

Bestemmingsplan

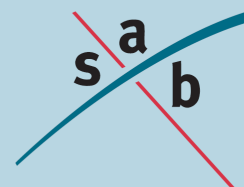
Hof van Wesse

Gemeente Zutphen

Datum: 4 juli 2016

Projectnummer: 70540.04

ID: NL.IMRO.0301.bp0714HofvanWesse-vs01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Huidige situatie plangebied	6
2.3	Het stedenbouwkundig plan	7
2.4	Richtlijnen beeldkwaliteit	10
3	Beleid en regelgeving	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	25
4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Milieu	29
4.3	Omgevingsaspecten	35
5	Wijze van bestemmen	48
5.1	Algemeen	48
5.2	Dit bestemmingsplan	49
6	Economische uitvoerbaarheid	52
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
7.2	Inspraak	53
7.3	Zienswijzen	53

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek - Tauw (2015)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - SAB (2008)

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - SAB (2014)

Bijlage 4: Quick scan luchtkwaliteit - SAB (2008)

Bijlage 5: Quick scan natuurtoets - EcoGroen Advies (2006)

Bijlage 6: Quick scan flora en fauna - SAB (2014)

Bijlage 7: Visuele boomcontrole - LBA (2007)

Bijlage 8: Archeologisch onderzoek - Groundtracer (2007)

Bijlage 9: Boorverslag - Cohen (2007)

Bijlage 10: Proefsleuvenonderzoek - Fermin & Groothedde (2007)

Bijlage 11: Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Hof van Wesse" (2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zutphen is sinds enkele jaren bezig met de herstructurering van de wijk Waterkwartier. 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.

Omdat het Wijkontwikkelingsplan onvoldoende ruimtelijk toetsingskader bood is er een stedenbouwkundige visie Waterkwartier opgesteld. In deze visie kwam het terrein van de voormalige sportvelden bij het jeugdgevangensterrein aan bod. Op basis van deze visie is er een stedenbouwkundig plan ontwikkeld met de naam Lunettetuin. Op basis van dit plan zijn de woningen aan de Jan Heijenstraat gebouwd. Dit deel van het plan heet De Scheg. Op het terrein dat nu braak ligt zou een ontwikkelaar het plan Carre realiseren. Vanwege de economische crisis is dit plan niet doorgegaan.

De realisatie van koopwoningen op dit terrein is essentieel om een gevarieerder woningaanbod te krijgen in het Waterkwartier. De gemeente is via een marktconsultatie bij de markt nagegaan of dit in de huidige markt nog steeds mogelijk is en wat dan het aanbod zou moeten zijn. Hieruit kwam naar voren dat er minder woningen, circa 80, gebouwd zouden kunnen worden en dat er meer differentiatie in het woningaanbod nodig is. Het aanbod moet gezocht worden in rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Op basis van deze conclusies is een nieuw plan onder de naam Hof van Wesse ontwikkeld. Dit plan is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Herziening Lunettetuin' niet geheel uitvoerbaar. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is globaler van aard, om flexibeler op vragen van de markt in te kunnen springen. Het aantal randvoorwaarden blijft daarbij vastliggen.

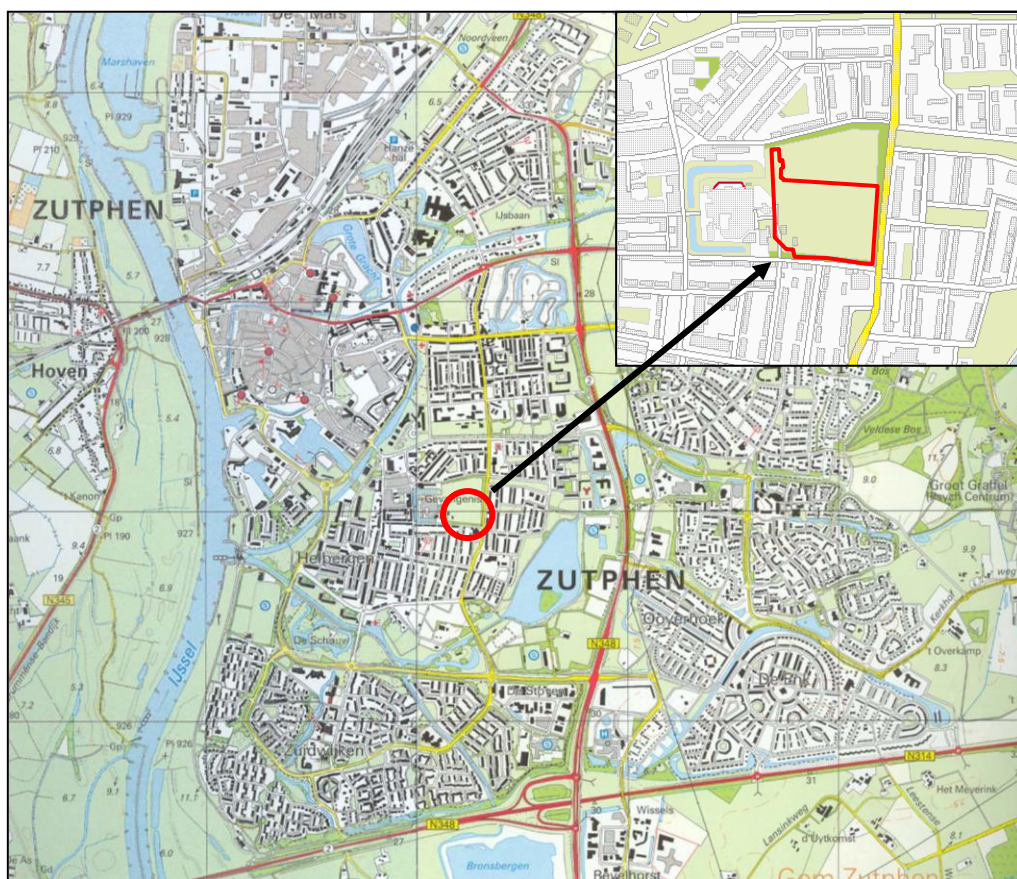
Het Wijkontwikkelingsplan biedt onvoldoende ruimtelijk toetsingskader om concrete projecten, die in het kader van de herstructurering gewenst zijn, te toetsen. Er is dan ook besloten een Stedenbouwkundige Visie voor de wijk Waterkwartier te ontwikkelen. In deze visie komt de Lunettetuin nadrukkelijk aan bod. De Lunettetuin 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. De Lunettetuin 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 bestemmingsplan 'Lunettetuin' vastgesteld, welk plan enkele jaren geleden is herzien. Dit bestemmingsplan 'Herziening Lunettetuin' is op 11 april 2011 vastgesteld. Het noordelijke deel van het terrein is inmiddels ontwikkeld. Voor het zuidelijke deel van het terrein zijn, in het kader van veranderende marktomstandigheden, nieuwe plannen ingediend.

De nieuwe ontwikkeling 'Hof van Wesse' is op grond van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Dit betekent dat voor dit deel van het terrein een herziening van het plan moet worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een deel van 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 plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Vijfmorgenstraat, aan de oostzijde door de Thorbeckesingel en aan de noordzijde door De Scheg, welke in het kader van het geldende bestemmingsplan reeds is gerealiseerd. In het westen vormt de bebouwing van het gevangeniscomplex en de daarvoor gelegen gronden de grens. De afbeelding op de volgende pagina toont globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.

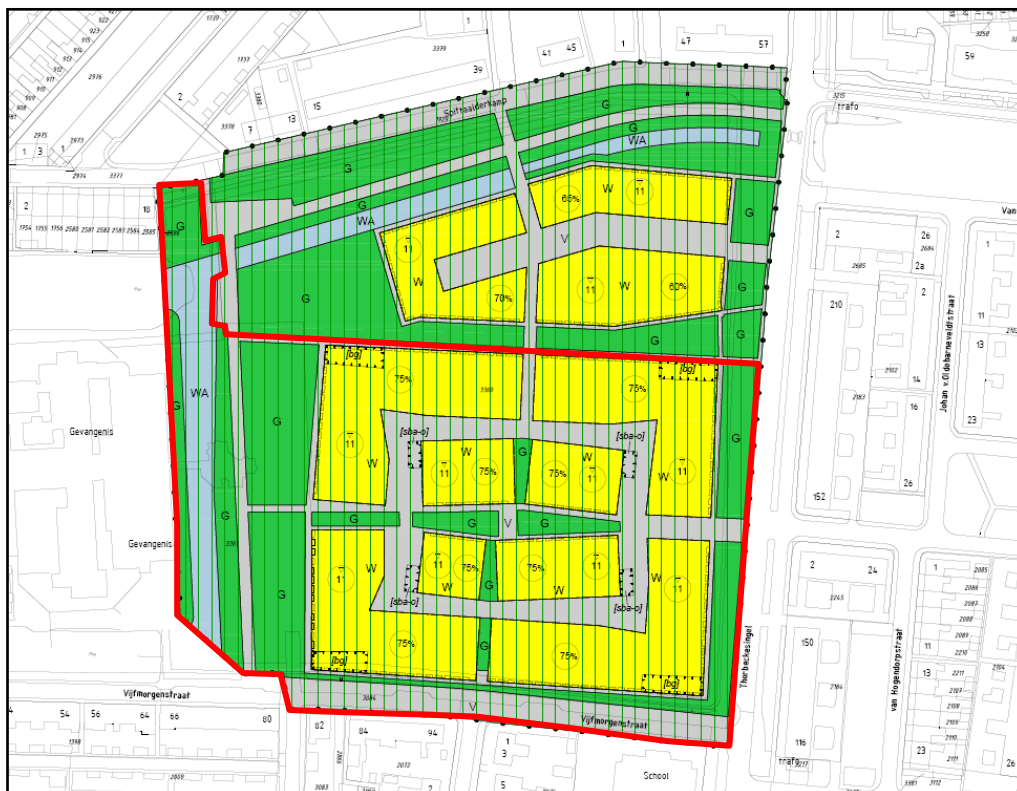


Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Lunet-tetuin', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Zutphen op 11 april 2011 en dat per 2 juni 2011 onherroepelijk is geworden. In het plangebied zijn op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' van

toepassing. Het aangepaste bouwplan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor herziening daarvan noodzakelijk is.



Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Herziening Lunettetuin' met aanduiding plangebied (rood)

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 in hoofdstuk 5 ruimte is voor de resultaten uit de planologische procedure. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt ten slotte ingegaan op de economische respectievelijk maatschappelijke uitvoerbaarheid. 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. Daarbij wordt bovendien ingegaan op de randvoorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan.

2.2 Huidige situatie plangebied

De navolgende afbeelding toont een actuele luchtfoto van het plangebied en de nabije omgeving.



Luchtfoto 2014 met aanduiding plangebied (bron: gemeente Zutphen)

Het plangebied omvat het zuidelijke deel van de Lunettetuin in de wijk Waterkwartier te Zutphen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit de voormalige sportvelden van het jeugdgevangenisterrein en wordt omgeven door groenstroken. Ten noorden van het plangebied is een deel van de nieuwe woningbouw reeds ontwikkeld. Het plangebied wordt begrensd door de Vijfmorgenstraat in het zuiden, de Thorbeckesingel in het oosten, de bebouwing van het gevangeniscomplex en de daarvoor gelegen gronden in het westen en de nieuwe woningen in het noorden. Langs de Thorbeckesingel in

het oosten ligt een taps toelopende groenstrook met grote bomen, die zorgt voor een hoogwaardige groene rand langs het plangebied. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het plangebied bevindt zich circa 1,5 meter lager dan de omringende wijk. Dit levert voornamelijk in het zuiden bij de Vijfmorgenstraat een duidelijk hoogteverschil op.

Binnen de wijk Waterkwartier heeft de Lunettetuin 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 de Lunettetuin een speciale plek in de wijk.

Het plangebied is goed bereikbaar voor verkeer en 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). Dit park is inmiddels aangelegd. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bevindt zich bebouwing in de vorm van woningen. De bebouwing langs de Vijfmorgenstraat bestaat uit woningen van twee bouwlagen en een kap. Langs de Thorbeckesingel zijn appartementen gelegen met drie verdiepingen op een hoge plint (kelder) met een plat dak. De recentelijk gerealiseerde De Scheg bestaat evenals de bebouwing aan de Vijfmorgenstraat uit woningen met twee bouwlagen en een kap. Deze woningen zijn recentelijk gerealiseerd en maken deel uit van de herontwikkeling van de Lunettetuin.

2.3 Het stedenbouwkundig plan

2.3.1 Algemeen

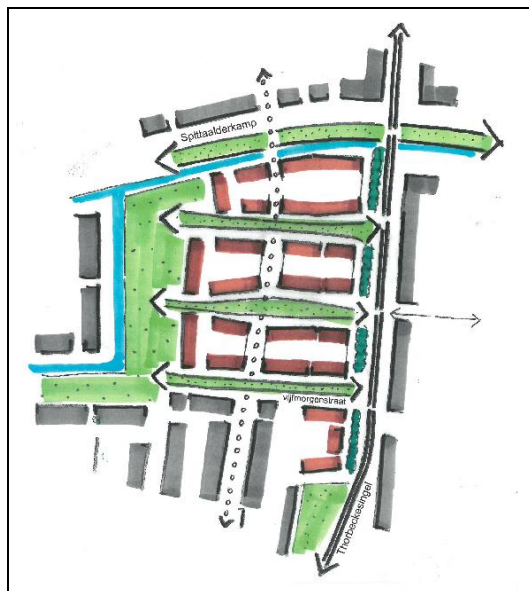
De Lunettetuin (het voormalige jeugdgevangenis terrein) is een open groene ruimte die zich midden in de wijk bevindt en een belangrijke functie heeft voor het groene karakter van de wijk. Mede door de ligging aan belangrijke routes zoals de Thorbeckesingel en de Spittaalderkamp wordt het groen door veel wijkbewoners ervaren. Om de woonkwaliteit en de leefbaarheid in de wijk te verbeteren is met het plan Lunettetuin besloten om een deel van het terrein als woningbouwlocatie voor met name koopwoningen in te richten. Hierbij moest groen een belangrijke rol spelen wat vorm heeft gekregen met de inrichting van het Lunettepark. Voor de nieuwe woningbouwlocatie de Hof van Wesse wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat ook hier het groen kwalitatief een belangrijke ruimtelijke factor is.

2.3.2 Hoofduitgangspunt

Belangrijk uitgangspunt bij de planvorming is het creëren van brede groene verbindingzones vanaf de Thorbeckesingel in de richting van het park aan de westzijde van het terrein. Daarnaast blijft de brede groene berm met grote bomen langs de Thorbeckesingel gehandhaafd.

Een tweetal nieuwe bouwblokken wordt naast het bestaande bouwblok gesitueerd in min of meer dezelfde half-open opzet met koppelen van blokken naar de Thorbeckesingel toe. Zo ontstaat een logische herhaling van blokken en een eenduidig beeld naar de hoofdweg toe.

Tussen de drie bouwblokken bevinden zich brede groenzones in de vorm van wadi's en groene pleintjes. Langs de Vijfmorgenstraat worden aan de kant van de nieuwbouw brede groene bermen voor de woningen aangelegd en zullen direct naast de straat bomen worden geplant. De nieuwe woningen bevinden zich op ruime afstand (8-10m) van de Vijfmorgenstraat.



Door deze opzet worden aan de ene kant groene doorzichten gemaakt vanaf de Thorbeckesingel en tegelijk liggen alle woningen in/aan het groen. De sfeer van de gehele locatie is parkachtig en ruim. Er is sprake van een verweving van het groen met de omgeving.

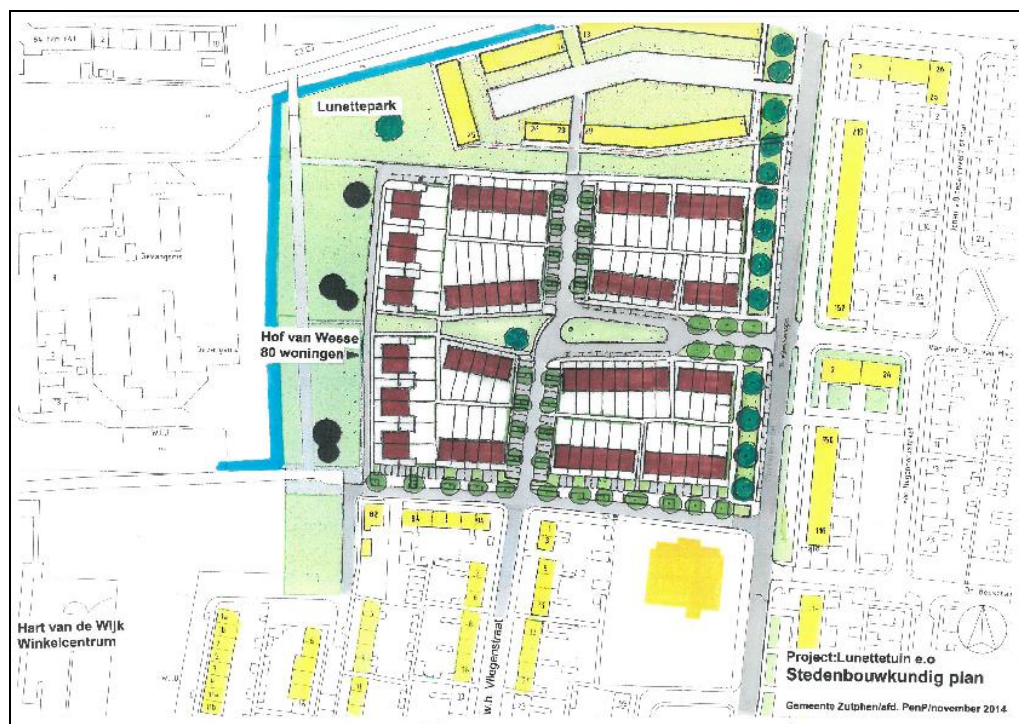
2.3.3 *Uitwerking*

Bebouwing

Het plan bestaat uit blokken eengezinshuizen met een maximum aantal van 80 woningen.

