

05 NOV 2018

No. 7d BESLUIT

Aangenomen

[Handwritten signature]



Gemeente Zutphen,
11 september 2018
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 123340

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Achtermars, thematische herziening mitigerende maatregelen en stedenbouwkundige eisen" en bijbehorend beeldkwaliteitsplan	
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. het bestemmingsplan "Achtermars, thematische herziening mitigerende maatregelen en stedenbouwkundige eisen" met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0213Achtermars-vs01) en het bijbehorend beeldkwaliteitsplan Achtermars, Zutphen als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Achtermars, thematische herziening mitigerende maatregelen en stedenbouwkundige eisen" en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan heeft van 22 juni 2018 tot en met 3 augustus 2018 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Context

De locatie Achtermars (gebied aan de Marsweg en rondom de Tichelerstraat) in Zutphen wordt door de gemeente herontwikkeld met bedrijvigheid. De woningen die er in het verleden waren zijn inmiddels gesloopt. In het kader van de herontwikkeling van dit gedeelte van De Mars is (ook) ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat met de sloop van de woningen en andere bebouwing verblijfsplaatsen van de beschermde diersoorten gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw zijn/ worden aangetast.

Om overtreding van de natuurwetgeving te voorkomen moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Dit zijn maatregelen om negatieve effecten te verminderen of weg te nemen. Op grond van het nemen van mitigerende maatregelen is een ontheffing verkregen en kunnen de plannen worden uitgevoerd. Alleen met de ontheffing is de realisatie van de noodzakelijke maatregelen niet gewaarborgd. Om die reden wordt voorgesteld deze maatregelen in een bestemmingsplan op te nemen. Concreet betekent dit dat bij de nieuwbouw die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met de mitigatieopgave. In de nieuwbouw moeten nieuwe voorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis worden geïntegreerd. Bij de verlening van de omgevingsvergunning wordt dan ook dit onderdeel van de natuurwetgeving meegetoetst en beoordeeld.

Ten behoeve van de nieuwe invulling van de locatie Achtermars is een stedenbouwkundig plan met een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ruimtelijk relevante voorwaarden uit dit stedenbouwkundig plan zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Op deze manier kan de gewenste inrichting en de gewenste beeldkwaliteit geborgd worden. In de contacten met geïnteresseerde ondernemers over uitgave van de gronden door de gemeente zijn bovenstaande documenten en voorwaarden reeds meegenomen in die overleggen.

Bovenstaande thema's worden met voorliggend plan geregeld bovenop de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden die al in het nu bestaande bestemmingsplan "De Mars Midden en Noord (veegplan)" zijn opgenomen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Achtermars, thematische herziening mitigerende maatregelen en stedenbouwkundige eisen" tezamen met het stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Achtermars Zutphen beogen de herontwikkeling van de bedrijfslocatie inclusief de benodigde natuurmaatregelen, stedenbouwkundige eisen en beeldkwaliteitseisen planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 juni tot en met 3 augustus ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en geen reacties ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Daarom kunnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Het bestemmingsplan past bij de uitgifte wensen en eisen van de gemeente.

Bij de herontwikkeling van het gebied door de gemeente stellen wij eisen. Dit zijn met name eisen vanuit stedenbouw: hoe wordt een gebied ontwikkeld, gaat het goed functioneren, wordt er toekomstbestendig gebouwd, heeft de toekomstige bebouwing ook ruimtelijke kwaliteit (gebruikswaarde, toekomstwaarde,

belevingswaarde). Om de gronden op een goede manier door de gemeente te verkopen met de juiste inslag en vastgelegde voorwaarden is er duidelijkheid nodig over hoe het gebied in de toekomst wordt ontwikkeld. Deze voorwaarden zijn daarbij afgestemd op het ten zuiden gelegen gebied Noorderhaven dat als woningbouwgebied in ontwikkeling is.

