

Bestemmingsplan **Lunette Eiland, eerste herziening**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Maart 2022

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

“Lunette Eiland, eerste herziening”

Bestemmingsplan: Lunette Eiland, eerste herziening
IDN: NL.IMRO.0301.bp0717HerzLuEiland-vs01
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	10
2.1.	HISTORIE	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE	12
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	24
4.3	REGIONAAL BELEID	25
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	ECOLOGIE	36
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.8	CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	42
5.9	VERKEER EN PARKEREN	43
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	46
6.1	VIGEREND BELEID	46
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
7.1	INLEIDING	51
7.2	OPZET VAN DE REGELS	51
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	52
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN	56
9.1	VOOROVERLEG	56
9.2	ZIENSWIJZEN	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	57	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	58
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTBODEMONDERZOEK	59

BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING.....	60
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	61
BIJLAGE 5	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	62
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK.....	63
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH PROEFSLEUVENONDERZOEK	64
BIJLAGE 8	CE-ONDERZOEK.....	65
BIJLAGE 9	AANMELDNOTITIE BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	66
BIJLAGE 10	GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Lunettestraat 1 tot en met 13 en het achterliggende terrein van de voormalige jeugdgevangenis, beter bekend als ‘Lunette Eiland’, gelegen in de stad Zutphen. De locatie was tot 2008 in gebruik als jeugdgevangenis. In 2017 is het grootste gedeelte van de voormalige jeugdgevangenis gesloopt, met uitzondering van het gevangenisgebouw (hoofdgebouw met daarachter het cellengebouw), de directeurswoning en de vijf voormalige dienstwoningen. De locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. In dat kader heeft het Rijksvastgoedbedrijf de locatie verkocht aan initiatiefnemer.

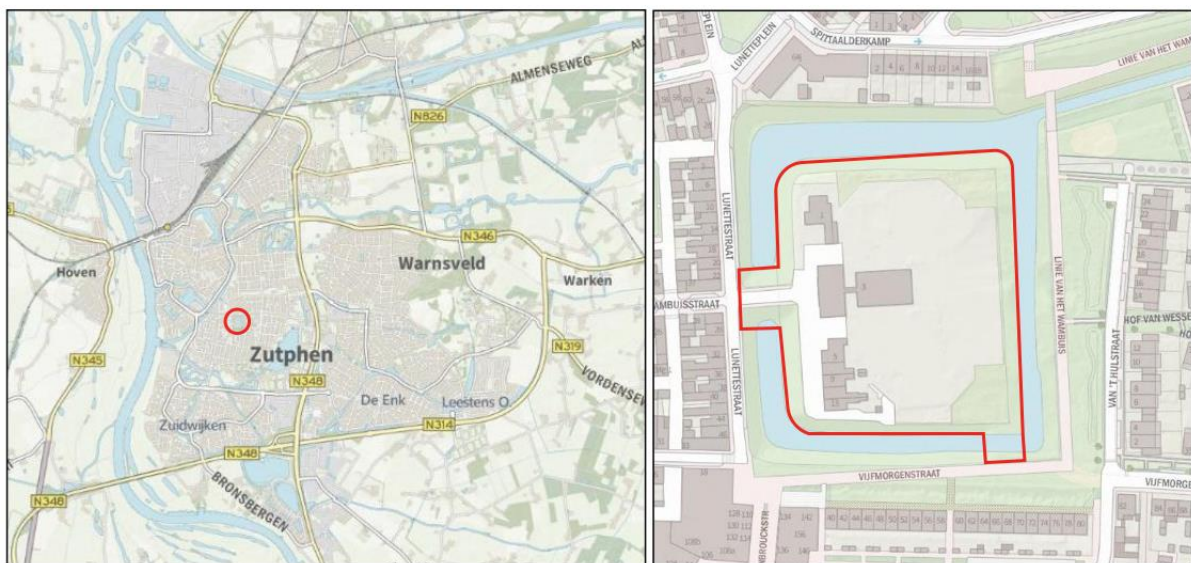
Initiatiefnemer is voornemens het gebied te herontwikkelen met woningbouw met bijbehorende groen-, water- en infrastructurele voorzieningen, waarbij het hoofdgebouw (voorgebouw) en het cellengebouw overwegend gesloopt zal gaan worden. In eerste instantie was het de bedoeling om het hoofdgebouw te verbouwen en te renoveren. Uit nader bouwkundig onderzoek is echter gebleken dat dit geen reële optie betreft, waardoor gekozen is voor overwegend sloop en nieuwbouw. Uitsluitend de voor- en zijgevels en het dak zullen behouden en hersteld worden, ter behoudt van de uitstraling van het gebouw.

Het plan voorziet in het realiseren van 20 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementengebouw. De grondgebonden woningen bestaan uit 12 vrijstaande woningen en twee blokken met 4 rijwoningen. Het appartementengebouw zal bestaan uit 9 appartementen en wordt gerealiseerd ter plaatse van het te slopen hoofdgebouw (m.u.v. voor- en zijgevels en dak). De directeurswoning wordt gehandhaafd en is in gebruik genomen als reguliere woning. Tot slot worden de voormalige dienstwoningen overeenkomstig de bestaande situatie gehandhaafd ten behoeve van reguliere bewoning. Het binnenterrein wordt een groen hof waar mede het parkeren een plaats krijgt.

Het voornemen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de uitwerking van het plan niet past binnen de planregels. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Lunettestraat, in de wijk Waterkwartier. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de stad Zutphen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Zutphen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Lunette eiland, eerste herziening” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0301.bp0717HerzLuEiland-vs01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Naast voorliggend bestemmingsplan is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, geeft de gewenste inrichting voor het plangebied aan en maakt na vaststelling onderdeel uit van de welstandsnota.

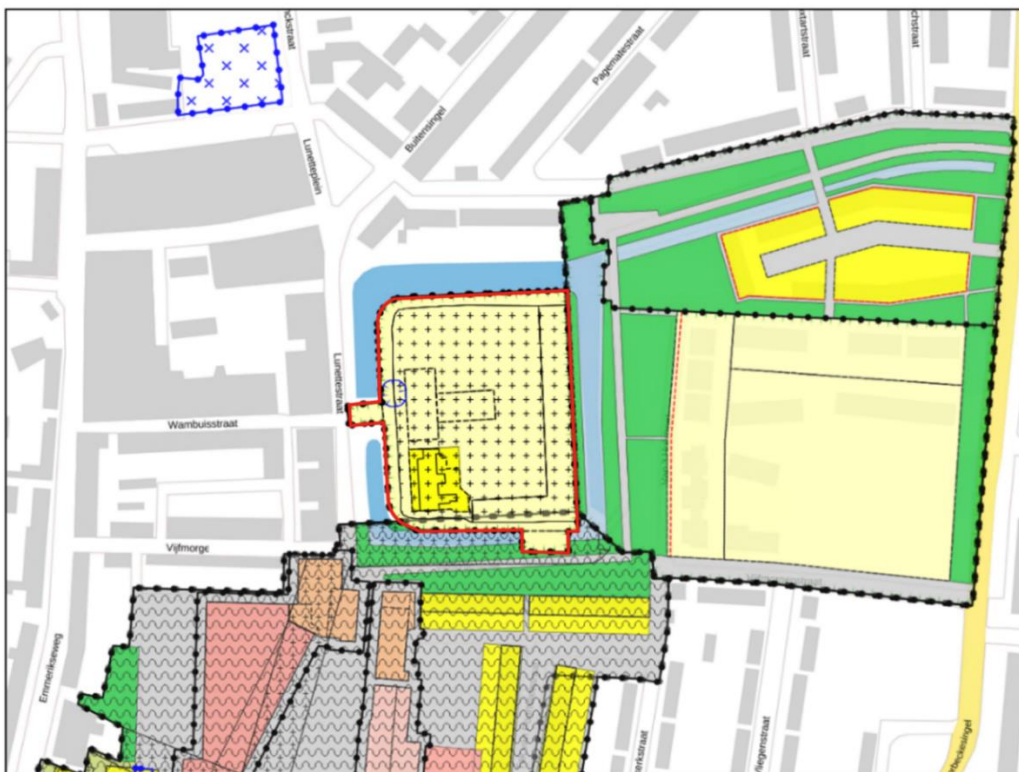
1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Lunette Eiland’. Dit bestemmingsplan is op 23 mei 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Zutphen.

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Woongebied - Uit te werken’ en is voorzien van diverse functie- en maatvoeringsaanduidingen. Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘veiligheidszone – gas’. Tot slot kent het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Bekende Archeologische Waarde 1’ en ‘Waarde - Bekende Archeologische Waarde 2’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven middels de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen/gebiedsaanduidingen

Enkelbestemming Wonen (artikel 3)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maximaal vijf bestaande woningen en behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bestaande gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2'. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Enkelbestemming Woongebied – Uit te werken (artikel 4)

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen, aan huis verbonden beroepen, behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bestaande gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' en uitsluitend in de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' (semi-commerciële) maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijk en culturele voorzieningen en bedrijven in categorie A als genoemd in bijlage 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie A), een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Op basis van de uit te werken regels zijn maximaal 21 woningen toegestaan, waarvan 20 nieuwe woningen en 1 ter plaatse van de bestaande woning. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal respectievelijk 7 en 12 meter bedragen.

Dubbelbestemmingen 'Waarde - Bekende Archeologische Waarde 1' en 'Waarde - Bekende Archeologische Waarde 2' (artikel 5 en 6)

De voor Waarde - Bekende Archeologische Waarde 1 en 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 en 4), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – gas'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gas' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in verband met gasdrukmeet- en regelstation.

1.4.3 Strijdigheid

Geconstateerd is dat de beoogde invulling van het plangebied niet geheel in overeenstemming is met het uitwerkingskader zoals vervat in de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Zo wordt bijvoorbeeld het maximaal aantal woningen (21) overschreden en is de verplichte zuidelijke ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten niet meer nodig. Ook is de behoefte aan gemengde functies in het Waterkwartier komen te vervallen. Tot slot is geconstateerd dat het behoud, beheer en herstel van het poortgebouw vanwege de bouwtechnische staat niet mogelijk is.

Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen herontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie van en de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio Stedendriehoek en de gemeente Zutphen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied en de huidige situatie in het plangebied.

