

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Broederenklooster"

Programma :03. Duurzame leefomgeving

Forum : Hamerstuk

Portefeuillehouder(s) : C Pennings-Hanemaaijer

Inlichtingen bij : Marleen Schuijl-Oltvoort

0575-587624

M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Kaderstellend

Beleidsvrijheid : Beperkt

Programmabegrotingswijziging : Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. de zienswijzennota "ontwerpbestemmingsplan "Broederenklooster ""vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Broederenklooster" met betrekking tot de toelichting gewijzigd vast te stellen en de regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0509BKloosHoreca-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Broederenklooster" heeft van 12 mei tot en met 22 juni ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn in de periode van terinzagelegging twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

De gemeente Zutphen wil, nu de musea geclusterd worden op de Hof van Heeckeren, het Broederenklooster verkopen. Daarvoor is een verkenning gedaan en is aangegeven dat het mogelijk is het Broederenklooster te verkopen ten behoeve van een kleinschalige hotelontwikkeling. Het voornemen is om het Broederenklooster te transformeren naar een kleinschalig hotel met maximaal 22 kamers en bijbehorende horecavoorzieningen.

Het plangebied betreft een gedeelte van het gebouwencomplex bij het Broederenklooster en de kloostertuin. De gebouwen liggen aan de rand van het centrum van Zutphen en worden omsloten door het Broederenkerkplein, het Broederenkerkhof, de Rosmolensteeg en de Rozengracht. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade" kan het plan niet geheel worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een kleinschalig hotel met bijbehorende horecavoorzieningen in het Broederenklooster is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Broederenklooster" beoogt de realisatie van een kleinschalig hotel met bijbehorende horeca en terras planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

Tijdens de periode van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Een betreft een brief met wat vragen. Een betreft een pro-forma zienswijze die niet in de gestelde termijn is aangevuld.

Inspreker 1 vraagt of er buiten horeca komt. In het bestemmingsplan Broederenklooster wordt de transformatie van het voormalige museum naar hotel mogelijk gemaakt. Aan de zijde van de Rosmolensteeg, in de tuin, wordt voor een gedeelte ook een terras mogelijk gemaakt. Het terras vormt daarmee een onderdeel van de horeca-inrichting in het Broederenklooster.

Inspreker vraagt of het bestaande groen behouden kan en mag blijven en vraagt of er een kapvergunning voor de bomen wordt aangevraagd. Op de tuin (met bestemming Tuin) ligt ook de aanduiding "specifieke vorm van groen - groenstructuur". Deze is overeenkomstig de Groenatlas en het huidige bestemmingsplan Oude Stad / IJsselkade opgenomen (en wordt op alle hoofd- en nevengeenstructuren in de gemeente toegepast). Deze aanduiding zorgt ervoor dat ter plaatse van die aanduiding de gronden primair bedoeld zijn voor het behoud en herstel van hoofd- en nevengeenstructuren. Aan de aanduiding is een vergunningstelsel gekoppeld dat er onder meer voor zorgt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bomen te kappen. Als randvoorwaarden voor het verlenen van de omgevingsvergunning geldt dat alleen vergunning wordt verleend indien er geen onevenredige aantasting van de betreffende groenstructuur plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed. Dit advies is ingewonnen bij de groenadviseur van de gemeente Zutphen. Deze bepaling zorgt er direct voor dat als de ondernemer plannen heeft voor de tuin er in overleg met de gemeente gekeken wordt naar de vormgeving, rekening houdend met de belangen vanuit groen/ natuur/ cultuurhistorie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2 geeft in de pro-forma zienswijze aan bezwaar te hebben tegen gedeeltelijke bebouwing van de Gideonhof.

Naar aanleiding van de pro-forma zienswijze is inspreker in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen. Dat is binnen de gestelde termijn niet gebeurd. In het bestemmingsplan is een deel van de Gideonhof met een oppervlakte van $(3,5 \text{ m} \text{ bij } 12,5 \text{ m} = 43,75 \text{ m}^2)$ opgenomen. Dat is een gedeelte in het verlengde van de bestaande kloostergang met een breedte van 3,5 m. En met een lengte van de bestaande refter van 12,5 m. Op deze manier wordt het mogelijk de entree naar het toekomstige hotel te realiseren. De bestaande kloostergang in relatie tot de historische rooilijn aan de Rozengracht is uitgangspunt voor de mogelijke nieuwbouw (ca 44 m²). Daarnaast is de schaal en hoogte van deze nieuwbouw afgestemd op de bebouwing van het Broederenklooster zelf. Wat hierbij belangrijk is, is dat de bestaande kloosterhof kan blijven bestaan en kan blijven functioneren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de het bestemmingsplan.

