



COLLEGEVOORSTEL (Adviesformulier)

Digitaal bestand: tcj 25-06-2013 AF

Agendnummer:
In te vullen door Secr.

27.6

Afd./Team : Programma en Projecten
Opsteller : T.C. Janssen
Toestelnr. : 7965
Datum : 18-06-2013

Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	6. Ruimtelijke ordening en wonen
Portefeuillehouder	H.B.I. de Lange	
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan Stationsplein 4-10 in Zutphen.	

Ontwerp-besluit

1. het wijzigingsplan Stationsplein 4-10 gewijzigd vast te stellen.
2. Met Stichting Torenstad Vastgoed een planschadeovereenkomst te sluiten, conform bijgevoegd concept.
3. Met Stichting Torenstad Vastgoed een exploitatie- en verkoopovereenkomst te sluiten conform bijgevoegd concept en programmadirecteur M. Huffstadt te machtigen deze overeenkomst te ondertekenen.

R. H. de Lange

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						PW	
Afd.hfd.		bespreken					X		

Overleg gevoerd met:	Afd./team/naam: KC/teamomgeving/A. Wensink, POM/M. Huffstadt, POM/E. Koning, POM/R. Bruinsma, POM/M. Lansbergen, POM/B. Weijers, POM/L. Albers - van Linden (jurist) Externe partij/adviesraad e.d.: Projectbureau Externe Veiligheid Stedendriehoek en Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland
-----------------------------	--

Verdere procedure

Verdere procedure	
	Datum
	☐ beeldvormend ☐ oordeelsvormend ☐ presentatie ☒ informierend
Forum	☐ adviserend ☐ technisch blok keuzelijst
Raad	☐ ja (concept-rv bijgevoegd) ☒ nee

BESLUIT d.d.:

☒ Conform advies

Ys 2/7/13

☐ Aangehouden

☐

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

Torenstad Ontwikkeling is eigenaresse van het perceel Stationsplein 4-10 in Zutphen. Op dit perceel staat een (kantoor)pand met daarin woningen en winkelruimten. Een groot deel van het pand staat leeg.

Torenstad wil op het perceel een nieuw kantoorpand realiseren. De nieuwbouw heeft een oppervlakte van 4.700 m² en een maximale bouwhoogte van 15 meter. Bij het kantoorpand worden, op eigen terrein, 72 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het nieuwe kantoorpand geeft een impuls aan de omgeving, doordat het bestaande verouderde pand wordt vervangen door nieuwbouw en als gevolg van de functie van het pand er meer levendigheid in het gebied komt.

Het wijzigingsplan maakt realisering van het kantoorpand mogelijk. In de periode van 21 maart 2013 tot en met 1 mei 2013 heeft het ontwerp van het wijzigingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

- Realisering van het project planologisch, milieukundig en juridisch mogelijk maken
- Het creëren van een basis voor verlening van een omgevingsvergunning

Argumenten

1.1 u heeft uw principe medewerking aan het project toegezegd

Op 21 juli 2010 heeft u schriftelijk aan Torenstad Planontwikkeling medegedeeld dat u het project als een welkome ontwikkeling ziet op de betreffende locatie en dat een bestemmingswijziging naar kantoren in de rede ligt. Aan uw principe medewerking heeft u een aantal voorwaarden verbonden in verband met realisering van de Onderdoorgang Kostverloren in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied. Met Torenstad zijn hierover goede afspraken gemaakt.

1.2 het project wijkt af van het geldende bestemmingsplan

Het project is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Nieuwstad-Stationsplein'. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd', artikel 9 van de regels.

Op de gronden met deze bestemming zijn op de begane grond alleen kantoren en op de verdiepingen alleen woningen toegestaan. De hoogte van de bebouwing mag blijkens de scheidingslijn in het bouwvlak ten hoogste 9 meter respectievelijk 3 meter bedragen

Het project voorziet in het bouwen van een kantoorpand met kantoorruimten op de begane grond en de verdiepingen. De maximale hoogte van de nieuwbouw bedraagt meer dan 9 meter respectievelijk 3 meter. De nieuwbouw heeft een maximale hoogte van 15 meter.

1.4 aan het project kan medewerking worden verleend met een wijzigingsbevoegdheid

Aan het verzoek van Torenstad kan medewerking worden verleend op basis van een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5 in het bestemmingsplan 'Nieuwstad-Stationsplein'

1.5 in het wijzigingsplan zijn alle planologische en milieukundige belangen voldoende afgewogen

In verband met het opstellen van het wijzigingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De belangrijkste onderzoeken zijn externe veiligheid, watertoets, milieu en archeologie.

Het concept van het wijzigingsplan met daarin de resultaten van de uitgewerkte onderzoeken is beoordeeld. Op basis van deze beoordelingen is het concept van het wijzigingsplan aangepast.

