

Gemeenteraad d.d.

Aangenomen

18/7/2021

No. 12 BESLUIT

aw



Gemeente Zutphen,
8 juni 2021
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 179689

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Bestemmingsplan Noorderhaven Veld 21B	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	L. Werger	
Inlichtingen bij	Marieke van Essen,	
	7018	m.vanessen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven Veld 21B" d.d. 19 mei 2021' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 21B' (NL.IMRO.0301.bp0220NHVeld21B-vs01), gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding, met als onderbouwing de Zienswijzennota, en de overige onderzoeken en bijlagen en deze ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

Een deel van voormalig bedrijventerrein de Mars ten noorden van het station Zutphen wordt geherstructureerd naar een woon-werkgebied (plangebied 'Noorderhaven'). Voor het volledige plangebied is op 22 april 2013 het bestemmingsplan 'Noorderhaven' vastgesteld en is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

In samenwerking met Heijmans wordt veld 21B Noorderhaven ontwikkeld. Dit veld is gelegen tussen de Coenensparkstraat en de IJssel en ligt ten zuiden van het voormalige pand van Liander. Op deze locatie worden 77 grondgebonden woningen gerealiseerd. Binnen het bestemmingsplan Noorderhaven is woningbouw mogelijk op basis van een bevoegdheid de huidige bestemming Groen te wijzigen naar de bestemming "Wonen-uit te werken". Dit betekent dat eerst een wijzigingsplan met een bestemming "Wonen – uit te werken" moet worden vastgesteld waarna de woonbestemming kan worden uitgewerkt in een vast te stellen uitwerkingsplan. Daarnaast is een klein deel aan de noordzijde van het plangebied in het bestemmingsplan De Mars midden en noord (veegplan) gelegen met de bestemming Bedrijventerrein. Voor de realisatie van het plan is een herziening van deze bestemming nodig. De voorliggende bestemmingsplanherziening 'Noorderhaven, veld 21B' maakt de realisatie van de 77 grondgebonden woningen in dit veld mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noorderhaven, Veld 21B' heeft vanaf 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend (bijlage 1).

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 21B' beoogt de nieuwbouw van 77 grondgebonden woningen in veld 21B planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven Veld 21B" d.d. 19 mei 2021" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien (bijlage 2). Onderwerpen die voornamelijk naar voren zijn gebracht zijn: parkeren, ontsluiting (woningen en Houthaven) en de waterparagraaf. Naar aanleiding van de zienswijzen over parkeren en de ontsluiting is bij de paragraaf 3.3.11 de toelichting verduidelijkt. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is paragraaf 3.3.8 Water van de toelichting aangevuld. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de zienswijzennota die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.1 Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling van Noorderhaven is beschreven in de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020, het masterplan De Mars en de Binnenstadvisie 2030. De verdere ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan de verbetering van het leefklimaat.

2.2 De gewenste ontwikkeling kan met een (herziening van het) bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Een groot deel van Veld 21B heeft in het bestemmingsplan Noorderhaven de bestemming Groen met een gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1'. Een klein deel aan de noordzijde van het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'De Mars midden en noord (veegplan)' de bestemming Bedrijventerrein. Op basis van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' mag de bestemming van deze gronden worden gewijzigd naar de bestemming "Wonen – Uit te werken", waarbij geldt dat maximaal 100 woningen mogen worden gebouwd. De bestemming "Wonen – uit te werken" geeft geen rechtstreekse bouwtitel (in de regels zit een bouwverbod). Dit moet eerst worden uitgewerkt in een

uitwerkingsplan. Daarnaast is voor de realisatie van het plan een herziening van het gedeelte met de bestemming Bedrijventerrein nodig. Dit alles kan mogelijk worden gemaakt met één procedure van een bestemmingsplanherziening.