2.1 De functieverandering naar kleinschalig hotel past bij actuele wensen en behoeften.

In een eerste verkenning is gebleken dat er in Zutphen behoefte bestaat aan een kleinschalig hotel in het dure segment. Daarbij zijn ondersteunende voorzieningen als expositie, horeca, vergaderlocatie goed mogelijk. Het Broederenklooster is een oud pand met veel cultuurhistorie waardoor er een hotel kan ontstaan met een heel andere uitstraling dan we in Zutphen al hebben. Ook uit de inventarisatie en analyse ten behoeve van de op te stellen Horecavisie komt naar voren dat er sprake is van een ontwikkeling die in een behoefte voorziet.

2.2 De functieverandering past bij de speerpunten uit het focustraject.

De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de binnenstad en het ondernemersklimaat in de binnenstad. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de speerpunten uit het focustraject.

2.3 De functieverandering is vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk.

Alle bestaande, historische gebouwen binnen het Broederenklooster blijven behouden. Er is een geringe uitbreiding van het bestaande kloostercomplex voorzien om een nieuwe entree naar het Broederenklooster te kunnen realiseren. De bestaande kloostergang in relatie tot de historische rooilijn aan de Rozengracht is uitgangspunt voor de geplande kleine nieuwbouw (ca 60 m²). Daarnaast is de schaal en hoogte van deze nieuwbouw afgestemd op de bebouwing van het Broederenklooster zelf.

In de kloostertuin aan de zijde van de Rosmolensteeg wordt een terras mogelijk gemaakt. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

2.4 De gewenste hotelfunctie van het Broederenklooster kan met een wijziging van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De gronden waarop het project betrekking heeft, hebben in het geldende bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade" de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Tuin". De bestaande bebouwing is bestemd als "Maatschappelijk" en de locatie van het terras heeft de bestemming "Tuin". Op basis van de bestemmingen is het niet mogelijk om de gewenste hotelfunctie te realiseren. Aan de gewenste ontwikkeling kan planologisch medewerking worden verleend door het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.5 Er is Ã©n ambtshalve reden de toelichting van het plan te wijzigen/ aan te vullen.

Op grond van de quick scan flora en fauna is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus en de gierzwaluw. De uitkomsten van het onderzoek en het onderzoek zelf zijn in de bijgevoegde toelichting verwerkt. De uitkomsten leiden niet tot het aanpassen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

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. In voorliggend bestemmingsplan worden geen mogelijkheden gegeven voor het realiseren van projecten en/of plannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen exploitatieverplichting in het kader van de Wro geldt.

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 van deze ontwikkeling (de plankosten en de planprocedure), worden betaald uit de opbrengsten van de verkoop van het Broederenklooster.

Bijlagen

1. Ingediende zienswijzen - geanonimiseerd:

- Zienswijze inspreker 1
- Zienswijze inspreker 2

2. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Broederenklooster - geanonimiseerd:

- Nota_3_Zienswijzen_bp_Broederenklooster_juli2017

3. Vast te stellen bestemmingsplan "Broederenklooster":

- 160482_BP_T_BroederenkloosterZutphen_23.08.2017
- Bijlage 1_quick scan externe veiligheid
- Bijlage 2_notitie verantwoording groepsrisico
- Bijlage 3_akoestisch onderzoek
- Bijlage 4_quick scan natuur
- Bijlage 5_nader onderzoek Wet natuurbescherming
- Bijlage 6_bouwhistorische analyse en waardebeoordeling
- 160482_BP_R_BroederenkloosterZutphen_23.08.2017
- 160482_BP_V_BroederenkloosterZutphen_23.08.2017

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2017-0107

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Besluit :

1. de zienswijzennota "ontwerpbestemmingsplan "Broederenklooster ""vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Broederenklooster" met betrekking tot de toelichting gewijzigd vast te stellen en de regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0509BKloosHoreca-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Behandeld in

25-09-2017 Technisch Blok

25-09-2017 Raad