bouwvlak gerealiseerd mag worden. Op de locatie Kerkhofweg 13 ontbreekt deze, waardoor woningbouw niet mogelijk is.

1.5 Het ontwerp bestemmingsplan kan direct in procedure gebracht worden.

Het ontwerpbestemmingsplan dient gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd voor zienswijzen. Op basis van de inspraakverordening is het mogelijk hier aan voorafgaand een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak. Vanwege de kleinschaligheid van het plan en de geringe ruimtelijke impact wordt hiervan in dit geval geen gebruik gemaakt. Bovendien is er voor een ieder nog de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen.

2.1 Uit de opgenomen m.e.r.-beoordeling in de plantoelichting blijkt dat er geen m.e.r. (beoordelings-)procedure noodzakelijk is.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen in de toelichting van het plan. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r. (beoordelings-)procedure is daarom niet nodig.

Kanttekeningen

N.v.t.

Communicatie

Bestemmingsplan

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerp bestemmingsplan, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder krijgt hierbij de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale Gemeenteblad en op de website van de gemeente. Het plan wordt ook geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de procedure wordt verslag gemaakt. Het concept ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aan de overlegpartners gezonden. Omwonenden van de locatie Kerkhofweg 13 zijn geïnformeerd over het voorgenomen plan. De beschrijving van hoe de participatie heeft plaatsgevonden is nog niet toegevoegd aan de paragraaf 'proces' van de Toelichting. Dit wordt nog aangevuld voor de terinzagelegging.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Aangezien een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd, kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend. Planschade wordt in beginsel volledig verhaald op een initiatiefnemer. Hiertoe is een overeenkomst gesloten waarbij verzoeker de kosten bij vooruitbetaling moet voldoen. De ruimtelijke effecten van het plan van verzoeker zijn gering. De kans op planschade is ook gering. In dit geval zijn de kosten voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse duurder dan eventueel feitelijke planschade, of is een onderzoek verhoudingsgewijs duurder dan de eventuele planschade. Met verzoeker is zonder een voorafgaande planschaderisicoanalyse, een overeenkomst gesloten waarin is aangegeven dat zij eventuele planschade voor hun rekening nemen.

Bijlagen

572027 - Bijlage 1 - Kerkhofweg13_Regels

572027 - Bijlage 2 - Kerkhofweg13_Toelichting

572027 - Bijlage 2.1 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 1 Stedenbouwkundig advies

572027 - Bijlage 2.2 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

572027 - Bijlage 2.3 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 3 Stikstofdepositie onderzoek

572027 - Bijlage 2.4 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

572027 - Bijlage 2.5 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 5 Flora en Fauna onderzoek

572027 - Bijlage 2.6 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 6 Watertoets

572027 - Bijlage 3 - Kerkhofweg13_Verbeelding