

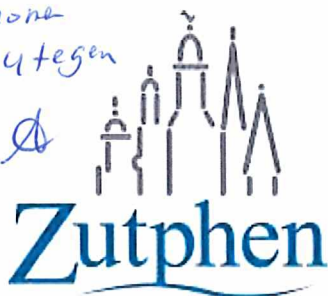
Gemeenteraad d.d.

25 APR 2022

No.14..... BESLUIT

Aangenomen
25 voor/4 tegen

aw



Gemeente Zutphen,
23 maart 2022
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 302118

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Lunette Eiland, eerste herziening	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	L. Werger	
Inlichtingen bij	Marleen Schuijl-Oltvoort,	
	0575587624	M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. de nota "Ambtshalve wijzigingen van fase ontwerpbestemmingsplan naar fase vaststelling bestemmingsplan Lunette Eiland, eerste herziening" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Lunette Eiland, eerste herziening" ten aanzien van de toelichting en verbeelding gewijzigd vast te stellen en de regels ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp bp0717HerzLuEiland-vs01) en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

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’. 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 is vrijgekomen voor herontwikkeling en door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan initiatiefnemer (2018).

Initiatiefnemer is voornemens het gebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw met bijbehorende groen-, water- en infrastructurele voorzieningen. Het hoofdgebouw (poortgebouw) blijft deels bewaard vanwege de cultuurhistorische waarde. Het cellengebouw zelf wordt gesloopt. Het plan voorziet in het realiseren van 20 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementengebouw dat ruimte biedt voor 9 appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit 12 vrijstaande woningen en twee blokken met 4 rijwoningen. De voormalige directeurswoning is gehandhaafd en is in gebruik genomen als reguliere woning. Ook zijn de voormalige dienstwoningen gehandhaafd ten behoeve van reguliere bewoning. Het binnenterrein wordt een groene hof waar mede het parkeren een plaats krijgt.

Het voornemen past niet binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan. Deze strijdigheid zit vooral in het wegvallen van de noodzaak van een ontsluiting aan de zuidzijde van het eiland, wat een gunstig effect heeft op de gewenste en mogelijke stedenbouwkundige verkaveling van het terrein. Ook het wegvallen van de wens om op het terrein gemengde doeleinden te realiseren, leidt tot een mogelijkheid om appartementen toe te voegen. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig.

Een aantal belangrijke uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan zijn overeind gehouden. Dit gaat met name over de ligging van het terrein op de voormalige verdedigingswerken wat een kans is voor statige en strakke woningen. Het deels behouden van het poortgebouw is een kans om daar appartementen (9 stuks) te realiseren zonder aanzicht en karakteristiek te verliezen. Het uitgangspunt om het binnenterrein als een groene binnenhof te ontwikkelen, past bij de karakteristiek voor Zutphense binnenhoven. Met de aanpassingen in de stedenbouwkundige opzet is ook gekozen om het beeldkwaliteitsplan hierop aan te passen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 11 november tot en met 22 december 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan ‘Lunette Eiland, eerste herziening’ beoogt de realisatie van 20 grondgebonden woningen en 9 appartementen, inclusief ontsluiting en parkeermogelijkheden, groen en speelmogelijkheid planologisch juridisch mogelijk te maken. Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan regelt de welstandskaders voor dit gebied.

Argumenten

1.1 Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen die het plan verbeteren.

De ambtshalve wijziging heeft met name betrekking op de nieuw te realiseren (3) woningen aan de zuidzijde. Deze waren in het ontwerp bestemmingsplan geprojecteerd in het talud. Dat is niet wenselijk en niet uitvoerbaar. Daarom zijn deze woningen naar het noorden opgeschoven om buiten het talud te komen te staan.

In het beeldkwaliteitsplan is deze wijziging ook doorgevoerd. Daarin is evenzo de scheiding tussen openbaar en privé aangescherpt aan de binnenzijde van het terrein en aan de buitenzijde van het terrein.

