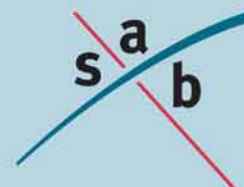


Bestemmingsplan

Herziening Lunettetuin

Gemeente Zutphen

Datum: 11 april 2011
Projectnummer: 70540.02
ID: NL.IMRO.0301.bp0708LunetteHerz-vs01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie plangebied	5
2.3	Het stedenbouwkundig plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Milieu	19
3.3	Water	27
3.4	Flora en Fauna	34
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
3.6	Verkeer en parkeren	40
3.7	Economische uitvoerbaarheid	41
4	Wijze van bestemmen	42
4.1	Algemeen	42
4.2	Dit bestemmingsplan	44
5	Procedure	46
5.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
5.2	Inspraak	46

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend Onderzoek Stortplaatsen Gelderland
- Bijlage 2: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Haalbaarheidsstudie herontwikkeling demping Jeugdgevangenis
- Bijlage 4: Saneringsplan
- Bijlage 5: Addendum aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Evaluatieverslag sanering
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8: Quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 9: Quickscan natuurtoets
- Bijlage 10: Visuele boomcontrole

- Bijlage 11: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 12: Boorverslag
- Bijlage 13: Jaarverslag van archeologische projecten in de gemeente Zutphen

1 Inleiding

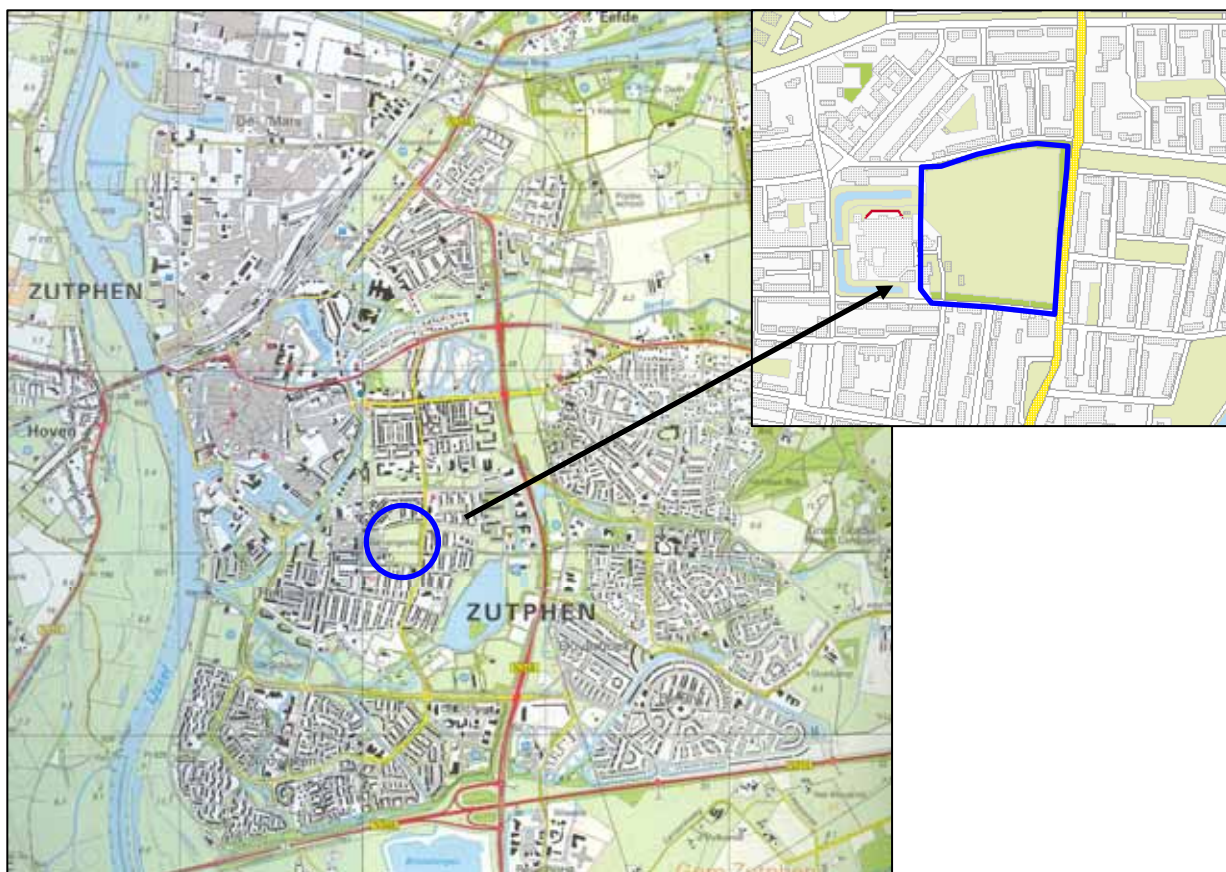
1.1 Aanleiding

De gemeente Zutphen heeft samen met Woonbedrijf Ieder1 de herstructurering van de wijk Waterkwartier ter hand genomen. Deze herstructurering vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan Wijk A, dat op een interactieve manier gezamenlijk met betrokken organisaties, instellingen, marktpartijen en bewoners is opgesteld. Het plan heeft als doel de kwaliteit van wijk A (Waterkwartier) te behouden en waar nodig te versterken, waarmee het plan dient bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Het Wijkontwikkelingsplan biedt echter onvoldoende ruimtelijk toetsingskader om concrete projecten, die in het kader van de herstructurering gewenst zijn, te toetsen. Er is dan ook besloten een Stedenbouwkundige Visie voor de wijk Waterkwartier te ontwikkelen. In deze visie komt het Jeugdgevangenisterrein nadrukkelijk aan bod. Het Jeugdgevangenisterrein (JGT) betreft een open terrein met een oppervlakte van circa 4,5 hectare. Het terrein bevindt zich direct ten oosten van de bebouwing van de voormalige jeugdgevangenis en biedt ruimte aan de sportvelden behorende bij deze gevangenis. Het JGT biedt een kans om woningtypen te realiseren, die momenteel worden gemist in de wijk Waterkwartier. Op dit terrein is dan ook een nieuwe woonbuurt voorzien, in de vorm van een mix van grondgebonden woningen. Belanghebbenden zijn in het kader van Ontwikkelen in Samenspraak vanaf het begin bij de planontwikkeling voor genoemd terrein betrokken.

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is op 6 juli 2009 het vigerend bestemmingsplan Lunettetuin vastgesteld. Diverse ontwikkelingen hebben er echter toe geleid dat het bouwplan, dat ten grondslag heeft gelegen aan dit vigerend bestemmingsplan, inmiddels is aangepast. Hoewel de hoofdopzet van het plan ongewijzigd is gebleven, en het plan past binnen de stedenbouwkundige visie, zijn de wijzigingen zodanig dat het nieuwe bouwplan op grond van het vigerend bestemmingsplan Lunettetuin niet kan worden gerealiseerd. De wijzigingen hebben met name betrekking op de kapvormen, enkele hoekoplossingen en het vervangen van een appartementenblok door grondgebonden woningen. Een herziening van het bestemmingsplan Lunettetuin is dan ook noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen ter plaatse mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het Jeugdgevangenisterrein en biedt in de huidige situatie ruimte aan de voormalige sportvelden behorende bij de voormalige jeugdgevangenis. Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de binnenstad van Zutphen en centraal in de wijk Waterkwartier. Het Jeugdgevangenisterrein wordt aan de zuidzijde begrensd door de Vijfmorgenstraat, aan de oostzijde door de Thorbeckesingel en aan de noordzijde door de Spittaalderkamp. In het westen vormt de bebouwing van het gevangeniscomplex de grens. De afbeelding op de volgende pagina toont globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Lunettetuin”, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zutphen op 6 juli 2009 en dat per 1 oktober 2009 onherroepelijk is geworden. In het plangebied zijn op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’, ‘Water’ en ‘Wonen’ van toepassing. Het aangepaste bouwplan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarna ten slotte in hoofdstuk 5 ruimte is voor de resultaten uit de planologische procedure. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur als op de toekomstige situatie van het plangebied, waarbij eveneens de procedure, die in het kader van planvorming is doorlopen, aan de orde komt.

2.2 Huidige situatie plangebied



Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied omvat het Jeugdgevangenisterrein (JGT) in de wijk Waterkwartier te Zutphen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit grasvelden (voormalige sportvelden) en wordt omgeven door groenstroken. Het betreft langs de Thorbeckesingel in het oosten een taps toelopende groenstrook met grote bomen, die zorgt voor een hoogwaardige groene rand langs het plangebied. Ook de noordzijde van het plangebied wordt gekenmerkt door de groene uitstraling door de aanwezigheid van een groenstrook en grote bomen langs de Spittaalderkamp. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het plangebied bevindt zich circa 1,5 meter lager dan de omringende wijk, hetgeen met name aan de Spittaalderkamp in het noorden en de Vijfmorgenstraat in het zuiden een duidelijk hoogteverschil oplevert. Bovenstaande luchtfoto geeft inzicht in de huidige situatie van het plangebied en de namen van omliggende wegen.

Binnen de wijk Waterkwartier heeft het JGT een zeer centrale ligging. Het terrein is echter, onder andere doordat het werd omgeven door een hoog hekwerk, decennia lang een afgesloten 'eiland' in de wijk geweest. Door deze centrale en tegelijkertijd afgescheiden ligging, vormt het JGT een speciale plek in de wijk.

Het plangebied is goed bereikbaar voor langzaam verkeer. De rode loper, de hoofd-fietsverbinding door de wijk Waterkwartier, loopt namelijk over de Spittaalderkamp ten noorden van het plangebied. De bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer is eveneens gewaarborgd, aangezien het plangebied aan drie zijden wordt omgeven door wegen. De Thorbeckesingel, ten oosten van het plangebied, wordt gekenmerkt als ruggengraat van de wijk Waterkwartier en dient als hoofdontsluiting. Over deze straat vindt bovendien openbaar vervoer (buslijn 80) plaats. De Vijfmorgenstraat en de Spittaalderkamp zijn kleinschaliger van opzet en dienen met name voor bestemmingsverkeer.

Het plangebied wordt omgeven door bebouwing. Het betreft allereerst een gevangeniscomplex in het westen. Door het vertrek van de jeugdgevangenis zal dit gebied de komende tijd een nieuwe functie krijgen. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe, hoogwaardige bebouwing en het aanleggen van een wijkpark met een singel (het Lunettepark). Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bevindt zich bebouwing in de vorm van woningen. De bebouwing langs de Spittaalderkamp en Vijfmorgenstraat bestaat daarbij uit woningen van twee verdiepingen met een kap. Langs de Thorbeckesingel zijn appartementen gelegen met drie verdiepingen op een hoge plint (kelder) met een plat dak.

2.3 Het stedenbouwkundig plan

2.3.1 *Het planproces*

In juni 2004 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zutphen het Wijkontwikkelingsplan Wijk A voor de wijk Waterkwartier vastgesteld. Dit plan vormt het inhoudelijke beleidskader voor ontwikkelingen en maatregelen die nodig zijn voor de toekomst van Waterkwartier. Sociale doelen zijn daarbij leidend voor het sociale programma, het economische programma en het fysieke programma. Het JGT is in dit plan en in de Stedenbouwkundige Visie, die als toetsingskader voor concrete projecten voor de wijk Waterkwartier is ontwikkeld, als relevante inbreidingslocatie aangeduid.