2.3 De ontwikkeling van de veld 21B past binnen de afspraken gemaakt in de Woonagenda Clean Tech Regio 2018.

De ontwikkeling van veld 21B Noorderhaven staat op onze vastgestelde planningslijst 2020 voor woningbouw zoals die bekend is bij de provincie Gelderland en is ook onderdeel van onze gemeentelijke MPG 2020. Het plan past hiermee in de gemaakte afspraken in de Woonagenda Clean Tech Regio 2018 en ondertussen ook onder het addendum Evaluatie en herijking Regionale woonagenda inclusief de nieuwe bandbreedte woningbouw.

2.4 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

De toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 3.3.3 Bodem en 3.3.9 Archeologie en cultuurhistorie aangevuld. Voor een klein gedeelte van het terrein moet nog onderzoek worden uitgevoerd omdat het terrein in gebruik is (geweest) en niet beschikbaar was voor onderzoek. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is op de verbeelding en in de regels bij de verwachtingswaarden een passende dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen geldt als voorwaarde dat voorafgaand aan de werkzaamheden een bodemonderzoek moet zijn uitgevoerd en goedgekeurd. Voor het aspect externe veiligheid zijn naar aanleiding van opmerkingen van de ODA de quickscan, de Carolaberekening (hoogte groepsrisico buisleidingen) en de verantwoording van het groepsrisico geactualiseerd en verwerkt in de (bijlagen bij) toelichting. De Woonagenda Cleantech regio 2018 is inmiddels aangevuld, dit is verwerkt in de paragrafen 3.2.3 en 3.2.4 van de toelichting. Op de digitale verbeelding is aan het 'los' liggende noordelijke deel van het plangebied in het horizontale gedeelte de hoofdbestemming Verkeer – Verblijfsgebied toegevoegd, deze was per abuis niet opgenomen.

2.5 Voor de woningen gelegen langs de Coenensparkstraat is een hogere grenswaarde geluid verleend.

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een ruimtelijke procedure. Uit het onderzoek is gebleken dat voor de woningen gelegen langs de Coenensparkstraat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De woningen hebben een geluidsbelasting van ten hoogste 56 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde (van 48 dB) voor wegverkeerslawaaï, maar onder de maximale waarde (van 63dB). Daarom is voor deze woningen een hogere grenswaarde vastgesteld (bijlage 3).

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Begin 2011 heeft de gemeente, in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Noorderhaven', een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Na 2011 zijn op verschillende momenten aanvullende afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in afsprakenbrieven en in de Allonge op de samenwerkingsovereenkomst Noorderhaven uit 2019. Deze overeenkomst inclusief aanvullingen mag beschouwd worden als exploitatieovereenkomst, in die zin, dat hierin afspraken gemaakt zijn over de grondexploitatie in algemene zin en kostenverhaal specifiek. Gelet hierop kan worden vastgesteld dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden anderszins is verzekerd. Hierdoor hoeft geen (apart) exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad heeft in 2011 de grondexploitatie Noorderhaven voor het eerst vastgesteld (geopend). Het initiatief is onderdeel van het grondexploitatiegebied Noorderhaven.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, in het Digitale Gemeentebled, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft 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.

Financiën

De kosten voor de realisatie van de woningen in veld 21B zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Zienswijzen
2. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Noorderhaven Veld 21B”, d.d. 19 mei 2021
3. Besluit hogere grenswaarde geluid Noorderhaven Veld 21B, d.d. 25 mei 2021
4. Bestemmingsplan Noorderhaven, Veld 21B

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 8 juni 2021 met nummer 179689;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven Veld 21B" d.d. 19 mei 2021' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 21B' (NL.IMRO.0301.bp0220NHVeld21B-vs01), gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding, met als onderbouwing de Zienswijzennota, en de overige onderzoeken en bijlagen en deze ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

