

Gemeenteraad d.d.

- 1 JUL 2013

No. 6^e BESLUIT

Conform besluit
GK

Zutphen, 13 juni 2013
KC/Omgeving nr. 115348

RAADSVOORSTEL

Griffienummer: 2013-0111

Onderwerp	Bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening"	
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	-

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	dhr. H.B.I. de Lange	
Inlichtingen bij	M. van den Berg-Platzer	
	0575 58 72 47	M.vandenBerg-Platzer@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening", met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding;
2. de raad voor te stellen de Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening" vast te stellen;
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

Het project betreft de ontwikkeling van een woonwerklocatie op het bedrijventerrein Revelhorst in Zutphen. Het betreft de kavels die aan de noordzijde worden gemarkeerd door de Vierakkersestraatweg en die worden doorsneden door Hekkehorst.

Het geldende bestemmingsplan laat al wonen en werken toe, in die zin dat beide functies onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld zijn. Er mag alleen bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd als er ook een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Met de toepassing van deze regeling is al een tweetal kavels bebouwd.

De inflexibele regeling sluit niet meer aan bij de vraag vanuit de markt. Verzocht is om een soepeler regeling in het bestemmingsplan omdat de kavels onverkoopbaar blijken. Uitgangspunt is een regeling waarbij het niet strikt noodzakelijk is om een bedrijfswoning te realiseren als er bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd, maar bedrijfswoningen wel nadrukkelijk mogelijk blijven. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze regeling.

Het plan heeft van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening" beoogt bedrijfsbebouwing los van bedrijfswoningen juridisch planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Verkoop van de kavels is wenselijk.

Omdat de betreffende kavels op de Revelhorst onverkoopbaar blijken, blijft ontwikkeling – op een tweetal kavels na – uit. De twee reeds ontwikkelde kavels liggen op een verder braakliggend stuk bedrijventerrein.

1.2 Het ruimtelijke effect op de omgeving is minimaal.

De kavels aan de Noordwestzijde hebben nu al de mogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid om de onlosmakelijke verplichting bij bedrijfsbebouwing een bedrijfswoning te realiseren ongedaan te maken. Deze mogelijkheid wordt nu voor zowel de noordwestzijde alsook voor de zuidoostzijde verzocht. Dit keer niet via een wijzigingsbevoegdheid maar door de verplichte koppeling bedrijfsbebouwing alleen tezamen met bedrijfswoning los te laten. Bedrijfswoningen blijven mogelijk, maar niet meer verplicht.

1.3 Met een bestemmingsplanwijziging kan medewerking worden verleend aan het verzoek.

Door de huidige bestemming van de betreffende kavels blijken de kavels onverkoopbaar. De bank wil niet financieren met de bestemming wonen en werken omdat vooral de woonfunctie financiële problemen kan opleveren bij faillissement of scheiding van de eigenaar-ondernemer. Feitelijk uit zich dat in een braakliggend stuk bedrijventerrein. Met een bestemmingsplanwijziging kan de verplichte koppeling werken en wonen worden losgelaten waardoor er een grotere kans is dat de betreffende kavels toch verkocht zullen gaan worden en het terrein ontwikkeld zal gaan worden.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Er is daarom vanuit de omgeving geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.1 Amtshalve zijn er redenen het bestemmingsplan aan te passen.

Er zijn ambtshalve redenen het bestemmingsplan aan te passen. Tijdens de ter inzage legging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan is het te wijzigen plan (namelijk het bestemmingsplan "Revelhorst 1999, eerste herziening") geactualiseerd in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan "Revelhorst-De Stoven 2011". Dit betekent, dat onderhavig plan niet het bestemmingsplan "Revelhorst 1999, eerste herziening" herzielt, maar deels het bestemmingsplan "Revelhorst-De Stoven 2011".