De herontwikkeling van het JGT was een proeftuin voor Ontwikkelen in Samenspraak (OIS), hetgeen tot gevolg heeft dat belanghebbenden vanaf het begin bij de planontwikkeling zijn betrokken. Het project JGT werd hiertoe geschikt geacht, aangezien op basis van het Wijkontwikkelingsplan sociale doelen leidend zijn voor de ontwikkeling van de wijk Waterkwartier en daarmee voor het JGT. In het kader van OIS is bewonersparticipatie van belang. Voor het JGT ging het hierbij om directe participatie van direct belanghebbenden bij het plan (omwonenden en toekomstige bewoners) en om vertegenwoordiging van verschillende belangengroepen in het planproces (klankbordgroepen). Tevens is een goede samenwerking tussen de gemeente Zutphen en Woonbedrijf Leder1, initiatiefnemers van het Wijkontwikkelingsplan, van belang.

De interactieve planontwikkeling voor het JGT heeft in een aantal fasen plaatsgevonden. Fase 0 betreft de initiatiefase en heeft geresulteerd in een startnotitie. In de eerste fase, de definitiefase, zijn naast het projectteam met vertegenwoordigers vanuit de gemeente en Woonbedrijf Ieder1 drie klankbordgroepen actief geweest. Het betreffen een klankbordgroep met de stedelijke belangenorganisatie, een klankbordgroep met actieve bewoners op wijk- en buurtniveau en een klankbordgroep met uitvoerende professionals. Met deze klankbordgroepen is in twee rondes input opgehaald voor eisen, wensen en randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van het JGT. Deze input is verwoord in het document Kernkwaliteiten voor het JGT, dat is teruggekoppeld naar de betrokken partijen en waarover vooroverleg heeft plaatsgevonden met de raadscommissie Algemeen Bestuur en de Welstandscommissie. Een en ander heeft geresulteerd in een Programma van Eisen, dat is meegegeven als basis voor het stedenbouwkundig plan.

De tweede fase betreft de ontwerpfase en omvat onder andere het opstellen van het stedenbouwkundig plan, inclusief beeldkwaliteitplan, de selectie van een architect en het opstellen van het bestemmingsplan Lunettetuin. De participatie, in de vorm van inloopbijeenkomsten, richt zich in deze fase vooral op de direct betrokken omwonenden en toekomstige bewoners. De klankbordgroepen uit de vorige fase worden over het proces geïnformeerd en geraadpleegd. Zij toetsen het uiteindelijke ontwerp aan de randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals die in de eerste fase zijn vastgelegd. Tot slot heeft het projectteam in de ontwerpfase een actieve informatieplicht in de richting van de raad, zodat raadsleden kunnen toezien op het verloop van het proces, en in de richting van de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft in deze fase een preadvies uitgebracht.

De benodigde doorgevoerde wijzigingen in het bouwplan, zoals verwoord in paragraaf 1.1 van deze toelichting, behoeven gezien de aard niet volledig een nieuw OiS traject te doorlopen. Wel zullen informatieavonden worden belegd.

De derde en vierde fasen betreffen respectievelijk de bouwvoorbereiding en de uitvoering. De welstandscommissie stelt in het kader van de aanvraag van de bouwvergunning een definitief advies op, op basis van het definitief ontwerp. De laatste fase, fase 5, heeft betrekking op gebruik en nazorg.

2.3.2 randvoorwaarden en woningbouwprogramma

randvoorwaarden

Aan het stedenbouwkundig ontwerp ligt een groot aantal randvoorwaarden ten grondslag. Deze randvoorwaarden zijn onder andere gebaseerd op het Programma van Eisen, zoals dat is vastgelegd in de definitiefase en de Stedenbouwkundige Visie voor Waterkwartier. Onderstaande opsomming geeft inzicht in de meest relevante uitgangspunten en een beknopte toelichting daarop:

1. gebruikskwaliteit en flexibiliteit in gebruik voor verschillende doelgroepen (nu en in de toekomst);
 - afleesbare functies;
 - speel- en ontmoetingsplaatsen voor verschillende doelgroepen;
 - onderhoudsvriendelijke woningen met een maximaal gebruiksoppervlak en een vrije indeling en inrichting;
 - voldoende betaalbare woningen om wooncarrière in de wijk te realiseren;

2. bereikbaarheid en toegankelijk voor ieder die slecht ter been is of een rolstoel of kinderwagen gebruikt (rollator- en buggytoegankelijk);
 - het JGT, dat in de huidige situatie afgesloten gebied betreft, als een logisch onderdeel van de wijk opnemen;
 - openbare ruimte en woningen zijn toegankelijk;
 - voldoende en veilige parkeerplaatsen;
 - inrichten van de openbare weg als 30 km-zone;
 - Spittaalderkamp inrichten met een veilige fietsroute;
3. duurzaam bouwen en wonen;
 - handhaven en eventueel aanvullen van bestaande laanbeplanting en groenelementen;
 - buurtplantsoen in het hart van de nieuwe buurt;
 - versterken van stadsnatuur en beleving ervan mogelijk maken;
 - het hanteren van 60% tot 70% zongerichte verkaveling als richtlijn;
 - woningen met een gemiddelde EPC van 0,4 realiseren;
 - milieuvriendelijke en onderhoudsarme materialen;
 - milieuvriendelijke oplossing voor afvoer van hemelwater en uitvoering geven aan stand still/step forward principe uit streekplan ten aanzien van binnenstedelijk waterwingebied;
 - rekening houden met de voormalige en vervuilde demping aan de noordrand;
4. sociaal veilig voor iedereen;
 - vanuit de woning is informeel toezicht mogelijk op de overzichtelijke (semi) openbare ruimte;
 - de hoofdentree van woningen is goed zichtbaar vanaf de straat;
 - levendige functies op de begane grond realiseren;
 - alle plaatsen in de buurt en rondom de woning zijn voldoende verlicht;
 - goede overgang tussen het deel waar de gevangenis staat en het plangebied;
5. beeldkwaliteit die past bij het karakter van de omliggende buurten;
 - eigentijdse architectuur, die past bij het Waterkwartier;
 - rooilijnen van nieuwe bebouwing relateren aan bestaande bebouwing;
 - schuurtjes achter de woning situeren;
 - het gebruik van water in de wijk;
6. te onderhouden en beheren conform normen van gemeente en van Woonbedrijf Ieder1;
 - voldoende brede rijwegen;
 - ondergrondse en bereikbare afvalbakken;
 - groen niet te versnipperd en eventuele wadi's in grote eenheden;
 - voldoende ruimte voor leidingen en kabels;
7. passend binnen grond- en vastgoedexploitatie JGT en planoptimalisatie 2010 afspraken.

Woningbouwprogramma

De ontwikkeling van het JGT is ook een kans voor het realiseren van woningtypen die momenteel worden gemist in de wijk. Realisatie van het JGT betekent dat doorstroming op de woningmarkt tot stand kan komen. Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat het JGT zich vooral leent voor typen huishoudens die een stap in hun wooncarrière willen maken en graag dichtbij de binnenstad willen (blijven) wonen:

- starters en doorstarters op de woningmarkt;
- gezinnen met jonge en oudere kinderen;
- ouderen, vooral de vitale ouderen;
- mix van huur en koop.

Gestreefd wordt maximaal 137 woningen op het JGT te realiseren, waarbij onderstaand programma als richtinggevend uitgangspunt geldt.

soort woning	sociaal	markt	totaal
huur eensgezinswoningen	29	-	40
huur c.q. koop eengezinswoningen	11		
koop eengezinswoningen	-	97	97
totaal	40	97	137
	29%	71%	100%

2.3.3 Het inrichtingsplan

Het hoofddoel van de ontwikkelingen op het Jeugdgevangenisterrein betreft het realiseren van een nieuwe buurt voor en door bewoners van het Waterkwartier en van buiten de wijk. Het JGT wordt een fijne en veilige plek om te wonen, elkaar te ontmoeten en te spelen en draagt bij aan het versterken van de kwaliteiten van de wijk Waterkwartier.

Het inrichtingsplan voor het JGT is weergegeven in onderstaande afbeelding. Het plan bevat woningen, die passend zijn voor de wijk en bewonersgroep. Het plan is bovendien gebaseerd op het streven om een woongebied te creëren, dat een sterke relatie aangaat met de (groen)elementen die het JGT kenmerken. De woningen op het JGT zijn hiertoe georiënteerd op deze (groen)elementen in de vorm van wadi's, het park en groenstroken (veelal langs wegen). Uit deze oriëntatie volgt een driedeling in woongebieden.



Uitgangspunten ten grondslag aan het inrichtingsplan

bron: Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur

De woningen zijn geplaatst in een groene setting, hetgeen een bijzondere en unieke woonomgeving tot gevolg heeft. Voorgaande afbeelding geeft inzicht in de belangrijkste uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het inrichtingsplan. Deze uitgangspunten worden in de navolgende alinea's toegelicht.

Een relevant element betreft allereerst de Thorbeckesingel ten oosten van het plangebied. De Thorbeckesingel is een belangrijke weg en daarmee een structurerend element binnen het Waterkwartier. De straat is langs de gehele lengte strak begeleid door middel van bebouwing, die op het JGT zal worden voortgezet. De rij monumentale bomen in de groene zone langs de Thorbeckesingel wordt behouden en creëert een kwalitatieve overgang tussen deze weg en de begeleidende bebouwing in het plangebied.

Ten tweede is aan de noord- en westzijde van het plangebied het Lunettepark voorzien. De groene zone langs de Spitaalderkamp gaat in het plangebied over in dit Lunettepark. Het Lunettepark betreft een grootschalige en groene sport-, spel en recreatievoorziening voor de gehele wijk Waterkwartier. De locatie van het park is gerelateerd aan de positie van de oorspronkelijke vestingwerken. In het park wordt

een gracht gerealiseerd, die in het noorden van het plangebied eindigt in de vorm van een verblijfsplek aan het water. De rand van het Lunettepark wordt gekenmerkt door een sterk afgebakende wand van bebouwing. Het plangebied wordt in oost-westrichting doorsneden door twee wadi's. Deze wadi's worden ingezet als instrument om hemelwater op een beheerste en gefilterde wijze af te voeren naar het grondwater. De wadi's verdelen het plangebied in een drietal bouwblokken. De zuidelijke wadi zorgt voor een directe verbinding tussen de Thorbeckesingel en het Lunettepark en biedt, ook vanuit de bestaande wijk, zicht op de jeugdgevangenis. Deze openbare ruimte wordt gekenmerkt door een groene invulling en wordt vrijgehouden van gemotoriseerd verkeer.

In de drie bouwblokken, gevormd door de wadi's, zijn in totaal circa 137 woningen voorzien. Het betreffen 40 sociale huur eengezinswoningen, waarvan maximaal 11 sociale koop eengezinswoningen, en 97 koop eengezinswoningen. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 137 woningen.

De woningen in de twee meest zuidelijke bouwblokken vormen gezamenlijk het Carré. Daarbij zijn de woningen centraal in dit Carré gericht op de zuidelijke wadi en de woningen aan de buitenrand op groenstroken (langs wegen) en het Lunettepark. Het Carré bestaat uit grondgebonden koopwoningen met tuinen. De woningen hebben een hoogte van twee lagen met een kap dan wel drie lagen met een plat dak. De woningen rondom de wadi in het midden van het carré zijn in clusters van vier tot acht woningen opgedeeld, waardoor een levendig en gevarieerd beeld ontstaat. Door incidenteel verspringingen in de rooilijn toe te staan, wordt dit gevarieerde beeld versterkt. Qua architectuur gaan de woningen een relatie met het park en overige groenelementen aan. Parkeervoorzieningen zijn zo veel mogelijk op eigen terrein voorzien. Waar dit niet mogelijk is, zijn de parkeerplekken geclusterd en op een goede wijze in het straatbeeld geïntegreerd, ter plaatse van de binnenzijde van het carré.

De woningen aan de noordzijde van het plangebied, in het deelgebied 'de Scheg' betreffen grondgebonden woningen in de categorie sociale huur, waarvan maximaal 11 sociale koopwoningen. De woningen bestaan voornamelijk uit twee lagen met een lessenaarsdak. Het westelijk gelegen blok van 6 woningen en de 2 meest oostelijk gelegen hoekwoningen bestaan uit 3 lagen met plat dak.