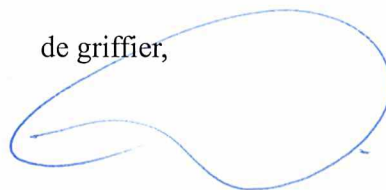
de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: 12/7/2021

de voorzitter,



de griffier,



Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Noorderhaven Veld 21B”

Inleiding

Van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Noorderhaven Veld 21B” voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in het Contact, het Digitaal Gemeenteblad en de Staatscourant van 17 februari 2021. Gedurende de termijn zijn vier schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Hieronder is een overzicht opgenomen met nummering van de zienswijzen, de datering en ontvangstdatum. Onder de tabel is de inhoud van de zienswijzen samengevat en zijn de zienswijzen beantwoord.

Inspreker	Datum	Ontvangen op	Zaaknummer
1. Stichting Hanzehaven Zutphen	30 maart 2021	31 maart 2021	179689
2. Schippers Museumhaven Zutphen	28 maart 2021	31 maart 2021	179689
3. DAS	30 maart 2021/ 13 april 2021	31 maart 2021/ 14 april 2021	179689
4. Waterschap Rijn en IJssel	30 maart 2021	1 april 2021	179689

De zienswijzen nummers 1, 2 en 3 zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor ze allen ontvankelijk zijn. Nummer 3 heeft op 30 maart een pro-forma zienswijze ingediend met verzoek om verlenging van de termijn voor het indienen van een zienswijze. Hierop is conform vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van twee weken gegeven, tot en met 14 april 2021. De zienswijze is op 14 april ontvangen en dus ontvankelijk. Zienswijze nummer 4 is op 1 april ontvangen en daarmee pas ontvangen na afloop van de termijn. De strekking van de zienswijze was al wel per mail aangekondigd waardoor de zienswijze wel is beantwoord.

Inhoud en beantwoording zienswijzen

1. Inspreker 1

- a. Voor het gedeeltelijk afwikkelen van de parkeervraag voor de 77 woningen is in de openbare ruimte geen plaats. Daarnaast is de totale parkeervraag voor aangemeerde schepen in de Museumhaven circa 20 auto's. Ook de bezoekers van de Museumhaven en mensen die in of langs de uiterwaarden een wandeling maken komen veelal met de auto. In de toelichting is beschreven dat 23 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorzien. Waar zijn die 23 parkeerplaatsen geprojecteerd?

Beantwoording

Parkeervoorzieningen moeten nog worden gerealiseerd, deze zijn mogelijk in de bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen. Uitgangspunt voor parkeren zijn de parkeernormen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Noorderhaven (bijlage 5 Parkeernormering van de regels). Voor de 77 nieuw te bouwen woningen worden conform deze norm 77 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor het bezoekersparkeren is bepaald dat dit plaats vindt in de openbare ruimte of in openbare centrale parkeervoorziening(en) op acceptabele loopafstand. De benodigde parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren worden gerealiseerd in de openbare ruimte aan de Schamperdijk. Hier zijn (volgens de parkeerbalkans voor bezoekersparkeren Noorderhaven) in totaal 26 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast zijn in het nog in te richten en aan te leggen openbare ruimte

tussen de velden 21A en 21B 10 parkeerplaatsen (5 in het noordelijke deel en 5 in het zuidelijke deel) voorzien. De parkeervoorzieningen aan de Schamperdijk zijn ook ten dienste van de bewoners van de 12 woonschepen in de Houthaven en eventuele bezoekers. Voor de resterende parkeerbehoefte is voldoende parkeergelegenheid in de nabijgelegen parkeergarage aan de Lijmerij, op circa 300 meter (gerekend vanaf het centrum van het plangebied). In het plangebied en de omgeving daarvan is dan ook voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de woningbouw in veld 21B.

- b. De strook met de bestemming “Verkeer-verblijfsgebied” ligt over de zuidoosthoek van de voormalige directeurswoning. Deze bestemming kan alleen worden gerealiseerd als dit deel van de woning wordt gesloopt. Als dat niet het geval is dan blijft niet meer dan vijf meter over voor de ontsluiting van het verkeer uit westelijke richting.

