

Gemeenteraad d.d.

- 6 MEI 2013

No. II... **BESLUIT**

*Conform besloten; fracties,
COA, SP en Stadsbelang tegen.*

Zutphen, 11 maart 2013
KC/Omgeving nr. 107359

RAADSVOORSTEL

Griffienummer: 2013-0036

Onderwerp	Bestemmingsplan Hekkelmanplein	
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	-

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	dhr. H.B.I. de Lange	
Inlichtingen bij	M. van Essen	
	0575 587201	m.vanessen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Hekkelmanplein" gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de regels en ongewijzigd ten aanzien van de verbeelding overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding;
2. de zienswijzennota bestemmingsplan "Hekkelmanplein", d.d. 13 februari 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

De Stichting BOG, eigenaar van de woningen aan het Ruitershofje, is voornemens de dubbele woning aan de Melatensteeg 41/43 te vervangen en de zuidelijke rijwoningen van het Ruitershofje te verlengen met één woning. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Spitaalstad" kan het plan niet worden gerealiseerd. Voor de woningbouw is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het plan grenst aan het bestemmingsplan Halvemaanstraat en heeft ook deel uitgemaakt van het voorontwerpbestemmingsplan Halvemaanstraat. Naar aanleiding van inspraakreacties op dit voorontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen het bestemmingsplan op te splitsen in twee afzonderlijke bestemmingsplannen en procedures. Zienswijzen en beroep tegen het plan van de Stichting BOG zou zonder splitsing ongewenste vertraging van het project van Esprit kunnen opleveren en resulteren in het niet halen van de gestelde termijn van de ISV-beschikking

Het ontwerpbestemmingsplan "Hekkelmanplein" heeft ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Hekkelmanplein" beoogt de realisatie van maximaal 3 woningen gesitueerd aan het Hekkelmanplein te Zutphen planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het project is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk

Het is stedenbouwkundig logisch om het Ruitershofje af te sluiten met één iets hoger hoekpand en een scheiding aan te brengen in de latere bouw aan de Melatensteeg, gezien de afwijkende architectuur. Er ontstaat zo een duidelijk besloten geheel met een eigen binnenhof, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt passend is. De dubbele woning aan Melatensteeg 41/43 wordt met de uitvoering van het plan vernieuwd.

1.2 Het bouwplan is door de welstands- en monumentencommissie akkoord bevonden

Het plan is voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie, beide commissies hebben het plan positief beoordeeld.

1.3 Ambtshalve zijn er redenen om het bestemmingsplan aan te passen

Er zijn ambtshalve redenen om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 10.1 onder a. van de regels is een wijzigings-bevoegdheid van 20% opgenomen. Dit is een omissie en niet conform de standaard wijzigings-bevoegdheid van 10% die bij bestemmingsplannen wordt gehanteerd. De wijzigings-bevoegdheid wordt van 20% aangepast naar 10%. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan liep er nog aanvullende onderzoeken naar bodem en flora en fauna. De onderzoeken zijn uitgevoerd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzen geven aanleiding om het plan aan te passen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van mondelinge en schriftelijke zienswijzen. Tijdens die termijn zijn drie zienswijzen ingediend (bijlage 1). In de "Zienswijzennota bestemmingsplan Hekkelmanplein" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (zie bijlage 2).

Samenvatting zienswijzen:

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het plan om de twee woningen aan de Melatensteeg te slopen en hier één woning terug te bouwen. Betrokkenen zien graag dat de twee

bestaande woningen worden gerenoveerd met een eventuele uitbouw naar achteren in plaats van één grote, dure woning. Daarnaast stellen betrokkenen voor één woning te bouwen ter verlenging van het Ruitershofje in plaats van twee woningen.

Samenvatting reactie van de gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hekkelmanplein' voorziet in maximaal drie woningen, twee in het verlengde van het bestaande Ruitershofje (de zuidelijke rijwoningen) en één aan de Melatensteeg 41/43. Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienwijzen is de ontwikkeling van het Ruitershofje nader bezien en heroverwogen. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan. Eén van de aanpassingen betreft de verlenging van het Ruitershofje met één woning in plaats van twee en twee woningen aan de Melatensteeg 41/43 in plaats van één. Tijdens een bijeenkomst op 3 december 2012 is door de St. Sint Anthony Groote Broederschap het ontwerp van het aangepaste bouwplan gepresenteerd en positief ontvangen door aanwezige omwonenden. Met dit plan is het idee om twee binnenhoven te creëren los gelaten. Nu in het Ruitershofje één woning is voorzien wordt het bouwvlak van de verlenging van de woning van het Ruitershofje op het nieuwe ontwerp aangepast. De oostelijke zijde van het bouwvlak wordt opgeschoven richting bestaande hoekwoning, waarmee het bouwvlak een stuk smaller (circa 4 meter) wordt. Hiermee komt de nieuw te bouwen woning dus verder van de woningen van de Melatensteeg 45, 47, 49 te liggen en zullen deze qua bezonning minder negatief worden beïnvloed.

Conclusie

De volgende zienswijzen worden overgenomen:

- De zienswijze van sprekers 1, 2 en 3. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Melatensteeg 41-43 de aanduiding voor maximaal 2 woningen opgenomen en ter plaatse van de verlenging van het Ruitershofje de aanduiding voor maximaal 1 woning.
- De zienswijze van sprekers 1, 2 en 3. Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor de verlenging van het Ruitershofje met één woning aangepast aan het nieuwe ontwerp, de oostelijke zijde van het bouwvlak opgeschoven richting bestaande hoekwoning. Het bouwvlak wordt circa 4 meter smaller.
- De overige zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

De reacties vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

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 er geen verhaalbare kosten zijn (uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen). Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld, omdat er voor de gemeente geen verhaalbare kosten aan verbonden zijn.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, 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.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedures komen overeenkomstig legestabel voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade zal eveneens voor rekening van de aanvrager komen. Hiertoe is een planschadeovereenkomst gesloten.

Stukken die ter inzage liggen

1. Zienswijzen
2. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hekkelmanplein', 13 februari 2013
3. Bestemmingsplan Hekkelmanplein

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2013-0036

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **11 maart 2013** met nummer 107359 ;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

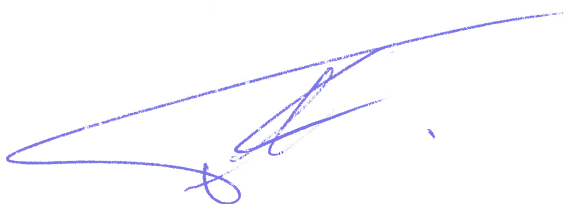
b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Hekkelmanplein" gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de regels en ongewijzigd ten aanzien van de verbeelding overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0603Hekkelmanpl-vs01);
2. de zienswijzennota bestemmingsplan "Hekkelmanplein", d.d. 13 februari 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op: **- 6 MEI 2013**

De voorzitter,

wvd,



de griffier,