Het plangebied van het wijzigingsplan ligt bij het spoor. Er is extra aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. In het kader hiervan is een advies gevraagd aan het Projectbureau Externe Veiligheid Stedendriehoek en de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (brandweer). De advisering van deze instanties heeft er toe geleid dat in de regels aanvullende regels met betrekking tot externe veiligheid zijn opgenomen. Deze aanvullende regels hebben betrekking op het aanbrengen van een droge blusleiding, de ligging van de vluchtwegen en dat in het pand geen functies voor niet-zelfredzame personen (zoals basisscholen, kinderdagverblijven en woonzorgcentra) mogen worden gehuisvest.

1.6 Een omgevingsvergunning is vereist

Wanneer de wijzigingsbevoegdheid rechtskracht heeft kan voor realisering van de nieuwbouw de aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Deze aanvraag zal dan de reguliere procedure kunnen doorlopen, omdat de strijdigheid van het kantoorpand met het bestemmingsplan is opgeheven.

1.7 het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld

Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan was het bestemmingsplan 'Stationsplein-Molengracht' van kracht. In dit bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan medewerking kan worden verleend.

Het bestemmingsplan 'Nieuwstad-Stationplein' was in voorbereiding. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 25 maart 2013 vastgesteld en heeft met ingang van 4 april 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid één op één overgenomen. Het perceel ligt in het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan moest vanwege vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuwstad-Stationsplein' worden aangepast en gedigitaliseerd. Daarom wordt u voorgesteld om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.8 Met Torenstad is afgestemd over de inpassing van het nieuwe kantoor in de omgeving en de onderdoorgang

Het nieuwe kantoorpand ligt direct aan de nieuwe onderdoorgang Kostverloren. De ontwikkeling van beide zaken is besproken in een bestuurlijk overleg tussen Torenstad en de gemeente Zutphen met de afspraken bevestigd in een brief van de gemeente dd. 20 juli 2012. De bouw van de onderdoorgang kan plaatsvinden met handhaving van het huidige pand; de nieuwbouw van het kantoorpand kan worden gerealiseerd, en is afgestemd op de onderdoorgang. Torenstad stelt tijdens de periode van de bouw van de onderdoorgang 10 in pandige parkeerplaatsen ter beschikking in het Coberco-pand ten behoeve van het

tijdelijk vervallen van parkeerplaatsen bij het ING-pand. Hier tegenover staat dat de gemeente Zutphen een perceel grond over draagt van ca. 260 m2 ten behoeve van de bouw van het kantoorpand. Eén en ander is verwoord en verbeeld in bijgevoegde koop- en exploitatieovereenkomst met overzichtskaart (zie bijlage 2).

2.1 met Torenstad wordt een planschadeovereenkomst gesloten

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de oorzaken aangegeven die tot een verzoek om vergoeding van planschade kunnen leiden. Een van die oorzaken is een bepaling van een bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.4a, Wro kan met de verzoeker een overeenkomst worden gesloten waarmee een eventuele vergoeding van planschade op de verzoeker wordt afgewenteld. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt. De concept-planschadeovereenkomst is als bijlage toegevoegd (bijlage 3). Na akkoord wordt deze ter ondertekening voorgelegd.

Kantttekeningen

1.1 Het gebied van het wijzigingsplan ligt in de nabijheid van het plangebied Onderdoorgang Kostverloren

Het gebied van het wijzigingsplan ligt in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied van de Onderdoorgang Kostverloren. Dit laatste bestemmingsplan is op 21 februari 2013 onherroepelijk geworden. De mogelijkheid is aanwezig dat de bouwwerkzaamheden van het kantoorpand en de onderdoorgang elkaar overlappen. In verband met deze mogelijkheid is met Torenstad overleg gevoerd en zijn nadere zijn afspraken gemaakt om te voorkomen dat de bouwwerkzaamheden aan beide bouwwerken conflicten (gaan) opleveren.

Daarnaast zal er aandacht worden besteed aan het feit dat de bouwwerkzaamheden geen onnodige overlast gaan opleveren voor de omgeving.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

In dit geval betreft het toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Verschil met de vaststelling van een regulier bestemmingsplan is dat de bevoegdheid tot vaststelling van het wijzigingsplan aan het college toekomt.

Op het wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het vastgestelde wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Beroep hiertegen dient bij de Raad van State te worden ingediend. Beroep kan worden ingediend door diegene die zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan hebben ingediend. Daarnaast kan door een ieder beroep tegen de wijzigingen in het wijzigingsplan worden ingediend. Gelet op het feit dat geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan is het niet te verwachten dat beroep tegen het vastgestelde wijzigingsplan zal worden ingediend.

De terinzageligging van het vastgestelde wijzigingsplan zal worden bekendgemaakt in de Zutphense Koerier, de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast liggen de stukken ter inzage bij het loket in het stadhuis.

Rapportage/evaluatie

n.v.t.

Personele consequenties

n.v.t.

Financiën

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor aangewezen bouwplannen. Deze bouwplannen zijn in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening nader aangegeven. Het onderhavige plan is geen aangewezen bouwplan. Er is geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

De grondtransacties zijn onderdeel van de investering voor Kostverloren.

Bijlagen

1. Wijzigingsplan
2. Planschadeovereenkomst
3. Exploitatie- en koopovereenkomst

