



College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Ruimte, Economie en Duurzaamheid

Opsteller: Mirjan Klok

Telefoonnummer: 14 0575

Collegevoorstel – Vaststelling Nota van Uitgangspunten Emmerikseweg 7 en 9 Zutphen

Portefeuillehouder:	Jasper Bloem
Openbaar:	Openbaar
Soort punt:	Besluitvormend
Zaaknummer:	1034617

Besluit

Het college besluit de Nota van Uitgangspunten vast te stellen voor de uitbreiding van de Lidl en de mogelijke ontwikkeling van het toevoegen van programma op het perceel van de locatie Emmerikseweg 7 en 9.

Aanleiding

Op de locatie aan de Emmerikseweg 7- 9 te Zutphen is de Lidl voornemens om de winkelunit uit te breiden. De uitbreiding van de winkel is voorzien op de gronden van het zuidelijk gelegen perceel Emmerikseweg 9. Omdat dit plan vraagt om een zorgvuldige inpassing dient een Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) te worden opgesteld. Op basis van voorliggende NvU kan de Lidl de bouwplannen nader uitwerken. Voorliggende NvU bevat kaders voor de ontwikkeling van alle percelen die liggen in het blok tussen de Gerard Doustraat, Govert Flinck-straat, Zaagmolenweg en de Emmerikseweg.

Deze NvU is het resultaat van overleg, uitwisseling van ideeën en beleidskaders. De NvU vormt het toetsingskader voor de plannen van de initiatiefnemer en beschrijft uitgangspunten voor het uitwerken van de volgende stap: het uitwerken van de plannen door de initiatiefnemer in een Ontwikkelplan. Hiermee is de NvU niet uitputtend, maar brengt het de specifieke eisen voor het uitwerken van de plannen voor deze locatie in beeld.

Beoogd effect

Het uitbreiden van de Lidl en het toevoegen van programma op het terrein moet bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het perceel. Met voorliggende NvU ligt er een ruimtelijk en stedenbouwkundig kader, waarbinnen toekomstige ontwikkelingen op een verantwoorde wijze kunnen worden ingepast.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk.

Door de Intake- en Omgevingstafel zijn randvoorwaarden opgesteld op welke manier de uitbreiding van de Lidl en de toevoeging van extra programma wenselijk is. Hierbij gaat het om kaders op het gebied van erfgoed, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, wonen, verkeer en parkeren. Bureau MA.AN is gevraagd een stedenbouwkundig schetsontwerp te maken voor het plangebied. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in de NvU.

1.2 De gewenste ontwikkeling kan met een herziening/afwijking van het

Omgevingsplan/Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) worden gerealiseerd.

De uitbreiding van de Lidl is strijdig met de regels in het Omgevingsplan gemeente Zutphen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal daarom een omgevingsplanwijziging of afwijking van het Omgevingsplan/BOPA (bij een concreet bouwplan) nodig zijn.

Kanttekeningen

1.1 Het plan moet nog verder uitgewerkt worden.

De plannen voor de uitbreiding en het mogelijk toevoegen van bebouwing is alleen op hoofdlijnen uitgewerkt. Wanneer het college instemt met de NvU wordt het plan door de initiatiefnemer verder uitgewerkt, waarbij de NvU dient als toetsingskader.

Bij uitwerking van de plannen voor de uitbreiding van de Lidl en mogelijk toe te voegen programma dient in het Ontwikkelplan een plan van aanpak en een erfinrichtingsplan te worden toegevoegd. Deze plannen moeten inzicht geven in welke mate er programma kan worden toegevoegd of niet en hoe omgegaan wordt met aspecten als parkeren, ontsluiting, programma en inrichting van het terrein.

Communicatie

Om de uitvoering van het plan mogelijk te maken is een omgevingsplanwijziging of BOPA noodzakelijk. Na besluitvorming wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en uitgenodigd om het plan verder uit te werken. Na akkoord door de Omgevingstafel kan de formele procedure voor de omgevingsplanwijziging of BOPA worden doorlopen.

In het kader van de te doorlopen procedure is de ontwikkelende partij verplicht hierover met de omgeving te participeren. Indien de opmerkingen daartoe aanleiding geven worden deze meegenomen in de planuitwerking. Gedurende de verdere procedure van omgevingsplanwijziging of BOPA wordt het besluit ter inzage gelegd en kan er afhankelijk van de gekozen procedure een zienswijze of bezwaar worden ingediend.

Uitvoering

Met de ontwikkelende partij is een intentieovereenkomst aangegaan. Hierin worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd. De ontwikkelende partij kan het plan uitwerken in een ontwikkelplan met bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken. Als het ontwikkelplan is goedgekeurd door de Omgevingstafel dan kan de formele procedure voor de omgevingsvergunning of omgevingsplanwijziging worden opgestart.

Evaluatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Met de ontwikkelende partij is een intentieovereenkomst aangegaan. Hierin staat duidelijk omschreven wie welke taken en werkzaamheden verricht en op welke wijze het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bijlagen

1034617 - bijlage 1 - Nota van Uitgangspunten ontwikkeling Emmerikseweg 7 - 9