2.1. Historie

2.1.1 Lunette-eiland

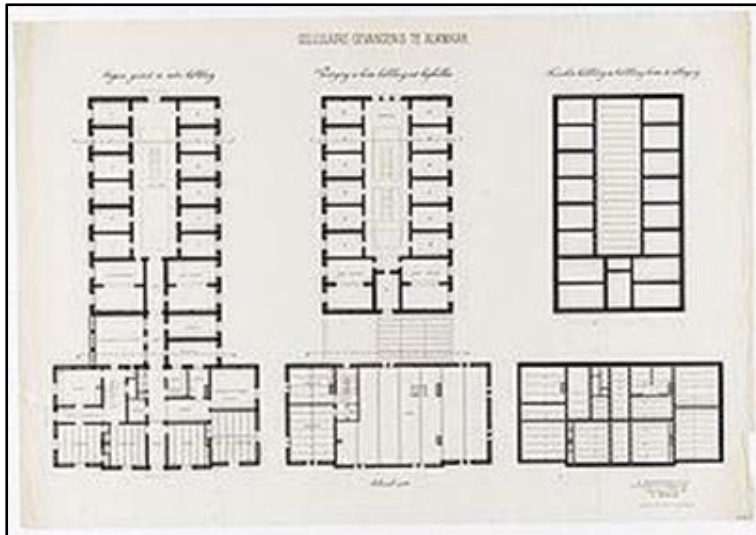
De historie van het terrein gaat terug tot in de Late Middeleeuwen. Tot in de 18e eeuw was het gebied ten zuidoosten van Zutphen uitsluitend agrarisch in gebruik. De ovale lemige zandhoogte, waarop de voormalige jeugdgevangenis lag, is historisch onder twee namen bekend: de Spitaalderkamp en De Vijf Morgen. Beide namen zijn vereeuwigd in straatnamen resp. ten noorden en zuiden van het Lunette-eiland. De Vijf Morgen (zoals we het terrein nu maar even noemen) maakten oorspronkelijk deel uit van het Gelderse grafelijke goed Wesse. In 1321 en 1323 worden grote delen van de villa Wesse (dan behorend tot het kerspel Warnsveld) door de Gelderse graaf Reynald II aan de stad Zutphen geschonken. Het zou tot 1929 in bezit van de stad blijven. Het toponiem Vijf Morgen dateert van na de middeleeuwen. Het duidt op het formaat van het stuk grond – een morgen is het gebied dat in één morgen te ploegen is. Pas in 1796 vinden weer ingrijpende veranderingen plaats op het terrein van de Vijf Morgen. Directeur-generaal der fortificatiën Herman van Hooff laat een verdedigingslinie aan de zuidoostzijde van de stad aanleggen. Deze linie staat bekend als de Linie van Wambuis, naar de gelijknamige herberg aan de Emmerikseweg. Aan de oostzijde van de stad worden in 1799 de vestingwerken uitgebreid met de Linie van Van Hooff. Deze bouwactiviteiten zijn te relateren aan het uitroepen van de Bataafse Republiek in 1795. Dit was in feite een vazalstaat van Frankrijk. De in deze periode dreigende oorlogen met onder meer Engeland en Oostenrijk maakten de defensieve maatregelen noodzakelijk.

De opheffing van de vestingstatus van Zutphen resulteerde in 1885 in de egalisatie van de lunetten en de aanleg van de Lunettenstraat, Wambuisstraat en Vijfmorgenstraat. Vanaf datzelfde jaar werden deze straten volgebouwd met kleine woningen voor de lagere klassen. Op de middelste Lunet van de Linie van Wambuis werd in 1886 de gevangenis gebouwd.

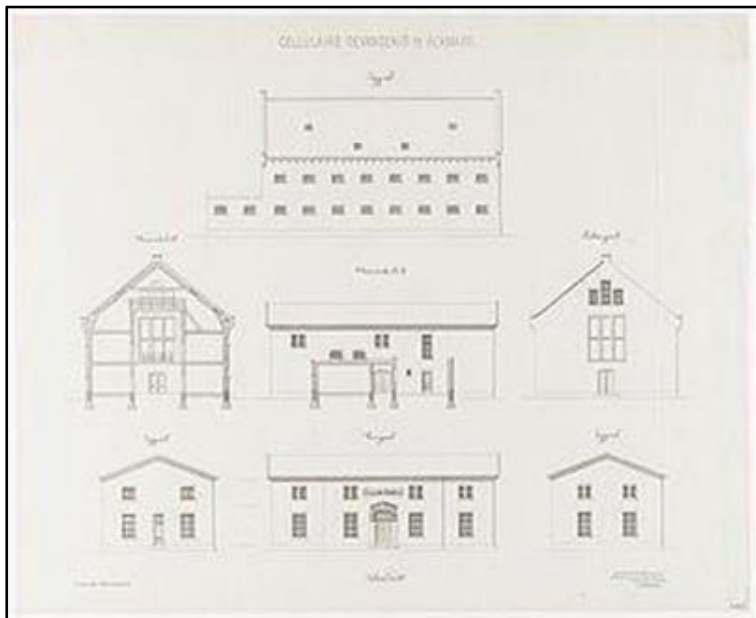
2.1.2 Gevangenis

Metzelaar ontwierp voor dit terrein een gevangenis met oorspronkelijk 45 à 50 cellen. De bouw werd gerealiseerd door fa. H.J. Haytink uit Zutphen die de klus voor een bedrag van 83.790 gulden had aangenomen.

Het oorspronkelijke gebouw, dat nog steeds deel uitmaakt van het complex, bestond uit een voorgebouw met begane grond en zolderverdieping. Links bevond zich de directeurswoning en rechts directeursbureau, regentenkamer, administratie portiers vertrek en een bezoekerimte. Het gevangenisgebouw had twee verdiepingen waar hoofdzakelijk mannelijke gedetineerden werden gehuisvest. Er was een kleine afdeling voor vrouwen. Het gebouw had geen keukenvoorziening, eten werd van buiten aangeleverd. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn fragmenten van de oorspronkelijke bouwtekeningen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Plattegrond oorspronkelijke bouwtekening (1885)



Afbeelding 2.2 Gevels en doorsneden oorspronkelijke bouwtekening (1885)

Zeven jaar later in 1903 werden al 107 cellen bijgebouwd naar een ontwerp van Willem Cornelis Metzelaar (zoon van J.F. Metzelaar)

Na een aanvankelijk voortvarende bouw en bezetting komt in 1928 echter een ommekeer. Wegens de vermindering van het aantal veroordeelden wordt de Strafgevangenis Zutphen buiten gebruik gesteld. In 1929 wordt een nieuwe wet aangenomen die voor de Zutphense Strafinrichting een nieuwe toekomst betekent. Het 'Instituut van de bijzondere gevangenis voor jongelieden' (18 tot 23 jaar) is een feit. Opvoedkunde, resocialisatie en hervorming zijn kernwoorden van dit nieuwe beleid.

In 1932 werd begonnen met de ingrijpende verbouwing om aan de nieuwe eisen te kunnen voldoen. De opening werd door geldgebrek tijdens de crisisjaren tot 22 september 1937 uitgesteld. Wel kreeg de directeur een eigen woning, kwam in het hoofdgebouw een bibliotheek (tevens onderwijsruimte) en kwamen een modernere bad afdeling en keuken. Ook de stalleskerk werd uitgebroken tot een 'gewone' kerk. Het omliggende terrein werd opgehoogd omdat dit met hoog water onderliep en werd uitgebreid met 4 hectare waarop sportvelden en een tuin verreesen.

Het terrein is nadien voor een lange periode als zodanig in gebruik geweest. Pas in 2008 vond de definitieve sluiting van de jeugdgevangenis plaats. Nadien is de locatie nog enkele jaren in gebruik geweest als paintball-locatie. Sinds het vertrek van deze functie wordt het terrein niet meer gebruikt. In 2017 is het grootste gedeelte van de voormalige jeugdgevangenis gesloopt, met uitzondering van het gevangenisgebouw bestaande uit het hoofdgebouw met aangebouwde cellengebouw, de directeurswoning en de vijf voormalige dienstwoningen.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven op drie (historische) kaarten.



Afbeelding 2.3 (Historische) kaarten van Lunette Eiland uit 1910, 1950 en 2017 (Bron: Topotijdreis)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen centraal in de wijk Waterkwartier op korte afstand van het centrumgebied van Zutphen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de gracht die grenst aan de Vijfmorgenstraat, aan de oostzijde door de gracht die grenst aan een nieuwe woonbuurt (de Lunettetuin) waar voorheen de voormalige sportvelden van de jeugdgevangenis hebben gelegen, aan de noordzijde door de gracht die grenst aan de woonbebouwing van de Spittaalderkamp en tot slot vormt in het westen de gracht langs de Lunettestraat de grens. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied is overwegend wonen, waarbij aan de zuidwestzijde wijkcentrum Hart van de Wijk gelegen is.

De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit:

- Het hoofdgebouw met voorzieningengebouw (1a) met daarachter het cellengebouw (1b) uit 1885/86;
- Vijf dienstwoningen ten zuiden van het hoofdgebouw (2);
- De directeurswoning ten noorden van het hoofdgebouw (3).

De overige bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt. In afbeelding 2.4 zijn bovenstaande gebouwen weergegeven. Na de afbeelding is een beknopte beschrijving van de betreffende bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2.4 (historische) bebouwing binnen het plangebied (Bron: Beeldkwaliteitsplan Lunette Eiland)

1. Gevangenisgebouw

Het gevangenisgebouw (bouwdeel 1) is in 1885-1886 gebouwd naar een ontwerp van J.F. Metzelaar en bestaat uit een hoofdgebouw (1a) en het daarachter achterliggende cellengebouw (1b).

Het hoofdgebouw (1a) is een gebouw van twee lagen onder een flauw hellend zadeldak. De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig en symmetrisch. De enige bijzondere elementen waren in het oorspronkelijke ontwerp aanwezig rondom de hoofdtoegangsdeur. Bij een latere verbouwing zijn deze ornamenten verwijderd en zijn de gemetselde ornamenten aan het oog onttrokken door een witte pleisterlaag.

Midden achter het hoofdgebouw staat het cellengebouw (1b) uit 1886. Dit gebouw is ook een tweelaags gebouw met van oorsprong een grote ruimte onder de kap. In de jaren '70 is de kap verwijderd en zijn de muren hoger opgetrokken ten behoeve van de realisatie van een sportzaal.

2: Dienstwoningen (Lunettestraat 5, 7, 9, 11 en 13)

Deze dienstwoningen (2) die rondom 1905 zijn gebouwd bestaan uit twee bouwlagen met metselwerk onder een hellend dak.

3: Directeurswoning (Lunettestraat 1)

Deze woning (3) is in 1932 gebouwd als directeurswoning. De woning is een gebouw in dertiger jaren stijl van twee lagen onder een hellend dak. De achterzijde van het perceel wordt gevormd door de gevangensmuur.

In afbeelding 2.5 is een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen.

Afbeelding 2.6 omvat enkele foto's van de huidige situatie.



