

Gemeenteraad d.d.

- 5 OKT 2015

No.7^c..... BESLUIT

VOORBLAD



Gemeente Zutphen, 16 september

2015

KC/Omg nr. 63216

Griffienummer: 2015-0139

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Marspoortstraat 5-11"	
Programma	06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars)	null

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	J. Pennings - Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. van Essen,	
	0575 587018	m.vanessen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Ruim
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Marspoortstraat 5-11" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0505Marspstraat5-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Er is een verzoek ingediend om in de panden Marspoortstraat 5-11 te Zutphen maximaal zes woningen te realiseren met daarbij op de begane grond de mogelijkheid voor gemengde functies (zoals onder andere kantoor, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, praktijk, galerie). Het betreft een bestaand kantorencomplex van Torenstad. Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade" de bestemming "Kantoor". Op basis hiervan mag uitsluitend een kantoorfunctie worden gerealiseerd. Om naast deze kantoorfunctie ook de gewenste functies mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan "Marspoortstraat 5-11" heeft ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Marspoortstraat 5-11" beoogt de realisatie van maximaal zes woningen met daarbij op de begane grond de mogelijkheid voor gemengde functies (zoals onder andere kantoor, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, praktijk, galerie) in de panden Marspoortstraat 5-11 te Zutphen planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het plan is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk.

Het betreft vier panden met kantoorfunctie in de Marspoortstraat 5-11 die grotendeels leeg staan. De panden zijn rijksmonumenten en gelegen in het centrum en beschermd stadsgezicht. Door de veranderende markt is er sprake van leegstand in kantoorpanden. Gelet hierop en dat alleen kantoren op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan, is het waarschijnlijk dat het pand niet als zodanig gebruikt zal worden, met (langdurige) leegstand van rijksmonumenten tot gevolg. Het toestaan van gemengde functies op de begane grond en maximaal zes woningen levert een bijdrage aan levendige en versterkte verbinding tussen de oude stad en de IJsselkade. Dit sluit aan bij de doelstellingen van Rivier in de Stad. Herbestemming zorgt voor behoud en leefbaarheid van dit deel van de stad.

1.2 De gewenste ontwikkeling kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De panden Marspoortstraat 5-11 hebben in het geldende bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade" de bestemming "Kantoor". Op basis hiervan is zijn uitsluitend kantoren toegestaan. Aan de gewenste ontwikkeling kan planologisch medewerking worden verleend door een herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Het plan Marspoortstraat 5-11 staat op de planninglijst voor woningbouw (KWP 3).

Met de realisatie van het plan worden maximaal zes woningen aan de woningbouwvoorraad toegevoegd. Het plan is besproken en akkoord bevonden door de regietafel en staat op de Planningslijst voor de provincie Gelderland.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni 2015 tot en met 5 augustus 2015 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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 een bij 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 6.2.1a 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 de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld middels een legesverordening, en hoeven daarom niet middels een overeenkomst te worden geregeld.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in het digitale gemeentebblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Procedure verlenen hogere grenswaarden geluid

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan. Uit dit onderzoek is gebleken dat door de realisatie van maximaal zes woningen er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, de maximale waarde is 55 dB. Daarom dienen wij voor deze woningen een hogere grenswaarde vast te stellen. Dit besluit moet een binnengeluidsniveau waarborgen van maximaal 38 dB. Het verlenen van hogere grenswaarden is gemandateerd aan de Teamleider Omgeving. De procedure loopt - conform de wet - parallel aan die van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het besluit heeft tegelijk met het ontwerp van de bestemmingsplanherziening ter inzage gelegen. Het verlenen van de hogere grenswaarden blijft - nu er geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend op dit ontwerpbesluit - gemandateerd aan de Teamleider Omgeving. Het besluit wordt genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig legestabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek zal eveneens voor rekening van initiatiefnemer komen. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Marspoortstraat 5-11"



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2015-0139

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 16 september 2015 met nummer 63216;

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 "Marspoortstraat 5-11" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0505Marspstraat5-vs01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op: **- 5 OKT. 2015**

de voorzitter,

de griffier,