Beantwoording

Volgens de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen wordt voor de ondergrond van de verbeelding bij het bestemmingsplan verplicht gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT). De BGT is leidend voor de locatie van de directeurswoning. De luchtfoto die ook zichtbaar is op ruimtelijkeplannen.nl is (vanwege zogenaamde ‘omvalling’) niet representatief voor de locatie van de directeurswoning. Als op ruimtelijkeplannen.nl bij Kaartweergave de kaartachtergrond “Grootchalige topografie (BGT) pastel” zichtbaar wordt gemaakt is te zien dat de directeurswoning niet hoeft te worden gesloopt en er voldoende ruimte is voor de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

- c. Door de gemeente is toegelicht dat de bewoners de toekomstige drie appartementsgebouwen ondergronds gaan parkeren. Maar doen zij dat en waar gaan bezoekers parkeren? Waar in de openbare ruimte is plaats voor de 22,5 parkeerplaatsen die in de toelichting worden genoemd?

Beantwoording

De drie appartementengebouwen die nog worden gerealiseerd in veld 21A zijn voorzien van een parkeerkelder waar conform de parkeernorm wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeren op eigen terrein is gratis, voor parkeren in de openbare ruimte moet worden betaald. Hierdoor zullen bewoners van de appartementen dus voornamelijk gebruik maken van de eigen parkeergelegenheid. Voor het bezoekersparkeren geldt ook hier dat dit wordt gerealiseerd in de openbare ruimte.

- d. In artikel 11.2 onder t van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Noorderhaven is het volgende opgenomen: “in het noordelijk deel van het plangebied dient ruimte te worden gereserveerd voor parkeervoorzieningen en een goede ontsluiting ten behoeve van de Houthaven en de omliggende bedrijvigheid welke direct en noordwesten van het plangebied is gelegen;”. Het plan is in strijd met deze instructie. Het ontwerpplan rekent de gehele tussen de Coenensparkstraat en de IJsseldijk geprojecteerde weg tot de “openbare ruimte”. Volgens de regel moet in het noordelijke deel van het plangebied voldoende parkeerruimte worden gereserveerd voor de bewoners en bezoekers van de Museumhaven.

Beantwoording

In het noordelijke deel van het plangebied van veld 21B is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opgenomen. Deze bestemming dient ter ontsluiting van de woningen in de velden 21B en het naastgelegen nog uit te werken veld 21A, maar ook ter ontsluiting van de Houthaven die grenst aan deze woonvelden. Daarnaast dient deze bestemming voor de realisatie van parkeervoorzieningen, zoals omschreven in de beantwoording onder 1a. In het nog uit te werken plan voor veld 21A zal ten behoeve van de ontsluiting en de parkeervoorzieningen aansluitend op de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied van veld 21B dezelfde bestemming worden opgenomen. Door het toekennen van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied in het betreffende noordelijk deel van het plangebied Noorderhaven worden de parkeervoorzieningen en een goede ontsluiting van de Houthaven mogelijk gemaakt. Volgens de uitwerkingsregel is niet bepaald dat dit niet in de openbare ruimte mag. Gelet op

het voorgaande is het plan niet in strijd met artikel 11.2 van de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Noorderhaven. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Noorderhaven veld 21B geen uitwerkingsplan is maar een herziening en dat artikel 11.2 een regel betreft die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij de uitwerking van de bestemming Woongebied - Uit te werken in een uitwerkingsplan (als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wro).

- e. Bij de voorbereiding van het plan is niet onderzocht welke rechten Stichting Hanzehaven Zutphen kan doen gelden op deze “openbare ruimte”. De Stichting heeft een recht van gebruik van het stuk grond (zoals aangegeven in de brief van de gemeente d.d. 12 februari 2004) nabij de Museumhaven en maakt deel uit van een huurovereenkomst met de gemeente die per 1 juli 2021 weer met vijf jaar is verlengd. Los van de instructieregel moet in ieder geval dat deel of een gelijke, bruikbare, oppervlakte exclusief worden gereserveerd voor de schippers en hun bezoekers.