Het JGT bevindt zich in de huidige situatie circa 1,5 meter lager dan het grootste deel van haar omgeving. Dit lagere niveau van het terrein wordt in de toekomstige situatie iets verhoogd. De eventuele hoogteverschillen die nog moeten worden overbrugd, worden zoveel mogelijk opgenomen in de inrichting van de openbare ruimte langs de Thorbeckesingel en het Lunettepark.

De hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer is gericht op de Thorbeckesingel en bevindt zich op een plek waar het hoogteverschil tussen deze straat en het plangebied vrijwel nihil is. Deze ontsluitingsweg legt een verbinding tussen de woonstraat in het Carré en de Thorbeckesingel. Daarnaast is ten noorden van deze hoofdontsluiting voorzien in een tweede ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer, waarmee het noordelijk bouwblok wordt ontsloten. Overige infrastructuur in het plangebied betreft langzaam verkeersroutes. Eventuele niveauverschillen in de infrastructuur worden ondervangen door middel van hellingbanen.

Beeldkwaliteit bebouwing

Wat betreft de algemene beeldkwaliteit voor het Jeugdgevangenisterrein is het kenmerkend dat de woningen omringd zijn door 'groene' elementen, elk met een verschillend karakter. Relevante elementen betreffen het Lunettepark, de wadi, de groenstrook Thorbeckesingel en de Spittaalderkamp. Op basis van deze elementen volgt, zoals reeds eerder beschreven, een ruimtelijke driedeling: Carré, wadi en Scheg. Deze driedeling wordt doorgevoerd naar de uitstraling van de architectuur. De bouwmasa's van de verschillende bouwvelden zijn wel op elkaar afgestemd.

De rand van de twee zuidelijke bouwvelden vormt het Carré, dat wordt gekenmerkt door eenheid en continuïteit in uitstraling en vormtaal. Centraal in deze twee bouwvelden heerst een open en kleinschalige sfeer, met woningen gegroepeerd rondom de wadi. De Scheg ligt als een apart object in het park, waarbij de compositie en vormgeving van de woongebouwen op elkaar zijn afgestemd. Hierdoor werkt de Scheg als een ruimtelijke eenheid.

Qua algemene uitstraling moet het JGT duidelijk herkenbaar zijn. Het moet een onderdeel van de bestaande wijk Waterkwartier vormen en daarnaast een unieke en bijzondere woonomgeving bieden. De beoogde architectuur betreft een vertaling van eigentijdse vormgeving binnen 'bekende' bouwtypen. Op deze manier ontstaat een buurt, die eigentijds is en tevens verwantschappen toont met het verleden. Er wordt daarbij gekozen voor natuurlijke materialen, die goed zijn te integreren in een parkomgeving.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Toetsing

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel sluit het plan aan bij de bevordering van krachtige steden en vitaal platteland. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Provinciaal en regionaal beleid*

Structuurvisie Provincie Gelderland (2005)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Zutphen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek, dat binnen het rode raamwerk ligt. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden. Zo dient ruimte te worden gereserveerd ten behoeve van spelen.

Het plangebied is op basis van het streekplan aangewezen als stedelijk grondwater-beschermingsgebied. Het doel van dergelijke gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. De provincie Gelderland beoordeelt ruimtelijke initiatieven in stedelijke beschermingsgebieden volgens het principe van 'stand still - step forward'. Toekomstige ontwikkelingen mogen geen groter risico opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige situatie het geval is. Daarnaast wordt gestreefd naar vermindering van het risico.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. De provincie biedt de

gemeenten in regio de Stedendriehoek ondersteuning bij het opstellen van een binnenregionale programmering. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. In de huidige crisis moeten keuzes gemaakt worden, zodat de woningbouw niet geheel instort.

De gemeente Zutphen valt onder de regio Stedendriehoek. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in de regio Stedendriehoek 7.800 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. Bovendien geldt voor nieuwe plannen een inspanningsverplichting meer dan 20% netto betaalbare woningbouw. Hierbij is de woningbouw voor de gemeenten Deventer en Epe niet meegenomen.

Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek voor de lange termijn tot 2030. De visie heeft betrekking op (grote delen van) het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

1. duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
2. natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
3. regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
4. stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
5. toevoegen van centrumstedelijk en landelijke woonmilieus.

De structuurvisie omvat een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de lange termijn 2030. Dit beeld laat zien hoe de betrokken partners van de Stedendriehoek willen omgaan met de ruimtelijke ontwikkeling van het bundelingsgebied Stedendriehoek, waarbij de volgende aspecten centraal staan:

1. de visuele openheid van het landschap behouden;
2. draagvlak van stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer versterken;
3. een innovatieve regionale economie stimuleren;
4. de automobilititeit reduceren door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
5. de variatie in samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad vergroten.

Voorname aspecten moeten ertoe bijdragen dat het stedelijk ruimtegebruik in en om de bestaande steden en dorpen wordt gebundeld en geconcentreerd.

Toetsing

Het voorliggend plan draagt bij aan intensivering van stedelijk grondgebruik, aangezien het plangebied in de huidige situatie een afgesloten en open gebied betreft. Karakteristieke elementen, waaronder groenstructuren langs wegen, worden behouden en zelfs versterkt. Het plan leidt tot een versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen en is daardoor in lijn met provinciaal bundelingsbeleid. De woningen die worden gerealiseerd zijn, conform de provinciale woonvisie, gebaseerd op woonwensen van burgers en leiden tot het ontstaan van een gevarieerd woonmilieu met (sociale) huur- en koopwoningen. Tevens voldoen de ontwikkelingen op het JGT aan het principe stand still – step forward, dat de provincie als voorwaarde stelt bij ruimtelijke initiatieven in stedelijk grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan relevante provinciale en regionale beleidsregels.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat. Het ruimtelijk totaalconcept voor 2020 valt uiteen in negen planelementen. Het plangebied maakt deel uit van element 'De Woonkwartieren', waarbinnen zich de meeste inbreidingslocaties bevinden. Voorliggend plangebied is dan ook, tezamen met de gevangenis ten westen van het plangebied, in de visie aangewezen als inbreidingslocatie. Ten behoeve van het inbreiden acht Zutphen een integrale aanpak van belang, waarbij tevens vanuit een sociaal-maatschappelijke invalshoek naar de ontwikkelingen wordt gekeken en rekening wordt gehouden met de betekenis en uitstraling van de betreffende locatie in relatie tot de omgeving. De verwantschap met uitbreidingslocaties mag niet uit het oog worden verloren. Met het bieden van mogelijkheden aan kleinschalige schone werkgelegenheid in woonkwartieren tracht de gemeente de economische structuur van de wijken te versterken.

Woonvisie Zutphen 2007-2011

De woonvisie biedt een eigentijdse visie op het wonen in Zutphen, waarbij "Verhoogde ambitie. Met oog voor Kwaliteit" als motto wordt gehanteerd. Ten behoeve van het bereiken van dit motto zijn de volgende 14 beleidsdoelen geformuleerd:

1. De kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod in de gemeente op elkaar afstemmen.
2. Zorgdragen voor voldoende woningen voor (koop)starters.
3. Continueren van regionale opvangfunctie.
4. Garanderen dat in voldoende mate betaalbare woningen in de kernvoorraad beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid.
5. Op de voet volgen van het functioneren van het woonruimteverdelingsstelsel Woonkeus.
6. Inspelen op de vergrijzing.
7. Vergroten van keuzevrijheid van bewoners.

8. Ondersteunen eigenaar bewoners in herstructureringsgebieden die niet op eigen kracht kunnen zorgen voor goed onderhoud aan hun woning.
9. Bevorderen van integratie en huisvesting van specifieke groepen.
10. Levendigheid van het centrum bevorderen door woonfunctie toe te voegen.
11. Vergroten zeggenschap bewoners over woning en leefomgeving.
12. Rekening houden met eisen van duurzaamheid en streven naar kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.
13. Streven naar toename sociale duurzaamheid.
14. Toepassen van de regeling 'Rood voor rood' in het buitengebied.

In de wijk Waterkwartier, waar het JGT deel vanuit maakt, is een herstructureringsopgave gaande. Er worden hierbij circa 400 woningen aan de wijk toegevoegd en ruim 100 woningen gesloopt.

Wijkontwikkelingsplan Wijk A (Waterkwartier)

Het wijkontwikkelingsplan betreft een initiatief van de gemeente Zutphen en Woningstichting Hanzewonen (nu Woonbedrijf Ieder1) en voorziet in een samenhangende visie tot 2015 voor wijk A (Waterkwartier). De algemene doelstelling van het ontwikkelingsplan betreft het behouden, bewaken en waar nodig versterken van de kwaliteit van de wijk en haar buurten, hetgeen moet bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in de wijk Waterkwartier. Het plan is gezamenlijk met betrokken organisaties, instellingen, marktpartijen en bewoners opgezet.

Op basis van een analyse van de huidige situatie en trends is een visie geformuleerd op gewenste toekomstige ontwikkelingen. Relevante aspecten in deze visie betreffen het verbeteren van samenhang en solidariteit in de wijk, het opheffen van barrières voor de wooncarrière, het verbeteren en versterken van het karakter van de wijk en een goed beheer van de wijk. De visie resulteert in enkele ontwikkelingslocaties, waar door middel van nieuwbouw en herstructurering wordt gewerkt aan de versterking van de leefbaarheid. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Herziening Lunet-tetuin, het JGT, is in deze visie aangewezen als een dergelijke ontwikkelingslocatie.

Stedenbouwkundige visie Waterkwartier Zutphen

De stedenbouwkundige visie voor de wijk Waterkwartier in Zutphen omvat een visie op de stedenbouwkundige toekomst van deze wijk en is opgesteld in opdracht van de gemeente Zutphen en Woonbedrijf Ieder1. De aanleiding tot het opstellen van deze visie wordt gevormd door voornoemd wijkontwikkelingsplan, dat op een interactieve manier met de wijkbewoners tot stand is gekomen. Dit plan bleek echter in onvoldoende mate een ruimtelijk toetsingskader te bieden om de kwaliteit van projecten, die als gevolg van het wijkontwikkelingsplan worden uitgevoerd, te kunnen beoordelen. De stedenbouwkundige visie biedt dit ruimtelijk toetsingskader.

Voor de stedenbouwkundige opbouw van Waterkwartier wordt in de visie de metafoor van een lappendeken gebruikt. Waterkwartier is het resultaat van het samengroeien van een aantal verschillende buurten met veelal een geheel eigen identiteit en verschijningsvorm. Bij de lappendeken zorgt een sterke draad ervoor dat de lappen stof bijeen gehouden worden. Binnen Waterkwartier zal deze verbindende rol vertegenwoordigd moeten worden door een sterke, eenduidig vormgegeven, openbare ruimte. De visie draagt hieraan bij. Met een netwerk van hoogwaardige openbare ruimtes kunnen de verschillende buurten hun eigen 'kleur' behouden zonder dat de lappendeken Waterkwartier uiteen valt. De uitgangspunten van het wijkontwikkelingsplan zijn

integraal overgenomen. Op basis van nieuwe inzichten heeft er echter wel een 'herijking' van een aantal uitgangspunten uit het WOP plaatsgevonden.

Drie relevante elementen uit de stedenbouwkundige visie, die van directe invloed zijn op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, betreffen het Lunettepark, de Singel en het Jeugdgevangenisterrein. Het Lunettepark, in het en ten westen van het plangebied, zal zich op basis van de visie ontwikkelen tot een nieuwe, hoogwaardige groenvoorziening centraal in Waterkwartier. Naast het vergroten van de verblijfs- en woonkwaliteit komt deze aanvulling op de groenstructuur ook de oriëntatie binnen de wijk ten goede.