Afbeelding 2.5 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.6 Straatbeeld plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

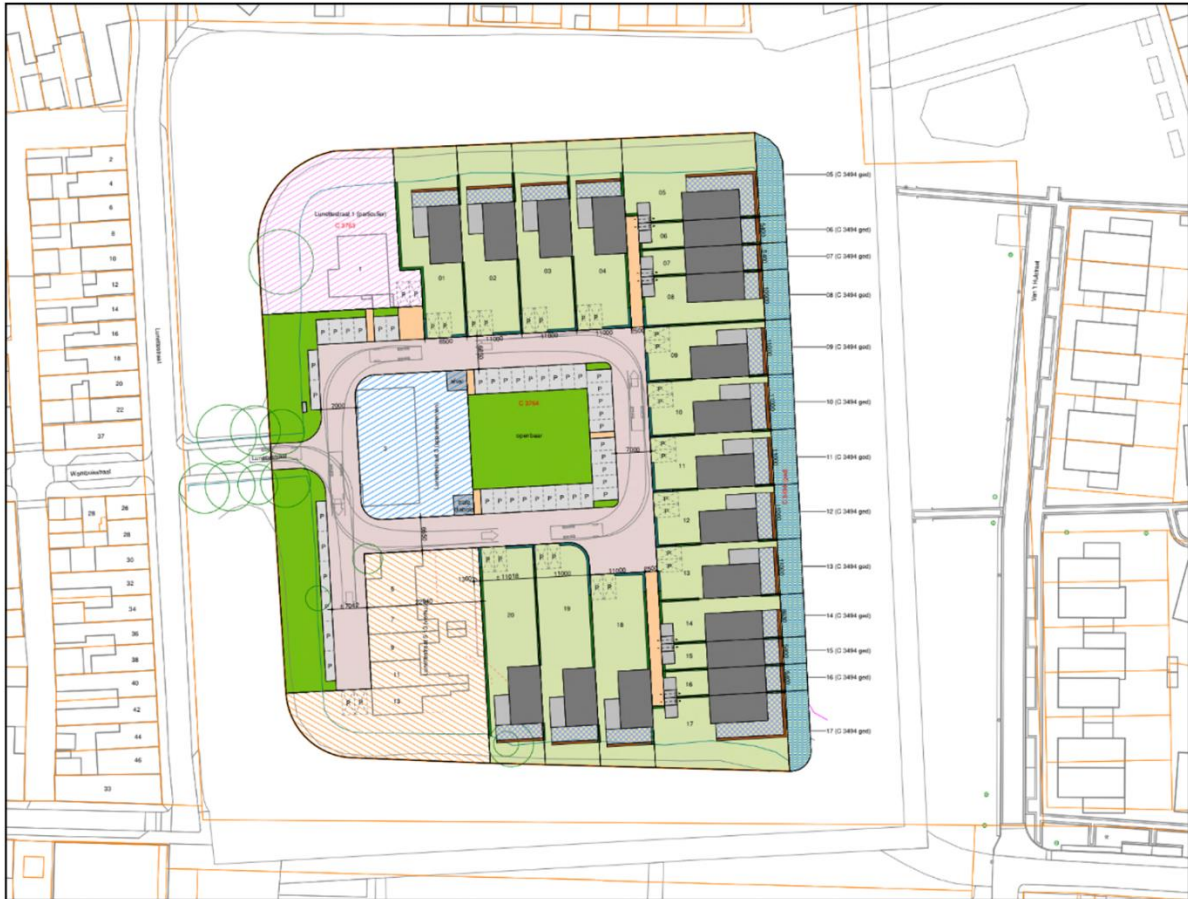
Initiatiefnemer is voornemens het gebied te herontwikkelen met woningbouw met bijbehorende groen-, water- en infrastructurele voorzieningen, waarbij het hoofdgebouw en het cellengebouw overwegend gesloopt gaan worden. Uitsluitend de voor- en zijgevels en het dak van het hoofdgebouw zullen behouden en hersteld worden, ter behoudt van de uitstraling van het gebouw.

In 2016 is een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (bkp) opgesteld door de Rijksvastgoeddienst voor het voormalige gevangensterrein Lunette eiland. Initiatiefnemer heeft geconstateerd dat er een aantal zaken in staan die achterhaald zijn zoals het maximaal aantal woningen, de hoofdzaak voor het oprichten van gemengde voorzieningen en de wijze van ontsluiten. Daarnaast is de vraag vanuit de markt gewijzigd en is het van belang om het sociaaleconomisch evenwicht in de wijk terug te brengen, conform het beleid van de gemeente.

Om bovengenoemde redenen is ervoor gekozen geen gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid, maar te kiezen voor een bestemmingsplanherziening. Daarnaast is het bkp aangepast in samenwerking met de gemeente. In het plan zijn zowel de stedenbouwkundige en architectonische kaders omschreven voor zowel de bestaande als nieuwe elementen. Het doel is een harmonisch beeld te laten ontstaan waarin deze nieuwe ontwikkeling samengaat met de historie van de locatie en de omgeving.

Zoals ook in het oorspronkelijke bkp, vormen de vestingwerken, het groene talud en water, de randen van het gebied. Deze vormt de buitenschil van het plan met een harde lijn en een wat strakkere ritmiek zodat de randen van de Lunette worden ervaren. Deze buitenrand blijft ontoegankelijk voor de mens. Het binnengebied krijgt een ander, veel zachter, karakter met een informelere uitstraling waarbij gerefereerd wordt aan de kenmerkende hofjes. De richting van de woningen zoals in het eerdere beeldkwaliteitsplan opgenomen, blijft behouden waarbij de woningen aan het water 2 voorkanten krijgen. Tot slot is de woningtypologie voor een gedeelte van het plangebied gewijzigd van vrijstaande woningen naar rijtjeswoningen. Dit is gedaan om de hoeken te benadrukken en om diversiteit in het programma passend bij de wensen en noodzaken van het Waterkwartier.

Hierna zijn enkele onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige bkp wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 3.1 is een indicatieve inrichtingstekening van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 3.1 Inrichtingstekening (Bron: Brummelhuis)

Het plan voorziet concreet in het realiseren van 12 vrijstaande, 8 rijwoningen en een kleinschalige appartementengebouw met 9 appartementen. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van het te slopen hoofdgebouw (deels behoudt en herstel gevels). De appartementen krijgen een oppervlakte tussen de 80 en 100 m² en bevinden zich in het midden / hogere segment. De directeurswoning wordt gehandhaafd en is als reguliere woning in gebruik genomen. Tot slot worden de voormalige dienstwoningen overeenkomstig de bestaande situatie gehandhaafd.

De nieuw te bouwen woningen dienen zodanig te worden geplaatst dat het specifieke karakter van de locatie naar buiten toe verder wordt versterkt, terwijl midden op het eiland als het ware een besloten ruimte gaat ontstaan die referenties oproepen met de hofjes in de binnenstad van Zutphen en met de binnenhoven van de voormalige gevangenissen.

De zijde welke naar de gracht is gericht dient als achtergrond/decor voor het aangrenzende park. Daarmee vragen deze gevels om een bepaalde mate van samenhang waarmee de buitenzijde van het eiland wordt begrensd. De samenhang en eenduidige opzet wordt bereikt door een uniforme uitstraling door een bepaalde ritmering en uniformiteit van proporties (ook qua hoogte), materialisatie, kleur en detaillering. Ook de kaprichingen, welke met name voor de vrijstaande woningen haaks op het water is, draagt hieraan bij. Plaatsing van containers, fietsen, en opslag voor tuinmeubelen dienen zoveel mogelijk inpandig te worden gerealiseerd. De bij de woning behorende grond mag aan de grachtzijde niet worden bebouwd. Wat betreft erfafscheidingen is het groene karakter van het binnenterrein, de hof, zacht en informeel met hagen ter afscheiding privé/openbaar. Aan de zijde van de Lunette aan de grachtzijde is het groene karakter strak en laag. Tussen de woningen onderling mag de haag hoog zijn.

Het binnenterrein van het Lunette-eiland is openbaar toegankelijk, maar heeft een besloten karakter. Door de inrichting als semiopenbare ruimte zal een bezoeker zich hier te gast voelen, net zoals in de hofjes in de

binnenstad van Zutphen. Omdat ontsluiting via de grachtzijde niet mogelijk is, zijn de gevels (voor- of zijgevel) die naar de hofjeszijde gericht zijn voorzien van de voordeuren.

Op de noord- en zuidoostelijke hoek van het terrein wordt de bebouwing verbijzonderd door hier blokken van 4 woningen te plaatsen. Deze blokken geven meer massa aan de hoeken. Door deze manier van invulling, krijgt het gebied zijn eigen identiteit als ‘enclave’ en uitstraling naar buiten en naar binnen. De hoekwoningen in rijvorm (nieuw te bouwen) spiegelen de bestaande zuidelijke hoeken welke door de te realiseren massa de hoek accentueert. De hoofdvorm van de kap volgt 1 lijn in de u-vorm van de bebouwing op het eiland. Door het niet hoeven hebben van een aansluiting in de zuidoostelijke hoek is dit een kans om de bebouwing op de hoek door te laten lopen en er geen gaten te laten ontstaan. Het hoofdgebouw was in het oorspronkelijke plan bedoeld voor gemengde functies. Gezien de aandacht die er vanuit het gemeentelijk beleid is voor het Waterkwartier, zijn gemengde functies niet meer aan de orde. Dit heeft te maken met de sociale aanpak van de wijk en het opwaarderen van de hele wijk. Elke toevoeging van functies in het Waterkwartier moet een kwaliteitsslag zijn. Het toevoegen van bijvoorbeeld maatschappelijke functies draagt hier juist niet aan bij. Daarom is ervoor gekozen om op de plek van deze (in zeer slechte staat verkerende) bebouwing woningen in de vorm van appartementen toe te voegen en het overige deel niet te bebouwen, maar te gebruiken ten behoeve van groenvoorzieningen, wateropvang/klimaatadaptie en parkeren.

Hiermee wordt de binnenzijde van het terrein vergroend en ontsteent wat bijdraagt aan diverse klimaat- en groendoelen. Daarnaast moet het plangebied duurzaam worden ontwikkeld. Bij de verkaveling en ontwerp van de bebouwing moet maximaal gebruik worden gemaakt van de momenteel beschikbare kennis en technieken over duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande gebouwen. Hierbij wordt onder meer ook gedacht aan:

