

Gemeenteraad d.d.

26 SEP 2016

No. *bc*..... BESLUIT*Aangenomen**[Handwritten signature]*

Gemeente Zutphen, 7
september 2016
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 83253

Griffienummer: 2016-0112

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Noorderhaven, veld 18	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	03. Duurzame leefomgeving

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	C Pennings-Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. Schuijl-Oltvoort,	
	0575587624	m.schuijl-oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. Het bestemmingsplan “Noorderhaven, veld 18” ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0214Veld18-vs01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

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. Het plan voorziet in de bouw van max. 50 woningen.

Aan de noordzijde wordt het plangebied van veld 18 begrensd door (de geplande) woningbouw binnen veld 19. Dit gedeelte van veld 19 grenst aan 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 18 ligt het spoor. 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 ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven, veld 18" heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen voor een ieder. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Noorderhaven, veld 18" beoogt de realisatie van 50 woningen in veld 18 van het ontwikkelgebied Noorderhaven, passend bij de huidige wensen en behoeften, planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

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

kwiteitsteam 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.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Bestemmingsplan

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan ligt dit plan voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend (in dit geval is dat niet van toepassing) en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, beroep instellen bij de Raad van State. Degenen die beroep instellen kunnen tevens om een voorlopige voorziening vragen om te voorkomen dat het plan na het ter inzage leggen in werking treedt.

De tervisielegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën

Het bestemmingsplan wordt betaald door Heijmans Vastgoed BV. De financiële aspecten van de realisatie van het bouwplan zijn in een samenwerkingsovereenkomst geregeld. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure 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

- Bestemmingsplan Noorderhaven, veld 18 met IMRO-code: NL.IMRO.0301.bp0214Veld18-vs01



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2016-0112

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 7 september 2016 met nummer 83253;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Noorderhaven, veld 18" ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0214Veld18-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op: **26 SEP. 2016**

de voorzitter,

de griffier,