Daarnaast voorziet de visie in de aanleg van een nieuwe singel aan de Spittaalderkamp en het JGT. Deze singel verbindt de gracht rondom het gevangeniscomplex met De Vijver en leidt tot het binnenbrengen van water in Waterkwartier. Tot slot is op het Jeugdgevangenisterrein de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt met circa 140 woningen voorzien. Er wordt gestreefd naar bebouwing van hoogwaardige kwaliteit, die een sterke relatie aangaat met het Lunettepark.

Welstandsnota, mei 2004

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

De nota geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die universeel van aard zijn en gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes. Daarnaast geeft de nota een beeld van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Er is hier toe een inventarisatie gemaakt van de verschillende soorten gebiedstypen en bebouwing in de gemeente. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van "welstandsniveaus". De niveaus variëren van soepele, reguliere tot zware toetsing. Zware toetsing wordt toegepast op structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, de dorpen en het landschap. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken of gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan kunnen dit welstandsniveau krijgen. Op het JGT rust welstandsniveau 2, reguliere toetsing.

Het bestemmingsplan geeft in belangrijke mate randvoorwaarden aan waarbinnen het welstandsbeleid gevoerd dient te worden. Naarmate het bestemmingsplan globaler is, bestaat meer ruimte in het te voeren welstandsbeleid. Te allen tijde gaan de bepalingen in het bestemmingsplan voor de Welstandsnota.

Toetsing

De ontwikkelingen op het JGT zijn in lijn met gemeentelijk beleid. Het JGT is in diverse gemeentelijke beleidsstukken reeds aangewezen als inbreidingslocatie met een kans tot het realiseren van woningtypen die in de huidige situatie in de wijk Waterkwartier of in andere delen van Zutphen worden gemist. Bovendien hebben, met uitzondering van het laatste beleidsdoel, alle beleidsdoelen uit de gemeentelijke woonvisie een rol gespeeld bij de planontwikkeling voor het JGT. Bij de inrichting van de openbare ruimte is toegankelijkheid voor mensen die slechter ter been zijn meegenomen, onder andere door het realiseren van een rollator- en rolstoelgeschikte looproute naar het Hart van de wijk. Om het tweede doel, het zorgdragen voor voldoende woningen voor starters, te bereiken, is veel nadruk gelegd op realisatie van betaalbare woningen. Bijna 30% van de woningen valt in de categorie sociaal. Zoals gemeentelijk gewenst worden bovendien groenstructuren in de wijk Waterkwartier met het plan versterkt. Tot slot wordt met de planontwikkeling voor het JGT voldaan aan het gemeen-

telijk streven tot het betrekken van bewoners en overige belanghebbenden bij het planvormingsproces.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Voor verschillende haalbaarheidsaspecten is onderzoek uitgevoerd. De meeste onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van het vigerend bestemmingsplan. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn deze onderzoeken nog voldoende recent om de haalbaarheid van het plan op te baseren.

3.2.2 Bodem

Algemeen

Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient aangetoond te zijn dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. In het noorden van het plangebied is echter sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Hier bevindt zich namelijk een voormalige dempingsplaats, waar in de periode van 1921 tot 1929 afval is gestort.

Verkennd Onderzoek Stortplaatsen

In het Nationaal Milieubeleidsplan (1989) is gesteld dat in elke provincie voormalige stortplaatsen in kaart moeten worden gebracht. De provincie Gelderland heeft in dit kader opdracht verleend voor het uitvoeren van een Verkennd Onderzoek Stortplaatsen (VOS), met als doel een volledig overzicht van de voormalige stortplaatsen in de provincie weer te geven en risico's die van deze stortplaatsen uitgaan te beoordelen. Er is onderzoek¹ verricht naar de stortplaats in het plangebied, namelijk op de locatie Lunettestraat 1 te Zutphen. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de geringe dikte van de afdeklaag (0,5 m) en de contactmogelijkheden met het stortmateriaal die hieruit voortvloeien, er sprake is van een verhoogd risico. Geadviseerd wordt om de chemische kwaliteit van de afdeklaag vast te stellen om te bepalen of deze een risico vormt voor het gebruik van de locatie. De risico's voor freatisch grondwater zijn sterk verhoogd. Geadviseerd wordt om de kwaliteit van het grondwater onder de stortlocatie en in de directe omgeving te monitoren.

Aanvullend bodemonderzoek

Voorname voorzien ontwikkelingen op het JGT en de onzekerheden in de verontreinigingssituatie van het plangebied vormen de aanleiding voor het aanvullend bodemonderzoek² voor de locatie Lunettestraat 1 - 3, dat in januari 2007 door Tauw is uitgevoerd. Doel van het aanvullend onderzoek is het inzichtelijk maken van de omvang en de kwaliteit van de op de locatie aanwezige dempingen. Tevens is het terrein onderzocht op de aanwezigheid van asbest.

¹ De Straat Milieu-adviseurs B.V. (18 april 2000) Verkennd Onderzoek Stortplaatsen Gelderland, Lunettestraat 1 te Zutphen. Projectnummer B5537.

² Tauw bv (23 januari 2007) Aanvullend bodemonderzoek Lunettenstraat 1-3 te Zutphen. Projectnummer 4479011.

Uit de uitgevoerde grondradar/tracer meting is naar voren gekomen dat op de locatie sprake is van een drietal dempingen. Eén aan de noordzijde van het terrein en twee ten oosten van het gevangenisgebouw.

De demping aan de noordzijde van het terrein heeft een omvang van circa 6.500 m³ en bestaat uit minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Zodoende is hier sprake van bodem. De demping is sterk verontreinigd met parameters typerend voor dempingsmateriaal, zoals koper, lood en zink. De afdeklaag van de demping heeft een gemiddelde dikte van 70 cm, in de deklaag zijn geen ernstige verontreinigingen aangetoond. Aan de achterzijde van het gevangenisgebouw is een gracht gedempt. De noordzijde is gedempt met puin, de zuidzijde met grond. Het dempingsmateriaal is op basis van de beschikbare gegevens niet verontreinigd. Op het overige terrein is, behoudens enkele streefwaarde overschrijdingen in de bovengrond, geen verontreiniging aangetroffen. Er is geen asbest aangetroffen op het maaiveld. Het dempingsmateriaal in de demping aan de noordzijde bevat geen asbest.

Geconcludeerd wordt er enkel in het noorden van het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, aangezien het dempingsmateriaal hier voor minder dan 50% uit bodemvreemde materialen bestaat. Op basis van de standaard risicoberekening is er echter geen sprake van een spoedeisende situatie. De op het dempingsmateriaal aanwezige afdeklaag is van onvoldoende dikte voor gebruik als wonen met tuin. De verontreinigingen zijn zowel in de grove als de fijne fractie aanwezig, waardoor het zeven van dempingsmateriaal, ten behoeve van het scheiden van verontreinigd en niet verontreinigd materiaal, geen zin heeft. Er is geen asbest op het terrein gevonden, maar het terrein is wel asbestverdacht, vanwege het voorkomen van puin in de bovengrond.

Aanbevolen wordt een haalbaarheidsstudie te verrichten naar de beoogde ontwikkeling in het plangebied, in relatie tot de demping. Deze studie dient inzicht te verschaffen in de mate waarin de aanwezigheid van verontreinigd dempingsmateriaal invloed heeft op de haalbaarheid van de locatieontwikkeling.

Haalbaarheidsstudie

De gemeente Zutphen heeft naar aanleiding van voornoemde voorziene ontwikkelingen op het JGT een visie ingediend bij de provincie Gelderland. Deze visie is door de provincie geselecteerd voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie³, waarmee ze ontwikkelingen op voormalige stortplaatsen en dempingen wil stimuleren. De haalbaarheid van de gewenste ontwikkelingen zijn op drie onderdelen getoetst, namelijk een beleidsmatige / juridische toets, een uitvoeringstechnische toets en een financiële toets.

³ Tauw bv (17 oktober 2007) Haalbaarheidsstudie herontwikkeling demping Jeugdgevangenis te Zutphen, Deventer, projectnummer 4476689.

In de haalbaarheidsstudie wordt geconcludeerd dat inpassing van de voormalige demping in de ontwikkeling van het terrein tot woningbouw beleidsmatig en uitvoeringstechnisch goed haalbaar wordt geacht. Er bestaan mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw ter plaatse van de demping. Met betrekking tot de financiële haalbaarheid wordt geconcludeerd dat de saneringskosten voor de voormalige demping niet of nauwelijks bepalend zijn in de exploitatie. Inpassing van de demping valt binnen het plangebied relatief eenvoudig op meerdere manieren te realiseren. Het volledig verwijderen van de demping weegt kostentechnisch sterk op de exploitatie van het gebied. Aanvullend hierop zijn er geen of slechts beperkte extra opbrengsten uit het plangebied te genereren door verwijdering van de demping. Aanbevolen wordt om een saneringsplan op te stellen, waarin saneringsmaatregelen zijn uitgewerkt. Dit saneringsplan vormt de basis voor goedkeuring van het bevoegd gezag Wet bodembescherming voor inpassing van deze voormalige demping.

Saneringsplan

Naar aanleiding van voornoemde haalbaarheidsstudie heeft Tauw bv in december 2007 een saneringsplan⁴ opgesteld, ten behoeve van sanering van de voormalige demping aan de Lunettenstraat 1 – 3 (sportterrein Jeugdgevangenis) in Zutphen. Het doel van het saneringsdoel is tweeledig, namelijk enerzijds het beschrijven van de saneringsmaatregelen en anderzijds het verkrijgen van een beschikking bij het bevoegd gezag.

De saneringsdoelstelling voor de voormalige demping betreft een functiegerichte sanering van de bovengrond met als toekomstige inrichting openbare ruimte. Hiertoe wordt over de gehele voormalige demping een leeflaag van minimaal 1 m dikte aangebracht, waarvan de kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde voor de zone Wonen 1 van het bodembeheerplan van de gemeente Zutphen. Tussen de leeflaag en de oude bodem wordt een signaallaag aangebracht. Doordat de voormalige demping lager ligt dan de naastgelegen Spittaalderkamp, kan volstaan worden met ophoging van het terrein.

Na sanering is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik als intensief gebruikt openbaar groen. Voor de locatie gelden de volgende gebruiksbependingen:

1. ontgravingswerkzaamheden dieper dan 1 m –mv zijn niet toegestaan;
2. grondwateronttrekking is niet toegestaan;
3. functiewijzigingen dienen te worden gemeld.

De gemeente Zutphen is verantwoordelijk voor nazorgmaatregelen. Nazorg omvat de controle van de instandhouding van de contactlaag, monitoring van het grondwater gedurende een periode van 5 jaar en communicatie van de aanwezigheid van verontreinigingen met betrokkenen.

⁴ Tauw bv (17 december 2007) Saneringsplan Jeugdgevangensterrein te Zutphen. Projectnummer 4549608.

Aanvullende veldwerkzaamheden naar grondwaterkwaliteit

Voor het uitvoeren van de sanering zijn in ieder geval een beschikking op het saneringsplan en een beschikking op de ernst en spoedeisendheid van de locatie noodzakelijk. Voor de aanvraag van laatstgenoemde beschikking bij de provincie Gelderland wordt nader inzicht in de kwaliteit van het grondwater in het dempingslichaam noodzakelijk geacht. Hiertoe zijn door Tauw in januari 2008 aanvullende veldwerkzaamheden⁵ naar de demping verricht.

Geconcludeerd wordt dat in het grondwater van de demping een lichte verhoging (> streefwaarde) aan zink en barium is aangetoond. Deze verontreinigingen kunnen te relateren zijn aan het dempingsmateriaal. Er is echter geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het grondwater in de voormalige demping. Zodoende zijn er geen wijzigingen ten aanzien van de ernst en spoedeisendheid van datgene wat in het bodemonderzoek is gesteld.

