

Bestemmingsplan

Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45

**gemeente Zutphen
afdeling Klantcontact/ team Omgeving**

ID: Nummer: NL.IMRO.0301.wp0701Troelstralaan45-vs01

Oktober 2013



INHOUD

1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestaande en gewenste situatie	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Wijzigingsplan	4
1.5	Procedure	4

1.1 Aanleiding

Aan de Troelstraalaan 45 is de stichting Lighthouse gevestigd. Het gebouw staat er in de huidige omvang sinds midden jaren '80. In 2001 heeft de stichting het gebouw overgenomen. Gebleken is dat het gebouw groter is dan het bouwvlak op de verbeelding van bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier toelaat. Bij dit actualisatie plan (dat in 2010 onherroepelijk is geworden) is ten onrechte niet de afmeting van het bestaande gebouw als bouwvlak opgenomen. Het perceel is sinds de jaren '80 door de gemeente tijdelijk in gebruik gegeven en deze is elke keer verlengd, daarbij is ook telkens een tijdelijke bouwvergunning verleend. De laatst afgegeven tijdelijke bouwvergunning gold tot 18 december 2010. Op dit moment is de (bouw)vergunning niet toereikend en is er ook geen sprake meer van een tijdelijke situatie. Derhalve is op verzoek van de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning (permanente bouwvergunning) ingediend om dit te legaliseren en de feitelijke situatie planologisch juridisch vast te leggen.

1.2 Bestaande en gewenste situatie

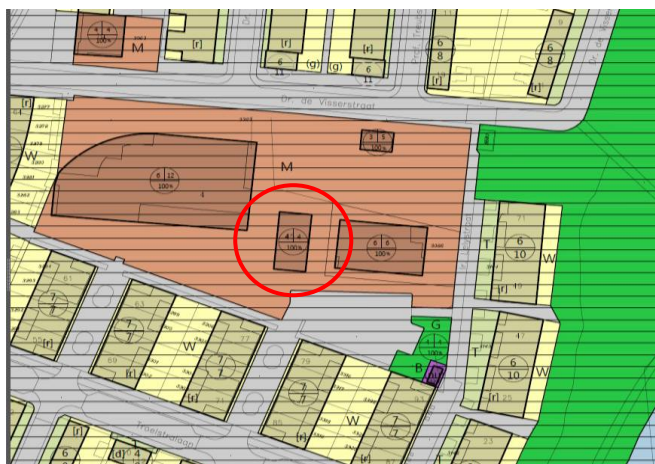
Feitelijk is er geen wijziging van de bestaande situatie. Het pand staat er sinds midden jaren '80 en is in 2005 gerenoveerd, zonder dat het gebouw in omvang is gewijzigd. De constructie bestaat uit houtbouw met Finse spanten van gelamineerd hout. De buitengevel is in 2005 van nieuwe bekleding en isolatie voorzien en de ramen en kozijnen zijn vervangen. De fundering is destijds versterkt. Bouwtechnisch zijn vele verbeteringen aangebracht in verband met het veilig in gebruik nemen van het pand. In overleg met de brandweer zijn vluchtwegen aangepast en voorzien van markeringen en zijn blusmiddelen aangebracht.

Voor het gebouw zijn in de toekomst geen grootschalige veranderingen te verwachten. Het gebouw is zodanig ontworpen dat uitbreiden niet mogelijk is zonder grootschalige wijzigingen in de constructie. Na de renovatie in 2005 is de huidige technische staat van onderhoud van het pand dusdanig dat zonder groot onderhoud het pand nog vele jaren in de huidige vorm zijn functie kan vervullen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Troelstralaan 45 is gelegen in het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2010. Hierin heeft het perceel de bestemming Maatschappelijk.