Bij de uitwerking is er voor gekozen om het aantal woningen te beperken en geen grote stedelijke dichtheid na te streven. Dit sluit aan bij het idee van lommerrijk wonen. De structuur van de bouwblokken is niet overal recht maar sommige blokken worden enigszins schuin gelegd. Dit geeft een lossere beeld en sluit aan bij de opzet van het al gerealiseerde bouwblok. Aan de parkrand kunnen daarbij ook twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd worden.

De bebouwing bestaat in basis uit drie bouwlagen, maar aan de zuidzijde van het gerealiseerde bouwblok van de eerste fase is twee bouwlagen uitgangspunt. Hiermee wordt een goede bezonning van de al bestaande woningen gegarandeerd en wordt de tussenliggende groene ruimte ook meer open.



Ontsluiting en Parkeren

Het plan kent een aantal ontsluitingspunten voor gemotoriseerd verkeer. De hoofd ontsluiting bevindt zich aan de Thorbeckesingel. Daarnaast is er een aansluiting op de Vijfmorgenstraat min of meer in het verlengde van de W.H. Vliegstraet. Dit biedt de mogelijkheid om het verkeer wat te verdelen en is ook wenselijk voor hulpdiensten en vuilniswagens.

De aansluiting op de Vijfmorgenstraat biedt ook de mogelijkheid voor langzaam verkeer om logisch door het plan heen te gaan richting Spittaalderkamp.

Tenslotte is er een apart ontsluitingsweggetje geprojecteerd vanaf de Vijfmorgenstraat langs het park ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan het park. Dit weggetje loopt dood.

Bij het bestaande bouwblok ten noorden van het Hof van Wesse, is er voor gekozen om het parkeren in het binnenterrein tussen en in de achtertuinen op te lossen. Dit mede door de ligging aan een waterloop en een brede wadi/groenzone. Bij het voorliggend plan is het parkeren anders opgelost. Er wordt een tweetal grote parkeervoorzieningen gemaakt tussen de bouwblokken waar het merendeel van het parkeren kan plaatsvinden. Daarnaast bevinden zich parkeerplaatsen langs de Thorbeckesingel en direct voor een aantal woningen in de openbare ruimte.

Aan de Vijfmorgenstraat kunnen auto's haaks voor de woningen geplaatst worden tussen het groen. Ten behoeve van de bestaande woningen aan de Vijfmorgenstraat zijn extra parkeerplaatsen in het nieuwe plan aangelegd.

Groen en spelen

Het groen is in verschillende vormen in het plan aanwezig. Tussen de bouwvelden bevinden zich groene pleinen die een functie hebben voor wateropvang en spelen. De grotere parkeervoorzieningen zijn parkeerhoven, door groen omgeven "pleinen" waar zich auto's bevinden.

In het gehele plan worden bomen aangeplant: langs de Vijfmorgenstraat, bij de entree van het plan vanaf de Thorbeckesingel en incidenteel in de wadi's. Uitgangspunt is dat de bestaande bomen langs de Vijfmorgenstraat en Thorbeckesingel gehandhaafd blijven. Tenslotte hebben alle woningen een voortuin van minimaal 2m diepte.

2.4 Richtlijnen beeldkwaliteit

Hoofd uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is het creëren van een hoogwaardige groene woonbuurt. De nieuwe woonbuurt dient aan te sluiten bij het beeld van de recent gerealiseerde woonbebouwing en ook geen al te groot contrast te vormen met de oudere bestaande bebouwing. Wel dient sprake te zijn van een fris herkenbaar eigentijds cluster binnen de wijk.

Ook voor de openbare ruimte geldt dat deze een hoogwaardige uitstraling dient te krijgen gericht op een prettige verblijfskwaliteit.

De richtlijnen voor de deelaspecten worden hierna beschreven.



De reeds gerealiseerde bebouwing is leidend bij de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen

2.4.1 Woningen

Situering en oriëntatie

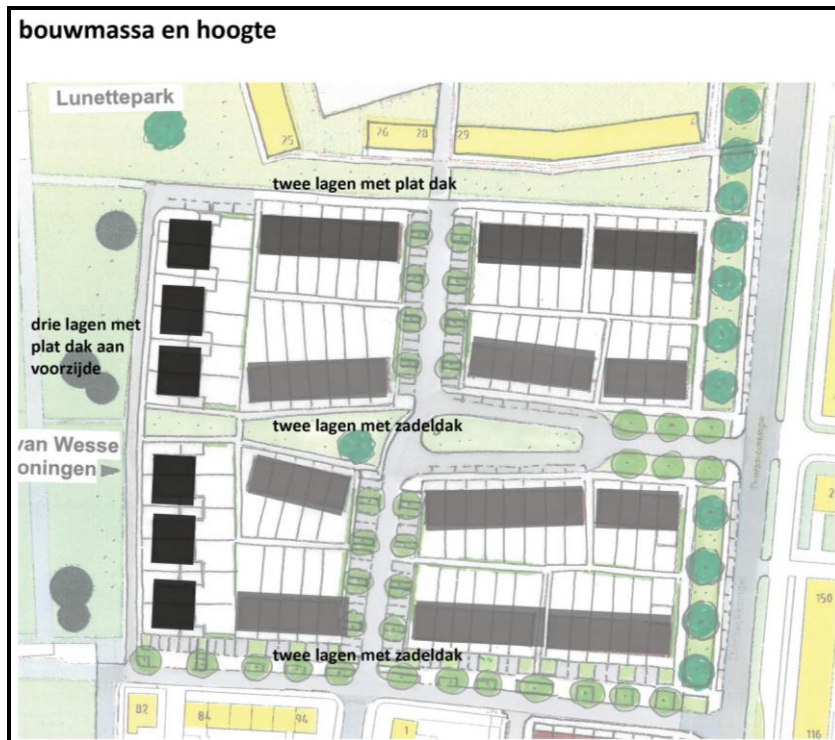
- De bouwblokken staan in een strakke rooilijn; de bouwblokken mogen onderling max. 1,5 meter van elkaar verspringen
- Er is geen sprake van verspringingen in de gevel binnen een bouwblok;
- De onderlinge afstand tussen blokken is minimaal 2 meter.
- Alle bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte.

- Alle gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte hebben een representatieve uitstraling; er zijn geen gesloten gevels gericht op de openbare ruimte. Geen gesloten kopgevels grenzend aan de openbare ruimte
- De kopwoningen grenzend aan de Thorbeckesingel voorzien van bijzondere kopgevel als accent in de straat. Bijvoorbeeld entree aan zijde van de Thorbeckestraat realiseren.



Bouwmassa

- De maximale blok lengte bestaat uit 8 woningen.
- De maximale bouwhoogte is drie bouwlagen;
- De noordelijke bouwblokken bestaan uit twee lagen en een plat dak
- De westelijke rand bestaan uit drie lagen met aan de voorzijde een plat dak, aansluitend op de woningen in het noordwesten. Een a-symmetrische opbouw is mogelijk.
- De woningen in het binnenhof en aan de zuidzijde bestaat uit twee lagen met een zadeldak.
- De dakhelling varieert tussen de 40 en 60 graden voor daken met een zadeldak.



Architectuur

- Woningen hebben zoveel mogelijk een individuele verschijningsvorm dat wil zeggen: ze zijn afzonderlijk herkenbaar. Bijvoorbeeld door plaatsing van de voordeur, hemelwaterafvoer en/of gevelindeling; dus bijvoorbeeld geen spiegeling van woninggevels.
- In het binnenhof dienen de gevels van de woningen een meer open karakter te hebben gericht op het groen.
- Multifunctionaliteit van woningen is uitgangspunt; de beukmaat dient daartoe minimaal 5.40m te bedragen.



Een donkere steen en een individuele uitstraling voor de gevels.

Kleur, materiaalgebruiken detaillering

- Materiaalgebruik: de gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen;
- De dakpannen zijn van gebakken materiaal. De dakpannen zijn antraciet of grijs van kleur.
- Kleuren:
gevels van de woningen aan de buitenzijde van het Hof van Wesse bestaan hoofdzakelijk uit een donkere rode tot bruine baksteen die harmonieert met de gevels van de reeds gerealiseerde nieuwbouw op het terrein.
Aan het binnenhof hebbende gevels een heldere kleur baksteen in roodtinten. Aansluitend bij het kleurgebruik van de buitenrand. Geen contrasterend kleurgebruik met de buitenranden.
De gevels aan de buitenrand hebben duidelijk witte accenten als verwijzing naar de witte gevels in de historische binnenstad en in aansluiting op de gevels van het gerealiseerde bouwblok.
- De daken van de woningen maken zich 'los' van de laag eronder door een lichte dakoverstek. Geen vlakke overgang tussen gevel en dak.
- Woningen aan de westzijde: variatie aanbrengen in de voorgevel van drie lagen. Zichtbaar maken van de verschillende verdieplingslagen. Twee lagen plus een derde laag door bijvoorbeeld terugleggen van de derde laag of variatie in materiaal of kleurgebruik toepassen als overgang etc.