Het bodemsaneringsplan is inmiddels volledig ten uitvoer gebracht⁶.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Voorliggend bestemmingsplan Herziening Lunettetuin voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in de vorm van woningen. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is door SAB een akoestisch onderzoek⁷ verricht. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een beperkte verschuiving van woningen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Deze beperkte verschuiving leidt niet tot significante toename van geluidhinder op gevels van de woningen als gevolg van wegverkeer. Het akoestisch onderzoek is hiermee nog actueel.

⁵ Tauw bv (4 januari 2008) Addendum aanvullend bodemonderzoek Lunettenstraat 1-3 te Zutphen. Kenmerk N001-4549608GMC-cmn-V02-NL.

⁶ Tauw bv (21 september 2009) Evaluatieverslag sanering jeugdgevangenisterrein te Zutphen. Kenmerk R002-4645198MLK-ges-V02-NL.

⁷ SAB B.V. (27 november 2008) Akoestisch onderzoek, Zutphen, Jeugdgevangenisterrein. Arnhem, projectnummer 70540.

Onderzoek

Het plangebied wordt omringd door wegen met een 30 km/uur-regime, namelijk de Thorbeckesingel, de Vijfmorgenstraat, de Spittaalderkamp en de Lunettestraat. Volgens de Wgh zijn 30 km-wegen niet onderzoekspliktig. Het is dan ook niet mogelijk om een hogere grenswaarde aan te vragen voor woningen met een gevelbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare gevelbelasting, ten gevolge van de geluidshinder afkomstig van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen in het akoestisch onderzoek echter wel getoetst aan de normen van de Wgh.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat alle woningen buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Lunettestraat en de Spittaalderkamp liggen. Een klein deel van de eerstelijns bebouwing ligt binnen de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Thorbeckesingel en de Vijfmorgenstraat. De hoogst geconstateerde gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze laatstgenoemde wegen bedraagt 56 dB, inclusief correctie artikel 110g en afronding. Deze gevelbelasting wordt gevonden ten gevolge van het wegverkeer op de Thorbeckesingel. De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 5 dB) niet worden toegepast. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 33 dB te halen. De hoogste gevelbelasting, exclusief correctie artikel 110g en afronding, op een bouwvlak langs de Thorbeckesingel bedraagt 61 dB. Om de binnenwaarde bij deze woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(61-33=)$ 28 dB worden bereikt. Ter indicatie: een standaard spouwmuur bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

- Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast zijn woningen geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming binnen de onderzoekszones van wegen. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- Voorliggend initiatief betreft de realisatie van maximaal 137 woningen. Dit aantal ligt ver onder de (N)IBM-grens van 1.500 woningen. Echter mag dit bouwplan op grond van artikel 5 van het Besluit NIBM (de anticumulatiebepaling) niet als een zelfstandig bouwplan worden getoetst. Het bouwplan maakt namelijk (deels) gebruik van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur als het project Hart van de Wijk, dat eveneens wordt uitgevoerd in periode dat het NSL van kracht is. Om uit te sluiten dat er sprake is van (dreigende) grenswaardenoverschrijdingen is door SAB in augustus 2008 een quick scan luchtkwaliteit⁸ opgesteld. De berekeningen in dit onderzoek tonen aan dat de concentraties fijn stof en stikstofdioxide ruimschoots onder de grenswaarden blijven. Ook de saneringstool bij het Nationaal

⁸ SAB B.V. (26 augustus 2008) Quick scan luchtkwaliteit Jeugdgevangenisterrein. Arnhem, projectnummer 70540.

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren tussen 2010 en 2020 in het plangebied onder de Europese grenswaarden liggen.

- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake van een significante blootstellingsduur. De concentraties van luchtvervuilende stoffen stikstofdioxide en fijn stof zijn respectievelijk 61% en 59% van de luchtkwaliteitsnormen, die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen dat de gezondheid onaanvaardbare risico's loopt.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan hindercirkels over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen. Geconcludeerd kan worden dat de geplande ontwikkelingen geen hinder ondervinden van bedrijven en andersom ook geen bedrijven in hun mogelijkheden worden belemmerd als gevolg van de planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca, sportterreinen en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderzoek

Ten noordwesten van het plangebied is, op het perceel Emmerikseweg 7, een tankstation aanwezig. Dit tankstation leverde in het verleden, naast benzine en diesel, ook LPG. In februari 2008 is de LPG-installatie in zijn geheel verwijderd, waarna de vergunning voor LPG-verkoop is komen te vervallen. Hernieuwde LPG-verkoop wordt onwaarschijnlijk geacht, mede gezien ligging van de naastgelegen supermarkt (een beperkt kwetsbaar object) binnen de contour voor het plaatsgebonden risico. Voor wat betreft de verkoop van benzine wordt rekening gehouden met een invloedsgebied van 30 meter, dat buiten het plangebied valt. In het plangebied wordt dus geen hinder ondervonden van deze stationaire bron.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich eveneens een mobiele bron. Het betreft de Gerard Doustraat, waarover tankwagens rijden die voornoemd tankstation met diesel en benzine bevoorraden. Deze bevoorrading vormt geen belemmering voor het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan

3.3 Water

3.3.1 Beleid

3.3.1.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor 'Hoog Nederland' zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

3.3.1.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit het voorgaande waterhuishoudingsplan (WHP3) wordt met dit Waterplan grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het Waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Onderhavig plangebied is aangewezen als een stedelijk grondwaterbeschermingsgebied. Doel van het grondwaterbeschermingsbeleid is er voor te zorgen dat grondwater op een eenvoudige wijze kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Eenvoudig wil zeggen zonder ingrijpende en kostbare zuivering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebeden (begrensd door de zgn. 1-jaarszone) en grondwaterbeschermingsgebieden (begrensd door de zgn. 25-jaarszone). Voor een effectieve en duurzame bescherming maakt het beleid gebruik van drie, elkaar versterkende sporen:

- de ruimtelijke ordening: bevorderen van functies die goed combineerbaar zijn met waterwinning, en weren van conflicterende functies;
- regelgeving en vergunningverlening: verboden en regelgeving voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden;
- maatregelen op grond van de KRW: uitvoeren van bodemsaneringen, terugdringen diffuse verontreiniging en reduceren of sluiten van winningen.

Voor alle grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaarszone) wordt het stand still, step forward-principe gehanteerd. Nieuwe bestemmingen met grotere grondwater risico's dan bestaande risico's worden in beginsel niet toegelaten.

3.3.1.3 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Watervisie

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor we staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid.

Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

3.3.2 Beschrijving plangebied

In het kader van het vigerend bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de drooglegging van het terrein. Dit onderzoek is nog actueel. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogte van het maaiveld in het plangebied weinig varieert en circa NAP +7,5 à +7,6 m bedraagt. De as van de weg aan de zuidzijde van de projectlocatie bedraagt circa NAP +8,5 m. De ontwatering bedroeg op 14 september 2006 circa 2,1 meter. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa NAP +5,9 m, zodat de minimale ontwatering circa 1,6 m bedraagt. Na een (zware) regenbui kan vanuit de omgeving oppervlakkig extra hemelwater toestromen. Dit water zou niet snel genoeg in de grond kunnen infiltreren. De toplaag (tot maaiveld -2,0 m) bestaat bovendien uit duidelijk minder grof zand dan de diepere lagen en is humeus. Overwogen kan worden de structuur van de bovenste lagen te verbeteren.

Het plangebied bevindt zich bovendien in stedelijk grondwaterbeschermingsgebied, waardoor moet worden voldaan aan het stand still/stap forward principe uit het streekplan (structuurvisie) van de provincie Gelderland. Hiertoe is door Vitens een advies opgeteld. De risico's van voornoemde ontwikkelingen op het JGT ten opzichte van drinkwaterwinning zitten vooral in de toename van verhard oppervlak en het gebruik van parkeerplaatsen. De gemeente Zutphen voorziet in dit kader in de aanleg van twee systemen, voor het gescheiden afvoeren van schoon en vuil water. Het water van daken mag daarbij geloosd worden op oppervlaktewater en het water van verharding moet worden gefilterd, alvorens het in de bodem verdwijnt.

Vitens stelt daarbij een aantal voorwaarden:

1. De systemen moeten beheersbaar, zichtbaar en controleerbaar zijn, zodat er geen verontreinigingen kunnen ontstaan in de bodem
2. Het saneren van bodemverontreinigingen die binnen het plangebied bekend zijn of aan het licht komen, levert een bijdrage aan de stap forward

Er is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, op basis waarvan onder andere is bepaald wat de grootte van het benodigde wateroppervlak is.

In 2006 is door De Klinker Milieu adviesbureau in het plangebied dit geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn samengevat:

1. Huidige maaiveld bedraagt NAP +7,50 à +7,60 m
2. In het plangebied bedraagt de GHG circa NAP +5,90 m (op basis van reeksen van TNO-peilbuizen in de omgeving van het plangebied)
3. Uit boringen blijkt dat de ondergrond voornamelijk uit grof zand bestaat met siltige bijmenging. In de toplaag bevindt zich veel humus. In het rapport wordt geadviseerd om bij ophogen, deze humeuze toplaag te verwijderen
4. Uit doorlatendheidsmetingen volgen uiteenlopende waarden van 0,1 m/dag tot 15,0 m/dag
5. Gezien de bodemopbouw wordt een voor het hele plangebied een hoge doorlatendheid verwacht.

3.3.3 Beschrijving watersysteem

Visie Waterkwartier

Het watersysteem van de ontwikkeling van het JGT kan niet los gezien worden van overige ontwikkelingen in de wijk Waterkwartier. Ten zuidwesten van het JGT ligt de wijkreconstructie Hart van de wijk. Omdat in dit plan nauwelijks ruimte is voor waterberging, wordt gebruik gemaakt van de gracht rond de jeugdgevangenis.

De gracht rond de jeugdgevangenis is een op zichzelf staande waterpartij zonder doorstroming. Ook ontbreekt in de huidige situatie een afvoer van het overtollige water. Als het regenwater uit de twee ontwikkelingen, JGT en Hart van de Wijk, op de gracht wordt aangesloten zal dit grote fluctuaties van het waterpeil tot gevolg hebben. Ook is niet uit te sluiten dat bij hevige regenval inundatie zal optreden.

Naast de ontwikkelingen, JGT en Hart van de Wijk, worden in de wijk Waterkwartier meer gebieden ontwikkeld. Ook zijn er in de nabije toekomst meerdere projecten op het gebied van rioolvervanging of wegreconstructie nodig. Aangezien het ambitieniveau van de gemeente hoog is waar het afkoppelen van regenwater betreft, zullen deze projecten aanleiding zijn om af te koppelen.

Tijdens besprekingen in verband met de watertoets, heeft het waterschap gevraagd om een overkoepelende visie op het watersysteem voor de hele wijk Waterkwartier. Doel van deze visie is het aanbrengen van regie en samenhang tussen al deze projecten.

De opgestelde visie is vastgelegd in het rapport “Waterstructuur voor het Waterkwartier Zutphen, hoe ziet het Waterkwartier er in 2030 uit?” (september 2008, Tauw bv). In deze visie is een hoofdstructuur gepresenteerd, waarmee het overtollige water naar de randen van de wijk wordt afgevoerd. Alle toekomstige afkoppelprojecten kunnen op deze hoofdstructuur aansluiten. Uitgangspunten voor deze hoofdstructuur zijn:

1. Voldoende bergingscapaciteit om water vast te houden
2. Voldoende afvoercapaciteit om inundatie bij hevige neerslag te voorkomen.