Beantwoording

Voor het betreffende stukje grond geldt inderdaad een huurovereenkomst die per 1 juli 2021 stilzwijgend is verlengd voor een periode van vijf jaar. Onderdeel van de huurovereenkomst is dat het stukje grond wordt gebruikt voor het plaatsen van afvalcontainers en eventueel voor het stalling van fietsen. Het betreffende stukje grond is niet direct benodigd voor de woningbouw maar op termijn voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente is in gesprek met de Stichting om tot nieuwe afspraken te komen over hoe invulling kan worden gegeven aan de afspraken uit de huurovereenkomst en rekening kan worden gehouden met de toekomstige situatie. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor uitvoering/naleving van de huidige huurovereenkomst. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het gaat om ruimte voor stalling van afvalcontainers en fietsen. Van een exclusief gebruik van het stuk grond ten behoeve van parkeren van bewoners en bezoekers van de Houthaven is geen sprake, niet op basis van de huurovereenkomst en ook niet op basis van de aangehaalde uitwerkingsregel. Verwezen wordt ook naar de beantwoording onder 1a en 1d.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt in paragraaf 3.1.11 Verkeer en parkeren onder ‘Verkeer’ toegevoegd dat de noordelijke ontsluitingsweg tevens dient ter ontsluiting van de Houthaven en het naastgelegen nog uit te werken veld 21A en worden de laatste 2 alinea’s onder ‘Parkeren’ verduidelijkt en als volgt aangepast:

“Uitgangspunt voor parkeren zijn de parkeernormen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Noorderhaven (bijlage 5 Parkeernormering van de regels). Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt, op basis van het meest recente stedenbouwkundige plan voor het plangebied (zie paragraaf 2.4) en de parkeernorm, 100 parkeerplaatsen. Hiervan worden 77 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarvan 27 in het binnengebied in het noordelijke deel van het plangebied, 17 op de percelen bij de woningen in het noordelijk deel. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn 23 parkeerplaatsen voorzien in een parkeerstraat en deels inpandige individuele garages in het westelijke blok en 10 parkeerplaatsen zijn voorzien in hoofdzakelijk inpandige individuele garages in het oostelijke blok (zie tevens paragraaf 2.4). Het parkeren voor de bestaande woning gebeurt op eigen terrein. Voor de 77 nieuw te bouwen woningen worden conform de parkeernorm voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Voor het bezoekersparkeren is bepaald dat dit plaats vindt in de openbare ruimte of in openbare centrale parkeervoorziening(en) op acceptabele loopafstand. De benodigde parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren worden gerealiseerd in de openbare ruimte aan de Schamperdijk. Volgens de parkeerbalans voor het bezoekersparkeren Noorderhaven zijn voor veld 21 in totaal ten minste 26 parkeerplaatsen voorzien.

Daarnaast zijn in het nog in te richten en aan te leggen openbare ruimte tussen de velden 21A en 21B 10 parkeerplaatsen (5 in het noordelijke deel en 5 in het zuidelijke deel) voorzien. De parkeervoorzieningen aan de Schamperdijk zijn ook ten dienste van de bewoners van de 12 woonschepen in de Houthaven en eventuele bezoekers. Voor de resterende parkeerbehoefte is

voldoende parkeergelegenheid in de nabijgelegen parkeergarage aan de Lijmerij, op circa 300 meter (gerekend vanaf het centrum van het plangebied).

In het plangebied en de omgeving daarvan is dan ook voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de woningbouw in veld 21B.”