Op basis van deze bestemming zijn onder andere educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier

1.4 Wijzigingsplan

Zoals hiervoor aangegeven past het gebouw niet binnen het bouwvlak. Artikel 29 van de regels van het bestemmingsplan bevat een algemene wijzigingsbepaling. Hierin is onder andere bepaald dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de situering van de bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen noodzakelijk zijn en de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven. De overschrijding van de bouwgrens aan de noordzijde bedraagt circa 3 meter en aan de zuidzijde circa 1,5 meter en aan de oostzijde circa 1 meter. Met dit wijzigingsplan wordt de feitelijke situatie juridisch vastgelegd. Hierbij wordt alleen het bouwvlak aangepast (naar de afmeting van de huidige bebouwing). Deze geringe aanpassing heeft geen nadelige gevolgen voor gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de in de omgeving aanwezige functies. Belangen van derden worden niet geschaad. Deze aanpassing past binnen de gestelde kaders van de wijzigingsbevoegdheid waardoor de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. De regels uit het moederplan Zuid-Oostkwartier blijven onveranderd van toepassing. Het wijzigingsplan maakt, na vaststelling, onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier.

1.5 Procedure

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpwijzigingsplan “Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45” heeft vanaf 29 augustus 2013 tot en met 9 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Van de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

REGELS

INHOUD

1	Inleidende bepalingen	2
Artikel 1	Begripsbepaling	2
2	Algemene voorschriften	2
Artikel 2	Titel	2

De verbeelding

Verbeelding met verklaring

tekeningnummer: 0701.1

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

het plan

“Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45” van de gemeente Zutphen, vervat in de verbeelding met bijbehorende verklaring met tekeningnummer 0701.1.