Witaccenten zijn uitgangspunt voor de buitenrand

Erven

- De erfafscheiding van de tuinen die grenzen aan de openbare ruimte hebben bestaat uit een hekwerk met opgaand groen of een haag. Langs de Thorbeckesingel bestaan de erfafscheidingen uit een combinatie van het voorgaande met metselwerk.
- Garages liggen minimaal 5 meter achter de verlengde voorgevel rooilijn.

erfafscheidingen



Aan de binnenhof kunnen de kleuren helderder zijn.



Groene erfafscheidingen zijn uitgangspunt.

2.4.2 Openbare ruimte

Het ruime groene binnenhof vormt een belangrijk onderdeel van de nieuwe woonbuurt. Hier is ruimte voor wandelen, spelen en ontmoeten. Verder zijn de zichtrelaties van belang. Zowel naar buiten toe (het park) als de hof in. Het groene binnenhof dient dan ook vooral een open karakter te behouden en niet te zeer te worden dichtgeplant. Ook de groene bermen en zones rond het plan dienen een open karakter te hebben in verband met zicht vanuit de woningen en continuïteit van de parksfeer. Langs de Vijfmorgenstraat worden eenzijdig bomen geplant met onderbeplanting. De middenzone ligt duidelijk lager dan de zuidelijke zone van het plan. Het water zal zoveel mogelijk naar de middenzone worden toe geleid en vervolgens worden afgevoerd. Het binnenhof zal dan ook worden ingericht als wadi. Ook langs de Vijfmorgenstraat heeft het groen een opvangfunctie voor het water.

Wegen en parkeren

- De wegen in het plan zijn gericht op verblijven; de rijprofielen zijn smal en informeel;
- Parkeren gebeurt langs de weg, tussen woningen of voor de woningen.

Groen en water

- Groen ondersteunt de intieme sfeer van een binnenhof en het parkachtig karakter;
- Grote parkeervoorzieningen hebben een groen karakter door toepassen hagen en/of bomen tussen de parkeervakken.
- De waterfunctie dient waar mogelijk zichtbaar gemaakt te worden bijvoorbeeld door middel van molgoten.

Materiaalgebruik

- Alle wegen in het plan zijn voorzien van eenzelfde type bestrating.
- De verharding van wegen en voetpaden/trottoirs bestaat uit donkerrood-bruine gebakken klinkers.
- De verharding van de parkeerplaatsen bestaat eveneens uit donkerrood-bruine gebakken klinkers
- Groen bestaat voornamelijk uit gras, lage struiken, onderbeplanting (als boomspiegel langs de Vijfmorgenstraat), bomen (op parkeerpleinen, langs straten en in het groen) en hagen (tussen en achter parkeerplaatsen);
- Beplanting is inheems en streekeigen en sluit aan bij de reeds bestaande beplanting in de omgeving.



De centrale parkeervoorzieningen hebben een groen karakter



Natuurlijk spelen in combinatie met de wadi's.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toetsing

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voorliggend plan past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Toetsing

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.1.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling: Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan, de woningbouwlocatie Hof van Wesse, sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 201302867-1-R4) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (circa 4 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Onderhavig plan is aanmerkelijk groter van schaal en moet dus wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie.

Stap 1: In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte en wensen voor de woningvoorraad voor Zutphen zijn in november 2014 onderzocht en weergegeven in het Woningmarktonderzoek 2014. Er zijn 1.860 mensen ondervraagd over hun woonwensen. Het blijkt dat 13% van de volwassen Zut-

phense bevolking in de komende vijf jaar beslist wil verhuizen, 22% overweegt te verhuizen en 2% heeft inmiddels een woning of kavel gevonden. De totale verhuisgeneigdheid ligt daarmee op 37%. Dat is best een hoog aantal. In absolute aantallen gaat het om ruim 7.300 verhuizingen die kunnen worden verwacht binnen Zutphen in de komende vijf jaar. Van deze 7.300 verhuisgeneigden hebben er 460 aangegeven interesse te hebben in de wijk Waterkwartier. Hieruit blijkt dat er zeker behoefte is aan extra woningbouw in Waterkwartier.

Als er specifiek wordt gekeken naar die woningvraag voor Waterkwartier, dan willen 120 mensen een koopwoning en 340 een huurwoning (samen 460). 90 van die 120 mensen hebben behoefte aan een goedkope woning (tot € 174.000,-); 30 van de 120 mensen willen graag een woning duurder dan € 250.000,-. In het Woningmarktonderzoek 2014 is ook gevraagd in wat voor type woning men graag wil wonen. Daaruit blijkt dat er, voor wat betreft Waterkwartier, vooral interesse is in rijwoningen. In het project Hof van Wesse worden voornamelijk rijwoningen gerealiseerd. Het project omvat namelijk 12 twee-onder-één-kapwoningen en 68 rijwoningen.

Uit het Woningmarktonderzoek 2014 volgt dat er in Zutphen met name vraag is naar goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen om starters te kunnen huisvesten. 590 personen hebben belangstelling voor een kavel in Zutphen. Het centrum en Warnsveld zijn populair bij mensen die willen verhuizen. Voor beide wijken is een vraag van ruim 900 woningen gemeten.

In de koopsector is behoefte aan woningen in alle prijsklassen. In het centrum is vraag naar 510 vrijstaande woningen, 340 twee-onder-één-kapwoningen en 570 rijwoningen.

Als gevolg van verhuizingen komen in de komende vijf jaar in Zutphen 7.340 woningen voor de markt beschikbaar, met name goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Op basis van de bovenstaande gegevens is een theoretisch woningmarkttekort en woningmarktoverschot voor de komende vijf jaar in beeld gebracht. De conclusie daarvan is dat in de koopsector er als geheel een tekort van 360 woningen ontstaat en in de huursector een overschot van 390 woningen. In het centrum is een tekort aan woningen in het dure segment en aan drie- en vierkamerwoningen. Qua woningtypen wacht het centrum als gevolg van de eigen woningvraag in de komende vijf jaar een tekort van 500 vrijstaande woningen, 300 twee-onder-één-kapwoningen en 220 rijwoningen.

Voorliggend bestemmingsplan ligt ook dicht bij de binnenstad. Hier is een grote woningbehoefte, maar zijn behalve Helbergen en Halvemaanstraat geen ontwikkelgebieden aanwezig. Dit plan kan naast de woningbehoefte van het Waterkwartier dan ook voorzien in een deel van de woningbehoefte van de stad. Er worden in totaal 80 woningen (waarvan 12 twee-onder-één-kapwoningen en 68 rijwoningen) gerealiseerd nabij het centrum van de stad. De locatie leent zich voor de realisatie van een woonmilieu voor twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Dit is in aantal en behoefte passend bij dit deel van de stad en vult daarmee een klein deel van de totale woningvraag in aantal en type op.

In de kwalitatieve woonprogramma's die met de gemeenten in de regio, de provincie en de woningcorporaties is afgesproken is met het bovenstaande al rekening gehouden (zie paragraaf 3.2.3). Op deze manier bestaat er een goede regionale afstemming naar behoefte in soort en aantal woningen en kan gesteld worden dat het voorliggende bestemmingsplan bijdraagt aan de invulling van de woningvoorraad passend bij de behoefte en passend in de regionale afspraken.

Stap 2: In deze stap wordt beschreven in hoeverre de stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld herstructurering of transformatie van beschikbare gronden. De voorliggende locatie betreft voormalige sportvelden die binnenstedelijk aanwezig zijn. De sluiting van de jeugdgevangenis waarmee ook de sportvelden behorende bij de voormalige jeugdgevangenis niet meer als zodanig worden gebruikt geeft de mogelijkheid om in dit plangebied, als inbreidingslocatie, een woonmilieu te realiseren waaraan in Zutphen behoefte is. Dit komt met name door de goede ontsluiting en de korte afstand tot het centrum van de stad. Daarmee past dit plan binnen de lijn van inbreiding boven uitbreiding.

Stap 3: Aangezien sprake is van inbreiding, is er geen noodzaak stap 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangetoond is dat er een behoefte bestaat aan het te realiseren woonmilieu met verschillende typen woningen. Het aantal te realiseren woningen past bij de vraag in dit deel van de stad. In regioverband zijn er reeds afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Daarnaast is sprake van het benutten van een inbreidingslocatie. Voldaan wordt aan het gestelde in de ladder waardoor dit plan gerealiseerd kan worden.

Het geldende bestemmingsplan voorzagt overigens in de realisatie van maximaal 97 woningen ter plaatse van Hof van Wesse. Onderhavig bestemmingsplan maakt daarentegen maximaal 80 woningen mogelijk. Dit betekent dat er geen toename aan het aantal woningen plaatsvindt, maar slechts van een kwalitatieve wijziging en dus in principe geen verdere verstedelijking plaatsvindt dan op grond van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere provinciale structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 *Een duurzame economische structuurversterking.* Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-

economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2 *Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.* Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Onderhavig plan maakt deel uit van een woningbouwlocatie, waarmee een nieuwe invulling wordt gegeven aan de Lunettetuin. Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit bestemmingsplan sluit daarmee aan op de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu,

water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wonen

In dit plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties:

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het Regionaal Programma Wonen wordt nog opgesteld en vormt de vervanger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Toetsing

In het plangebied worden maximaal 80 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Nieuwe woningen zijn op grond van de Omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma. In de volgende paragraaf wordt op dit beleidsstuk ingegaan. Hieruit blijkt dat de woningen binnen het programma passen.

