

Bestemmingsplan

Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45

**gemeente Zutphen
afdeling Klantcontact/ team Omgeving**

ID: Nummer: NL.IMRO.0301.wp0701Troelstralaan45-vs01

Oktober 2013



INHOUD

1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestaande en gewenste situatie	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Wijzigingsplan	4
1.5	Procedure	4

1.1 Aanleiding

Aan de Troelstraalaan 45 is de stichting Lighthouse gevestigd. Het gebouw staat er in de huidige omvang sinds midden jaren '80. In 2001 heeft de stichting het gebouw overgenomen. Gebleken is dat het gebouw groter is dan het bouwvlak op de verbeelding van bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier toelaat. Bij dit actualisatie plan (dat in 2010 onherroepelijk is geworden) is ten onrechte niet de afmeting van het bestaande gebouw als bouwvlak opgenomen. Het perceel is sinds de jaren '80 door de gemeente tijdelijk in gebruik gegeven en deze is elke keer verlengd, daarbij is ook telkens een tijdelijke bouwvergunning verleend. De laatst afgegeven tijdelijke bouwvergunning gold tot 18 december 2010. Op dit moment is de (bouw)vergunning niet toereikend en is er ook geen sprake meer van een tijdelijke situatie. Derhalve is op verzoek van de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning (permanente bouwvergunning) ingediend om dit te legaliseren en de feitelijke situatie planologisch juridisch vast te leggen.

1.2 Bestaande en gewenste situatie

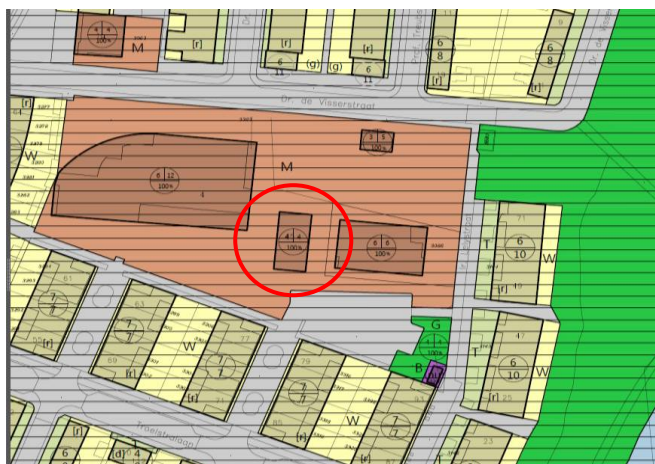
Feitelijk is er geen wijziging van de bestaande situatie. Het pand staat er sinds midden jaren '80 en is in 2005 gerenoveerd, zonder dat het gebouw in omvang is gewijzigd. De constructie bestaat uit houtbouw met Finse spanten van gelamineerd hout. De buitengevel is in 2005 van nieuwe bekleding en isolatie voorzien en de ramen en kozijnen zijn vervangen. De fundering is destijds versterkt. Bouwtechnisch zijn vele verbeteringen aangebracht in verband met het veilig in gebruik nemen van het pand. In overleg met de brandweer zijn vluchtwegen aangepast en voorzien van markeringen en zijn blusmiddelen aangebracht.

Voor het gebouw zijn in de toekomst geen grootschalige veranderingen te verwachten. Het gebouw is zodanig ontworpen dat uitbreiden niet mogelijk is zonder grootschalige wijzigingen in de constructie. Na de renovatie in 2005 is de huidige technische staat van onderhoud van het pand dusdanig dat zonder groot onderhoud het pand nog vele jaren in de huidige vorm zijn functie kan vervullen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Troelstralaan 45 is gelegen in het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2010. Hierin heeft het perceel de bestemming Maatschappelijk.

Op basis van deze bestemming zijn onder andere educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier

1.4 Wijzigingsplan

Zoals hiervoor aangegeven past het gebouw niet binnen het bouwvlak. Artikel 29 van de regels van het bestemmingsplan bevat een algemene wijzigingsbepaling. Hierin is onder andere bepaald dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de situering van de bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen noodzakelijk zijn en de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven. De overschrijding van de bouwgrens aan de noordzijde bedraagt circa 3 meter en aan de zuidzijde circa 1,5 meter en aan de oostzijde circa 1 meter. Met dit wijzigingsplan wordt de feitelijke situatie juridisch vastgelegd. Hierbij wordt alleen het bouwvlak aangepast (naar de afmeting van de huidige bebouwing). Deze geringe aanpassing heeft geen nadelige gevolgen voor gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de in de omgeving aanwezige functies. Belangen van derden worden niet geschaad. Deze aanpassing past binnen de gestelde kaders van de wijzigingsbevoegdheid waardoor de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. De regels uit het moederplan Zuid-Oostkwartier blijven onveranderd van toepassing. Het wijzigingsplan maakt, na vaststelling, onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier.

1.5 Procedure

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpwijzigingsplan “Zuid-Oostkwartier, wijzigingsplan Troelstralaan 45” heeft vanaf 29 augustus 2013 tot en met 9 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Van de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.