
OPSCHRIFT

Vergadering van 6 september 2016

Besluit nummer: 2016_BW_00557

Onderwerp
vaststellen uitwerkingsplan Noorderhaven, veld 19 woningen - Besluitvormend

Beknopte samenvatting

Bevoegd portefeuillehouder: Coby Pennings

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- toelichting uitwerkingsplan
 - bijlagen bij de toelichting
 - regels van het uitwerkingsplan
 - bijlage 1 van de regels
 - verbeelding van het uitwerkingsplan
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Een deel van voormalig bedrijventerrein de Mars ten noorden van het station Zutphen wordt geherstructureerd naar een woon-werkgebied (plangebied 'Noorderhaven'). Voor het volledige plangebied is op 22 april 2013 het bestemmingsplan 'Noorderhaven' vastgesteld (onherroepelijk geworden in januari 2014) en is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Heijmans Vastgoed BV ontwikkelt gefaseerd enkele velden binnen het plan 'Noorderhaven'. De velden 18 en 19 binnen het plan Noorderhaven vormen een stedenbouwkundige eenheid waarbinnen woningbouw mogelijk is in de vorm van grondgebonden woningen en een appartemententoren.

Binnen het moederplan Noorderhaven is de bouw van woningen en een appartemententoren (op basis van een uitwerkingsplan) mogelijk. Het stedenbouwkundig plan dat aan het moederplan ten grondslag lag is echter gewijzigd. De beoogde woontoren is verplaatst om een betere stedenbouwkundige invulling aan de locatie te kunnen geven. Daardoor kan een deel van het beoogde stedenbouwkundig plan voor veld 18-19 niet meer op basis van de uitwerkingsregels worden gerealiseerd, maar dient een bestemmingsplanherziening plaats te vinden voor veld 18 (zie afzonderlijk collegevoorstel). Het plan voor veld 19 voorziet in de bouw van max. 25 woningen.

Aan de noordzijde wordt het plangebied van veld 19 begrensd door de Dreef (met aan de overzijde kantoren). Aan de noordoostzijde wordt veld 18 begrensd door de Overweg. De spoorovergang ter plekke is afgesloten. Aan de zuidzijde van veld 19 ligt veld 18. Veld 18 en 19 worden (als stedenbouwkundige eenheid) door middel van een weg en een groenstrook gescheiden van de velden 14 en 16 van het plan Noorderhaven.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 16 juni 2016 tot en met 27 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

1 De gewenste ontwikkeling kan met dit uitwerkingsplan worden gerealiseerd.

Binnen het moederplan Noorderhaven is de bouw van woningen (op basis van een uitwerkingsplan) mogelijk. De bestemming van de velden 18 en 19 is 'Wonen – Uit te werken'. Dit houdt in dat, passend binnen de voorwaarden een uitwerkingsplan kan worden opgesteld om de realisatie van woningen mogelijk te maken. Het stedenbouwkundig plan voor veld 19 past binnen de voorwaarden.

2 Het project staat op de planningslijst voor woningbouw (KWP 3)

De ontwikkeling van Noorderhaven staat als prioritair project op het KWP 3. Dat betekent dat er geen sprake is van een toevoeging van het aantal te bouwen woningen. Het maakt onderdeel uit van de planningslijst zoals die bij de provincie bekend is. En is conform de aantallen die in het huidige bestemmingsplan Noorderhaven staan aangegeven voor veld 18 en 19.

3 De beeldkwaliteit is en wordt in samenspraak met het kwaliteitsteam voor Noorderhaven bewaakt

Om de beeldkwaliteit te garanderen is het stedenbouwkundig plan en de planuitwerking besproken met het kwaliteitsteam dat is ingeregeld voor de planrealisatie op Noorderhaven. Dit kwaliteitsteam bewaakt de beoogde kwaliteit. Op 15 februari 2016 heeft het kwaliteitsteam de plannen voor veld 18 en 19 besproken en akkoord bevonden. Daarmee is de kwaliteit in openbare ruimte en bij de aan te vragen omgevingsvergunningen besproken en goed onder de aandacht.

4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 juni 2016 tot en met 27 juli 2016. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor kan het plan verder in procedure en worden vastgesteld.

FINANCIËLE LUIK

Financiële consequenties:

Het uitwerkingssplan wordt betaald door Heijmans Vastgoed BV. De financiële aspecten van de realisatie van het bouwplan zijn in een samenwerkingsovereenkomst geregeld. De kosten voor de planprocedure komen overeenkomstig legestabel voor rekening van Heijmans Vastgoed BV. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek komen eveneens voor rekening van Heijmans Vastgoed BV. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten.

Bevoegdheden OR:

Niet van toepassing

Risico's:

-

Personele consequenties:

-

Beslist het volgende:

BESLISSING

Besluitpunt 1:

Het college besluit het uitwerkingsplan "Noorderhaven, veld 19 woningen" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.UPNoorderhavVeld19-vs01).

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Ruimte Economie en Duurzaamheid — Team Ruimte Economie en Duurzaamheid

Financiële consequenties:

Het uitwerkingssplan wordt betaald door Heijmans Vastgoed BV. De financiële aspecten van de realisatie van het bouwplan zijn in een samenwerkingsovereenkomst geregeld. De kosten voor de planprocedure komen overeenkomstig legestabel voor rekening van Heijmans Vastgoed BV. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek komen eveneens voor rekening van Heijmans Vastgoed BV. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- toelichting uitwerkingsplan
- bijlagen bij de toelichting
- regels van het uitwerkingsplan
- bijlage 1 van de regels
- verbeelding van het uitwerkingsplan

Goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders in vergadering van 6 september 2016
