

Vaststellen bestemmingsplan "Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5"

(griffienummer 2020-0106)

VOORBLAD



Gemeente Zutphen,
10 november 2020
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 131995

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5"	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	L. Werger	
Inlichtingen bij	Marleen Schuijl-Oltvoort,	
	0575-587624	M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5" met betrekking tot de toelichting, de regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp bp0716Veerstraat5-vs01);
3. bijlage 1 van de plantoelichting vast te stellen als beeldkwaliteitsplan waardoor deze onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke welstandsnota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5” heeft van 29 mei 2020 tot en met 9 juli 2020 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn in de periode van terinzagelegging twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zijn identiek.

Context

Voor de locatie Badhuisweg 3 – Veerstraat 5 worden al enige jaren gesprekken gevoerd over een mogelijke afwaardering van bedrijfsmogelijkheden op deze locatie, in combinatie met het toevoegen van een woning. Aanleiding daarvoor waren de plannen van Het Dagelijks Bestaan in 2015 om op deze locatie een horecabedrijf te starten waar jongeren werden opgeleid. Dit leidde tot weerstand in de directe omgeving. De aantal directe burens heeft in 2017 de gemeenteraad gevraagd het geldende bestemmingsplan te herzien. Na overleg met een aantal direct omwonenden en de eigenaar van de locatie, Woonbedrijf Ieder1, hebben de overburen hun verzoek ingetrokken en heeft het woonbedrijf eind 2017 zelf een verzoek om een bestemmingsplanherziening ingediend. Dit met als doel de bedrijfsmogelijkheden op de locatie aan te passen om vervolgens de locatie met de gewijzigde bestemming te verkopen. Daarbij wordt opgemerkt dat het pand al jaren leeg staat.

In overleg met de directe overburen, van waaruit met name de weerstand bestond, is overeengekomen welke bedrijfsmogelijkheden in combinatie met één woning, wel aanvaardbaar zijn. Het toevoegen van een woning op deze locatie houdt verband met de verkoopbaarheid van de locatie. De input van de omgeving is verwerkt in voorliggend plan.

De locatie is vanwege cultuurhistorie interessant. Vanwege de aanwezigheid van een nabijgelegen haven ontstond hier langzaam maar zeker een industrieel georiënteerd gebied. Het huidige gebouw in het plangebied is in 1908 tot stand gekomen als wasserij en strijkerij Stijgoord. Rond 1935 is het gehele gebied rondom de haven in gebruik genomen door bedrijven en op sommige locaties woonhuizen. Aan het begin van de jaren '20 verzeen er enkele woonhuizen soms in combinatie met een bedrijf. Zo ook de bebouwing aan de Veerstraat. Deze is gebouwd in combinatie met het woonhuis dat aan de Badhuisweg staat. In de Tweede Wereldoorlog werd het oude gebouw van de wasserij op de voorgevel na gesloopt. Het wederopbouwplan van het pand dat in januari 1948 werd vergund ging uit van sober herstel. Vanaf 2000 worden steeds meer bedrijfslocaties getransformeerd tot woningbouwlocaties. Zo verdwijnen één voor één de industriële locaties uit de wijk. In 2008 wordt begonnen met de grootste transformatie in het gebied, namelijk de sloop van de lijmfabriek N.S.C. en de bouw van de woonbuurt Cabinetgracht. Het voornemen bestaat nu om, als een van de laatste industriële gebouwen in het gebied, ook het plangebied te transformeren naar wonen-werken. Daarom is op grond van dit gegeven in een stedenbouwkundige notitie aangegeven waar de ontwikkeling aan moet voldoen vanuit stedenbouw en architectuur. Op deze manier wordt recht gedaan aan de context van de locatie en de geschiedenis van de plek.

Om de herontwikkeling en afwaardering van bedrijfsmogelijkheden mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt het afwaarderen van bedrijfsmogelijkheden en de realisatie van een nieuwe woning op de locatie Badhuisweg 3 – Veerstraat 5 planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijze ingediend welke identiek zijn aan elkaar.
In de zienswijzennota “Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5” zijn de ingekomen zienswijzen verwerkt.

