VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 604362

Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen Strawinskystraat 2 Zutphen
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Tonen, Annemijn	
	Tel: 0638213956	E-mailadres: A.Tonen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. een (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen af te geven, op grond van artikel 2.27 Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), voor de bouw van 24 studio's aan de Strawinskystraat 2 te Zutphen.
2. dat de (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen het definitieve besluit wordt als blijkt dat er geen zienswijzen tegen het planologische onderdeel van het ontwerpbesluit zijn ingediend;
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

TOELICHTING

Inleiding
Op 6 juli 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 24 studio's aan de Strawinskystraat 2 te Zutphen. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Zuid-Oostkwartier" niet mogelijk. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) vereist. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad benodigd. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect
De ontwikkeling van 24 woonstudio's aan de Strawinskystraat 2 te Zutphen planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Deze ruimtelijke ontwikkeling is gewenst.
De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Zuid-Oostkwartier". Een omgevingsvergunning voor een project dat in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) kan alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Vanuit ruimtelijke overwegingen kan aan het verzoek medewerking worden verleend. Kern van deze onderbouwing is dat er sprake is van een sterke ruimtelijke verbetering ter plaatse. Tevens draagt de ontwikkeling van woonstudio's bij aan de woningbouwopgave.
In de onderbouwing wordt voldoende ingegaan op de relevante en milieukundige aspecten van het project. Tevens levert het voorgenomen bouwplan geen strijd op met rijks-, provinciaal- dan wel gemeentelijk beleid. De goede ruimtelijke onderbouwing is afzonderlijk bijgevoegd en maakt deel uit van dit advies en besluit.

1.2 Het project voldoet niet aan de criteria van de lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit is een wettelijke verplichting.
De raad van de gemeente Zutphen heeft in zijn vergadering van 14 maart 2011, met toepassing van artikel 6.5, derde lid, van het Bor besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Een categorie die is aangewezen is: categorie 2, stedelijk gebied.
Artikel 2.1: (bouw)projecten voor woonfuncties in bestaand stedelijk gebied:
a. mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 15 bedraagt en;
b. mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein. Realisatie van maximaal 15 woningen, is planologisch gezien van beperkte impact in een stedelijk gebied.
Grootschalige bouwprojecten blijven dus middels een verklaring van geen bedenkingen voorbehouden aan de raad. De bouw van de studio's is niet in overeenstemming met categorie 2 van lijst die door de gemeenteraad is vastgesteld. Als gevolg hiervan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

2.1 De proceduretijd wordt versneld, zodat binnen de gestelde termijn vergund kan worden.
Als er geen zienswijzen tegen de voorlopige verklaring en het ontwerpbesluit worden ingediend, is de kans op beroep bij de Raad van State tegen het definitieve besluit zeer klein. Aangezien de proceduretijd uit de Wabo kort is (26 weken + 6 weken opschorting) en de termijn slechts met veel moeite gehaald kan worden, wordt voorgesteld dat de (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen een definitief besluit wordt als blijkt dat er geen zienswijzen tegen het planologische onderdeel van het ontwerpbesluit zijn ingediend. In dat geval kan binnen de gestelde termijn vergund worden.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit geldt niet als het verhaal van kosten anderszins zijn verzekerd, artikel 6.12, tweede lid Wro.

Kanttekeningen
Geen

Financiën
De voorgestelde ontwikkeling is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de ruimtelijke procedure, deze wordt gedekt uit de legesinkomsten. In de openbare ruimte worden geen aanpassingen uitgevoerd als gevolg van dit plan. Planschade is op basis van een te sluiten overeenkomst voor rekening van de aanvrager.

Communicatie
N.v.t.

Uitvoering
Nadat besloten is een voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven, kan het college het besluit nemen medewerking te verlenen aan het verzoek een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woonstudio's en deze in procedure te brengen en vrij te geven voor zienswijzen.
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt dan met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter visie gelegd overeenkomstig de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Belanghebbenden hebben gedurende zes weken de gelegenheid om hun zienswijze kenbaar te maken.
Als geen zienswijzen naar voren worden gebracht wordt de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, de definitieve verklaring van geen bedenkingen.
Als zienswijzen naar voren worden gebracht, worden deze bij de besluitvorming door de raad betrokken en neemt de raad een definitief besluit over het al of niet geven van de verklaring van geen bedenkingen. Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan vervolgens worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlage(n) raad
604362 - bijlage 1 - Ruimtelijke onderbouwing Strawinskystraat 2
604362- bijlage 2 - Uitleg verklaring van geen bedenkingen

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 604362;

gelet op artikel(en) 2.27 Wabo jo. 3.11 Wabo jo. artikel 6.5 Bor;

b e s l u i t:

1. een (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen af te geven, op grond van artikel 2.27 Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), voor de bouw van 24 studio's aan de Strawinskystraat 2 te Zutphen.
2. dat de (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen het definitieve besluit wordt als blijkt dat er geen zienswijzen tegen het planologische onderdeel van het ontwerpbesluit zijn ingediend;
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,