Watersysteem Spittaalderkamp

Het hart van het watersysteem voor JGT en Hart van de Wijk bestaat uit de gracht rond de jeugdgevangenis. Probleem van dit watersysteem, in de huidige situatie, is dat het geen afvoermogelijkheid heeft en dat het niet doorgespoeld kan worden. Als er regenwater, vanuit JGT en Hart van de Wijk, op geloosd wordt, is dit wel wenselijk.

In het document “Uitwerking waterstructuur Spittaalderkamp, De beekloop door het Hart van de Wijk” (september 2008, Tauw bv) is de visie voor dit gebied nader uitgewerkt.

De doorspoeling van de gracht wordt geregeld door een doorspoelleiding aan te leggen vanaf de hoofdgracht. Het doorspoeldebiet bedraagt circa 30 l/s. Hiermee wordt het water in de gracht ongeveer elke zeven dagen volledig ververs.

De afvoer van het watersysteem wordt geregeld via een aan te leggen watergang langs het Spittaalderkamp. De watergang verbindt de gracht bij het JGT met de Grote Vijver aan de oostzijde van de wijk. Vanuit de grote vijver wordt het water uit de wijk afgevoerd naar de IJssel.

In de watergang komen een drietal stuwen. Deze stuwen hebben een tweeledig doel. Allereerst vangen ze het aanwezige verval op (0,80 m). Daarnaast zorgen ze ook dat er voldoende water vastgehouden wordt.

Naast de watergang komen filterbermen. Zodra in de naastgelegen wijken afgekoppeld wordt, kan het afstromende regenwater op deze filterbermen worden geloosd.

3.3.4 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan thema's, die het waterschap van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Het resultaat van deze toets is in onderstaande tabel verwerkt.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja
	2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het projectgebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd?	Ja
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?.	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natuurelementen?	Nee

Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen

Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool. De woningbouw, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt hiertoe aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Het schone hemelwater wordt met behulp van wadi's tijdelijk geborgen en in de bodem geïnfiltreerd. De wadi's zijn op de verbeelding binnen de bestemming 'Groen' voorzien.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Er is met onderhavig bestemmingsplan sprake van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande, onbebouwde, situatie. Ten opzichte het plan dat met het vigerende bestemmingsplan was beoogd, neemt het verhard oppervlak echter enigszins af. Het waterhuishoudkundig systeem, zoals dat in deze paragraaf wordt beschreven, is afgestemd op het grotere verharde oppervlak, zoals dit in het vigerend bestemmingsplan is voorzien. Het waterhuishoudkundig systeem voldoet hiermee zeker voor onderhavig plan.

Het plangebied betreft een laaggelegen terrein ten opzichte van de omliggende wegen (voormalig moeras). Het ontwateringsniveau bedraagt circa 0,5 – 1,5 meter beneden omliggend straatpeil. Hierdoor verloopt infiltratie in de wadi's mogelijk niet optimaal. De wadi's zijn voorzien van een overloop naar de gracht. De gracht krijgt een streefpeil van NAP +6,30 m. Boven dit peil wordt het water via een stuw afgevoerd richting de Grote Vijver. In extreme situaties zal het waterpeil kunnen stijgen tot circa NAP +6,90 m. In het plangebied worden de wegen op een niveau van ca. NAP + 7,80 m aangelegd. Het vloerpeil komt 15 cm boven as-weg + 1,5 cm per meter afstand van as-weg tot aan de rooilijn. Wateroverlast ten gevolge van het oppervlaktewater wordt derhalve niet verwacht.

Grondwateroverlast

Het plangebied betreft een laaggelegen terrein, waardoor infiltratie mogelijk niet optimaal verloopt. Op basis van onderzoek van De Klinker is bepaald dat verbetering van de structuur van de bovenste lagen van de bodem mogelijk noodzakelijk is om infiltratie in de wadi's mogelijk te maken. Verder wordt onder de wadi's een drainagebuis gelegd die er voor zorgt dat de wadi's binnen 24 uur weer leeg zijn.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Direct naast het plangebied ligt de gracht rond de jeugdgevangenis. Deze bestaande gracht wordt binnen dit plangebied uitgebreid met een gracht aan de west- en noord-zijde van het plangebied. Er is derhalve sprake van een toename van het oppervlaktewater. De doorspoeling van de gracht wordt geregeld door een doorspoelleiding aan te leggen vanaf de hoofdgracht. Het doorspoeldebiet bedraagt circa 30 l/s. Hiermee wordt het water in de gracht ongeveer elke zeven dagen volledig ververs. De waterkwaliteit is hiermee gewaarborgd. Bij hevige en langdurige neerslag zullen de wadi's overstromen naar deze gracht. Ook het drainagewater (drains onder de wadi's) wordt op deze gracht geloosd. In het plangebied zijn geen vervuulende functies voorzien, die een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit van dit oppervlaktewater. Eventueel straatvuil dat met het regenwater meespoelt, wordt door de wadi's uitgefilterd.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied maakt onderdeel uit van stedelijk grondwaterbeschermingsgebied, waardoor toekomstige ontwikkelingen geen groter risico op bodem- en grondwatervervuiling mogen opleveren. Het (mogelijk) vervuilde hemelwater van verharding wordt door middel van de bodempassage in de wadi's gefilterd, alvorens het wordt geïnfilteerd.

Volksgezondheid

Na hevige buien staat er tijdelijk water in de wadi's. Om het risico op verdrinking te beperken, zijn de volgende maatregelen genomen:

1. Drainage onder de wadi's, zodat de wadi's binnen 24 uur weer leeg zijn;
2. De wadi's krijgen een flauwe taludhelling van 1:4. Hierdoor kunnen kinderen makkelijk weer tegen de kant opkruipen.

Inrichting en beheer

Door de inrichting en het beheer moet het gescheiden rioleringsstelsel worden gehandhaafd. In het plangebied bevindt zich tijdelijk oppervlaktewater in de vorm van wadi's. Deze wadi's zijn in eigendom van de gemeente Zutphen, die zorg draagt voor de inrichting en het beheer ervan.

Algemene opmerking bij de watertoets

Op basis van voorgaande toets kan worden geconcludeerd dat infiltratie, door de verlaagde ligging van het plangebied, mogelijk niet optimaal verloopt. Hiertoe zijn in het plan wadi's voorzien, waarin overtollig hemelwater tijdelijk kan worden geborgen. Een reductie van de hydraulische belasting van de RWZI is op deze manier gewaarborgd. Extra beperkingen aan infiltratie worden bovendien opgelegd door de ligging van het plangebied in grondwaterbeschermingsgebied. Ten behoeve van creëren van een acceptabele oplossing, zal (mogelijk) vervuild hemelwater van verharding worden gefilterd, alvorens infiltratie in de bodem plaatsvindt.

Overleg

In het kader van de watertoets vindt overleg plaats met de waterpartijen. Deze partijen betreffen in dit geval de gemeente Zutphen, de provincie Gelderland (in verband met het grondwaterbeschermingsgebied) en de leidingbeheerder Vitens. Deze partijen hebben reeds positief geadviseerd in het kader van het vigerend bestemmingsplan. Er is nu sprake van een kleiner oppervlak aan verharding, waarbij voor het waterhuishoudkundig systeem dezelfde uitgangspunten gelden als in het vigerend bestem-

mingsplan. De waterhuishoudkundige situatie is hiermee nog beter dan de situatie die met het vigerend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De verwachting is dan ook dat de waterpartijen in kunnen stemmen met onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast wordt de waterparagraaf in het kader van artikel 3.1.1 Bro-overleg voorgelegd aan het waterschap ten behoeve van een formeel wateradvies in het kader van de watoertoets. Er heeft overigens, in verband met de wijziging van het bouwplan, al vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. Hiermee is het aspect water afdoende gewaarborgd in dit planproces.

3.4 Flora en Fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Onderzoek

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Uit de quick scan⁹ van EcoGroen Advies BV blijkt dat het Habitatrichtlijngebied van het Natura 2000 gebied 'Uiterwaarden IJssel' zich op een afstand van 2,3 kilometer van het plangebied bevindt. Gezien de grote afstand tot het richtlijngebied, het ontbreken van open waterverbindingen met het gebied en de tussenliggende barrière van onder ander het stedelijk gebied van Zutphen, kan worden gesteld dat geen negatieve effecten op kwalificerende habitats en soorten van het Habitatrichtlijngebied zullen optreden. Tevens blijkt uit de quick scan dat op ruim 1 kilometer van het plangebied het Vogelrichtlijngebied 'IJssel' is gesitueerd. De binnenstedelijke ligging van het plangebied heeft wederom tot gevolg dat er geen negatieve effecten op dit Vogelrichtlijngebied zijn. De Ecologische Hoofdstructuur valt grotendeels samen met de begrenzing van voornoemd Vogelrichtlijngebied en ligt op circa 600 meter afstand van het plangebied. Het functioneren van de EHS wordt als gevolg van de ruimtelijke ingrepen niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat gebiedsbescherming ook indirect niet aan de orde is.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. De quick scan EcoGroen Advies BV geeft hier uitsluitsel over. Uit deze quick scan blijkt dat het plangebied overwegend uit verruigde sportvelden bestaat. Rondom het plangebied zijn opgaande (groen)structuren aanwezig. Oppervlaktewater ontbreekt binnen het plangebied.

⁹ EcoGroen Advies BV (4 augustus 2006) Quickscan natuurtoets Sportvelden Jeugdgevangenis, Zutphen. Zwolle, 06238/B.

Met betrekking tot aangetroffen en te verwachten soorten wordt in de quick scan het volgende geconcludeerd:

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of soorten van de Rode Lijst aangetroffen. Strikt te beschermen soorten worden niet verwacht.
- De bomen rondom het plangebied vormen mogelijk een geschikte verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen als Rosse vleermuis. De groenstructuren rondom het terrein vormen mogelijk (onderdeel van) een vliegroute van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger en belangrijk foerageergebied voor eerder genoemde vleermuissoorten. Door de inpassing van de bomenrijen zal echter geen schade optreden aan verblijfplaatsen en belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen.
- Op het verruigde terrein en in de strooisellaag van de omringende bomenrij zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten.
- Met name de opgaande groenstructuren langs de randen van het plangebied vormen broedgebied voor diverse vogels van bos en struweel.
- Het gebied vormt mogelijk een beperkt overwinteringsgebied voor algemene amfibieënsoorten als Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker, afkomstig uit waterpartijen rondom de gevangenis.
- Er zijn geen reptielen of beschermde vissen en ongewervelde dieren aangetoond of te verwachten. Uit het verleden is wel een waarneming bekend van een zwerende Ringslang bij de gevangenis.

Voor de in het plangebied voorkomende kleine landzoogdieren en eventueel aanwezige amfibieën geldt automatisch vrijstelling en is geen ontheffing nodig. Op basis van voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat het aanvragen van ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde is. Ten behoeve van het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor (beschermde) wilde planten en dieren gelden de volgende verplichte maatregelen:

- Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen altijd te worden voorkomen. Dit is mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli.

Daarnaast gelden de volgende facultatieve maatregelen:

- Verstoring van (potentiële) vliegroutes en jachtgebieden van vleermuizen kan worden voorkomen door tijdens werkzaamheden (gedurende de periode april – september) zo min mogelijk verlichting of speciale lampen met beperkte uitstraling van licht naar de omgeving te gebruiken. Ook voor de eindsituatie is een beperkte lichtuitstraling gunstig.
- Wanneer de planning van werkzaamheden dit toelaat kan worden overwogen de grondwerkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus) van de meeste zoogdiersoorten.
- Het is gunstig de inrichting van het terrein af te stemmen op soorten die reeds in en in de omgeving van het plangebied voorkomen. Een gevarieerd en aaneengesloten groenstructuur met stekelhoudende, besdragende en ook wintergroene beplanting biedt schuilmogelijkheden en voedsel voor zoogdieren en vogels.
- De geplande groenstructuur kan worden afgestemd op bestaande vliegroutes van vleermuizen. Meer bosrandlengte is bovendien gunstig voor de foerageermogelijkheden van deze diergroep en meeprofiterende vogels en zoogdieren.

