

Bestemmingsplan

## **Park Helbergen**

**gemeente Zutphen  
afdeling Klantcontact/ team Omgeving**

ID: NL.IMRO.0301.bp0901PHelbergen-vs01

7 april 2015





## **INHOUD**

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                          | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                                  | 3         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplan                           | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                          | 5         |
| <br>     |                                                     |           |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving van het plan</b>                    | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie van het plangebied                 | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie van het plangebied             | 6         |
| <br>     |                                                     |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid - beleid</b>                        | <b>19</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                         | 19        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                  | 22        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                    | 25        |
| 3.4      | Beleid Waterschap                                   | 26        |
| 3.5      | Beleid gemeente                                     | 26        |
| <br>     |                                                     |           |
| <b>4</b> | <b>Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten</b> | <b>31</b> |
| 4.1      | Milieu                                              | 31        |
| 4.2      | Ecologie                                            | 38        |
| 4.3      | Water                                               | 41        |
| 4.4      | Archeologie en cultuurhistorie                      | 44        |
| 4.5      | Verkeer en parkeren                                 | 47        |
| 4.6      | Duurzaamheid                                        | 48        |
| 4.7      | Economische uitvoerbaarheid                         | 49        |
| <br>     |                                                     |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                          | <b>50</b> |
| 5.1      | Algemeen                                            | 50        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                                 | 52        |
| <br>     |                                                     |           |
| <b>6</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid – Procedure</b>    | <b>56</b> |
| 6.1      | Participatieproces                                  | 56        |
| 6.2      | Procedure                                           | 56        |

## **Bijlagen**

1. Definitief Ontwerp, Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten, september 2014
2. Beeldkwaliteitsplan, Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten en gemeente Zutphen, november 2014
3. Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, 30 juli 2013
4. Akoestisch onderzoek, Adviesburo van der Boom, 17 juni 2014
5. Advies externe veiligheid, Omgevingsdienst Veluwe IJssel, 17 november 2014
6. Quick scan flora en fauna en voortoets, SAB BV, 26 februari 2014
7. Nader onderzoek vleermuizen, SAB BV, 14 september 2014
8. Verstorings- en verslechteringsstoets, SAB BV, 20 oktober 2014
9. Proefsleuvenonderzoek, gemeente Zutphen/team Archeologie, maart 2014

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Zutphen is voornemens om op de voormalige sportvelden van FC Zutphen woningbouw mogelijk te maken. In het verleden is hiervoor al een bestemmingsplan vastgesteld: bestemmingsplan Helbergen 2002. Door de veranderde woningmarkt is realisatie van het bestemmingsplan Helbergen 2002 niet meer actueel. Dat vraagt om een hernieuwd (herstructurerings)plan met een andere invulling qua aantallen en soort woningen. Dit hernieuwde (herstructurerings)plan is in samenspraak met diverse betrokkenen opgesteld en past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Daarvoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Park Helbergen is gelegen ten zuiden van het stadscentrum van Zutphen en de woningen aan de Rietbergstraat. Het plangebied wordt begrensd door de Schouwlaaksweg en de Vierakkerselaak in het noorden. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Laan naar Eme, in het zuiden door de achterzijde van de woningen aan De Waarden. In het westen wordt het plangebied begrensd door de dijk gelegen langs de IJssel. Onderstaande afbeelding geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.



*Globale ligging van het plangebied*

### 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan Helbergen 2002 van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 augustus 2007. Op 15 oktober 2008 heeft de Raad van State uitspraak gedaan waarmee het bestemmingsplan op 16 oktober 2008 onherroepelijk is geworden.

Dit bestemmingsplan maakt 234 woningen mogelijk met overwegend appartementen, rijwoningen, 2<sup>e</sup>1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Hierbij geldt een woningdichtheid van ca 30 woningen per hectare. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de vigerende plankaart opgenomen.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan Helbergen 2002*

De hernieuwde planontwikkeling die in samenspraak is ontwikkeld past niet binnen de vigerende kaders, waardoor een planherziening noodzakelijk is.

Voor de locatie Schouwlaaksweg 3 geldt het vigerend bestemmingsplan ZuidOostkwartier. Daarin heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Omzetting naar een burgerwoning is wenselijk en mogelijk en in dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor de zuidoosthoek geldt het vigerend bestemmingsplan Zuidwijken. Omzetten van de groenbestemming in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is noodzakelijk om in de toekomst parkeerruimte voor de school te kunnen realiseren. De parkeerruimte is momenteel aanwezig ten zuiden van de voormalige voetbalvelden waar de ontsluiting van het zuidelijke woongedeelte is voorzien.

#### **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan aangegeven. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe de regels en de verbeelding moeten worden gelezen als er onduidelijkheid over bestaat. Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten uit het participatieproces en de procedure aan de orde.

## 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt de keuze onderbouwd om de bestaande bestemming om te zetten naar nieuwe bestemmingen. Eerst wordt de context van het plangebied beschreven en de huidige, feitelijke situatie. Vervolgens wordt beschreven hoe en waarom voor een nieuwe invulling van het plangebied is gekozen.

### 2.1 Huidige situatie van het plangebied

De gronden van het plangebied zijn momenteel niet meer in gebruik. Voorheen waren de aanwezige sportvelden in gebruik bij FC Zutphen. Met de realisatie van de sportvelden 't Meijerink aan de Leestenseweg zijn daar sportvelden in gebruik genomen en komen de gronden van sportpark Helbergen vrij. Op onderstaande luchtfoto, ten tijde van het archeologisch onderzoek, is het grootste deel van het plangebied opgenomen.