3.2.3 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 8.500 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. De aangetoonde vraag naar betaalbare woningen bedraagt 20%.

Toetsing

Voor de regio Stedendriehoek is een aantal eisen gesteld ten aanzien van de netto plancapaciteit van circa 8.500 woningen die in de periode 2010-2019 gebouwd mogen worden. Deze plannen zijn op regionaal niveau verder uitgewerkt. Op regionaal niveau zijn ook voor de verschillende gemeenten woningbouwprogramma's opgesteld. In het plangebied worden maximaal 80 woningen gerealiseerd. Deze locatie maakt deel uit van het woningbouwproject op de Lunettetuin. Dit project is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Zutphen. De beoogde woningen passen daarmee kwantitatief gezien binnen de plancapaciteit. Daarnaast wordt ook kwalitatief aangesloten bij het woonbeleid. De woningen betreffen zowel huur- als koopwoningen. In het volledige plan voor de Lunettetuin is veel nadruk gelegd op realisatie van betaalbare woningen. Bijna 30% van de woningen valt in de categorie sociaal. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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 voor de lange termijn tot 2030. 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, staan 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:

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

Vornoemde aspecten moeten ertoe bijdragen dat het stedelijk ruimtegebruik in en om de bestaande steden en dorpen wordt gebundeld en geconcentreerd. In de verstedelijkingsopgave voor het wonen binnen de Stedendriehoek speelt het bestaand stedelijk gebied een prominente rol: de Stedendriehoek kiest uitdrukkelijk voor verdere

herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen.

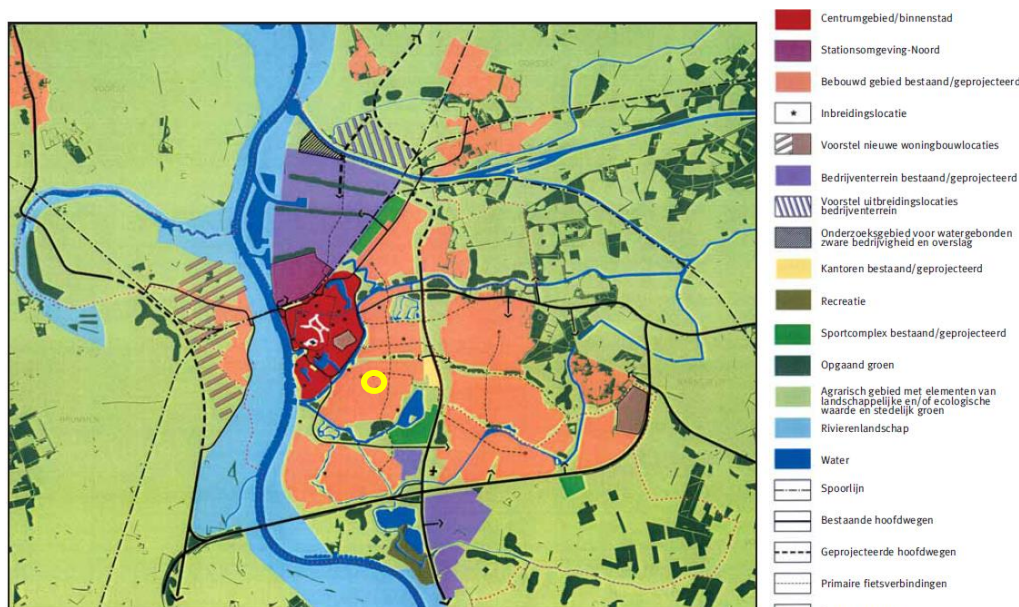
Toetsing

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 bovendien versterkt. Het plan leidt tot een vergroting van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen en is daardoor in lijn met het provinciale bundelingsbeleid. De woningen die worden gerealiseerd zijn, conform de het KWP3, gebaseerd op woonwensen van burgers en leiden tot het ontstaan van een gevarieerd woonmilieu met (sociale) huur- en koopwoningen. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan relevante provinciale en regionale beleidsregels.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.



Ontwikkelingskaart Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 met globale aanduiding plangebied (geel)

Het ruimtelijk totaalconcept voor 2020 valt uiteen in negen planelementen. Het plangebied maakt deel uit van het element 'De Woonkwartieren', waarbinnen zich de meeste inbreidingslocaties bevinden. Voorliggend plangebied is dan ook, samen 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. De navolgende afbeelding toont een fragment van de ontwikkelingskaart van de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020. Het plangebied is hier aangewezen als 'Bebouwd gebied bestaand/geprojecteerd'.

Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand bebouwd gebied. Binnen het bestaand bebouwd gebied zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Onderhavig plan betreft een herstructureringsgebied. Het woningbouwproject zorgt ervoor dat op deze locatie de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De bestaande kwaliteiten van het gebied, waaronder de groenstructuur, blijven bovendien behouden en worden versterkt. Hiermee sluit het plan aan op de ambities uit de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020.

3.4.2 Groenatlas

De gemeente Zutphen heeft in 2012 de Groenatlas 'Samenwerken aan een duurzame groenstructuur' vastgesteld. Hierin is de visie verwoord op de groenstructuur vanuit natuur, milieu en ruimte met daarin een heldere beschrijving van eindbeelden, beheerkaders en ontwikkelingsstrategieën.

De groenatlas omvat een uitwerking voor het groen in de kernen van Zutphen en Warnsveld, de wijken Noordveen, Centrum, De Hoven, Mars, Waterkwartier, Zuidwijken, Warnsveld en Leesten. Daarnaast bevat de Groenatlas een uitwerking voor het groen langs randen en de overgangszone van de kernen naar het buitengebied en de belangrijkste hoofdstructuren van wegen-, water- en landschapstructuren in het buitengebied. In de groenatlas wordt gesteld dat het Zutphense groen een opvallende structuur heeft met veel groen tussen de wijken. Het groen langs de waterstructuren bepaalt in grote mate het groene karakter van Zutphen. Echter, in de wijken zelf zijn nauwelijks grote groenelementen aanwezig en is het beschikbaar areaal groen relatief gering.

De gemeente streeft naar een leefbare stedelijke omgeving voor mens en dier in de vorm van 75 m² toegankelijk groen per inwoner binnen een straat van 500 meter. De groenstructuur vormt daarbij plek voor ontmoeting, het natuurlijk netwerk, de basis voor een duurzaam en gezond stedelijk milieu en is drager van het imago van de gemeente. Dit is des te belangrijker, omdat de nieuwe omgeving klimaatbestendig moet worden ingericht. De groenblauwe structuur heeft daarbij, naast de maatregelen aan en in gebouwen, een belangrijke rol.



Streefbeeld groenstructuur 2025 met globale aanduiding plangebied (rood)

Toetsing

Op de voorgaande afbeelding is de na te streven groenstructuur weergegeven met daarin een aanduiding van het plangebied. Hier is te zien dat de bomenrij langs de Thorbeckesingel is aangewezen als primaire boomstructuur. Deze boomstructuur maakt deel uit van het beeldbepalend groen in de gemeente Zutphen. Verder bevinden zich in het plangebied geen essentiële groenelementen. De primaire boomstructuur blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Om zorg te dragen voor het behoud wordt de oostelijke rand van het plangebied bestemd als 'Groen'. Bovendien is de groenblauwe structuur, die gekoppeld is aan de gracht en het Lunettepark, essentieel voor zowel de bestaande als de toekomstige buurten van het Waterkwartier. Dit bestemmingsplan sluit daarmee aan op het beleid uit de Groenatlas.

3.4.3 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. De Lunettetuin is in deze visie aangewezen als een dergelijke ontwikkelingslocatie.

Toetsing

De Lunettetuin is aangewezen als ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Onderhavig plangebied maakt deel uit van deze Lunettetuin. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 80 woningen in dit gebied mogelijk en sluit daarmee aan op de visie uit het Wijkontwikkelingsplan Wijk A (Waterkwartier).

3.4.4 Woonvisie 2013-2017

De gemeenteraad van Zutphen heeft op 4 juni 2013 de Woonvisie 'Ik woon in Zutphen!' voor de periode 2013-2017 vastgesteld. De visie geeft als visie op de lange termijn dat bewoners er trots op zijn om in Zutphen te wonen vanwege de aantrekkelijke historische en levendige binnenstad, de eigenheid van de wijken en het karaktervolle dorp Warnsveld, waarbij alle stedelijke voorzieningen aanwezig zijn en de natuur toch dichtbij is.

De nadruk in de woonvisie voor de periode 2013-2017 ligt niet meer op bouwen, bouwen, bouwen, zoals in voorgaande jaren, maar op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw is aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen. In de visie is extra aandacht voor de navolgende thema's.

- duurzaamheid is vanzelfsprekend;
- zeggenschap: de woonconsument centraal;
- zorgzaam en betaalbaar;
- bestaande woningvoorraad: blijven aantrekkelijk;
- nieuwbouw: kwantitatief en kwalitatief is elke klap raak!
- het centrum van Zutphen: levendig, historisch en vernieuwend.