De zienswijze leidt tot uitleg over de inhoud en systematiek van het bestemmingsplan en op het proces van het Woonbedrijf Ieder1. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.1 Het plan behelst een afwaardering van bedrijfsmogelijkheden op de locatie en het toevoegen van een woning.

Voor het grootste deel is de basis van voorliggend bestemmingsplan gelijk met het nu geldende bestemmingsplan Zuid Oost kwartier. Het enige verschil is dat de mogelijkheden voor het ontplooiën van horeca-activiteiten is ingeperkt wat passend is bij de omgeving en passend bij het beleid omtrent horeca. Het toevoegen van de mogelijkheid om op de locatie bij de bedrijfsmogelijkheden een woning op te richten, past bij de omgeving en bij de historische context waar op deze locatie ook een woon-werklocatie aanwezig was. Er is veel belangstelling voor de locatie als woonwerklocatie, wat blijkt uit de belangstelling die is getoond bij de makelaar door potentiële kopers.

2.3 Afwaardering van horecamogelijkheden betekent milieuwinst en minder mogelijke hinder op de omgeving.

Het inperken van horeca-activiteiten op deze plek brengt een milieuwinst en daarmee gezondheidswinst met zich mee. Dit houdt met name verband met het aspect geluid en de verkeersaantrekkende werking. Van oudsher was dit gebied een industriegebied aan de rand van Zutphen. De laatste jaren is het gebied getransformeerd naar woongebied. Met de afwaardering en de betrokkenheid van omwonenden over de bedrijfsmogelijkheden, is er sprake van een situatie waarin in potentie minder hinder wordt ervaren.

2.4 De toe te voegen woning past binnen de woningbouwprogrammering.

De nieuw te realiseren woning past in de woningbouwprogrammering van de gemeente Zutphen. Na positief advies van de regietafel is de woning op de planningslijst opgenomen. Door de te behalen kwaliteitswinst en de voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten is sprake van een totaal ontwikkeling waarbij de nieuwe woon-werklocatie wordt ingepast in de bestaande omgeving. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit waardoor het plan positief wordt gewaardeerd.

3.1 Het vaststellen van stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zorgt voor een kwalitatieve borging die past bij de locatie.

Bijlage 1 van de plantoelichting bevat een stedenbouwkundige notitie met uitgangspunten voor beeldkwaliteit (stedenbouw, historie, architectuur) en wordt u bij vaststelling van het plan als beeldkwaliteitsplan aangeboden. Op deze manier is de borging vastgelegd en maakt bijlage 1 van de plantoelichting, na vaststelling, onderdeel uit van de welstandsnota. Op dat moment is geborgd dat bij planontwikkeling altijd de context van het gebied en de locatie bewaard en bewaakt wordt, wat leidt tot een passende herontwikkeling op de locatie.

4.1 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. In voorliggend bestemmingsplan worden geen mogelijkheden gegeven voor het realiseren van projecten en/of plannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen exploitatieverplichting in het kader van de Wro geldt.

Communicatie/Vervolgtraject/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.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de legesverordening voor rekening van de aanvrager.

Het kostenverhaal van de grondexploitatie vindt plaats door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin ook planschade wordt geregeld. Deze overeenkomsten worden voor vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemers gesloten.

Bijlagen

Ingediende zienswijzen (anoniem)

Zienswijzennota

TOE_Badhuisweg 3 Zutphen

TOE_bijlage_1_Notitie Stedenbouw

TOE_bijlage_2_Bodemonderzoek

TOE_bijlage_3_Akoestisch onderzoek

TOE_bijlage_4_Quick scan natuur

TOE_bijlage_5_Nader onderzoek Wet natuurbescherming

TOE_bijlage_6_Advies cultuurhistorie

REG_Badhuisweg 3 Zutphen

VERB_Badhuisweg 3 Zutphen

ONTWERP

BESLUIT

Griffienummer: 2020-0106

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 10 november 2020 met nummer 131995;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

b e s l u i t :

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Zutphen, Badhuisweg 3 – Veerstraat 5" met betrekking tot de toelichting, de regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp bp0716Veerstraat5-vs01);
3. bijlage 1 van de plantoelichting vast te stellen als beeldkwaliteitsplan waardoor deze onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke welstandsnota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op:



de voorzitter,



de griffier,