Zonnepanelen

- zonnepanelen mee ontwerpen in totaal van de woning

Faunavriendelijk maatregelen

- openingen creëren voor vleermuizen, huismussen, zwaluwen
- aanleg hagen

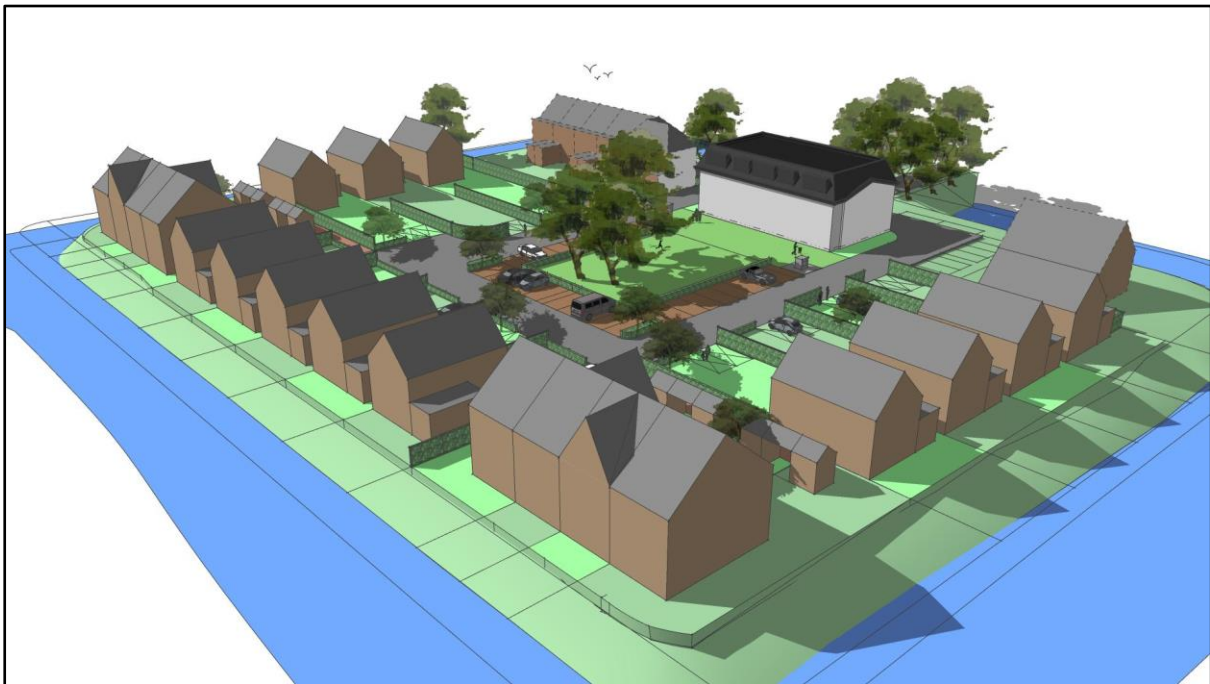
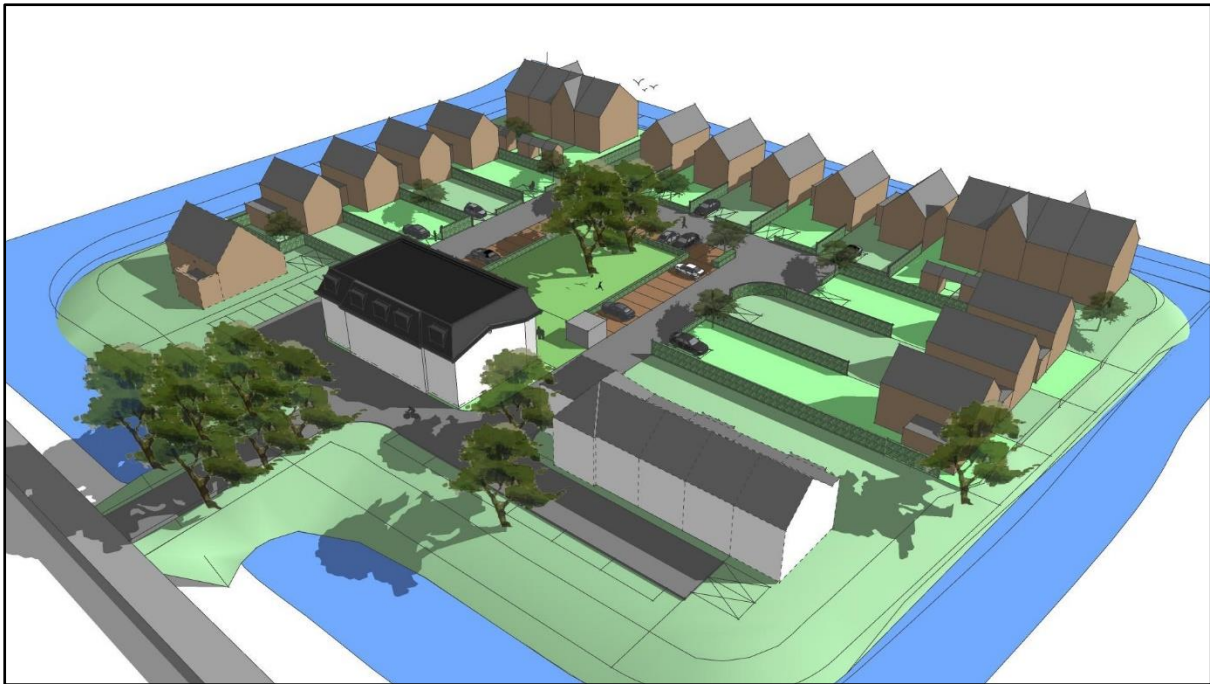
Water

- hemelwater zichtbaar afvoeren
- dakwater opvangen ten behoeve van bewateren tuin
- water bergen en afvoeren op en in de directe nabijheid van het plangebied

Oplaadpunten

- meenemen als onderdeel van de openbare ruimte
- passend in gekozen lijn voor straatmeubilair

In afbeelding 3.2 zijn impressies van het beoogde plan opgenomen.



Afbeelding 3.2 Impressies beoogde invulling (Bron: Brummelhuis)

De ontwikkeling in het Waterkwartier met aandacht voor het opwaarderen van de sociale samenhang in de wijk, heeft ervoor gezorgd dat met een vernieuwend woonprogramma met diverse woningtypen deze locatie wordt herontwikkeld. Dit zijn nieuwe en inzichten welke ertoe moeten bijdragen dat dit deel van het Waterkwartier goed kan functioneren en een bijzondere plek in de wijk wordt/blijft. Wat daarmee ook effect heeft op het functioneren van de buurt en de wijk. De bijbehorende typologie van woningen past ten aanzien van vrijstaande woningen op deze unieke plek, past ten aanzien van twee te realiseren hoekblokken bij de rijwoningen in het Waterkwartier en de bestaande, te handhaven rijwoningen op het zuidwestelijk deel van het eiland. Het toevoegen van appartementen zorgt er mede voor dat er een diverse doelgroep op Lunette Eiland kan wonen. Een mix aan doelgroepen levert een mix in de sociale cohesie van dit deel van het Waterkwartier.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de reeds eerder bestemde woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld evenals uitgangspunten voor zoveel mogelijk groen en opvang van water. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

4.1.2.1 Algemeen

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden, aangevuld met diverse wijzigingen, waaronder de wijziging van 18 mei 2016 voor de Grote Rivieren. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Barro

In het plangebied is het onderwerp 'defensie' uit het Barro van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

Defensie - Radarstations (zone)

In de hele gemeente Zutphen is sprake van een radarverstoringgebied. In artikel 2.6.9 van het Barro is bepaald dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Ter plaatse van het plangebied geldt de maximale bouwhoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Met voorgenomen ontwikkeling wordt deze maximale hoogte niet benaderd dan wel overschreden.

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig zijn.

Het voornemen betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in 29 nieuwe woningen. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna vindt de laddertoetsing plaats.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt op een lager schaalniveau en komt grotendeels overeen met de stad Zutphen zelf, en is voor een deel toe te spitsen op de wijk Waterkwartier. Bedoeling is niet alleen een buurt te ontwikkelen maar ook om de doorstroming verder op gang te helpen en kwaliteit toe te voegen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Het plan beoogt de realisatie van 29 nieuwe woningen. Het gaat om 20 grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande en rijwoningen en 9 appartementen in het midden- en hoge segment.

Kwantitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van de gemeente Zutphen is in afstemming met de provincie en de regiogemeenten vastgelegd in de regionale Woonagenda welke door de provincie is overgenomen en vastgesteld.

In de Woonagenda is op basis van de actuele Primos woningbehoefteprognoses per gemeente een kwantitatief woningbouwprogramma voor de periode 2018 tot 2027 bepaald. Hierbij is een bandbreedte gehanteerd tussen een behoefte op basis van de huishoudensgroei en een waarbij ook het theoretische woningtekort wordt ingelopen. Voor de realisatie van die laatste, hogere behoefte, is het noodzakelijk om te sturen op de gewenste kwaliteit omdat die aantallen alleen realistisch zijn als het aanbod goed aansluit op de vraag.

Het woningbouwprogramma voor Zutphen gaat tot 2027 uit van het toevoegen van 700 woningen op basis van alleen huishoudensgroei. Indien het inlopen van het theoretische woningtekort wordt meegenomen dan gaat het programma uit van het toevoegen van 1.025 woningen. Daarnaast mogen er 150 woningen extra worden gebouwd op basis van de maatwerkafspraken voor migratie.

Het woningbouwprogramma van Zutphen telt op basis van de Woonagenda 1325 woningen, 225 hoger dan de 1100 woningen die aan Zutphen is toegerekend.

Het voornemen betreft de bouw van in totaal 29 woningen. In het woningbouwprogramma zijn voor dit project 29 woningen opgenomen, waarmee het plan qua aantallen in overeenstemming is met het programma.

Het plan draagt bij aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte aan woningen in Zutphen.

Kwalitatieve behoefte

Het kwalitatief woonprogramma van de gemeente Zutphen is in afstemming met de provincie en de regiogemeenten eveneens vastgelegd in de Woonagenda.

Het behouden en versterken van de woonkwaliteit vraagt om de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek in de regio. Daarom wordt met de woningbouwprogrammering gestuurd op kwaliteit. De speerpunten vanuit de regio zijn:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern en buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert een strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande woningaanbod;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van ons beleid en actuele marktontwikkelingen.

In de woonagenda zijn ook de lokale speerpunten van gemeenten opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de lokale speerpunten van Zutphen.

“Zutphen werkt aan haar kracht als centrumgemeente”

Zutphen heeft een aantrekkelijke binnenstad en is landschappelijk mooi gelegen, maar de zwakke sociaaleconomische structuur vraagt om versterking. Daarvoor is het raadsbreed omarmde focustraject “Krachtig Zutphen” gestart. Zutphen voegt kansrijke woonmilieus in het hogere segment toe met de transformatie van gebieden in en om de binnenstad naar kwalitatief hoogwaardig wonen én middeldure en dure woningen. De 3 prioritaire woningbouwlocaties; Noorderhaven, Leesten-Oost en het afronden van de herstructurering van het Waterkwartier zijn daarbij erg belangrijk. Vooral in het hogere segment weet Zutphen daarmee inwoners van elders aan te trekken. Maar liefst de helft van de woningvoorraad valt in de kernvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen (40% sociale huur en 10% goedkope koop). Op basis van het coalitieakkoord 2018-2022 wordt ervoor gezorgd dat de verhouding niet groter wordt. Dat vraagt ook om afstemming van de opgaven in de sociale huur met omliggende gemeenten en de corporaties. Niet alleen over de sociaaleconomisch minder krachtige inwoners, maar ook voor oudbewoners van zorginstellingen. Historisch heeft Zutphen hiervan veel en in dat verband zijn de gevolgen van extramuralisering in Zutphen duidelijk merkbaar. Naast het investeren in de bestaand huurvoorraad is ook stedelijke vernieuwing en herstructurering aan de orde.

Zutphen krijgt ruimte tot boven in de bandbreedte van de woningbehoefte voor haar kwaliteitsslag op de 3 prioritaire woningbouwlocaties en in en rond de binnenstad. Zutphen pakt haar kansen, maar is zich ook bewust van de risico's. Daarbij wordt flexibiliteit in het programma behouden om bij veranderende marktomstandigheden bij te kunnen sturen en locaties uit de markt te nemen. Door de huidige druk op de huurmarkt ligt de herstructurering in de sociale huur (verdunding) op een wat lager pitje, maar uitgaande van de huidige prognose zal met deze opgave gerekend moeten worden als op termijn de druk op de markt afneemt.

Voorliggend plan is gelegen in de prioritaire woningbouwlocatie Waterkwartier. Het plan voorziet in (grondgebonden) woningen in het midden- en dure segment, waarbij de mogelijkheid bestaat om de woningen levensloopbestendig te bouwen. Hiermee wordt vooral gericht op de doelgroepen; starters, midden- en hoge inkomens en senioren. Het plan draagt hiermee bij aan het verbeteren van het sociaaleconomisch evenwicht in de wijk Waterkwartier.

Over deze doelgroepen wordt in de gemeentelijke woonvisie ‘Zutphen: daar wil ik wonen 2019-2024’ het volgende geschreven:

“Huishoudens met een middeninkomen komen door toewijzingsregels moeilijk aan bod in de sociale huursector en hebben minder (financiële) mogelijkheden op de (koop)woningmarkt. Tot voor kort misten zij in Zutphen met name huurwoningen net boven de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen (maandhuur tot € 710,68). Ook huishoudens die meer te besteden hebben en bijvoorbeeld willen doorstromen naar een andere woning stuiten op barrières. Uit gegevens van de NVM blijkt dat het te koop staande woningaanbod in de gemeente Zutphen de afgelopen vier jaar is afgenomen van ruim 500 woningen in april 2014 naar ruim 240 woningen in april 2018. Dat betekent dat de markt in een paar jaar tijd is omgeslagen in een verkopersmarkt en dat de keuzemogelijkheden van kandidaat-kopers bijna zijn gehalveerd. Makelaars in Zutphen geven aan dat de vraag sterk is aangetrokken en mensen weer vaker willen kopen. Hier ligt uiteraard een relatie met de verbeterde economische situatie in combinatie met de lage markttrente. Volgens de makelaars is er in Zutphen met name krapte in het segment € 250.000 - € 300.000, twee-onder-een-kapwoningen en kleine betaalbare appartementen.