2.1 Het plan past bij de ingeslagen weg voor herontwikkeling van Lunette Eiland en het Waterkwartier.

Gezien de aandacht die er vanuit het gemeentelijk beleid is voor het Waterkwartier, zijn gemengde

functies die invloed hebben op het sociale functioneren van de wijk 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 nu niet aan bij. Daarom is ervoor gekozen om op de plek van deze 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 ontsteend wat bijdraagt aan klimaat- en groendoelen.

2.2 De totstandkoming van de stedenbouwkundige basis is intensief begeleid door de stedenbouwkundige en de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie.

Met de grote commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie is intensief overleg gevoerd over de stedenbouwkundige verkaveling en de bijbehorende beeldkwaliteit voor deze unieke locatie. De belangrijkste punten uit het overleg en het advies waren: zorg voor goede duidelijke en strakke rooilijnen met name aan de buitenzijde met goede hoekoplossingen en een architectuurstijl die past bij de plek. Het voorliggend beeldkwaliteitsplan voorziet hierin.

2.3 Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders voor de uitwerking van het initiatief ten aanzien van architectuur en materiaalgebruik.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geven de stedenbouwkundige kaders en de kaders voor de architectuur voor de uitwerking van de plannen. De belangrijkste opmerking van de commissie is om de architectuurstijl passend te maken op deze bijzondere en uitzonderlijke plek. Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota, ontstaat dit eigenstandige toetsingskader. In de uitwerking van de plannen richting de omgevingsvergunning wordt dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader gebruikt.

2.4 De opzet gaat uit van een toekomstbestendige inrichting.

Het plangebied wordt duurzaam ontwikkeld. Bij de verkaveling en het ontwerp van de bebouwing wordt maximaal gebruik gemaakt van de op dat moment beschikbare kennis en technieken over duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande gebouwen. Naast de wettelijke eisen van gasloos bouwen en BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wordt onder meer ook gedacht aan het toepassen van zonnepanelen en faunavriendelijke maatregelen welke worden mee-ontworpen in de woningen (openingen creëren voor vleermuizen, huismussen, zwaluwen, aanleg hagen), hemelwater zichtbaar afvoeren, dakwater opvangen ten behoeve van het bewateren van tuinen en oplaadpunten voor elektrische auto's worden meegenomen als onderdeel van de openbare ruimte en passend gemaakt in de gekozen lijn voor straatmeubilair.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In een aantal gevallen is er geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro). Er zijn geen verhaalbare kosten, zoals kosten van bodemsanering of aanleg van infrastructuur (artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening). Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is een getekende anterieure overeenkomst. Hierin is het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning en ander benodigde vergunningen) zijn geregeld binnen de Legesverordening en hoeven daarom niet met een exploitatieplan te worden geregeld.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de legestabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek komen eveneens voor rekening van initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Communicatie

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale Gemeentebblad, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Nota ambtshalve wijzigingen

TOE BP Lunette Eiland, eerste herziening

Bij 1 Beeldkwaliteitsplan

Bij 2 Verkennend bodem en asbestonderzoek

Bij 3 Aeries berekening

Bij 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bij 5 Nader ecologisch onderzoek

Bij 6 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bij 7 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bij 8 CE onderzoek

Bij 9 Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling

Bij 10 Geohydrologisch onderzoek

RGL BP Lunette Eiland, eerste herziening

Plankaart Lunette Eiland

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 23 maart 2022 met nummer 302118;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. de nota "Ambtshalve wijzigingen van fase ontwerpbestemmingsplan naar fase vaststelling bestemmingsplan Lunette Eiland, eerste herziening" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Lunette Eiland, eerste herziening" ten aanzien van de toelichting en verbeelding gewijzigd vast te stellen en de regels ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp bp0717HerzLuEiland-vs01) en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **25 APR. 2022**

de voorzitter,

de griffier,

