

Gemeenteraad d.d.

12 APR 2010

No. *QA* BESLUIT

De Stadspartij dient een amendement in (2010-A0005).  
 Dit wordt verworpen met 9 tegen 19 stemmen  
 ( fracties Stadspartij en VVD voor).  
 Het voorstel wordt vervolgens met 19 tegen 9 stemmen  
 aangenomen (fracties VVD, D66 en SP tegen).

**Zutphen, 25 februari 2010**  
**KC/Omgeving nr. 11199**

**RAADSVOORSTEL**

Griffienummer: 2010-0048

<b>Vaststellen bestemmingsplan Gerard Doustraat</b>	Vaststellen bestemmingsplan Gerard Doustraat	
<b>6. Ruimtelijke ordening en wonen</b>	6. Ruimtelijke ordening en wonen	-

<b>Beeldvormend</b>	Beeldvormend	
<b>dhr. J.H.W. Geerken</b>	dhr. J.H.W. Geerken	
<b>M. Kuipers</b>	M. Kuipers	
<b>0575-587304</b>	0575 580575-587304	m.kuipers@zutphen.nl

<b>Overig</b>	Overig	
<b>Beleidsvrijheid</b>		
	Nee	

**Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:**

1. de ingekomen zienswijze buiten beschouwing te laten, overeenkomstig de inspraaknota;
2. het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat', met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-raadsvoorstel;
3. de beeldkwaliteitsparagraaf, uit de toelichting op het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat', als onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gerard Doustraat' heeft van 3 december 2009 tot en met 13 januari 2010 ter inzage gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van woningbouw op het voormalige kwekerijterrein planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

*1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.*

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingekomen. In de "zienswijzennota bestemmingsplan 'Gerard Doustraat' is de zienswijze 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).

Kort weergegeven ziet de zienswijze op:

1. overeenkomstig de toezegging uit 2006 de hoogte van de appartementen aanpassen aan de hoogte van de achtergelegen scholen;
2. balkons dienen inpandig gerealiseerd te worden, zodat een rommelig aanzien (montage schotelantennes) wordt voorkomen;
3. verzoekt om de appartementen binnen de helft van het voormalige kwekerijterrein te bouwen.

Samenvatting reactie van de gemeente:

1. het college heeft geen toezeggingen gedaan over de maximale bouwhoogte van de appartementen.
2. een bestemmingsplan regelt de bestemming van de gronden. Via een bestemmingsplan is het niet mogelijk om te regelen dat het bevestigen van tv-schotels aan de gevel niet is toegestaan. Dit kan wel privaatrechtelijk d.m.v. een kwalitatieve verplichting/huurvoorwaarde.
3. de grens van het bestemmingsplan is een logische grens. De bebouwing komt niet over de helft van het voormalige kwekerijterrein.

*2.1 De gewenste woningbouw wordt mogelijk door het vaststellen van het bestemmingsplan.*

De gemeente Zutphen wil het terrein van de voormalige kwekerij aan de Gerard Doustraat en de voormalige gemeentewerf aan weerszijden van de Jan Vermeerstraat benutten voor woningbouw. Deze herstructurering vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan Wijk A. Daarnaast is er een Stedenbouwkundige Visie voor de wijk Waterkwartier ontwikkeld. Het geldende bestemmingsplan, 'Varkensweide 1975', laat de herontwikkeling voor woningbouw niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische grondslag voor de ontwikkeling in het gebied aan de Gerard Doustraat en de Jan Vermeerstraat.

*3.1 De beeldkwaliteitsparagraaf fungeert als toetsingskader Welstandsnota.*

Het beeldkwaliteitsplan is in de toelichting op het op het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat' opgenomen. Deze beeldkwaliteitsparagraaf dient als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen vast gesteld te worden, zodat de Welstandscommissie een toetsingsdocument heeft en aanvragen bouwvergunningen kunnen worden verleend, zonder dat er vertraging optreedt in de woningbouwproductie.

## Kanttekeningen

1.1 Voor belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, staat beroep open. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, beroep (en een voorlopige voorziening) instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het overige is het slechts mogelijk tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep in te stellen door een belanghebbende aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht. Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp, komt dit recht eveneens toe aan belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met de wijzigingen die bij de vaststelling in het plan zijn aangebracht.

2.1 Het plan behoeft ambtshalve aanpassing.

De toelichting op het plan is met betrekking tot de paragraaf beeldkwaliteit ambtshalve aangepast. Het gaat om enkele tekstuele wijzigingen (zie bijlage 3).

De belangrijkste wijziging ziet op het toestaan van een dakterras c.q. dakopbouw op de parkwoningen. Door middel van een binnenplanse ontheffing kan hier medewerking aan verleend worden. De regels en de plankaart zijn hierop aangepast.

2.2 Het plan voldoet aan de motie D'66

De fractie D'66 heeft een motie ingediend die betrekking heeft op de sociale duurzaamheid van het plan. Het huidige plan voldoet aan de eisen van sociale duurzaamheid (zie bijlage 5). Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen. De entrees tot de appartementengebouwen en de omgeving zijn voldoende levendig. Vanaf de galarij is sociale controle op de scholenzone. Aan de voorzijde van de appartementen wordt een park gerealiseerd met ontmoetingsplekken en kunst. De inrichting van het park moet nog nader uitgewerkt worden. In de uitwerking van het park heeft sociale duurzaamheid de aandacht

3.1 De beeldkwaliteitsparagraaf heeft nu formeel juridisch geen status voor de Welstandscommissie. De beeldkwaliteitsparagraaf bevat kwalitatieve uitgangspunten waaraan bouwplannen moeten voldoen. De architect ontwikkelt plannen aan de hand van deze Beeldkwaliteitseisen. De Welstandscommissie adviseert in een vroeg stadium over de Beeldkwaliteitseisen. Het beeldkwaliteitsplan is echter niet als onderdeel van de Welstandsnota vastgesteld. Formeel heeft het Beeldkwaliteitplan geen status voor de Welstandscommissie.

## Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

### Beeldkwaliteitsplan

Na vaststelling van de Beeldkwaliteitsparagraaf kan de Welstandscommissie de bouwplannen toetsen aan deze paragraaf waarna bouwvergunningen verleend kunnen worden. Tevens zal bekendmaking plaatsvinden in de Zutphense Koerier overeenkomstig artikel 3:42 Awb.

### Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant en op de website van de gemeente. De indieners van de zienswijzen worden voorafgaand aan de publicatie per brief geïnformeerd over de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze en de voorgenomen datum van publicatie van het vastgestelde plan.

Bij het plan betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschapsbestuur ontvangen via elektronische weg een kennisgeving.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, 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.

**Stukken die ter inzage liggen**

1. zienswijze;
2. reactienota zienswijze;
3. wijzigingen t.o.v. ontwerp-bestemmingsplan;
4. bestemmingsplan;
5. Boekje R. van de Waart.

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2010-0048

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **25 februari 2010** met nummer 11199 ;

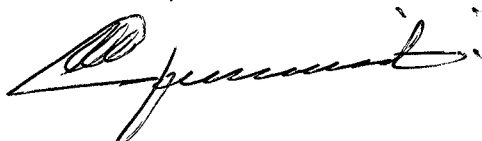
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de ingediende zienswijze buiten beschouwing te laten, overeenkomstig de reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Gerard Doustraat';
2. het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat' vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels;
3. te verklaren dat de beeldkwaliteitsparagraaf, uit de toelichting op het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat' als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen, wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van  
de raad van de gemeente Zutphen,  
gehouden op: **12 APR. 2010**

De voorzitter,



de griffier,