Tot slot zorgen de vergrijzing en het rijksbeleid - dat nastreeft dat mensen langer zelfstandig thuis wonen - ervoor dat de vraag naar comfortabele en gelijkvloerse woningen voor senioren de komende jaren toeneemt, zowel in het koop- als huursegment. Het is een kieskeurige groep die een weloverwogen stap moet maken van de (gezins)woning waar men jarenlang heeft gewoond met vaak lage woonlasten, naar een kleinere woning met niet zelden relatief hogere woonlasten. Binnen de gemeente Zutphen zal voldoende betaalbaar én kwalitatief hoogwaardig aanbod voor deze doelgroep moeten zijn om ook ruimte te maken voor andere huishoudens om door te stromen en de slagingskansen voor huishoudens over de gehele linie te verbeteren.”

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggend plan aansluit op de kwalitatieve behoefte. Daarnaast wordt tevens bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Immers komen er door het realiseren van het plan woningen voor starters en middeninkomens elders in Zutphen beschikbaar.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De woningbouwontwikkeling vindt – gezien de huidige bestemming, inrichting en omgeving - plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Zutphen. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet binnen bestaand stedelijk gebied zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve vraag naar woningen. Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel'. In voorliggend geval is met name het beleid ten aanzien van het woon- en leefomgeving van belang.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt er geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De voorkeur wordt gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt er uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het plan voorziet in de realisatie van 29 woningen en sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de stad Zutphen zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de lokale woningbehoefte. Het plangebied is gelegen binnen de wijk Waterkwartier en vormt gelet op de kenmerken een geschikte inbreidingslocatie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe woningen passen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed in de omgeving. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikel

In voorliggend geval is uitsluitend artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van de omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, e
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In de verordening wordt aangegeven dat een ontwikkeling dient te passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Korthedshalve wordt verwezen naar subparagraaf 4.1.3.2 waar het voornemen is getoetst aan de Woonagenda Cleantech Regio 2018 ‘Investeren in maatwerk voor goed wonen’. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda Cleantech Regio 2018

4.3.1.1 Inleiding

De acht gemeenten uit de Cleantech Regio hebben samen met de provincie Gelderland een nieuwe woonagenda voor deze regio opgesteld. Hiermee geeft de regio richting aan het soort en aantal woningen dat gebouwd kan worden. Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de bestaande woningen, wonen in combinatie met zorg en het karakter van stad en platteland zijn belangrijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda Cleantech Regio 2018

Zoals verwoord in paragraaf 4.1.2.2 sluit de gewenste ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief goed aan bij de woningbouwbehoefte. De ontwikkeling is expliciet als project opgenomen in de geactualiseerde woningbouwprogrammering.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

4.4.1.1 Inleiding

De Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. Zutphen wil zijn bestaande identiteit behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. Gericht op de toekomst wil Zutphen zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

Het ruimtelijk totaalconcept voor 2020 valt uiteen in negen planelementen. Het plangebied maakt deel uit van het element ‘De Woonkwartieren’, waarbinnen zich de meeste inbreidingslocaties bevinden. Voorliggend plangebied is dan ook, samen met de voormalige sportvelden ten oosten 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.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand bebouwd gebied en betreft een herontwikkelingslocatie. Binnen het bestaand bebouwd gebied zijn stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwprojecten, goed mogelijk. Het project zorgt ervoor dat de locatie een passende invulling krijgt en bijgedragen wordt aan het realiseren van voldoende woningen in de stad Zutphen. De bestaande kwaliteiten van het gebied, waaronder de directeurs- en dienstwoningen, de groenstructuur en de grachten, blijven bovendien behouden. Hiermee sluit het plan aan op de ambities genoemd in de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020.

4.4.2 Woonvisie gemeente Zutphen 2019-2024; Zutphen, daar wil ik wonen

4.4.2.1 Inleiding

De woonvisie ‘Zutphen: daar wil ik wonen’ gemeente Zutphen 2019-2024 is op 8 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Zutphen. Het betreft een actualisatie van de vorige woonvisie ‘Ik woon in Zutphen’ gemeente Zutphen 2013-2017. Er is bewust gekozen voor actualiseren in plaats van een geheel nieuwe woonvisie op te stellen. De woonthema’s uit de vorige woonvisie zijn nog steeds actueel maar zijn verscherpt en nader uitgewerkt. In de geactualiseerde woonvisie identificeren zijn een aantal opgaven geformuleerd waar, als het om het wonen in onze gemeente gaat, echt mee aan de slag moet worden gegaan. Op basis daarvan zijn woonambities en strategische acties beschreven om deze ambities te kunnen realiseren. De woonambities zijn:

- Ambitie 1 Sterke positie als centrumgemeente
- Ambitie 2 Ambitieuze in energietransitie en verlaging van woonlasten
- Ambitie 3 Sociaal economisch evenwicht in woonwijken

In voorliggend geval is met name ambitie 3 relevant.

4.4.2.2 Ambitie 3: Sociaaleconomisch evenwicht in woonwijken

De gemeente streeft naar gebalanceerde wijken met een mix van inkomensgroepen en leefstijlen. Het evenwicht tussen de primaire doelgroep en de kernvoorraad wordt verbeterd. Segregatie is ongewenst en daarom dient in het bijzonder in het Waterkwartier het sociaaleconomisch evenwicht terug worden gebracht. Met de partners dient de slaagkans voor jongeren te worden vergroot en aandacht worden besteed aan huisvesting voor senioren. Daarnaast wordt er een plan van aanpak voor huisvesting van zorgdoelgroepen gemaakt. Dit wordt gedaan om te bekrachtigen dat de gemeente terughoudend is met het ruimte bieden voor nieuwe initiatieven voor zorgdoelgroepen, waarvoor in de gemeente al voldoende aanbod is of dat alleen ter

afrondering van het aanbod nog wordt toegevoegd. De gemeente blijft met woningcorporaties afstemmen over de huisvesting van vergunninghouders. Tot slot worden er eisen gesteld aan gezonde en groene woonwijken.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Zutphen 2019-2024; Zutphen, daar wil ik wonen

In de woonvisie wordt wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte verwezen naar de regionale Woonagenda. Kortheidshalve wordt voor de toetsing aan het betreffende document verwezen naar paragraaf 4.1.3.2. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan het terugbrengen van het sociaaleconomisch evenwicht in de wijk Waterkwartier. Het plan voorziet namelijk in woningen voor met name starters, midden- en hoge inkomens en senioren. Hiermee wordt gezorgd voor een betere mix qua inkomstengroepen en leefstijlen in de wijk. Tot slot wordt opgemerkt dat het plan tevens bijdraagt aan de energietransitie. De woningen worden immers gasloos gebouwd en zullen qua duurzaamheidseisen aan de laatste wet- en regelgeving moeten voldoen.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan

4.4.3.1 Inleiding

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen pas uitgevoerd worden als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Zutphen. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

Voor het plangebied geldt themagebied ‘Bijzondere bebouwingscomplexen’ waarvoor welstandsniveau 2 geldt.

4.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan

De door de raad vastgestelde Welstandsnota voorziet niet in kaders voor een herontwikkeling zoals binnen het plangebied is beoogd. Daarom is in deze situatie een beeldkwaliteitsplan het instrument om bij nieuwe ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken. In het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van het openbaar gebied, maar óók voor de stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving voor zowel de bestaande als nieuwe woningen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij het beoordelen van nader uitgewerkte inrichtingsplannen en de toetsing van de individuele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan (gelijktijdig met het bestemmingsplan) maakt het onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota. Hiermee wordt de beoogde kwaliteit voor het gebied verzekerd.

4.4.4 Groenatlas ‘Samenwerken aan een duurzame groenstructuur’

4.4.4.1 Algemeen

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 langs randen en de overgangszone van de kernen naar het landelijk gebied en de belangrijkste hoofdstructuren van wegen-, water- en landschapsstructuren in het landelijk gebied. Het doel

van de Groenatlas is onder meer het opstellen van een samenhangende groenstructuur en het ontwikkelen van een visie op de groenstructuren en het vastleggen van de groene ambitie. Verder biedt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

4.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Groenatlas ‘Samenwerken aan een duurzame groenstructuur’

De gracht en het oostelijk gelegen Lunettepark maken onderdeel uit van de groenblauwe structuur. Voor het overige zijn er binnen het plangebied geen essentiële groenelementen aanwezig. Ten gevolge van het voornemen wordt de groenblauwe structuur niet aangetast, maar juist versterkt (o.a. doorgraven van de gracht). Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Groenatlas.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen en andere omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, conventionele explosieven, verkeer en parkeren en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

De gemeente Zutphen heeft op lokaal niveau eigen geluidbeleid opgesteld. Dit beleid is vervat in het 'Geluidsplan Zutphen 2015-2025' en de nota's 'Hogere waarden geluid, Bouw-/sloopawaai en Trillingen' en 'Bedrijven en Geluid'.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in 'stedelijk gebied'. Op basis van jurisprudentie is echter akoestisch onderzoek verplicht indien verwacht wordt dat de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden zal worden.

Voor wat betreft voorliggend plan zijn de Vijfmorgenstraat, Tak van Poortvlierstraat, Spittaalderkamp, Buitensingel en Lunettestraat van belang. Betreffende wegen zijn woonstraten met een 30 km/uur regime en worden hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn dan ook relatief laag. Daarnaast zal de afstand tussen de nieuwe woningen en de as van de betreffende wegen

meer dan 35 meter bedragen en is er in sommige gevallen sprake van afscherming door bestaande bebouwing (o.a. in geval van de Spittaalderkamp). Gelet op het vorenstaande is het derhalve te verwachten dat de geluidsbelasting van omliggende wegen op de woningen in het plangebied de voorkeurswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

Vanuit het plangebied geldt dat verkeer enkel bestemmingsverkeer is. Door de woningen rondom wordt geluid tegengehouden en slaat niet neer op de omgeving.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is aangegeven dat een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In onderstaande tabel staan de zones in meters aangegeven die horen bij het betreffende geluidproductieplafond (Gpp).

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100 m
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200 m
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300 m
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600 m
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900 m
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200 m

Aan de hand van het Geluidregisterspoor is een inventarisatie gedaan naar de Gpp ter plaatse van het spoor. Hierbij is gekeken naar de punten in de nabijheid van de beoogde woningen. Uit de inventarisatie blijkt dat het Gpp ter plaatse kleiner is dan 66 dB, waardoor een wettelijke geluidzone van 300 meter geldt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 1,2 kilometer, waardoor nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voor de beoogde woningen ten aanzien van het aspect railverkeerslawaai sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect Industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval door Kruse Milieu uit Geesteren een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707. De conclusies voortkomend uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is zeer licht verontreinigd met kwik, lood en PAK;
- de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd kwik, lood en zink;
- de bovengrond (BG III) is zeer licht verontreinigd kwik en lood;
- de ondergrond (OG I) is zeer licht verontreinigd met zink;
- de ondergrond (OG II) is zeer licht verontreinigd met koper, kwik en lood;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium;
- het grondwater (PB 2) is licht verontreinigd met barium;
- de bovengrond (BG - MM1) is niet verontreinigd met PFAS.