Bomen

Op het terrein van de jeugdgevangenis in de gemeente Zutphen, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, zijn verschillende bomen aanwezig. LBA b.v. heeft in opdracht van de gemeente Zutphen een visuele boomcontrole¹⁰ naar vitaliteit uitgevoerd, waarbij alle belangrijke bomen zijn gecontroleerd en beoordeeld. Er is onder meer gekeken naar ouderdom en karakteristiek van de bomen. Elke boom is geïnspecteerd op basis van kroon, stam en groeiplaats.

Geconcludeerd wordt dat het merendeel van de 54 gecontroleerde bomen een goede vitaliteit heeft. De groei heeft meestal onbelemmerd plaats kunnen vinden. 33 bomen hebben de eindbeoordeling “goed” meegekregen en 19 bomen de eindbeoordeling “matig”. Slechts twee bomen heeft een dusdanig slechte vitaliteit, dat vellen onvermijdelijk is. In de toekomst is het belangrijk om de bomen jaarlijks te controleren. Met name de bomen met een matige beoordeling dienen regelmatig te worden geïnspecteerd te worden. Het aspect bomen trekt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in twijfel.

Conclusie

Gebiedsbescherming is zowel direct als indirect niet aan de orde. Ook wat betreft soortbescherming wordt de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet belemmerd. In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt te beschermen soorten aangetroffen of te verwachten. De groenstructuren rondom het terrein vormen mogelijk een geschikte verblijfplaats, vliegroute of foerageergebied voor vleermuissoorten. Ten behoeve van de strikt beschermde vleermuizen is het essentieel dat deze structuren worden behouden. Met behoud van deze structuren zijn geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden te verwachten en hoeft geen ontheffing of vrijstelling te worden aangevraagd. Wel dienen bij de uitvoering de verplichte en facultatieve maatregelen in acht te worden genomen.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

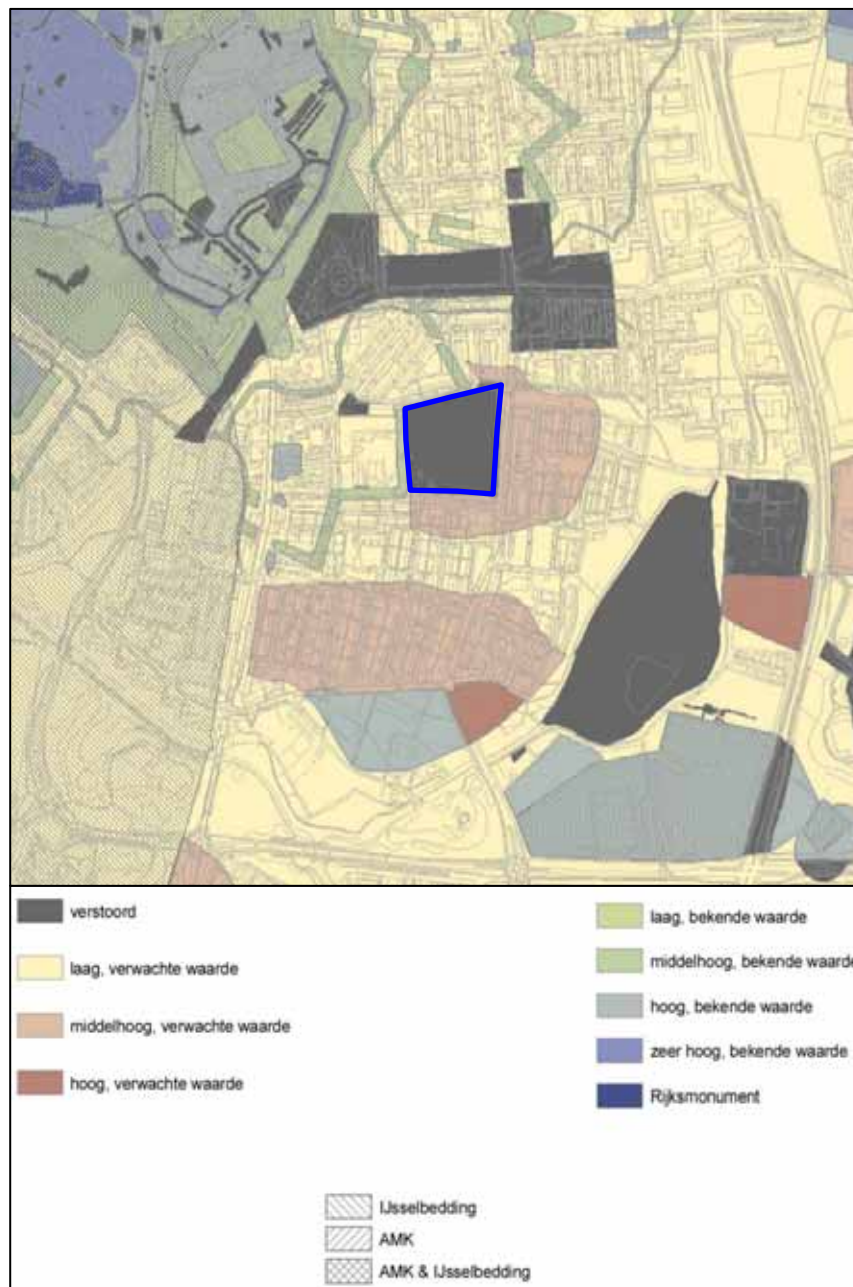
Onderzoek

Binnen het plangebied bevinden zich geen beeldbepalende panden en monumenten. De jeugdgevangenis ten westen van het plangebied is in 1884 als cellulaire gevangene-

¹⁰ LBA b.v. (6 april 2007) Visuele boomcontrole terrein jeugdgevangenis te Zutphen. Groenlo, projectnummer 2006414.

nis door het rijk gebouwd. Oorspronkelijk was de gevangenis in zijn geheel omringd door een gracht. In de loop der jaren is deze aan de achterzijde gedempt. In 1932 is de strafgevangenis omgebouwd tot jeugdgevangenis.

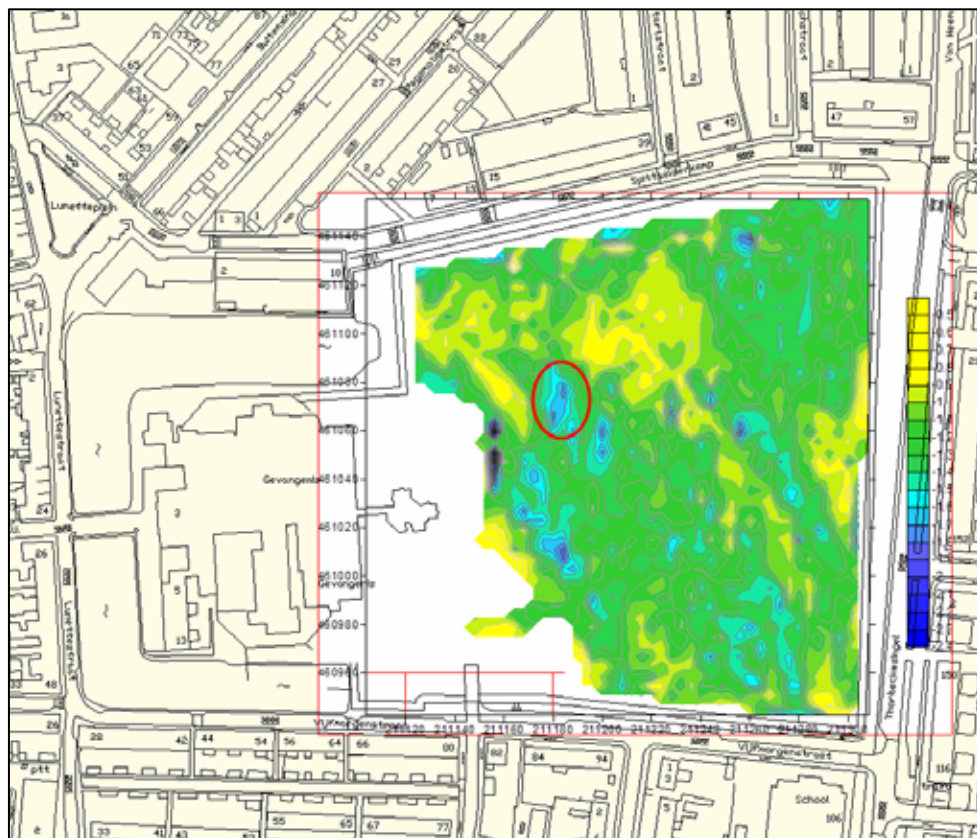
De afbeelding op de volgende pagina toont een uitsnede van de gemeentelijke archeologische waardenkaart, waarin de globale begrenzing van het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid. Aan het plangebied is een verstoorte archeologische waarde toegekend. In verstoord gebied wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek in principe niet noodzakelijk geacht. Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart zijn bovendien de Archeologische Monumenten te zien (AMK). In het plangebied komen geen gebieden met een dergelijke AMK-status voor.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart met globale begrenzing plangebied

Ondanks de verstoorde waarde is besloten archeologisch onderzoek¹¹ in het plangebied uit te voeren. De directe aanleiding hiertoe vormen de opvallende geologische depressies in het Pleistoceen in het plangebied, waarin zich mogelijk botresten afkomstig uit het Pleistoceen verzameld kunnen hebben. Het doel van het onderzoek is dan ook op basis van radar/tracer eventuele geologische afwijkingen met hierin mogelijk dierlijke resten te ontdekken.

Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de radar en tracer resultaten. In het met rood omcirkelde diepere gebied zijn reflecties aangetroffen die kunnen duiden op objecten, bijvoorbeeld dierlijke resten (rond de twee meter min maaiveld), gelegen in een opvulling van diepere gedeelten. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er op basis van radar/tracer verwachtingen zijn ten aanzien van dierlijke resten in het aangegeven gebied. Bovendien zijn bovenop de hoogste gedeeltes van de eerste geologische laag hoekige en wellicht antropogene structuren waargenomen. Aanbevolen wordt om gericht een aantal proefsleuven te graven op de meest interessante gebieden, om dierlijke maar ook mogelijke menselijke sporen op te kunnen diepen.



Radar en tracer uitslagen

bron: Grondtracer BV

¹¹ Groundtracer BV (maart – april 2007) Archeologisch onderzoek grasterrein ten oosten van het Jeugdgevangensterrein aan de Lunettenstraat te Zutphen. Apeldoorn.

Aanvullend archeologisch onderzoek¹²

Naar aanleiding van voornoemd archeologisch onderzoek en het booronderzoek¹³ van de Universiteit van Utrecht o.l.v. dr. K. Cohen is een proefsleuvenonderzoek¹⁴ uitgevoerd en zijn in november en december 2007 en in februari tot en met begin maart 2008 opgravingen verricht op het JGT. De opgravingen zijn uitgevoerd door de archeologisch velddienst van de gemeente Zutphen.

Op basis van de boringen is aangetoond dat er sprake is van gaaf pleistoceen landschap in de diepere ondergrond. In dit kader is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Met behulp van de sleuven is een fraaie solitaire nederzetting uit de late bronstijd tot midden ijzertijd (circa 1000-200 voor Christus) gevonden in het noorden van het plangebied. De verrichte opgravingen wijzen op een boerderij van 16 x 5,5 meter met een groot aantal spiekers (graanopslagplaatsen) en bijgebouwen (schuren). In 2008 is door middel van proefsleuven gekeken of er niet nog een woonplaats op het terrein verborgen zat. De aanvullende sleuven leverden geen nieuwe archeologische vindplaatsen op. Duidelijk is dat de bewoning van relatief korte duur is geweest op deze lemig zandige grond, hooguit enkele generaties. De interpretatie van gebouwstructuren, de toeschrijving van gebouwen aan erven en de toeschrijving van het aardewerk aan erven is vele malen eenvoudiger dan op de intensief bewoonde nederzettingsterreinen. Ze zijn dus van groot belang voor de kennis van de late prehistorie.