2. Inspreker 2

- a. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Noorderhaven circa tien jaar geleden is door de gemeente het belang ons onze auto's en die van onze bezoekers bij de haven te kunnen parkeren erkend. Uit het ontwerpbestemmingsplan Noorderhaven Veld 21B blijkt dat de in het bestemmingsplan Noorderhaven verwerkte toezeggingen ondergeschikt zijn aan het plan van de ontwikkelaar om een maximaal aantal m2 te bouwen. Een veilige ontsluiting van de haven en vooral de ons toegezegde parkeermogelijkheid zijn er bij ingeschoten. Dit is beschreven in de zienswijze die de Stichting Hanzehaven Zutphen heeft ingediend. Voor de inhoud wordt daar naar verwezen.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar de beantwoordingen onder 1.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Inspreker 3

- a. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers van de Houthaven.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a.

- b. Uit het plan blijkt niet dat rekening wordt gehouden met de ontsluiting van de Houthaven. De bewoners van de geplande torenflats in veld 21A zullen ruimte moeten hebben om de parkeergarage onder de flat te verlaten. In het ontwerpplan blijft geen of weinig ruimte over voor verkeer richting en van de Houthaven.

Beantwoording

De ontsluiting van het veld 21B en het naastgelegen nog te ontwikkelen veld 21A is voorzien in het noorden en zuiden van het plangebied. Hiervoor is in het noorden en zuiden de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied op de verbeelding opgenomen. Bij de uitwerking van het veld 21A wordt deze bestemming aansluitend doorgetrokken voor de afwikkeling van het verkeer van en naar dit deel van het plangebied en de Houthaven. De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied in het noordelijk deel van het plangebied van Veld 21B is op z'n minst circa 8 meter breed. Dit is voldoende voor de inrichting van de openbare ruimte (o.a. weg, trottoir, parkeervoorziening) en afwikkelingen van het verkeer van en naar de woningen van veld 21A en 21B en de Houthaven.

- c. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet voldaan aan de uitwerkingsregel van artikel 11.2 van het bestemmingsplan Noorderhaven. Hierin staat dat in het noordelijk deel van het plangebied ruimte dient te worden gereserveerd voor parkeervoorzieningen en een goede ontsluiting ten behoeve van de Houthaven en omliggende bedrijvigheid welke direct en noordwesten van het plangebied is gelegen.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1d.

- d. Het verzoek is in het bestemmingsplan een parkeerterrein op te nemen ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de Houthaven die afgesloten wordt met een slagboom zodat onbevoegden daar niet kunnen parkeren. Daarnaast wordt verzocht in het bestemmingsplan te voorzien in een goede ontsluiting van de Houthaven.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1d en 1e.