De resultaten van de asbestanalyses zijn als volgt:

- MM FF - A bevat geen asbest;
- MM FF - B bevat asbest, maar is het gehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- MM FF - C bevat geen asbest;
- MM FF - D bevat geen asbest;
- MM FF - E bevat geen asbest.

In de boven-, ondergrond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaring wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het rapport. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Opgemerkt wordt dat in het verleden een tank is gesaneerd evenals de bodem. Er is geen restverontreiniging achtergebleven.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied waarbij 29 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Een ontwikkeling met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de nieuwe woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;

- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

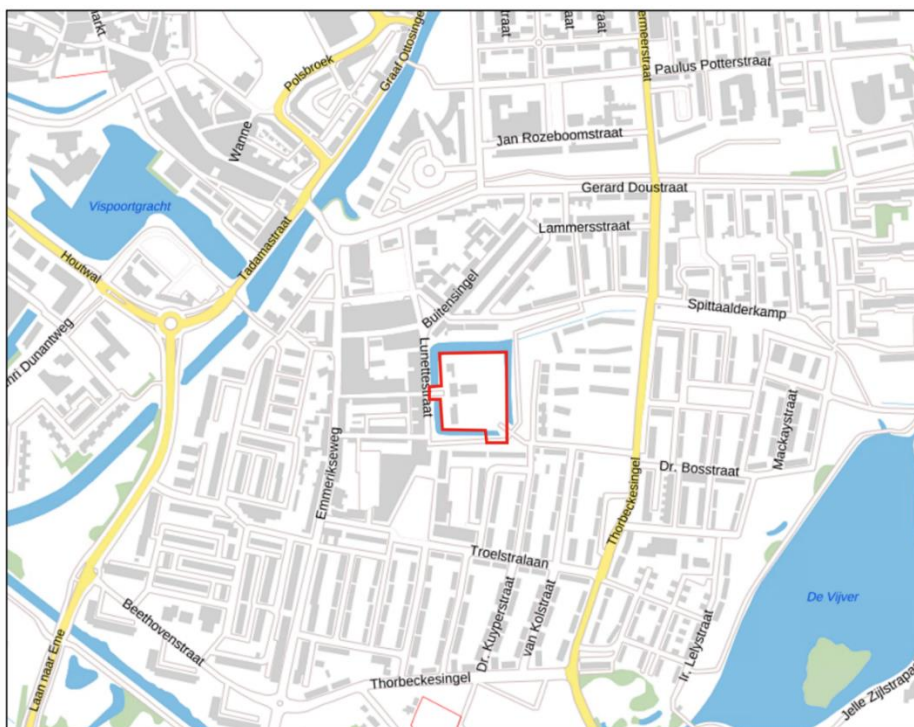
Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zutphen

Met de Beleidsvisie Externe Veiligheid zet de gemeente in op een duurzame en veilige ontwikkeling van de gemeente Zutphen. Enerzijds moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven, terwijl tegelijkertijd de gemeente zorg draagt voor een veilige woon-, werk- en leefomgeving. De visie gaat in op de samenhang tussen ruimtelijke ordening enerzijds en beheersing en verantwoording van risico's anderzijds. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Zutphen aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in overwegend woongebied. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van het omgevingstype 'rustig woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In de directe omgeving bevinden zich uitsluitend maatschappelijke voorzieningen en functies behorend bij een wijkcentrum (detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven). Dergelijke voorzieningen en bedrijven worden op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als zijnde maximaal milieucategorie 2 inrichtingen. Voor functies in milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstand tussen de nieuwe woningen en de milieubelastende functies bedraagt meer dan 30 meter waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ter plaatse van de woningen is in het kader van milieuzonering sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies ten gevolge van het plan niet belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Ecologie

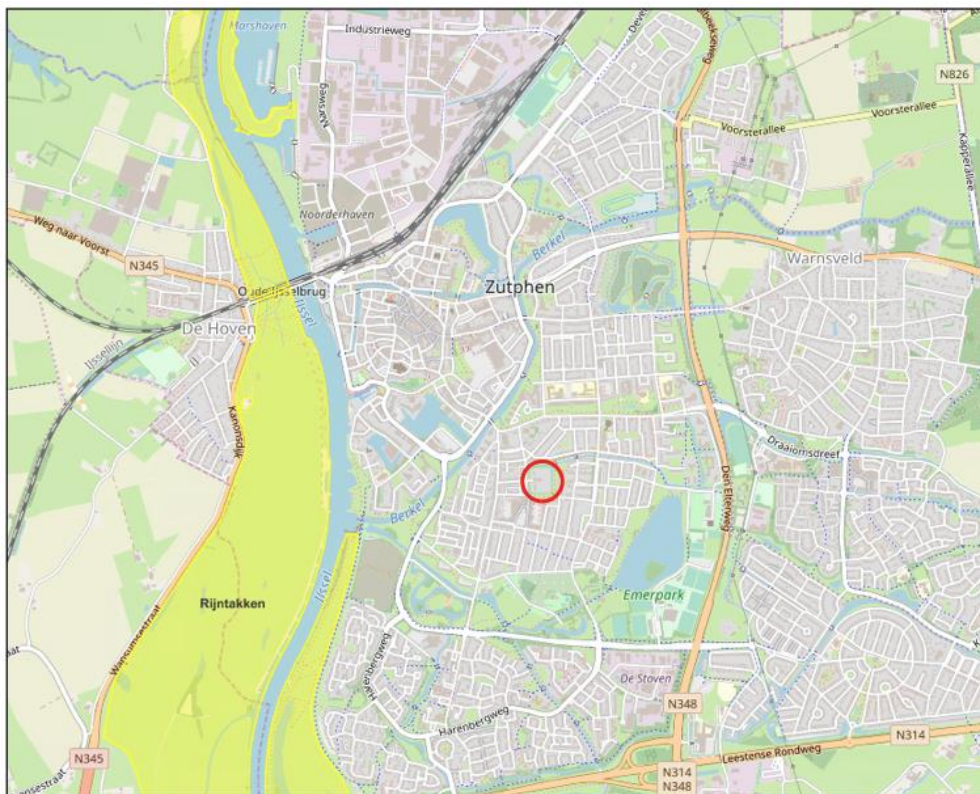
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuiden van het plangebied op circa 850 meter afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Rijntakken”. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van N2000 (Bron: Synbiosys Alterra)

Ondanks de ruime onderlinge afstand is sprake van een ontwikkeling waarbij gedurende de gebruiks- en aanlegfase stikstof wordt uitgestoten, zoals bij de verbranding van fossiele brandstof, welke kan neerslaan in kwetsbare natuur.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten

binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Veel Natura 2000-gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten.

Ten behoeve van het voornemen is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee sprake van een stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Gelders Netwerk Nederland

Het Gelders Netwerk Nederland (GNN) is de kern van het Gelderse natuurbeleid. De GNN is in de provinciale omgevingsvisie en verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde GNN. Het dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het NNN is gelegen op circa 285 meter van het plangebied. De ligging ten opzichte van het NNN wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied t.o.v. GNN (Bron: Provincie Gelderland)

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden op het GNN als gevolg van dit plan.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Quickscan natuurwaarden

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieën er een vaste rustplaats en nestelen er vogels.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen mogelijk ook vogels waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnesten uitgesloten kan worden. Om vast te kunnen stellen of er vogels in het plangebied nestelen waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, dient aanvullend onderzoek naar de gierzwaluw, huismus en vleermuizen uitgevoerd te worden.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren niet aangetast.

Nader ecologisch onderzoek

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval het nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

In de periode april -september 2021 is bebouwing op het adres Lunettestraat 3 te Zutphen onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het onderzoekgebied en dat huismussen en gierzwaluwen er geen nestplaats bezetten. Als gevolg van het slopen van de bebouwing, wordt geen verblijfplaats van een vleermuis en geen nestplaats van huismussen of gierzwaluwen negatief beïnvloed.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Bureau- en inventariserend veldonderzoek en een karterend booronderzoek

Er heeft een bureauonderzoek, een inventariserend veldonderzoek en een karterend booronderzoek plaatsgevonden. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek zijn mogelijk archeologische vindplaatsen in het plangebied aanwezig. Het betreft een vindplaats uit de prehistorie en een vindplaats uit de nieuwe tijd. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 175 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten in de vorm van prehistorische sporen worden geraakt. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 125 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten in de vorm van ophoging / opvullingspakketten uit de nieuwe tijd geraakt worden. Als de geplande verstoringen dieper reiken dan 125 cm beneden maaiveld wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten uit met name de nieuwe tijd aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Dit proefsleuvenonderzoek dient te bestaan uit het plaatsen van sleuven, haaks op de verwachte ligging van de vestingwal. De vestingwal wordt verwacht aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Als de geplande verstoringen dieper reiken dan 175 cm beneden maaiveld wordt geadviseerd een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn uit met name de prehistorie en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Archeologische sporen uit de prehistorie worden in het hele plangebied verwacht. Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Proefsleuvenonderzoek

Er is ter plaatse van het plangebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd plaatsgevonden. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek kan een selectieadvies worden opgesteld. Het archeologische niveau ligt diep en is door de aanwezige akkerlaag en het ophogingspakket eeuwenlang beschermd geweest tegen menselijke invloeden. Hierdoor is het archeologische niveau alleen aangetast op plekken waar zeer diepe funderingen van de jeugdgevangenis in de grond zijn gegaan en aan de rand van het plangebied waar de gracht rondom de lunet is gegraven.

In het archeologische niveau is een reeks aan sporen gevonden met daarbij een relatief grote hoeveelheid aardewerk dat geclusterd lijkt rond de sporenclusters. De belevingswaarde van de vindplaats is laag. De sporen liggen diep en hebben geen relatie met de huidige landinrichting. De schoonheid en herinneringswaarde scoren dan ook laag. De fysieke waarde daarentegen is hoog. De sporen zijn minimaal verstoord door bioturbatie maar verder zijn ze bijzonder gaaf behouden in de bodem. Qua vondstmateriaal is de conservering goed voor aardewerk en natuursteen, er is geen organisch materiaal (behalve houtskool) aangetroffen. De inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats is zeer hoog. De zeldzaamheid van de neolithische pijlpunt is bijzonder hoog. Indien het spoor zou leiden tot een intacte neolithische vindplaats dan is dat een unicum in Zutphen en de regio. Tegelijkertijd zijn de ensemblewaarde en de representativiteit van de brons- of ijzertijdvindplaats hoog door de relatie met de vindplaats op het naastgelegen voormalige sportveld en de andere vindplaatsen in de Zutphen. De vindplaats scoort met 19 van de 24 punten erg hoog en is daarmee behoudenswaardig.

Binnen het plangebied kunnen drie zones worden aangegeven met drie verschillende archeologische waarden (zie bijlage 3 van het rapport). De eerste zone betreft het gebied rondom het hoofdgebouw van de gevangenis. Deze zone is totaal verstoord door de bouw en sloop van de gevangenis en kan dus worden vrijgegeven. Binnen het overgebleven gebied kan onderscheid worden gemaakt tussen een gebied met een hoge archeologische waarde en een gebied met een lage archeologische waarde. Deze waarden zijn gekoppeld aan de aangetroffen spoor- en vondstdichtheid.

Het advies is om de zone met een hoge archeologische waarde, op basis van de behoudenswaardige waardering van de vindplaats, te behouden in situ, dus in de bodem en de archeologische dubbelbestemming te handhaven. Het terrein met de lage archeologische waarde kan worden vrijgegeven voor de geplande ingrepen.