2 Algemene regels

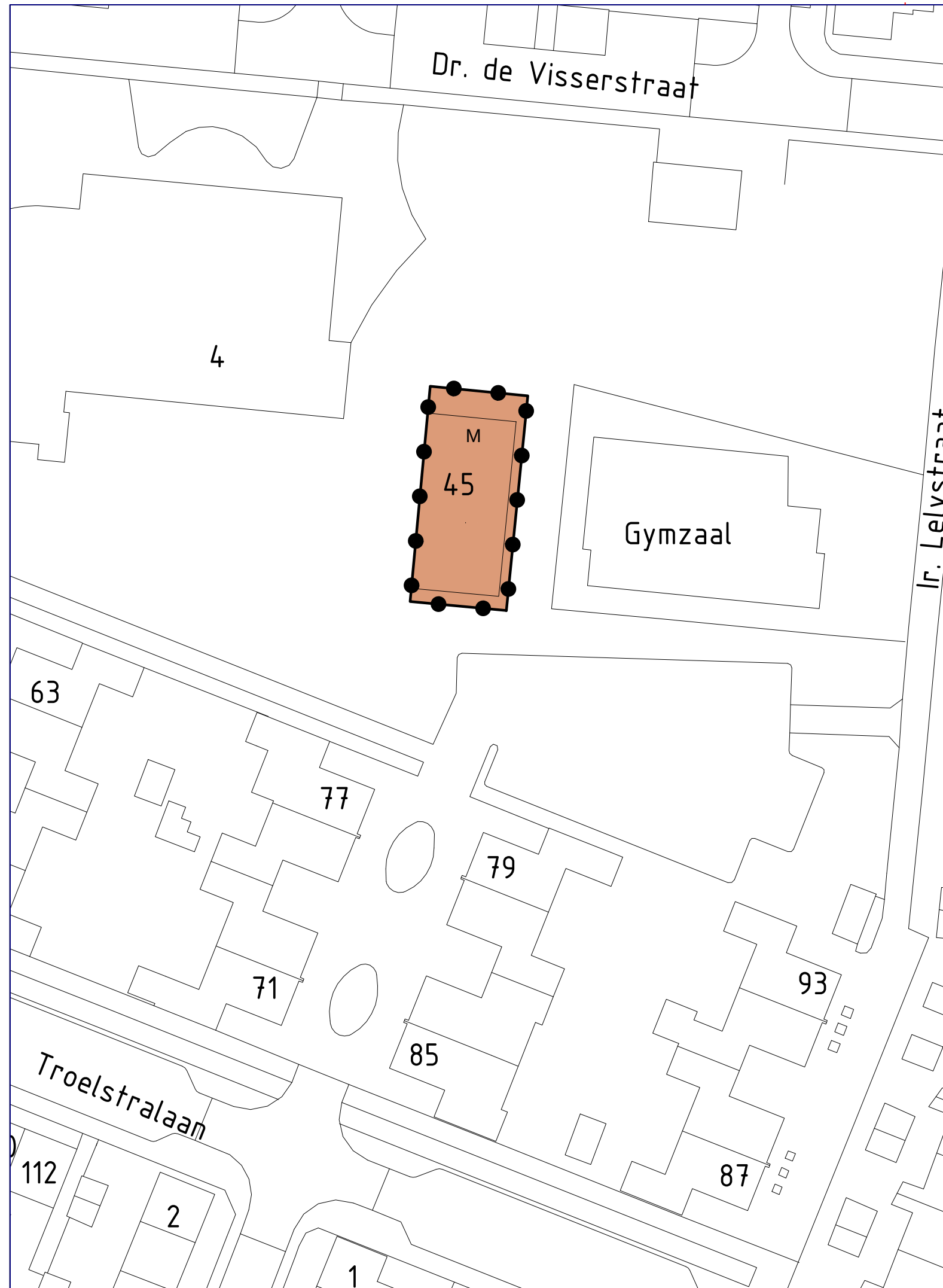
Artikel 2 Titel

Dit plan kan worden aangehaald als “Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45” van de gemeente Zutphen.

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen d.d. 12 november 2013 tot vaststelling van het plan “Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45”.

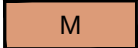
De secretaris,

De burgemeester,



Legenda

Enkelbestemmingen

 M Maatschappelijk

Aanduiding

 bouwvlak

 plangrens

Verklaring

 gbkn



Bestemmingsplan :
**ZUID - OOSTKWARTIER,
WIJZIGINGSPLAN TROELSTRALAAN 45**

VASTGESTELD

gewijzigd d.d. :

Naam :	Datum :
voorontwerp	nvt
ontwerp	20-08-2013
vastgesteld	12-11-2013
Tek.nr.	0701.1

GEMEENTE ZUTPHEN

Afdeling Klantcontact, Team Omgeving

Postbus 41, 7200 AA Zutphen, tel. 0575-587000, fax 0575 587001
Bezoekadres, 's-Gravenhof 2, 7201 DN, Zutphen
E-mail: info@zutphen.nl, internet: www.zutphen.nl

getekend :	datum :	gezien :	formaat :	schaal :
RJWP	12-11-2013	MvE	A - 3	1:500





COLLEGEVOORSTEL
(Adviesformulier)

Digitaal bestand: ME 28-10-2013 AF

Agendanummer:
In te vullen door Secr.

46.3

Afd./Team : KC/Omgeving
Opsteller : M. van Essen
Toestelnr. : 7201
Datum : 28 oktober 2013

Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	--
Portefeuillehouder	H.B.I. de Lange	
Onderwerp	Wijzigingsplan Troelstralaan 45, Zutphen	

Ontwerp-besluit

Het wijzigingsplan "Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45" vast te stellen.

Dekking	N.v.t.
Programmabegroting wijziging	☐ ja ☒ nee
Beheersbegroting wijziging	☐ ja ☒ nee

Besluit openbaar	☒ ja	☐ nee	☐ ja, met één week embargo
Advies openbaar	☒ ja	☐ nee	
Actieve voorlichting	☐ ja	☒ nee	
Ondernemingsraad	☐ t.k.n.	☐ advies	☐ instemming ☒ n.v.t.

	Akkoord- paraaf		Pfh.	S	B	W1	W2	W3	W4
Teamleider		akkoord							
Afd.hfd.		bespreken							

Overleg gevoerd met:	Afd./team/naam: KC/V&H T. van Hattum Externe partij/adviesraad e.d.:
-----------------------------	--

Verdere procedure

	Datum	
		☐ beeldvormend ☐ oordeelsvormend ☐ presentatie ☐ informierend ☐ adviserend ☒ technisch blok lijst ter inzage liggende stukken forum
Forum		
Raad		☐ ja (concept-rv bijgevoegd) ☒ nee

BESLUIT d.d.: 12-11-2013

☒ Conform advies *PR*

☐ Aangehouden

☐

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

Aan de Troelstralaan 45 is de stichting Lighthouse gevestigd. Het gebouw staat er in de huidige omvang sinds midden jaren '80. Gebleken is dat het gebouw groter is dan het bouwvlak op de verbeelding van bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier toelaat. Bij dit actualisatie plan (dat in 2010 onherroepelijk is geworden) is ten onrechte niet de afmeting van het bestaande gebouw als bouwvlak opgenomen. Het perceel is sinds de jaren '80 door de gemeente tijdelijk in gebruik gegeven en de ingebruikgeving is jaarlijks verlengd, daarbij is ook telkens een tijdelijke bouwvergunning verleend. De laatst afgegeven tijdelijke bouwvergunning gold tot 18 december 2010. Aangezien de situatie sinds de jaren '80 is ontstaan, is er geen sprake meer van een tijdelijke situatie. Om dit te legaliseren is daarom op verzoek van de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning (permanente bouwvergunning) ingediend. Voordat deze verleend kan worden dient het bouwvlak met dit wijzigingsplan te worden aangepast.