- e. Verzocht wordt meer groen op te nemen in het plan. Het groen uit het vigerende bestemmingsplan verdwijnt grotendeels. Daardoor blijft er te weinig groen over om een prettig woon- en leefklimaat te garanderen. De huidige bestemming Groen maakt een stadsparkje mogelijk dat bovendien een openbaar toegankelijke groenplaats biedt, terwijl in de invulling van het projectplan van Heijmans het aanwezige 'groen' een prive-groen betreft ten behoeve van de toekomstige woningbezitters. Daarnaast is er een historisch argument: het is niet geheel toevallig dat de weg die via de spoorviaduct Noorderhaven in leidt, Coenensparkweg is genaamd, naar het daar aangelegde Coenenspark. Het verzoek is de geplande wijziging niet door te voeren en de bestaande bestemming 'groen' te handhaven.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Noorderhaven voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van de woningbouw met ook uit te werken bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden. In de toelichting is beschreven dat aan veld 21B een bestemming Groen is toegekend met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied – Uit te werken' om invulling te geven aan de gewenste fasering van de ontwikkeling. Het betreft een veld waar maximaal 100 woningen kunnen worden gerealiseerd. Aan deze uitwerking is nog een fasering gekoppeld die er voor zorgt dat deze uitwerking eerst in 2019 kan plaatsvinden. Hiermee is nadrukkelijk mogelijke ontwikkeling naar wonen opgenomen en geen permanente bestemming als groen gegeven. Dit sluit aan bij de het stedenbouwkundig plan voor Noorderhaven. Het stedenbouwkundig uitgangspunt bij de ontwikkeling van Noorderhaven is dat de nieuwbouw wat betreft schaal, korrel en architectuur dient aan te sluiten op de binnenstad van Zutphen. Het raamwerk voor de gebouwde omgeving wordt gevormd door stedelijke blokken en een variatie in bebouwing en functies. Het plan is opgebouwd uit gesloten blokken binnen een weefsel van straten en pleinen. De blokken hebben voldoende maat voor privé tuinen, privé terrassen en collectieve binnenhoven. Het is een verlengde van de binnenstad waar groen voornamelijk terug komt in de vorm van binnenhoven. In het noordelijke woningblok van veld 21B wordt zo'n binnentuin gerealiseerd. Daarnaast ligt tussen het noordelijke en zuidelijke woningblok een groene verbindingszone met paden. Deze zone heeft de bestemming Groen dat doorloopt in westelijke/noordwestelijke richting en aansluit op het naastgelegen veld 21A. In dit veld, in de overgang naar de IJssel, zijn drie appartementengebouwen voorzien in een groen, openbaar toegankelijk parkachtige omgeving voorzien. In het plangebied en de directe omgeving daarvan wordt dan ook voldoende groen gerealiseerd.

- f. Inspreker voorziet nog een groot procedureel bezwaar, namelijk dat de projectontwikkelaar Heijmans de ontwikkeling van het bouwplan al is gestart en de te realiseren en te bouwen woningen reeds in de verkoop blijken te zijn, nog voor het wijzigingsbestemmingsplan voor veld 21B de voorgeschreven procedure heeft doorlopen.

Beantwoording

De te volgen procedure voor een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend wordt gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt voor het indienen van zienswijzen. Voor het ontwerpbestemmingsplan Noorderhaven veld 21B wordt deze procedure gevolgd. Tijdens de zienswijzenperiode zijn zienswijzen naar voren gebracht die in deze zienswijzennota zijn beantwoord. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad hierover een besluit te

nemen. Of een ontwikkelaar al met de verkoop is gestart is geen onderdeel van deze besluitvorming. De Wet ruimtelijke ordening schrijft ook geen procedurele regels voor voor een initiatiefnemer/ontwikkelaar. Het is voor rekening en risico van deze partij als een plan vertraging in de procedure op loopt of een bestemmingsplan niet wordt vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. Inspreker 4

- a. Het onderdeel waterveiligheid is onvoldoende uitgewerkt in de toelichting. Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van de waterkering. Dit is benoemd in het plan, maar in de toelichting is niet meer aangegeven dan: “Omdat het plangebied binnen een beschermingszone van een waterkering ligt, is er een uitgebreide watertoetsprocedure nodig.” Deze watertoetsprocedure dient doorlopen te worden ten behoeve van dit bestemmingsplan en de uitkomst dient opgenomen te zijn in de toelichting. Er dient hierbij aangegeven te worden wat het voor het plan betekent om in een beschermingszone van een waterkering te liggen en hoe de waterveiligheid wordt geborgd.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap heeft een overleg plaatsgevonden. Hierin is het plan nader toegelicht en zijn de onduidelijkheden en vragen over de naar voren gebrachte punten beantwoord aan het waterschap. Het onderdeel waterveiligheid is de toelichting nader uitgewerkt. Aan de westzijde ligt slechts een klein deel van het plangebied in de (buiten)beschermingszone. In het betreffende deel van het plangebied is de herinrichting van de openbare ruimte beoogd. Deze herinrichting heeft geen negatief effect op de waterkering. De aangepaste toelichting is op alle naar voren gebrachte punten afgestemd met het waterschap en akkoord bevonden.