Binnen het terrein met de hoge archeologische waarde kan op basis van de dikke ophogingslagen en de relatief diepe ligging van de archeologische lagen de bodem vanaf het maaiveld (circa 8.70 m +NAP) tot 7,70 m +NAP worden vrijgegeven. Boven 7,70 m +NAP worden geen archeologische resten verwacht. Onder de 7,70 m +NAP liggen de archeologisch behoudenswaardige lagen en sporen.

Indien behoud in situ niet mogelijk is omwille van de geplande ingrepen dan wordt geadviseerd om de delen van het terrein met een hoge archeologische waarde te onderzoeken door middel van een opgraving.

De noodzaak voor het behoud van het gedeelte van het terrein met een hoge bekende waarde zijn in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het complex is gelegen op een deel van een oude verdedigingslinie, de Lunet van Wambuis G, ten zuidoosten van de historische binnenstad. Oorspronkelijk, in de jaren 1883-1886, gebouwd in een verder open land, is de inrichting in de 20^e eeuw omsloten geraakt door met name woonbebouwing. Het oudste deel van de penitentiare inrichting wordt nog gedeeltelijk omsloten door een gracht; het oostelijke gedeelte daarvan was een deel van de oude defensiewerken (evenals het in de jaren 1970 gedempte oostelijk deel [dat enkele jaren geleden weer is open gegraven]). De andere twee grachtdelen (jaren 1880) verwijzen indirect naar de lunetvorm.

Opzet

De eigenlijke penitentiaire inrichting bestond op haar hoogtepunt uit een voorgebouw (hoofdgebouw), een achterliggende cellenvleugel – beide in oorsprong uit 1883-1886 (architect J.F. Metzelaar), een haaks hierop staande cellenvleugel uit 1903 (W.C. Metzelaar, inmiddels gesloopt) en een aansluitende reeks werkzalen uit 1930-1937 (J.G. Robbers, inmiddels gesloopt). Hierachter is in 1978 een multifunctioneel centrum gebouwd (architect onbekend, inmiddels gesloopt). Ten zuiden van het hoofdgebouw (voorgebouw) bevindt zich een vijftal dienstwoningen en - daarachter - een uitbreiding van het penitentiaire deel (alles uit 1903, W.C. Metzelaar); ten noorden van het voorgebouw staat de directiewoning, (J.G. Robbers, periode 1930-1937).¹



Afbeelding 5.4 Hoofdgebouw (Bron: Gemeente Zutphen)

Aanpassingen

De nog bestaande gebouwen op het terrein hebben gedurende het gebruik de nodige aanpassingen ondergaan.

Het *hoofdgebouw* (*voorgebouw*) is in oorsprong een ontwerp van J.F. Metzelaar en tussen 1883-'86 tot stand gekomen. Het is in de jaren 1930 gemoderniseerd door architect Robbers, die de vensters liet vervangen en een grofkorrelige “Terra Nova” bepleistering aanbracht. Hiermee werden ook de gevels van de dienstwoningen uit 1903 gemoderniseerd. In 1979 is de entree vernieuwd, alsmede de twee flankerende vensters.

De *directeursvilla* is na de bouw niet of nauwelijks gewijzigd. Zowel de gevel indeling en –afwerking als de interieurindeling en –afwerking is vrijwel gaaf bewaard gebleven.

Het *cellenblok* achter de voorbouw is in 1903 aangepast en in de jaren 1930 nogmaals, waarbij de celramen zijn vergroot en een nieuwe raaminvulling kregen. Ingrijpend was het verhogen van het gebouw in 1964 met een sportzaal onder een plat dak.

Cultuurhistorie i.r.t. voorgenomen herontwikkeling

Om het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de locatie veilig te stellen is in 2013 een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat in het bestemmingsplan uit hetzelfde jaar een plek kreeg om de cultuurhistorische waarden te kunnen borgen. De ontwerpvisie die vervolgens is opgesteld steunt voor een belangrijk deel op de contour en het grachtenplan van de locatie alsmede de incorporatie van het hoofdgebouw van de gevangenis met het aansluitende oudste cellenblok dat net als een naastgelegen rij dienstwoningen in de verbeelding de bestemming *specifieke vorm van waarde* heeft gekregen. Het cellenblok destijds de bestemming *gemengde doeleinden* gekregen. Met deze bestemmingen is het behoud van de beeldkwaliteit van het voorplein en van de daar deel van uitmakende bebouwing goed geregeld en zijn

¹ Beide paragrafen zijn vrijwel ongewijzigd overgenomen uit het verzoek door het Cuypergenootschap tot aanwijzing van het complex als rijksmonument uit 2002.

belangrijke cultuurhistorische waarden veiliggesteld en is voor wat betreft een eventuele herbestemming van het oudste cellenblok enige armslag gecreëerd.

Het terrein is verworven door initiatiefnemer die voor alle nog bestaande gebouwen een goed passende functie ziet. De bestaande personeelswoningen blijven in gebruik als woning en ook de voormalige directeursvilla wordt na renovatie weer als woning in gebruik genomen.

Een uitzondering hierop vormt het hoofdgebouw en het cellenblok achter het hoofdgebouw. Uit bouwkundig onderzoek is gebleken dat het verbouwen en renoveren van het hoofdgebouw tot appartementengebouw geen reële optie betreft. De voor- en zijgevels blijven behouden en worden hersteld. Hiermee wordt het uiterlijk en de geschiedenis van de plek in tact gehouden. De achtergevel zal gesloopt worden, waarbij de mogelijkheid zal bestaan om buitenruimten te realiseren. Het bestaande dak wordt vervangen en opgehoogd ten behoeve van een woonlaag.

Ten aanzien van het cellengebouw is gebleken dat het vinden van een nieuwe bestemming voor dit gebouw zeer lastig is. Factoren die hierin meespelen zijn het formaat van het gebouw de technische staat als gevolg van achterstallig onderhoud en niet in de laatste plaats het feit dat het gebouw door de opbouw in 1964 van de sportzaal en andere wijzigingen sterk aan cultuurhistorische waarde heeft ingeboet. Er wordt daarom toch ingezet op sloop van het cellenblok, waarbij de locatie en schaal van het gebouw als inspiratiebron in de vorm en indeling van het stratenplan, de verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte als uitgangspunt heeft gediend.

Het nieuwe appartementengebouw zal door de uitstraling en de positie in het stratenpatroon van Lunette-eiland zeer vormend zijn voor het stratenplan van de nieuwe ontwikkeling op het eiland en een zeer belangrijke bijdrage blijven leveren aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het nieuwe gebouw zal de afsluiting vormen van de zichtas vanaf de Wambuisstraat.

Het voorgenomen plan houdt dan ook voldoende mate rekening met het aspect cultuurhistorie.

5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Conventionele explosieven

5.8.1 Inleiding

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek verricht naar Conventionele Explosieven (CE). Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

5.8.2 Onderzoek

Het gebied is realtime gedetecteerd met een metaal(mijn)detector en gecontroleerd laagsgewijs ontgraven in lagen van maximaal 30 centimeter met behulp van een beveiligde (rups)graafmachine. Zo kon optimaal gedetecteerd worden in zowel verstoorde als niet verstoorde gebieden. Voor de positiebepaling is gebruik gemaakt van een GPS-systeem met een maximale horizontale afwijking < 10 cm. Het opsporingsgebied is waar mogelijk gecontroleerd laagsgewijs ontgraven en vrijgegeven tot 2,0 m -mv, ofwel geheel vrijgegeven van geschutmunitie. Voor de obstakels tijdens de opsporingswerkzaamheden zie ‘Bijlage 1 Vrijgavetekening’ van het rapport. Tijdens de detectiewerkzaamheden zijn meerdere significante objecten gemeten. De gemeten significante objecten zijn gelijktijdig benaderd, vrij gelegd en geïdentificeerd. Er zijn hierbij in totaal 4 CE objecten aangetroffen (zie ook Bijlage 2 Munitieoverdracht formulier van het rapport).

Een deel van het opsporingsgebied is verdacht op het voorkomen van het CE hoofdsoort afwerpmunitie. Voor dit gebied zijn in combinatie met Geosonda geotechnische sonderingen uitgevoerd om zo de maximale indringingsdiepte van afwerpmunitie te bepalen binnen het opsporingsgebied. Sondering 5 is hierbij binnen

het op afwerpmunitie verdachte gebied geplaatst. De maximale indringingsdiepte van afwerpmunitie bij sondering 5 is vastgesteld op 10,8 m -mv ofwel 1,96 m -NAP.

De onderzochte opsporingsgebieden zijn vrijgegeven van CE tot variërende einddieptes.

Op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek (PVA 160360) blijkt dat de bebouwing op locatie vooroorlogs is aangelegd. Voor de locaties onder de bebouwing geldt dat deze 'niet langer verdacht' zijn op het voorkomen van CE. Aan de hand van de uitkomsten uit het historisch onderzoek konden de te slopen delen van de bebouwing dan ook regulier worden gesloopt, inclusief fundatie. De genoemde bebouwing is weergegeven in 'Bijlage 1 Vrijgavetekening' van het rapport.

De aangetroffen 4 CE-objecten zijn na afronding van de werkzaamheden overgedragen aan de EOD.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat ten minste wordt of zal worden voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen' van de CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal. Voor de beoogde woningen binnen het plangebied betekent dit een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

In geval van de vrijstaande woningen geldt dat op elke woonkavel zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen (zie afb. 3.1). Bij de voormalige directeurswoning zijn in de huidige situatie tevens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en bij de bestaande hoekwoningen 1 parkeerplaats op eigen terrein per woning. Voor de overige woningen en bezoek zijn parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Na uitvoering van het plan zijn er binnen het plangebied 35 woningen aanwezig. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte uiteengezet:

Type woning	Aantal	Norm	Benodigd
Vrijstaande woningen	12	2,1	25,2
Rijwoningen	8	1,8	14,4
Appartementen	9	1,7	15,3
Bestaande vrijstaande woning	1	2,1	2,1
Bestaande hoekwoningen	2	2	4
Bestaande rijwoningen	3	1,8	5,4
Totaal	35		66,4

Het vorenstaande houdt in dat de parkeerbehoefte 66,4 parkeerplaatsen bedraagt. Binnen het plangebied wordt voorzien in 70 parkeerplaatsen, 28 op eigen terrein en 42 in openbaar gebied, waarmee in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.

In de regels van dit bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen. Hiermee is verzekerd dat er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand blijven.

5.9.2 Verkeer

5.9.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.9.2.2 Verkeersgeneratie

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: Sterk stedelijk (bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom

In onderstaand tabel zijn de kencijfers en het verwachte aantal verkeersbewegingen opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat hierin zowel de bestaande als nieuwe woningen zijn meegenomen. Voor de appartementen is hierbij uitgegaan van woningen in het hoge segment (worst-case).

