VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 522521

Onderwerp:	vaststellen bestemmingsplan 'Hoveniersweg 11'
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Technisch blok (hamerstuk)	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Putten, Eline van	
	Tel: 0620033576	E-mailadres: E.vanPutten@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:
1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Hoveniersweg 11" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Hoveniersweg 11" ten aanzien van de toelichting gewijzigd vast te stellen en de regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0102Hoveniersw11-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

TOELICHTING

Inleiding

Op het perceel Hoveniersweg 11 te Zutphen is een woning aanwezig en een deel van de tuin is in gebruik bij een imkerij. Eigenaar van het perceel heeft aangegeven het deel binnen de woonbestemming, waar de imkerij weggaat, in te zetten om te transformeren naar wonen. Op die manier wordt de locatie afgerond en passend gemaakt in het straatbeeld aan de Hoveniersweg. De Structuurvisie Noordrand De Hoven biedt hier ruimte voor om particuliere initiatieven in het lint aan de Hoveniersweg te faciliteren.

De bouw van de nieuwe woning op deze locatie is niet toegestaan volgens het geldende Omgevingsplan Landelijk Gebied. Er is een bestemmingsplanherziening nodig om de woning mogelijk te kunnen maken op deze locatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Hoveniersweg 11" beoogt de ontwikkeling van het betreffende perceel. Het plan maakt de bouw van een nieuwe woning met een passende natuurlijke erfinrichting planologisch juridisch mogelijk.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

In de zienswijzenota "Hoveniersweg 11" is de ingekomen zienswijze verwerkt. De zienswijze leidt tot drie (ambtshalve) wijzigingen in de toelichting. De eerste heeft betrekking op het aanpassen van de vaststellingsdatum van het Omgevingsplan Landelijk gebied. De tweede wijziging heeft betrekking op het actualiseren van het onderdeel stikstof en de laatste wijziging heeft betrekking tot het aanvullen van de toelichting in hoofdstuk 7. Dit is het hoofdstuk dat het verloop van de procedure weergeeft. De regels en verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn ongewijzigd gebleven.

2.1 De ontwikkeling past in de Structuurvisie Noordrand De Hoven.

Uit de Structuurvisie (vastgesteld d.d. 28 januari 2019) volgt dat aan de randen van De Hoven een organische ontwikkeling mogelijk is, inclusief woningbouw op dorpse wijze. Geleidelijke groei past bij het karakter van het dorp en is goed voor de vitaliteit van de kern. Voor het gebied geldt dat de bestaande inrichting (lintbebouwing langs de Hoveniersweg) aanknopingspunten biedt voor een verbetering van de uitstraling en structuur. Door de bestaande blokmatige verkaveling en deels verrommelde uitstraling van de omgeving, leent dit gebied zich goed voor een dorpse uitbreiding waar in lage dichtheden kwaliteit wordt toegevoegd. Voorliggende locatie ligt op grens van de toekomstige woningbouw en de overgang naar de groene wig. Voorliggend plan past binnen de Structuurvisie in het bebouwingslint langs de Hoveniersweg.

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

Voor het plan is stedenbouwkundig advies gevraagd en is de relatie gelegd naar de plek aan de Hoveniersweg die ligt in de groene wig/ op de grens met de woonvlek(ken). De groene wig is het overgangsgebied tussen de woningbouwvlek en het glastuinbouwcluster. De groene wig wordt gekenmerkt door het groen en de ligging van voormalig kasteel De Marsch en de daaromheen liggende oude boerderijlocaties. In dat beeld is het mogelijk om op de plek van de imkerij, op het woonperceel Hoveniersweg 11, 1 woning toe te voegen. Daarbij zijn een aantal stedenbouwkundige kaders mee te geven die passen bij de Hoveniersweg en deze zijn verwerkt in voorliggend plan. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Het parkeren is voorzien op eigen terrein.

2.3 De gewenste ontwikkeling van een grondgebonden woning wordt met een herziening van het bestemmingsplan gerealiseerd.

Omdat het plan past binnen het beleid voor dit gebied, zoals verwoord in de Structuurvisie, en er verder geen belemmeringen zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening, kan aan de gewenste ontwikkeling planologisch medewerking worden verleend door een herziening van het bestemmingsplan.

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 bij een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In een aantal gevallen is er geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro). Er zijn geen verhaalbare kosten, zoals kosten van bodemsanering of aanleg van infrastructuur (artikel 6.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening). Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is een getekende anterieure overeenkomst. Hierin is het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. De kosten van een bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning en ander benodigde vergunningen) zijn geregeld binnen de legesverordening en hoeven daarom niet met een exploitatieplan te worden geregeld.

Kanttekeningen
-

Financiën
De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de legestabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek zullen eveneens voor rekening van initiatiefnemer komen. Hiertoe is een anterieure overeenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Communicatie
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 en op www.ruimtelijkeplannen.nl.
Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering
-

Evaluatie
-

Bijlage(n) raad
522521 - bijlage 1 - Zienswijze
522521 - bijlage 2 - Zienswijzennota Hoveniersweg 11
522521 - bijlage 3 - Regels Hoveniersweg 11
522521 - bijlage 3.1 - Regels - Erfinpassing
522521 - bijlage 4 - Toelichting Hoveniersweg 11
522521 - bijlage 4.1 - Verkennend bodemonderzoek Hoveniersweg 11
522521 - bijlage 4.2 - Quickscan flora en fauna Hoveniersweg 11
522521 - bijlage 4.3 - Stikstof
522521 - bijlage 4.3A - Aanlegfase
522521 - bijlage 4.3B - Gebruiksfase
522521 - bijlage 4.4 - Geluidsonderzoek
522521 - bijlage 4.5 - Digitale watertoets
522521 - bijlage 5 - Verbeelding Hoveniersweg 11

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 522521;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Hoveniersweg 11" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Hoveniersweg 11" ten aanzien van de toelichting gewijzigd vast te stellen en de regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0102Hoveniersw11-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,