- b. Het aspect wateroverlast is in de toelichting onvoldoende uitgewerkt. Voor wateroverlast is het van belang dat er voldoende waterberging in het plangebied zit zodat een hevige regenbui niet tot wateroverlast leidt.

Beantwoording

Uitgangspunt voor het plan is dat moet worden voorzien in 40 mm waterberging en daarnaast geldt dat bij een bui $T=100+10\%$ geen wateroverlast mag ontstaan. In het noordelijk deel van het plan wordt het water middels leidingen naar de binnentuin geleid, waar het door een infiltratieleiding in een grote puinkoffer kan infiltreren in de bodem. Wanneer deze leiding volledig gevuld is, stort deze over in de wadi in het plantsoen, eveneens gesitueerd in de binnentuin. Wanneer deze is gevuld stort deze over op het openbare gebied. In het zuidelijk deel is gekozen voor buffering van het regenwater per woning, met ondergrondse infiltratiekratten in elke achtertuin. Wanneer deze volledig gevuld zijn, zal de overstort op een zelfde wijze verlopen met een overstortvoorziening op maaiveld. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten. De toelichting is voor dit onderdeel aangevuld.

- c. In de bijlagen bij de toelichting is een Quick Scan Water opgenomen. Deze omvat een groter plangebied dan het bestemmingsplan en er wordt in de toelichting gesproken over het bergen van 40 mm neerslag in plaats van de 60 mm neerslag zoals benoemd in de QuickScan. Dit geeft verwarring.

Beantwoording

De quickscan betreft een verkennend onderzoek die als input heeft gediend voor de verdere uitwerking van het aspect water voor voorliggend initiatief, het naastgelegen nog te ontwikkelen veld 21A en de beoogde nieuwbouw van de middelbare school ten oosten van het plangebied. De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de informatie uit de quickscan, overleg tussen initiatiefnemer,

gemeente en waterschap en een verdere uitwerking over de omgang met hemelwater. In de toelichting is dit verduidelijkt en het uitgangspunt van 40 mm nader toegelicht.

- d. Het bestemmingsplan Noorderhaven Veld 21B is een verdere detailuitwerking en aanpassing op het eerder vastgestelde bestemmingsplan Noorderhaven. In het bestemmingsplan Noorderhaven is over waterberging opgenomen dat het gebied is geschikt om hemelwater te infiltreren en met inachtneming van het kunnen aanspreken van de buffercapaciteit van de bodem in staat de NBW werknorm $T=100 + 10\%$ in het gebied zelf te verwerken. In het ontwerpbestemmingsplan voor Noorderhaven Veld 21B wordt niet meer gesproken over $T100+10\%$, maar dat er gesproken wordt over 40 mm. Deze wijziging in uitgangspunten wordt niet toegelicht of geargumenteed.

Beantwoording

Uitgangspunt voor het plan is dat moet worden voorzien in 40 mm waterberging en daarnaast geldt dat bij een bui $T=100+10\%$ geen wateroverlast mag ontstaan. De toelichting is hierop aangevuld. Hiervoor wordt ook verwezen naar de reactie onder 4b.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt paragraaf 3.3.8 Water aangevuld en verduidelijkt.

Conclusie

De volgende zienswijzen worden overgenomen:

- De zienswijze van inspreker 4 welke ziet op onderdelen waterveiligheid en wateroverlast van paragraaf 3.3.8 Water. Deze onderdelen zijn verduidelijkt en aangevuld.
- Naar aanleiding van de zienswijzen over het parkeren en ontsluiting is paragraaf 3.3.11 Verkeer en parkeren van de toelichting verduidelijkt en aangevuld.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan “Noorderhaven Veld 21B” ten aanzien van de toelichting gewijzigd en de regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen.

19 mei 2021

Team Ruimte, Economie en Duurzaamheid