Het thema nieuwbouw ziet op het afmaken van prioritaire projecten en het afstemmen van de lokale en regionale vraag naar en aanbod van woningen. Het Waterkwartier, waar het Hof van Wesse onderdeel van is, is één van deze prioritaire projecten. De nieuwbouw gebeurt conform de provinciale taakstelling, zoals beschreven in het paragraaf 3.2.3 van deze toelichting (het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019).

Toetsing

Het onderhavige plan draagt bij aan het thema nieuwbouw. Dit bestemmingsplan sluit daarmee aan op de Woonvisie 2013-2017.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Hof van Wesse

De gemeente Zutphen stelt gelijktijdig met dit bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan Hof van Wesse' vast. Dit beeldkwaliteitsplan is in hoofdlijnen opgenomen in paragraaf 2.3 en 2.4 van deze toelichting en zal onderdeel worden van de welstandstoets.

Toetsing

Het bouwplan en het beeldkwaliteitsplan zijn al tijdens de voorbereiding op elkaar afgestemd. Bij de uitvoering van het bouwplan wordt aangesloten bij de voorwaarden uit dit beeldkwaliteitsplan. De nieuwe woningen sluiten aan bij de bebouwingsstructuur in de omgeving en zorgen ervoor dat er een samenhangend geheel wordt gecreëerd.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 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 voorheen geldende bestemmingsplan 'Lunettetuin'. Voor het geldende bestemmingsplan 'Herziening Lunettetuin' zijn de toentertijd uitgevoerde onderzoeken beoordeeld. Ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan waren een groot aantal onderzoeken nog voldoende recent. In het kader van onderhavig bestemmingsplan kan nog steeds met de conclusies van enkele onderzoeken worden volstaan. Voor enkele andere onderzoeken dient een actualisatie dan wel een volledig nieuw onderzoek plaats te vinden. In de navolgende paragrafen wordt hier per aspect nader op ingegaan.

4.2 Milieu

4.2.1 *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Naar aanleiding van dit bestemmingsplan is onderzocht of voor de woningbouwontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. De activiteit is te kwalificeren als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Deze activiteit is in bepaalde gevallen m.e.r.-beoordelingsplichtig (bijlage D bij het Besluit milieueffect-rapportage op wetten.overheid.nl).

Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan binnen het stedelijk gebied van Zutphen, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee dat op basis daarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in de navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bodem*

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Er is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit de rapportage blijkt dat in oktober 2015 de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie is onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat in de

¹ Tauw BV. (26 november 2015). Verkennend bodemonderzoek Hof van Wesse te Zutphen, projectnummer: 1234492.

bovengrond enkele licht verhoogde waarden van zware metalen, PAK en/of PCB zijn gemeten. In het grondwater zijn bij één peilbuis maximaal licht verhoogde waarden van barium en naftaleen gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde waarden gemeten. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn, vanwege uitsluitend licht verhoogde achtergrondwaarden, geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Bedrijvigheid in het plangebied: Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied: Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan hindercirkels over het plangebied liggen.

Conclusie

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

4.2.4 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in de vorm van woningen. In het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Lunnettetuin' is een akoestisch onderzoek verricht². Dit onderzoek is in 2008 uitgevoerd. Sindsdien zijn de reken- en meetvoorschriften voor geluid gewijzigd en wellicht zijn ook de verkeersintensiteiten van de omliggende wegen veranderd. Derhalve is in het kader van dit bestemmingsplan opnieuw een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd³.

Uit het onderzoek blijkt dat het plan niet is gelegen binnen de geluidzone van een zonneplichtige weg. De Wet geluidhinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De Thorbeckesingel en de Vijfmorgenstraat zijn gelegen in de directe nabijheid van het plangebied en hebben een 30 km-regime. Deze wegen zijn niet onderzoeksplchtig voor de Wgh. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. Er is op deze manier getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor alle beschouwde wegen bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidbelastingen zijn wel lager dan de maximale ontheffingswaarde.

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. In een bouwakoestisch onderzoek naar de gevelgeluidwering kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

Ten aanzien van de 30 km/h-wegen en de gecumuleerde geluidbelasting is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

² SAB BV. (27 november 2008). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Zutphen, Jeugd-gevangenisterrein. Arnhem, projectnummer 70540.

³ SAB BV. (11 december 2014). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, projectnummer: 70540.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 zijn kwaliteitseisen met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De wet 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 zijn geworden. 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. Plannen die in betekende 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. Plannen die 'niet in betekende 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 plan 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 plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur 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 nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om maximaal 80 woningen te realiseren. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een groter woningbouwproject in Zutphen, waarbij enkele honderden woningen worden mogelijk gemaakt. Het aantal te realiseren woningen is echter kleiner dan 1.500 bij één ontsluitingsweg (de NIBM-grens). 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. Om uit te sluiten dat er sprake is van (dreigende) grenswaardenoverschrijdingen is in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Lunettetuin' een quick scan luchtkwaliteit opgesteld⁴. De berekeningen in dit onderzoek tonen aan dat de concentraties fijn stof en stikstofdioxide ruimschoots onder de grenswaarden blijven.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Op 10 april 2012 heeft het college besloten dat bij de vestiging van gevoelige bestemmingen binnen 50 meter van wegen met een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen extra aandacht moet worden besteed aan de consequenties voor de luchtkwaliteit. Dit op advies van de GGD. Verwacht wordt dat de verkeersintensiteit van de Thorbeckesingel (weg met de hoogste intensiteit) in het jaar 2024 op circa 4.000 motorvoertuigen zit. Hierdoor hoeft er geen extra onderzoek besteed te worden aan het onderdeel luchtkwaliteit.

Uit de "Rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009" blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente Zutphen. Hierdoor bestaat er geen noodzaak voor het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

⁴ SAB BV. (26 augustus 2008). Quick scan luchtkwaliteit Jeugdgevangenisterrein, projectnummer: 70540.

4.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

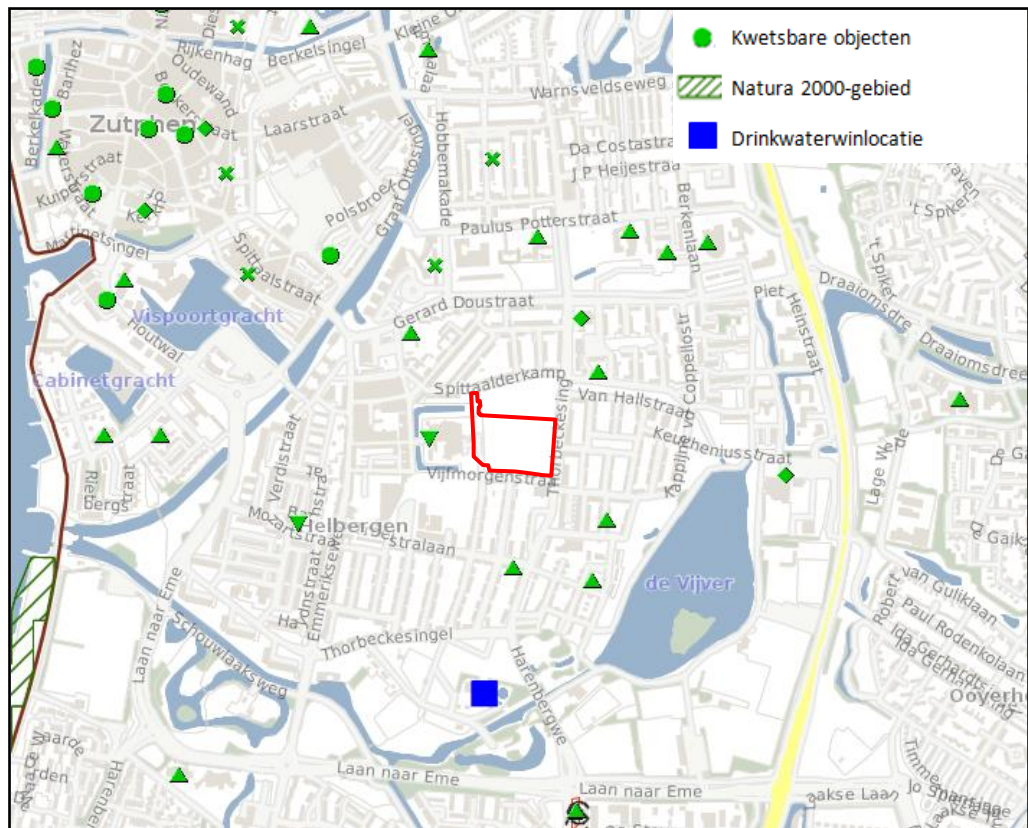
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans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

Groepsrisico

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 (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportroutes. Ten zuiden van het plangebied is een drinkwaterwinlocatie gelegen. In het kader van het aspect externe veiligheid is deze drinkwaterwinlocatie niet van belang. In paragraaf 4.3.2 waarin het plan wordt getoetst aan het aspect water, wordt nader ingegaan op de gevolgen van de nabijheid van de drinkwaterwinlocatie voor de haalbaarheid van het plan.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (rood)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Toetsing

Flora en fauna: In het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Lunette-tuin' is een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁵. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen gebleken voor de uitvoerbaarheid van het plan. Uit dat onderzoek is gebleken dat het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde is en dat er geen extra maatregelen getroffen hoeven te worden. Echter, gezien de beperkte geldigheid van dergelijke onderzoeken en het feit dat zich in de tussentijd in het gebied beschermde soorten hebben kunnen vestigen, is een nieuwe quick scan flora en fauna uitgevoerd⁶. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming: Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het Gelders Natuurnetwerk is gezien de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. De plannen leiden niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of kernkwaliteiten van de Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Soortenbescherming: Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het zeer onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk.