1.3 Het bestemmingsplan past bij de wettelijke voorwaarden zoals gesteld vanuit de natuurwetgeving en de verleende vergunning door de provincie.

De provincie heeft op grond van de natuurwetgeving een vergunning verleend. Met de sloop van de woningen was immers sprake van een overtreding van de natuurwetgeving omdat verblijfplaatsen zijn/ worden verstoord. Om de gunstige staat van instandhouding en de functionaliteit van de beschermde soorten te garanderen moeten een aantal mitigerende maatregelen worden getroffen conform de verleende vergunning. Het gaat om verblijfplaatsen voor vleermuizen, nestkasten voor gierzwaluwen en verblijfplaatsen/nestvoorzieningen voor huismussen. Het plan regelt in de regels deze voorwaarden. Op deze manier betekent het plan een effectivering van de voorwaarden.

1.4 Het plan past bij ingezette de herontwikkeling van De Mars en Noorderhaven.

Het plangebied rondom Marsweg en Tichelerstraat maakt deel uit van een grootschaliger gebiedsontwikkeling van het gebied De Mars en Noorderhaven. Het deel Noorderhaven wordt getransformeerd naar woongebied. Het plangebied ligt als voormalig woongebied op het bedrijventerrein. Het 'verplaatsen' van de woningen richting Noorderhaven zorgt voor een logische overgang van wonen in de binnenstad naar de bedrijvigheid op De Mars. Een ontwikkeling van bedrijven op deze plek is dan een logische, zoals ook opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan "De Mars Midden en Noord (veegplan)".

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan regelt thematische regels voor de toegestane bebouwing op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast regelt het plan de borging van de uitvoering van de mitigerende maatregelen conform de verleende ontheffing. Daarmee bevat dit plan geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening jo. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan conform de Wet ruimtelijke ordening is daarom niet aan de orde.

Kanttekeningen

1.1 Ondernemers haken af om zich op deze locatie te vestigen vanwege de gestelde eisen.

Het kan zijn dat ondernemers hier geen grond willen afnemen en zich niet willen vestigen vanwege de gestelde eisen. Echter, gezien de gesprekken van de bedrijfscontactfunctionaris lijkt het ondernemers niet af te schrikken. Veelal zijn het juist ondernemers die zelf voor kwaliteit kiezen. Ook op de uit te geven gronden bij de Revelhorst hanteren we een beeldkwaliteitsplan.

1.2 Er zijn minder uitgeefbare vierkante meters grond.

Het stellen van voorwaarden ten aanzien van stedenbouw en natuurmaatregelen heeft gevolgen voor het aantal uitgeefbare vierkante meters. Deze financiële gevolgen zijn verwerkt in de vastgestelde grondexploitatie Achtermars.

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 gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Het benodigde budget voor het bestemmingsplan en de begeleiding is gereserveerd in de grondexploitatie. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn.

De kosten voor de initiatiefnemers betreffen de afname van grond, het betalen van bouwleges voor de omgevingsvergunning waarvan het bedrag is gekoppeld aan de bouwsom, het aanbrengen van de verplichte maatregelen (kosten per kast zijn afhankelijk van de soort: ca € 30,-- voor een vleermuiskast, ca € 70,-- voor een kast voor gierzwaluwen, ca € 30,-- voor een kastje voor de huismus). Daarnaast betaalt de initiatiefnemer uiteraard de bouw van het vergunde gebouw.

Bijlagen

1. Toelichting van het bestemmingsplan
2. Bijlage_1 van de toelichting
3. Regels van het bestemmingsplan
4. Verbeelding van het bestemmingsplan
5. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Achtermars, Zutphen

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 11 september 2018 met nummer 123340;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Achtermars, thematische herziening mitigerende maatregelen en stedenbouwkundige eisen" met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0213Achtermars-vs01) en het bijbehorend beeldkwaliteitsplan Achtermars, Zutphen als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **05 NOV. 2018**

de voorzitter,



de griffier,