Pas in de middeleeuwen is er weer activiteit in de vorm van de ontginning van het terrein. De oudste scherven wijzen op mogelijk de vroege middeleeuwen (6^e-8^e eeuw), maar daaraan zijn geen grondsporen toe te wijzen. De echte ontginning van het terrein vond plaats in de 11^e of 12^e eeuw. Het terrein was onderdeel van de curtis (hof) Wessa en was in eigendom van de graven van Gelre. De buurschap Wessa bestond uit een hoog rivierduinencomplex in het zuidelijk deel van de wijk ('De Hoge West') en de lemige ovale kamp ('De Vijf Morgen') waarop het jeugdgevangensterrein ligt. Op het terrein is een noord-zuidlopende forse greppel uit ongeveer 1350 gevonden met een begeleidende rij palen die aan de daaropvolgende verkaveling toe te schrijven is. Deze kavellijn is op de kadastrale kaarten tot in de 20^{ste} eeuw te zien.

In 1799 werd aan de noord- en westzijde van het terrein de Linie van Wambuis aangelegd, een reeks van drie lunetten, bestaande uit wallen en een gracht. De westelijke lunette werd in 1885 vergraven tot omgrachting van de gevangenis. De gracht van de middelste lunette werd tussen 1925 en 1929 volgestort met huisafval van de gemeenterreiniging. Op het deel grenzend aan de bronstijdsite werd de gracht aangesneden met huisafval uit 1928.

Na het dempen van de gracht in 1928 werd het terrein door de stad verkocht aan de jeugdgevangenis. Op de lemig bruine akkerlaag werd in 1929 een pakket zwarte aarde opgebracht, dat waarschijnlijk van een naburige akker afkomstig is. Deze laag zit vol met stadsafval uit de periode 1500 tot 1900. Dit doet de herkomst van nabij de

¹² Bron: gemeente Zutphen, mei 2008.

¹³ Cohen, K. (2007) Boorverslag Zutphen boorpunten 200702005 - 200702013. Universiteit van Utrecht.

¹⁴ Groothedde, M. (2007) Jaarverslag van de archeologische projecten in de gemeente Zutphen over 2007, Jeugdgevangensterrein (november-december). In: Zutphen MoNumentaal 16, 2008.

stad vermoeden, mogelijk van de hoger gelegen gronden van de Hoge West. Er is intensief met de metaaldetector gezocht en met name de opgebrachte top laag leverde veel vondsten op (munten, laken- en vleesloden, knopen, gespen, beslagwerk etc.).

Tot slot zijn nog de sporen uit de Tweede Wereldoorlog vermeldenswaard. Min of meer parallel aan de (toen al gedempte) noordelijke gracht is in de eerste maanden van 1945 een loopgraaf gegraven. Een in de grond neergeplofte Canadese mortier herinnert aan de felle beschietingen die de stad onderging, vlak voor de bevrijding in de eerste dagen van april 1945.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer is gericht op de Thorbeckesingel en bevindt zich op een plek waar het hoogteverschil tussen deze straat en het plangebied vrijwel nihil is. Deze erftoegangsweg legt een verbinding tussen de woonstraat in het Carré en de Thorbeckesingel. Daarnaast is ten noorden van deze hoofdontsluiting voorzien in een tweede ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer, waarmee het noordelijk bouwblok wordt ontsloten. De Thorbeckesingel (wijkverzamelstraat 30 km/uur) heeft een zodanige capaciteit, dat het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend plan, in voldoende mate kan worden opgevangen. Overige infrastructuur in het plangebied betreffen langzaam verkeersroutes. Een relevante langzaam verkeersroute betreft de wijkpromenade, die als een rode draad dwars door Waterkwartier voert en een aantal buurten en belangrijke plekken met elkaar verbindt. Deze wijkpromenade bevindt zich in het Lunettepark. Eventuele niveauverschillen in de infrastructuur worden ondervangen door middel van hellingbanen.

Openbaar vervoer

Het plangebied is bereikbaar met het openbaar vervoer. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op de hoek Doctor Bosstraat en Thorbeckesingel een halte van de buslijn 80. Naast lijn 80 komt ook de buurtbus(lijn 89) langs de Lunettetuin. De buurtbus heeft een halte op de Spittaalderkamp (ten oosten van de Thorbeckesingel) en vlakbij de aansluiting met de Thorbeckesingel.

Parkeren

Met betrekking tot parkeren zijn in het plangebied de parkeercijfers uit de CROW publicatie 182 gehanteerd en is rekening gehouden met het maximale woningbouwprogramma van 137 woningen. De CROW publicatie gaat uit van woningtype duur, midden en goedkoop.

In de Scheg wordt voorzien in 40 sociale huurwoningen, waarvan maximaal 11 woningen sociale koop (=categorie goedkoop). Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,4 tot 1,7 parkeerplaats per woning. Op basis van de ondergrens moeten minimaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn 42 parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen de Scheg voorzien en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens zijn er 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de Scheg langs de Thorbeckesingel beschikbaar. Totaal geeft dit (42+12+10) 64 parkeerplaatsen; hiermee wordt voldaan aan de norm van 56 stuks.

In het deelgebied Carré zijn 97 koopwoningen voorzien. Dit woningaantal bestaat uit koop 'markt 1' (categorie middelduur laag) en koop 'markt 2' (categorie middelduur hoog) woningen. De exacte verdeling is nog niet geheel bekend, maar in het Programmaboek Waterkwartier wordt vooralsnog uitgegaan van 48 stuks koop 'markt 1' en 49 stuks koop 'markt 2'. Beide categorieën vallen in de parkeernorm 1,7 tot 1,9 parkeerplaats per woning. Ten behoeve van het deelgebied Carré worden 171 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het betreft 97 parkeerplaatsen op eigen terrein, circa 20 stuks in de openbare ruimte binnen Carré, circa 39 stuks parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten Carré (namelijk aan de Thorbeckesingel en de Vijfmorgenstraat) en circa 15 openbare parkeerplaatsen aan de overzijde van de Vijfmorgenstraat (eveneens buiten Carré). Alle parkeerplaatsen liggen binnen het onderhavige plangebied. Voorgaande resulteert in een gemiddelde parkeernorm van 1,76 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale parkeernorm (1,7 parkeerplaats per woning), die op grond van de CROW publicatie geldt voor een middeldure woning in matig stedelijk gebied.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een initiatief van de gemeente Zutphen in samenwerking met de V.O.F. Woonbedrijf Ieder1 en Koopmans B.V.. De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. De vastgoedexploitatie komt voor de verantwoordelijkheid van de V.O.F.. De grondexploitatie is op basis van woningaantallen en de globale stedenbouwkundige visie doorgerekend. Geconcludeerd wordt dat de kosten voor de aankoop en het bouwrijp maken en de overige kosten van de gronden kunnen worden gedekt uit de verkoop van de grond aan de V.O.F. en de inzet van BLS-gelden en overige subsidies. De V.O.F. heeft een vastgoedexploitatie opgesteld, waaruit de haalbaarheid van voorliggend plan is gebleken.

Ter afronding van de vastgoedexploitatie stellen de gemeente Zutphen en de V.O.F. een samenwerkingsovereenkomst op. In deze overeenkomst worden gemaakte afspraken vastgelegd.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor de gemeentelijke kosten worden verhaald en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Verkeer, Water en Wonen. Daarnaast is in dit plan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd op gronden met de bestemming Groen, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Verkeer

De bestemming Verkeer is bedoeld voor wegen, straten en paden met bijbehorende voorzieningen zoals parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd op gronden met de bestemming Verkeer, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Tevens zijn overkappingen toegestaan daar waar dit op de verbeelding is aangeduid. Tot slot mogen hogere bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, tot een hoogte van maximaal 11 meter, ten behoeve van groenvoorzieningen ('groene poorten').

Water

De gronden die zijn voorzien van de bestemming Water, zijn bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen op deze gronden niet worden gebouwd.

Wonen

De gronden die zijn voorzien van de bestemming Wonen zijn bedoeld voor woningen in de vorm van rijwoningen. In de regels is bepaald dat er maximaal 137 woningen mogen worden gebouwd.

Tevens wordt ter plaatse de mogelijkheid geboden voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten (kleinschalige bedrijfsactiviteiten op het gebied van persoonlijke verzorging). Voorwaarde voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep is dat de woonfunctie overheersend blijft en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die past bij de woonfunctie. Hiertoe is de maximale vloeroppervlakte die mag worden gebruikt ten behoeve het aan huis gebonden beroep vastgelegd. Deze is overgenomen uit het beleid 'Beroep aan huis' van de gemeente Zutphen uit oktober 2002.

Voor wat betreft het bouwen is binnen de bestemming Wonen op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Dit bebouwingspercentage geldt per bouwperceel en geeft aan welk deel van het bouwperceel mag worden bebouwd.

De woningen moeten voldoen aan de bouwbepalingen zoals opgenomen in de regels. Bepaald is dat de horizontale diepte van de woningen maximaal 12 meter bedraagt en dat de voorgevel van de woningen in, dan wel maximaal 3 meter achter, de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' wordt gesitueerd. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten, met uitzondering van erkers, minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gerealiseerd. Het maximale oppervlak en de maximale goot- en bouwhoogte van deze bebouwing is opgenomen in de regels. Hierbij is een afwijkende regeling opgenomen voor hoogten van bijgebouwen op gronden die zijn aangeduid op de verbeelding.

In de regels is tot slot is een aantal afwijkingsregels opgenomen. Ten eerste kan bij omgevingsvergunning het op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage worden verhoogd. Daarnaast is een drietal afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Zo is het mogelijk om onder voorwaarden de bebouwing op een kortere dan de voorgeschreven afstand van de voorgevel te realiseren en om het totale oppervlak en het bebouwingspercentage te vergroten. Tevens is specifiek een ontheffing opgenomen dat 20 m² extra woonruimte bijgebouwd mag worden ten behoeve van mantelzorg.

milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

De gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied is opgenomen ter bescherming van de grondwater binnen deze gronden. Regels zijn opgenomen om het bouwen alsmede het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden te beperken. Bij omgevingsvergunning kan van deze beperking worden afgeweken mits dit niet leidt tot een onevenredige afbreuk van de kwaliteit van het grondwater. Hiertoe wordt advies gevraagd aan de leidingbeheerder.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De gemeente pleegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De volgende instanties zijn benaderd voor overleg bij het bestemmingsplan Herziening Lunettetuin:

- Gasunie;
- Kamer van Koophandel;
- KPN;
- Alliander;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Rijkswaterstaat;
- Tennet;
- Vitens;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen Ministerie VROM);
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Provincie Gelderland;
- Brandweer, veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Vitens, Tennet en Brandweer, veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland hebben gereageerd, maar hebben geen inhoudelijke opmerkingen over het plan. De overige instanties zijn akkoord met het plan en hebben geen (inhoudelijke) reacties gegeven.

5.2 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is voor de procedure van het vigerende bestemmingsplan onder meer de verplichte inspraak komen te vervallen. Aangezien belanghebbenden in het kader van Ontwikkelen in Samenspraak (OiS) vanaf het begin bij de planontwikkeling van het vigerend bestemmingsplan zijn betrokken en de hoofdopzet van het plan grotendeels hetzelfde is gebleven, is geen inspraakprocedure gevolgd. Wel is een informatiebijeenkomst voor de oorspronkelijke leden van de werkgroep (OiS) georganiseerd, waarbij men op de hoogte is gebracht voor de aanpassingen van het ontwerp van de woningen.