Zorgplicht: De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken mogen niet uitgevoerd worden.

Bomen: Op het terrein van de Lunette-tuin zijn meerdere bomen aanwezig. Deze staan in een rij parallel aan de Thorbeckesingel. Bovendien staan er 3 bomen parallel aan de Vijfmorgenstraat. Het aspect bomen trekt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in twijfel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁵ EcoGroen Advies BV. (4 augustus 2006). Quick scan natuurtoets Sportvelden Jeugdgevangenis, Zutphen, kenmerk: 06238/B.

⁶ SAB BV. (28 november 2014). Quick scan flora en fauna bestemmingsplan Hof van Wesse, Zutphen, projectnummer: 70540.03.

4.3.2 Water

Beleid

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.

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie Gelderland, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de Omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in pe-

rioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afweten wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2016-2021

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2016-2021 haar beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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.

Beschrijving plangebied

In het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de drooglegging van het terrein. Dit onderzoek kan ook voor de toetsing in het kader van onderhavig bestemmingsplan worden gebruikt. 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 het plangebied 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 (zwarte) regenbui kan vanuit de omgeving oppervlakkig extra hemelwater toestromen. Dit water zou niet snel genoeg in de grond kunnen infiltreren. De top laag (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. Het doel van grondwaterbeschermingsgebieden 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 kent 55 grondwaterbeschermingsgebieden. Hiervan zijn er 51 gelegen in landelijk en 4 in stedelijk gebied,

waaronder het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse van het plangebied. In de stedelijke beschermingsgebieden is de Provinciale milieuverordening Gelderland (en sinds 24 september 2014 de Omgevingsverordening) niet van toepassing. Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze beoordelen volgens het principe van stand still - step forward. Dat wil zeggen dat toekomstige ontwikkelingen geen groter risico mogen opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige situatie het geval is en dat naar vermindering van het risico wordt gestreefd. Hiertoe is een advies opgesteld⁷. De risico's van de ontwikkelingen met betrekking tot de Lunettetuinen opzichte van drinkwaterwinning hebben voornamelijk te maken met 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. Daarbij worden in het advies twee voorwaarden gesteld:

- 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 step forward.

Er is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, op basis waarvan onder andere is bepaald wat de grootte van het benodigde wateroppervlak is⁸. De resultaten zijn samengevat:

- 1 het 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.

In onderhavig bestemmingsplan is een aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Deze aanduiding zorgt ervoor dat de bescherming en de kwaliteit van het grondwater worden geborgd. Het bestemmingsplan heeft geen (nadelige) invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

Beschrijving watersysteem

Visie Waterkwartier: Het watersysteem van de ontwikkeling van de Lunettetuinen kan niet los gezien worden van overige ontwikkelingen in de wijk Waterkwartier. Ten zuidwesten van de Lunettetuinen 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.

⁷ Vitens.

⁸ De Klinker Milieu BV. (2006). Geohydrologisch onderzoek.

De gracht rond de jeugdgevangenis staat in verbinding met de vijver die nabij het zwembad ligt. In de huidige situatie ontbreekt echter een afvoer van het overtollige water. Als het regenwater uit de twee ontwikkelingen, Lunettetuin 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, Lunettetuin 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 rioolvervangning of wegconstructie 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?'⁹. 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 Lunettetuin 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 Lunettetuin 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'¹⁰ 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 verversd. De afvoer van het watersysteem wordt geregeld via een aan te leggen watergang langs het Spittaalderkamp. De watergang verbindt de gracht bij de Lunettetuin 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.

⁹ Tauw BV. (30 oktober 2008). Waterstructuur voor het Waterkwartier Zutphen, kenmerk: R001-4571040VPK-mfv-V03-NL.

¹⁰ Tauw BV. (31 oktober 2008). Waterstructuur uitwerking: Spitaalderkamp. De beekloop door het hart van de wijk, kenmerk: R001-4601702VPK-V01.

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

Watertoets

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt. In de navolgende tabel is deze tabel weergegeven.

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

De navolgende tabel is ingevuld op basis van de uitgangspunten uit de gehele woningbouwontwikkeling van de Lunettetuin.

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 natte natuur?	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 geïnfilteerd. 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, is er nauwelijks een wijziging in het aantal vierkante meters verhard oppervlak. Het waterhuishoudkundig systeem, zoals dat in deze paragraaf wordt beschreven, is afgestemd op het grotere verharde oppervlak, zoals dit in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Lunettetuin' was voorzien. Het waterhuishoudkundig systeem voldoet ook 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 Milieu is bepaald dat verbete-

ring 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

Ten westen van het plangebied ligt de gracht rond de jeugdgevangenis. Deze bestaande gracht wordt uitgebreid met een gracht aan de west- en noordzijde van het plangebied. In het kader van de ontwikkeling van de Lunettetuin is er 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 vervuilende 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 deel 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:

- a drainage onder de wadi's, zodat de wadi's binnen 24 uur weer leeg zijn;
- b 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 op grond van het geldende bestemmingsplan 'Herziening Lunettetuin' heeft overleg plaatsgevonden met de waterpartijen. Deze partijen be-

troffen de gemeente Zutphen, de provincie Gelderland (in verband met het grondwaterbeschermingsgebied) en de leidingbeheerder Vitens. Deze partijen hebben positief geadviseerd in het kader van het bestemmingsplan 'Herziening Lunettetuin'. Omdat het verhard oppervlak in het gebied niet (of niet significant) toeneemt, gelden voor het waterhuishoudkundig systeem dezelfde uitgangspunten als in het bestemmingsplan voor de gehele Lunettetuin. 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 watertoets. Hiermee is het aspect water afdoende gewaarborgd in dit planproces.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

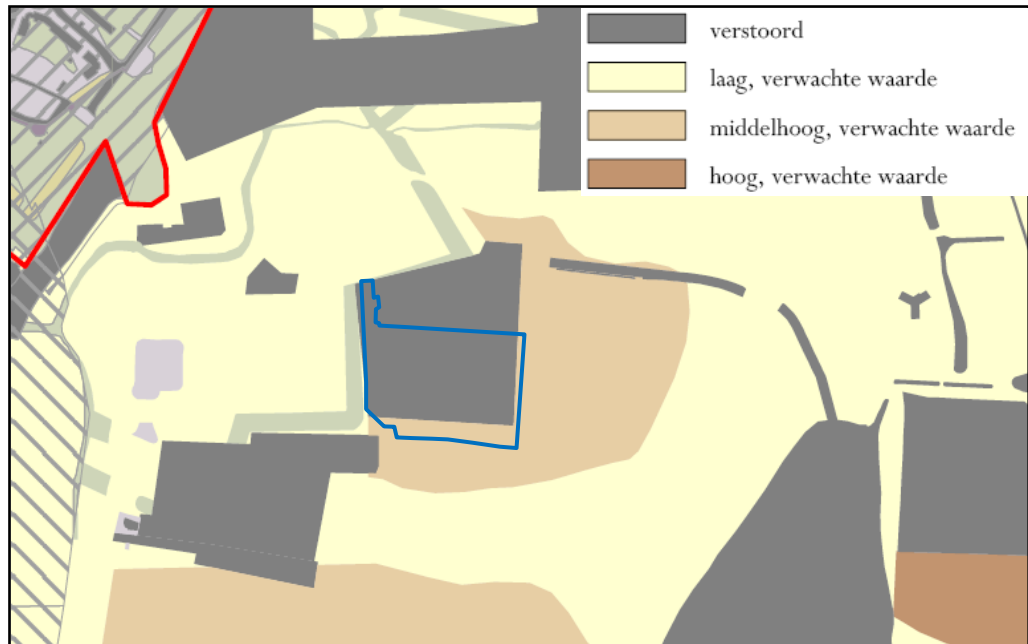
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond 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.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Binnen het plangebied bevinden zich geen beeldbepalende panden en monumenten. De jeugdgevangenis ten westen van het plangebied is in 1884 als cellulaire gevangenis 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 navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Archeologische Waardenkaart Zutphen. Aan het plangebied is grotendeels een verstoorde archeologische waarde toegekend. In verstoord gebied wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek in principe niet noodzakelijk geacht. Voor de zuidelijke en oostelijke rand van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op de Archeologische Waardenkaart Zutphen zijn bovendien de Archeologische Monumenten te zien (AMK). In het plangebied komen geen gebieden met een dergelijke AMK-status voor.



Uitsnede Archeologische Waardenkaart Zutphen 2012 met globale aanduiding plangebied (blauw)

Ondanks de verstoorde waarde is in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Lunettetuin' besloten archeologisch onderzoek in het plangebied uit te voeren¹¹. 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.