Beoogd effect

Het bouwvlak van het perceel Troelstralaan 45 in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en planologisch juridisch vast te leggen.

Argumenten

1.1 Hoewel de bestaande situatie gewenst is, past deze op dit moment niet in het bestemmingsplan.
Het perceel Troelstralaan 45 heeft in het geldende bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier de bestemming Maatschappelijk. Op basis van deze bestemming zijn onder andere educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het gebouw is echter groter dan het bouwvlak op de verbeelding van bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier toelaat. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier had dit verwerkt moeten worden. Feitelijk is er geen wijziging van de bestaande situatie. Het pand staat er sinds midden jaren '80 en is in 2005 gerenoveerd, zonder dat het gebouw in omvang is gewijzigd. Voor het gebouw zijn in de toekomst geen grootschalige veranderingen te verwachten. Het gebouw is zodanig ontworpen dat uitbreiden niet mogelijk is zonder grootschalige wijzigingen in de

constructie. Na de renovatie in 2005 is de huidige technische staat van onderhoud van het pand dusdanig dat zonder groot onderhoud het pand nog vele jaren in de huidige vorm zijn functie kan vervullen.

1.2 Aan het verzoek kan medewerking worden verleend met een wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 29 van de regels van het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier bevat een algemene wijzigingsbepaling. Hierin is onder andere bepaald dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de situering van de bouwvlakken waarbij de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven. De overschrijding van de bouwgrens aan de noordzijde bedraagt circa 3 meter en aan de zuidzijde circa 1,5 meter en aan de oostzijde circa 1 meter. Met dit wijzigingsplan wordt de feitelijke situatie planologisch juridisch vastgelegd. Hierbij wordt alleen het bouwvlak aangepast (naar de afmeting van de huidige bebouwing). De regels uit het moederplan Zuid-Oostkwartier blijven onveranderd van toepassing. Het wijzigingsplan maakt, na vaststelling, onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier.

1.3 De aanpassing van het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.

De geringe aanpassing van het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de in de omgeving aanwezige functies. Belangen van derden worden niet geschaad. Deze aanpassing past binnen de gestelde kaders van de wijzigingsbevoegdheid waardoor de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 29 augustus 2013 tot en met 9 oktober 2013 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend en er is derhalve geen reden om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.5 Ambtshalve zijn er geen redenen om het wijzigingsplan aan te passen.

Er zijn geen redenen om het wijzigingsplan ambtshalve aan te passen.

1.6 Met de vaststelling van het wijzigingsplan kan de (permanente)omgevingsvergunning worden verleend.

Wanneer de wijzigingsbevoegdheid rechtskracht heeft kan de (permanente)omgevingsvergunning voor het gebouw aan de Troelstralaan 45 worden verleend. En is de bestaande gewenste situatie planologisch juridisch vastgelegd.

Kantttekeningen

N.v.t.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant en op de website van de gemeente.

Na bekendmaking van de vaststelling van het wijzigingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Rapportage/evaluatie

N.v.t.

Personele consequenties

N.v.t.

Financiën

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het voor belanghebbenden mogelijk een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen. U heeft uitgesproken dat bij elk particulier initiatief planschade in beginsel volledig wordt verhaald. Aangezien in dit geval het bouwvlak voor het gebouw aan de Troelstralaan 45 ten onrechte niet juist op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen, wordt geen planschadeovereenkomst gesloten. Bovendien zijn de ruimtelijke effecten van het wijzigingsplan gering en is de kans op planschade daarom niet groot en laag. Aangezien het een ambtelijke correctie is worden geen leges voor het wijzigingsplan in rekening gebracht.

Bijlagen

- Wijzigingsplan “Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45”