VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 600808

Onderwerp:	vaststellen bestemmingsplan 'Kerkhofweg 13'
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. het bestemmingsplan ‘Kerkhofweg 13’ ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301bp1103Kerkhofweg13-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

TOELICHTING

Inleiding
Het plangebied ligt ten zuiden van Warnsveld en ten oosten van de woning van Kerkhofweg 13. De wens is om het perceel Kerkhofweg 13 te splitsen, zodat een nieuwe vrijstaande woning kan worden gebouwd. Het plangebied is onbebouwd en was voorheen in gebruik als graasweide voor enkele schapen. Sinds enige 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.
De bouw van de nieuwe woning op deze locatie is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan ‘Leesten’ omdat er een bouwvlak ontbreekt op dit perceel. Er is een bestemmingsplanherziening nodig om de woning mogelijk te kunnen maken.

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 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.
Tijdens de voorbereiding van het plan heeft de initiatiefnemer begin 2023 de aanwonenden geïnformeerd over het planvoornemen. De algemene reactie was positief en er zijn geen bezwaren geuit tegen het planvoornemen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 juli 2023 tot en met 16 augustus 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Omdat geen zienswijzen zijn ingediend kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 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 geeft invulling aan de woningbehoefte. De locatie ligt direct naast de prioritaire locatie Leesten-Oost.

1.3 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 verharden. 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.

1.4 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.

1.5 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.

2.1 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
N.v.t.

Financiën
De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de Legesverordening en de daarbij behorende tarieventabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek komen eveneens voor rekening van initiatiefnemer. 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
N.v.t.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlage(n) raad
600808 - Bijlage 1 - Kerkhofweg13_Regels
600808 - Bijlage 2 - Kerkhofweg13_Toelichting
600808 - Bijlage 2.1 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 1 Stedenbouwkundig advies
600808 - Bijlage 2.2 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
600808 - Bijlage 2.3 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 3 Stikstofdepositie onderzoek
600808 - Bijlage 2.4 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek
600808 - Bijlage 2.5 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 5 Flora en Fauna onderzoek
600808 - Bijlage 2.6 - Kerkhofweg13_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 6 Watertoets
600808 - Bijlage 3 - Kerkhofweg13_Verbeelding

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 600808;

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. het bestemmingsplan ‘Kerkhofweg 13’ ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301bp1103Kerkhofweg13-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,