De regels zijn op één punt aangepast. Artikel 3.1 onder F wordt gewijzigd in: "ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" zijn uitsluitend openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

De Verbeelding is op een tweetal punten aangepast. De bestaande woning aan de Vierakkersestraatweg 4 en de reeds gerealiseerd bedrijfswoningen krijgen de functie-aanduiding "bedrijfswoning". De aanwezige trafo in het plangebied krijgt de functie-aanduiding "nutsvoorziening". De groenstrook ten zuidoosten van het terrein is verwijderd overeenkomstig de Verbeelding van het bestemmingsplan "Revelhorst-De Stoven 2011".

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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 planschadevergoedingsovereenkomst.

De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld middels een legesverordening, en hoeven daarom niet middels een overeenkomst te worden geregeld.

Kanttekeningen

1.1 Twee woningen zijn al verplicht gebouwd.

Twee kavels op het betreffende bedrijventerrein zijn al bebouwd op basis van de huidige bestemming: bij bedrijfsbebouwing verplicht een bedrijfswoning. Met de huidige bestemmingsplanwijziging komt de verplichting te vervallen om een bedrijfswoning bij een bedrijfshal te bouwen; er mag nog wel een bedrijfswoning worden gebouwd als er een bedrijfshal wordt gebouwd, maar dat is niet meer verplicht. Met deze bestemmingsplanwijziging bestaat het risico dat de twee reeds gerealiseerde woningen komen te liggen op een weliswaar bebouwd (met bedrijfsgebouwen) bedrijventerrein maar verder onbewoond bedrijventerrein. De kans is dan ook aanwezig, dat er planschadeclaims door de eigenaren van de twee gerealiseerde woningen zullen worden ingediend. Echter, met de projectontwikkelaar is een planschadeovereenkomst afgesloten zodat eventuele planschade op de projectontwikkelaar kan en zal worden afgewenteld. Bovendien geldt nog het volgende. Uit correspondentie bleek dat bij toepassing van een bestemmingsplanwijziging de verzoeker van de bestemmingsplanwijziging eerst garantie moet hebben van de eigenaren van de reeds verkochte kavels dat zij geen bezwaren hebben tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Dit is kortgesloten met verzoeker. Bedoelde toestemming is verkregen.

1.2 De planologische mogelijkheden voor de bestaande woning aan de Vierakkerseweg veranderen niet

De woning Vierakkersestraatweg 4 op het betreffende bedrijventerrein is gemeentelijk eigendom. Het betreft een al gerealiseerde woning waarbij de bedrijfsbebouwing nog moet worden gerealiseerd. De planologische mogelijkheden voor de bestaande woning aan de Vierakkersestraatweg 4 veranderen met deze bestemmingsplanherziening niet; hetgeen op basis van het geldende plan mogelijk is, blijft voor de woning aan de Vierakkersestraatweg 4 ook mogelijk in nieuwe bestemmingsplan.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Nadat uw college heeft besloten bijgevoegd bestemmingsplan aan de Raad ter vaststelling te zullen voorleggen, zal voor behandeling van betreffend bestemmingsplan in de Forumvergadering de indiener van de zienswijzen schriftelijk worden uitgenodigd bij de Forumvergadering aanwezig te zijn. Bij deze uitnodiging zit het concept-Raadsvoorstel en de Nota beantwoording zienswijzen.--> evt., als er zw zijn

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 tegen de wijzigingen in het vaststellingsplan en degenen die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen 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 van onderhavig bestemmingsplan worden gedragen door initiatiefnemers. Ter zake is een planschade-overeenkomst getekend.

Stukken die ter inzage liggen

1. Bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening";
2. Nota amts halve wijzigingen bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening".



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2013-0111

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **13 juni 2013** met nummer 115348;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening", met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding;
2. de raad voor te stellen de Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Revelhorst 1999, tweede herziening" vast te stellen;
3. geen exploitatieovereenkomst 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:

- 1 JULI 2013

De voorzitter,

de griffier,