Woningtype	Aantal	Kencijfer	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	13	8,2	106,6
Koop, huis, tussen/hoek	8	7,1	56,8
Koop, appartement, hoog	9	7,1	63,9
Huur, huis, vrije sector	5	7,1	35,5
Totaal			262,8

In de toekomstige situatie is sprake van 262,8 (afgerond 263) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De ontsluiting van het terrein en de woningen vindt plaats via de Lunettestraat ten behoeve van een veilige verkeerssituatie. De capaciteit van de in- en uitrit (twee richtingen) en de Lunettestraat is van voldoende omvang om het verwachte aantal verkeersbewegingen veilig en eenvoudig te kunnen afwikkelen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

2. Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voorliggende ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden. Daarnaast voldoet het plan aan de definitie van een besluit (kolom 3). De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de oppervlakte van 100 hectare niet overschreden en is geen sprake van een ontwikkeling van en aaneengesloten gebied dat 2000 of meer woningen omvat. Van een directe m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

In bijlage 9 bij deze toelichting is de bij dit plan behorende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

5.10.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten ten gevolge van het plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2015 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2016-2021. Dit plan beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak we deze willen bereiken. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met onze partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Op basis van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf op te nemen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige situatie

Watertoetstabel

Voor de ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens nader te worden toegelicht. De watertoetstabel is hierna opgenomen:

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het projectgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/Nee	2
	2. Ligt het projectgebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?	Ja/Nee	1
	3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Ja/Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja/Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja/Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee	1
	4. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee	1
	2. Is in het projectgebied sprake van kwel?	Ja/Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotsen of andere wateren?	Ja/Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja/Nee	1

Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?	Ja/Nee	2
	3. Bevindt het projectgebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee	1
	4. Bevindt het projectgebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja/Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Ja/Nee	1

In bovenstaande watertoetstabel zijn een aantal vragen met 'ja' beantwoord. De betreffende thema's zijn:

- Riolering en afvalwaterketen;
- Wateroverlast (oppervlaktewater);
- Oppervlaktewaterkwaliteit;
- Volksgezondheid.

Wat betreft de eerste drie punten wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan. Hierna wordt op het betreffende plan ingegaan.

Wat betreft volksgezondheid wordt opgemerkt dat een aantal achtertuinen aan de gracht zullen grenzen. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het voorzien in veiligheidsmaatregelen indien noodzakelijk.

Waterhuishoudkundig plan

In voorliggend geval is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierna zijn relevante onderdelen van het plan opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

Gestelde eisen ten aanzien van de waterhuishouding

Ten behoeve van een robuuste waterhuishouding worden eisen gesteld aan de inrichting van Lunette Eiland. Hierna zijn de uitgangspunten voor Lunette Eiland vermeld.

Bouwpeil en verharding particuliere percelen

Het bouwpeil van de beganegrondvloer ligt minimaal 0,30 m. boven het straatpeil. Bij de bergingsberekening is het uitgangspunt dat particuliere percelen ongeacht de werkelijke verharding 50% verhard zijn.

Afvalwater

Afvalwater wordt gescheiden van hemel- en/of grondwater ingezameld en afgevoerd naar een geschikt lozingspunt.

Hemelwatersysteem en oppervlaktewatersysteem

Het hydraulisch functioneren van hemelwaterstelsels wordt in een later stadium getoetst met 4 theoretische neerslaggebeurtenissen uit de Kennisbank Stedelijk Water (Rioned).

- bui 08: minimaal waakhoogte: 0,30 m. -mv;
- bui 09: geen water op straat;
- bui 10: oppervlakkige afstroming van hemelwater in het publiek domein mag niet op particulier domein afgewenteld worden;
- het watersysteem wordt getoetst op een inundatie-eis $T = 100 + 10\%$:
- bij $T = 500$ mag geen hemelwater in panden stromen.

Waterberging

Het plangebied is groter dan 500 m² en valt daarom onder bergingseisen voor projectmatige nieuwbouw:

- 40 mm berging over het totale verhard oppervlak van het plangebied (publiek en particulier);
- 20 mm berging over particulier oppervlak;
- bovengrondse afvoer/overloop van bergingsvoorzieningen (publiek en particulier) bij extreme neerslag.

Grondwater

Onderstaand zijn de relevante ontwateringseisen voor Lunette Eiland van toepassing.

- woningen met kruipruimte 0,80 m.-m.v. = 1.10 m. -mv;
- woningen zonder kruipruimte 0,80 m.-m.v. = 1.10 m. -mv;
- secundaire wegen + woonstraten 0,80 m.-m.v.

Uitwerking waterhuishoudkundige aspecten

Bouwpeil

De gemeente Zutphen eist dat bouwpeilen van nieuwe opstallen 0,30 m. boven het wegpeil liggen. Op het ontwerp van het watersysteem in bijlage 4 van het rapport zijn de bouwpeilen opgenomen. Aan deze eis wordt dan ook voldaan.

Afvoerend oppervlak, bergingsberekening en hemelwatersysteem

Met behulp van de inrichtingstekening is het toekomstig afvoerend oppervlak bepaald. In totaal bedraagt het verhard oppervlak in de toekomstige situatie 7.180 m². Conform de eisen uit bijlage 7 van het Watertakenplan Zutphen 2021 - 2025 is de bergingsopgave voor Lunette Eiland bepaald. De bergingsopgave is grofweg onder te verdelen in:

- berging in nieuwbouw kavels: 63 m³;
- berging in centrale hemelwaterberging: 312 m³.

In de nieuwe kavels moet in totaal 63 m³ waterberging gerealiseerd worden. De overstort van de particuliere waterbergingen voert rechtstreeks af naar de gracht. Voor de bestaande bebouwing moet in totaal 19 m³ waterberging gecreëerd worden. In dit plan is het uitgangspunt dat de bergingseis voor de bestaande kavels en het dakoppervlak van het toekomstige appartementencomplex in de centrale waterberging van het plangebied gecompenseerd wordt.

Het hemelwater dat in het openbaar domein valt komt op 2 manieren in de waterberging in het hart van het plangebied terecht:

- bovengrondse afstroming;
- via een i.t.-riool met kolken en goten.

De openbare hemelwaterberging bestaat uit een wadi met een aanvullende ondergrondse bergings- en infiltratievoorziening. De ondergrondse voorziening bestaat uit RockFlow pakketten. In totaal kan in de hemelwaterberging 312 m³ water geborgen worden.

Het hemelwatersysteem kan een neerslaggebeurtenis $T=5$ verwerken. Voor de ontlasting van de waterberging wordt het systeem voorzien van een overstortleiding richting de gracht. Buien $> T = 5$ worden bovengronds en via de overstortleiding richting de gracht afgevoerd.

In het vervolg van de planvoorbereiding van Lunette Eiland wordt het hemelwatersysteem nader gedimensioneerd en getoetst aan de theoretische neerslaggebeurtenissen uit bijlage 7 van het watertakenplan Zutphen 2021 - 2025.

Afvalwater

Het afvalwater van Lunette Eiland wordt met behulp van een riool afgevoerd naar het gemengde stelsel in de Lunettestraat. Op Lunette Eiland blijven enkele bestaande opstallen staan. Vanuit deze opstallen wordt hemelwater samen met afvalwater naar het bestaande gemengde riool afgevoerd.

In de praktijk is het moeilijk om in bestaande opstallen afval- en hemelwater 100% te ontvlechten. Voor het ontwerp van het nieuwe afvalwaterstelsel wordt dit stelsel daarom als een nieuw gemengd riool getypeerd en berekend. Het feit dat vanuit Lunette Eiland onder vrijerval wordt aangesloten op een gemengd stelsel is een extra argument om het nieuwe afvalwaterstelsel als gemengd stelsel te beschouwen. Op het nieuwe gemengde stelsel wordt 939 m² afvoerend oppervlak, zijnde het dakoppervlak van het te handhaven kantorencomplex (toekomstig appartementengebouw) en 50% van het oppervlak van de bestaande kavels aangesloten.

Voor het ontwerp van het afvalwaterstelsel wordt verwezen naar bijlage 4 van het rapport. In een later stadium van de planvorming wordt het stelsel op basis van toetsing met de eerder vermelde theoretische neerslagsituaties nader gedimensioneerd en uitgewerkt.

De bergingseis voor het afvoerend oppervlak van de bestaande kavels en het appartementencomplex kan niet op de bestaande percelen en in het nieuwe gemengde stelsel gerealiseerd worden. De gewenste berging wordt daarom in de waterberging in het hart van het plangebied gecompenseerd.

6.2.3 Advies van het waterschap

Het waterhuishoudkundig plan wordt ter advisering voorgelegd aan het waterschap. Na advies wordt deze subparagraaf nader ingevuld.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (artikel 9)*
In dit artikel is aangegeven hoe om wordt gegaan met bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen;
- *Algemene gebruiksregels (artikel 10)*
Deze regel is opgenomen om aan te geven welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
- *Algemene aanduidingsregels (artikel 11)*
Deze regel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de aanduiding ‘veiligheidszone – gas’.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel wordt aangegeven op welke ondergeschikte onderdelen het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het aspect parkeren opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is toegekend aan openbaar groen in het binnengebied en aan de taluds.

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, water, wandel- en fietspaden.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geacht, mits de maatvoeringseisen in acht worden genomen. Bouwwerken in/op de taluds zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is toegekend aan de woonstraat en de parkeervoorzieningen.

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor wegen en straten met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geacht, mits de maatvoeringseisen in acht worden genomen.

Artikel 5 Water

Deze bestemming is toegekend aan het gedeelte van de bestaande gracht dat in het plangebied is gelegen.

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Uitsluitend mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, mits de maatvoeringseisen in acht worden genomen.

Artikel 6 Wonen

Aan zowel de bestaande als nieuwe woonkavels is de bestemming ‘Wonen’ toegekend.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, groen- en speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. De gebouwen met cultuurhistorische waarden zijn voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - 1’. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bestaande gebouwen. Gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing’ worden niet beschouwd als zijnde erf of achtererf wat is gerelateerd aan de opgenomen gevellijn, een en ander als bedoeld in artikel 1 bijlage II Bor. Hiermee wordt verzekerd dat de taluds niet vergunningsvrij worden bebouwd.

In de bouwregels is een onderverdeling gemaakt in hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven. Voor de nieuwe grondgebonden woningen geldt dat op de bouwvlaklijn gericht op het water een gevellijn is opgenomen. De naar deze zijde gekeerde gevel van een woning moet op de gevellijn worden gebouwd. Zo wordt het beoogde stedenbouwkundig beeld, zoals verwoord in hoofdstuk 3 en in bijlage 1, verzekerd. Daarnaast mag de goothoogte en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven hoogten bedragen. Ook voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maatvoeringseisen opgenomen. Deze gebouwen en bouwwerken zijn niet toegestaan ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing’. Hiermee wordt verzekerd dat de taluds niet bebouwd worden.

Tot slot is binnen de bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de verplichte waterberging en een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – 1’ en ‘specifieke vorm van waarde – 2’. Met het omgevingsvergunningstelsel voor het slopen wordt voorkomen dat cultuurhistorische waardevolle gebouwen (waarde 1) en gevels (waarde 2) welke gehandhaafd blijven zonder vergunning gesloopt kunnen worden.

Artikel 7 Waarde - Bekende archeologische waarde

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden die in het archeologisch proefsleuvenrapport als behoudenswaardig zijn aangemerkt.

De voor 'Waarde - Bekende archeologische waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

Er zijn bouwregels en een omgevingvergunningstelsel opgenomen waarin het selectieadvies, zoals opgenomen in het archeologisch rapport, is verwerkt. Dit betekent dat bij ingrepen met een omvang van meer dan 50 m² en die dieper reiken dan 7,70 m +NAP in principe vervolgonderzoek (opgraving) noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een vertrouwelijke anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Zutphen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie heeft geen noodzaak gezien een reactie te geven en is akkoord met voorliggend plan.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het plan is in het kader van vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft geen noodzaak gezien een reactie te geven en is akkoord met voorliggend plan.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 november 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 7 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 8 **CE-onderzoek**

Bijlage 9 Aanmeldnotitie Besluit milieueffectrapportage

Bijlage 10 Geohydrologisch onderzoek