De onderzoeksconclusie is dat er op basis van radar/tracer verwachtingen ten aanzien van dierlijke resten zijn in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Bovendien zijn bovenop de hoogste gedeeltes van de eerste geologische laag hoekige (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.

Naar aanleiding van voornoemd archeologisch onderzoek en het booronderzoek¹² is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd¹³. In november en december 2007 en in februari tot en met begin maart 2008 zijn daartoe opgravingen verricht op de Lunettetuin. De opgravingen zijn uitgevoerd door de archeologisch velddienst van de gemeente Zutphen. De archeologische sporen die tijdens de opgravingen aan het licht kwamen, zijn in kaart gebracht.

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

¹² Cohen, K. (2007). Boorverslag Zutphen boorpunten 200702005 - 200702013. Universiteit van Utrecht.

¹³ Fermin, H. & Groothedde, M. (2007). Proefsleuvenonderzoek op het Jeugdgevangenisterrein in Zutphen. IJzertijd tussen Bajes en Wambuis, Ciscode: 25329.

Conclusie

Het archeologisch proefsleuvenonderzoek van 2007 benaderde zonder archeologische sporen en vondsten de zuidelijke en oostelijke restzone met een archeologische verwachtingswaarde zodanig dicht, dat hier op goede opgravingen geen archeologisch relevante waarden te verwachten zijn. Derhalve kan de archeologische verwachtingswaarde naar "laag" worden bijgesteld. De lage archeologische verwachtingswaarde hoeft niet op de verbeelding te worden opgenomen, omdat de toegestane omvang van bodemingrepen groter is dan uit deelgebied (10.000 m²). De zone van Vijfmorgenstraat kan als archeologisch verstoord worden beschouwd (riolen e.d.).

4.3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling van 80 woningen neemt in de nabije omgeving het aantal bewegingen van gemotoriseerd wegverkeer per etmaal toe: de zogenaamde verkeersgeneratie. Volgens de kengetallen van het CROW¹⁴ is de verkeersgeneratie per rijwoning minimaal 6,7 en maximaal 7,5 en per twee-onder-één-kapwoning is dat minimaal 7,4 en maximaal 8,2. Dat betekent dat het gemotoriseerd wegverkeer met maximaal (80 maal 8,2 =) 656 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt. Hierbij wordt uitgegaan van de cijfers die gelden voor koopwoningen in de rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied.

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 Hof van Wesse 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 (een wijkverzamelstraat met een 30 km/uur-regime) heeft een zodanige capaciteit, dat het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend plan, in voldoende mate kan worden opgevangen. De overige infrastructuur in het plangebied bestaat uit langzaam verkeersroutes. 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 noordzijde van de Lunettetuin. De buurtbus heeft een halte op de Spittaalderkamp (ten oosten van de Thorbeckesingel) en vlakbij de aansluiting met de Thorbeckesingel.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW¹⁵. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe woningen uitgegaan van koopwoningen in de rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied.

¹⁴ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

¹⁵ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 parkeerplaatsen per woning, terwijl voor rijwoningen een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning geldt. Als wordt uitgegaan van de hoogste parkeernorm – dat wil zeggen een norm van 1,7 voor twee-onder-één-kapwoningen – is parkeerbehoefte voor 80 woningen (80 maal 1,7 =) 136 parkeerplaatsen. Dit is de maximale parkeerbehoefte voor het gehele plangebied. Op grond van het stedenbouwkundig plan worden in het openbaar gebied minimaal 100 parkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen worden op het eigen terrein bij de twee-onder-één-kapwoningen en de hoekwoningen gerealiseerd. Daarmee bedraagt het totale aantal parkeerplaatsen dat in het plangebied wordt gerealiseerd meer dan de benodigde 136 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd om de parkeerbehoefte op te lossen. Bovendien zijn de parkeervoorzieningen in overeenstemming met het beleid dat is opgenomen in de 'Parkeernota 2012' van de gemeente Zutphen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.6 Duurzaamheid

In het beleidsplan Zutphen Energieneutraal is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoek naar gebruik van duurzame energie, energiebesparing, rest warmte en duurzaam bouwen verplicht is. Bij nieuwbouw van utiliteit moet gestreefd worden naar een 10% scherpere EPC. Voor dit onderwerp geldt dat als concreet gebouwd gaat worden omgevingsvergunningen voor het bouwen aan het dan geldende beleid worden getoetst.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *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.

5.1.2 *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.

5.1.3 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-dubbelregel, 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.

5.2 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.

5.2.1 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 'Woongebied'. 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. Bovendien is er één ontsluitingsweg toegestaan aan de oostzijde van het plangebied.

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.

Water

De gronden met bestemming 'Water' mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Woongebied

De gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Woongebied' zijn bedoeld voor woningen in de vorm van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. In de regels is bepaald dat er maximaal 80 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. Verder zijn maximaal twee ontsluitingswegen toegestaan aan de zijde van de Vijfmorgenstraat.

Ook dient ten minste 8% van de gronden binnen het bestemmingsvlak te worden ingericht ten behoeve van deze groenvoorzieningen met eventueel waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor wat betreft het bouwen zijn binnen de bestemming 'Woongebied' op de verbeelding aanduidingen opgenomen voor het type daken en de maximale bouwhoogte. Er zijn drie types: plat dak, zadeldak en asymmetrische dakopbouwen. Bij die laatste ca-

tegorie is geregeld dat de woningen aan één zijde (ter plaatse van de aangeduide gevellijn) 10 m hoog dienen te zijn.

De woningen moeten verder voldoen aan de bouwbepalingen zoals opgenomen in de regels. Bepaald is onder andere dat de horizontale diepte van de woningen maximaal 12 meter bedraagt.

Ook zijn bepalingen opgenomen inzake de onderlinge afstand van hoofdgebouwen. Hoofdgebouwen met twee-aaneengebouwde woningen dienen minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te liggen. Hoofdgebouwen met aaneengebouwde woningen dienen ten opzichte van elkaar ten minste op 2 m afstand te liggen.

Wat betreft de positionering is verder bepaald dat hoofdgebouwen (een rij van aaneengebouwde woningen of twee woningen in een tweekapper) in dezelfde rooilijn moeten liggen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gerealiseerd. Het maximale oppervlak en de maximale goot- en bouwhoogte van deze bebouwing zijn opgenomen in de regels.

Er zijn diverse specifieke gebruiksregels opgenomen, waaronder een voorwaardelijke verplichting die het gebruik van de woningen aansluitend aan de groenzone langs de Thorbeckesingel verbiedt tenzij hier een groene erfafscheiding is gerealiseerd. Hieronder wordt verstaan een hekwerk met opgaand groen of een haag, in combinatie met metselwerk.

In de regels is tot slot een aantal afwijkingsregels opgenomen. Allereerst zijn twee afwijkingsbevoegdheden opgenomen om de woningtypologie te kunnen wijzigen ter plaatse van de betreffende aanduiding. Daarnaast zijn twee afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bovendien is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee kan worden afgeweken van de parkeernorm. Om hier gebruik van te maken dient door of namens de vergunningaanvrager per niet te realiseren parkeerplaats een bijdrage van € 10.000,00 te worden gestort in het gemeentelijke mobiliteitsfonds.

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.

5.2.2 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.

6 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan vast te stellen om het gemeentelijke kostenverhaal te verzekeren indien een ruimtelijk plan (in casu het bestemmingsplan) voorziet in bouw- en/of verbouwplannen. Deze bouwplannen zijn nader gedefinieerd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto vloeroppervlakte.

Artikel 6.12 lid 2 Wro geeft aan dat het vaststellen van een exploitatieplan niet hoeft als:

- bij amvb aangegeven gevallen:
 - het totaal van exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder is dan € 10.000,00;
 - er geen verhaalbare kosten zijn (kosten bodemsanering, dempen oppervlaktewater, verrichten van grondwerken, kosten aanleg van voorzieningen, kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen, kosten van compensatie van natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen, kosten voor bouw- en woonrijp maken);
 - de verhaalbare kosten uitsluiten de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting van nutsvoorzieningen betreffen;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels over bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en de uitvoering hiervan niet nodig is.

Hof van Wesse is een ontwikkeling die door de gemeente in eigen beheer wordt gerealiseerd. Er zijn daarmee geen verhaalbare kosten, waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

De vertrouwelijke exploitatie van het project laat zien dat het plan financieel haalbaar is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 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 de 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 in het kader van het vooroverleg bij het Concept-ontwerpbestemmingsplan Hof van Wesse:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Vitens;
- VNOG.

In bijlage 11 zijn de ingekomen reacties voorzien van een antwoord.

7.2 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

De gemeente Zutphen heeft een inspraakverordening. Het bevoegde orgaan, in dit geval B&W, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is.

In dit geval is er een intensief participatietraject met de belangstellenden, omwonenden en andere belangenvertegenwoordigers geweest. Dat betekent dat erg veel mensen betrokken zijn bij de plannen. Daarnaast bestaat er voor een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen. Dat heeft geleid tot de keuze om geen mogelijkheid te geven voor inspraak.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 februari 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In bijlage 11 zijn de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.