

17 DEC 2018

No. 79..... BESLUIT



Gemeente Zutphen,
3 oktober 2018
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 61764

*Aangenomen
Het lid Leteroff heeft zich van stemming onthouden
De SP heeft een stemverklaring afgegeven uit gescht
worden tegen te hebben gestemd*

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Huize Borro	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	
Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	A. de Jonge	
Inlichtingen bij	Jaap Westerink,	
	0575587947	J.Westerink@zutphen.nl
Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. Het bestemmingsplan "Huize Borro" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0506HuizeBorro-vs0).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het Wijnhuisfonds is eigenaar van de locatie Oude Bornhof 55-57 (hierna 'Huize Borro') te Zutphen. Deze stichting heeft een verzoek ingediend voor een aanpassing van het geldende bestemmingsplan voor de locatie.

De gemeente heeft op 3 juni 2015 besloten mee te werken aan het initiatief door middel van het starten van een procedure voor een bestemmingsplanherziening. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beoogd effect

Bestemmingsplan "Huize Borro" vaststellen om het pand een toekomstbestendige bestemming te geven.

Argumenten

1.1 De huidige strikte maatschappelijke bestemming biedt het pand geen toekomstwaarde en zal uiteindelijk leiden tot leegstand

De huidige (maatschappelijke) bestemming van het pand doet onvoldoende recht aan de (cultuurhistorische) waarde van het pand en de omgeving. Het is noodzakelijk de maatschappelijke betekenis van vroeger (het legaat van Kannunik Borro) te vertalen naar de huidige en toekomstige tijd. Het nieuwe kader dat dit bestemmingsplan regelt voor Huize Borro biedt de mogelijkheid voor een toekomstbestendige bestemming die uit gaat van een op bedrijfsmatige leest geschoeide maatschappelijke functie. Het voorliggende bestemmingsplan bevat een aantal unieke regels die deze strikte invulling regelt.

1.2 Bewoners en politiek zijn betrokken geweest bij ontwikkeling van het plan

Sinds 2012 is er discussie over de herbestemming van het pand Oude Bornhof 55-57 beter bekend als 'Huize Borro'. De laatste discussie vond plaats in het forum op 15 en 29 juni 2015.

In het vervolg op deze discussie hebben Wijnhuisfonds en gemeente verder verkend hoe opmerkingen van raad en buurt kunnen worden verwerkt in een plan voor herbestemming. Hierbij zijn nadrukkelijk de rust, de identiteit en het karakter alsmede de ligging en de functies van het pand in het verleden mee genomen. De afwegingen hebben geleid tot het voorliggende voorstel. Dit voorstel voor een specifieke maatwerkbestemming komt enerzijds tegemoet aan bredere gebruiksmogelijkheden voor de eigenaar. Anderzijds komt het verregaand tegemoet aan de kwaliteiten van het gebouw en de omgeving (rust, identiteit, karakter van de plek) die van belang zijn voor de omgeving en de gemeenteraad.

1.3 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld, want er zijn geen zienswijzen ingediend

Vanaf 30 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kanttekeningen

De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft op zich laten wachten. Zoals aangegeven heeft het bestemmingsplan al in maart 2017 ter inzage gelegen. De lange tijd tussen de ter inzage legging van het ontwerp en deze vastgestelde versie van het plan heeft te maken met een beroepszaak die liep tegen de omgevingsvergunning die het Genietcafé, dat in Huize Borro is gevestigd, mogelijk heeft gemaakt. Die beroepszaak is door de rechtbank drie keer uitgesteld. Op 13 augustus 2018 heeft de zaak gediend en is het beroep ongegrond verklaard. De omgevingsvergunning is in stand gebleven. Er is geen hoger beroep ingesteld.

Bij een negatieve uitspraak van de rechtbank had het bestemmingsplan op onderdelen aangepast kunnen worden. Dat bleek niet nodig.

Risico's

Tegen het vaststellen van het bestemmingplan kan beroep worden ingesteld. Echter zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, waardoor het niet aannemelijk is dat succesvol beroep kan worden aangetekend.

Communicatie/Vervoltraject/Uitvoering

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 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 Contact, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Rapportage/evaluatie

Op dit moment bestaat het Genietcafé bijna 3 jaar. Op 21 februari 2017 is de gemeente Zutphen door het Wijnhuisfonds uitgenodigd voor een evaluatiebijeenkomst met bewoners van het Oude Bornhof. Tijdens deze avond hebben bewoners aangegeven overwegend geen hinder te ondervinden van het Genietcafé. Er waren wel punten die voor verbetering vatbaar zijn, zoals het verminderen van het rumoer dat door kleine kinderen wordt gemaakt. Dit is door de exploitant van het Genietcafé samen met het Wijnhuisfonds en de bewoners opgepakt.

Financiën

Aangezien een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd, kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend. U heeft uitgesproken dat bij elk particulier initiatief planschade in beginsel volledig wordt verhaald. Hiertoe dient een overeenkomst gesloten te worden waarbij verzoeker de kosten bij vooruitbetaling moet voldoen. De ruimtelijke effecten van het plan van verzoeker zijn gering. In dit geval zijn de kosten voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse waarschijnlijk duurder dan eventueel feitelijke planschade, dan wel is een onderzoek verhoudingsgewijs duurder dan de eventuele planschade. Met verzoeker is zonder een voorafgaande planschaderisicoanalyse, een overeenkomst gesloten waarin zij aangeeft dat zij eventuele planschadekosten voor haar rekening neemt.

Bijlagen

1. Regels en toelichting bestemmingsplan Huize Borro
2. Verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Huize Borro

3. Bijlage 1 bij de regels; Lijst van horeca-activiteiten
4. Bijlage 2 bij de regels; Staat van bedrijfsactiviteiten
5. Bijlage 3 bij de regels; Gevelwandenkaart en kappenkaart
6. Bijlage 4 bij de regels; Zonering en uitgangspunten beeldkwaliteit
7. Bijlage 5 bij de regels; Leidraad maatschappelijk concept
8. Bijlage 1 bij de toelichting; Passende invulling Huize Borro

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 3 oktober 2018 met nummer 61764;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Huize Borro" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0506HuizeBorro-vs0).
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **17 DEC. 2018**

de voorzitter,



de griffier,