*Luchtfoto huidige situatie voormalige sportvelden Helbergen*

In 2002 is reeds een bestemmingsplanherziening opgesteld om op deze locatie woningbouw te kunnen realiseren. De ontwikkeling was echter afhankelijk van de realisatie van de nieuwe sportvelden aan de Leestenseweg.

### 2.2 Toekomstige situatie van het plangebied

Op 30 oktober 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een andere inrichting voor Park Helbergen te ontwikkelen. Uitgangspunt hierbij is dat in het gehele plangebied Park Helbergen 118 woningen op een toplocatie gerealiseerd mogen worden. Deze 118 woningen en een groot parkgebied worden gefaseerd ontwikkeld, passend bij de behoefte. Dit heeft te maken met de veranderde woningmarkt en de relatie met de woningbouwprogrammering in heel Zutphen. Deze gefaseerde planontwikkeling geeft ook de mogelijkheid om een gedeelte van het plangebied tijdelijk anders te gebruiken.

Om het bovenstaande mogelijk te maken, zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

- het noordelijk deelgebied, fase 1, betreft de realisatie van maximaal 29 woningen in het dure segment, zo mogelijk in particulier opdrachtgeverschap;
- het middengebied, fase 2, betreft de realisatie van een groen middengebied/park;
- het zuidelijk deelgebied, fase 3 en 4, betreft de realisatie van 89 woningen. Welk soort woningen uiteindelijk op dit deelgebied worden gebouwd is afhankelijk van de vraag op dat moment in relatie tot de bestaande voorraad en de exploitatie van het gebied. Tot aan de realisatie van deze woningen wordt fase 3 uitgegeven voor tijdelijk anders gebruik.

Ten behoeve van fase 1 en 2, het noordelijk- en het middengebied, is een Definitief Ontwerp (DO) opgesteld. Dit is in samenspraak met de werkgroepen (coalities) Wonen en Groen gedaan. Het DO is door het college van burgemeester en wethouders op 21 oktober 2014 vastgesteld en biedt de basis voor voorliggend bestemmingsplan. Voor het volledige DO wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. In de volgende paragrafen wordt het DO kort weergegeven.

### **2.2.1 *Stedenbouwkundig ontwerp noordelijk deel en middengebied***

De twee werkgroepen (coalities) Wonen en Groen hebben vanaf het begin bijgedragen aan het formuleren van doelstellingen voor de ontwikkeling van Park Helbergen. In onderlinge afweging heeft dat geleid tot de volgende aandachtspunten:

- sociale cohesie in wonen en sociale verbanden in groen;
- groen buurtje aan de IJssel;
- variatie in kavels;
- goede verhouding tuin – wonen;
- zelfstandig of collectief bouwen;
- gecoördineerde vrijheid;
- voorkomen van excessen;
- beperken nokhoogte en goothoogte;
- ontwikkelen richtlijnen voor vrije kavels (kavelpaspoorten);
- duurzaamheid & gebruik lokale materialen;
- wonen aan de IJssel (zicht);
- verbinding langzaam verkeer: noord-zuid en oost-west;
- visiekaart groenstructuur 2040 uit Groenatlas (ecologische oostwest verbinding);
- overgang park - wonen door middel van groen;
- park dient groter maatschappelijk belang;
- gelaagde, ecologisch rijke, vegetatie;
- zichtlijn door park (noordoost - zuidwest);
- weren van brommers op het voet-/fietspad;
- natuurspeelplaats met educatie;
- ecologisch beheer;
- monumentale boomgroepen en solitaire bomen;
- populieren gefaseerd weghalen;
- IJsselgevoel.

Daarnaast zijn er een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten waaraan het ontwerp moet voldoen. Hierbij ligt met name een relatie met de financiële haalbaarheid van het plan:

- 53% openbaar gebied, 47% privé terrein;
- maximaal 29 woningen in het noordelijk deelgebied;
- kavels minimaal 400 m<sup>2</sup>;
- vrije kavels, enkele 2<sup>1</sup> kapwoning;
- dijkwoningen;
- realisatie van fase 1 (noordelijk deel) tussen 2017 en 2021;
- beeldkwaliteitsplan voor de waarborg van de toekomstige beeldkwaliteit;
- geen bebouwing en bomen tot 7 m vanaf de teen van de dijk;
- rekening houden met kwel;
- waardevolle bomen met hoge toekomstverwachting;
- toekomstige waterleiding Vitens, 3 m aan weerszijden vrij van bebouwing;
- park wordt onderdeel van ecologische verbindingzone;
- positie Vierakkerse Laak (Groenatlas).

Het stedenbouwkundig ontwerp (opgenomen in het DO) geeft uitdrukking aan de plek, de wensen van de werkgroepen, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de compensatie van huisvesting en foerageergebied voor vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet en de technische eisen. Kenmerkend is de ruime opzet van de noordelijk woonbuurt en de doorlopende groenzone. De vloeiende begrenzing en de groene overgang naar de tuinen versterken de continue ruimtelijke vorm van het landschap en het ecologische karakter van het park. Er wordt een hoge biodiversiteit nagestreefd. Een stelsel van zichtlijnen legt verbindingen met de omliggende buurten, de IJssel, de Vierakkerselaak en de groene zones van de stad. Het is een aangename groene buurt, met overwegend vrijstaande en enkele 2<sup>1</sup> kapwoningen. Duurzame en vriendelijk ogende materialen bepalen het beeld. Tussen de woningen loopt, licht slingerend, een breed en groen profiel. Naar het westen opent de ruimte zich geleidelijk naar de IJssel. De woningen zijn allemaal op deze open ruimte gericht, en op elkaar betrokken. De maat van de ruimte van het binnengebied, een opeenvolging van smal-breed-smal-breed, biedt de gelegenheid om te spelen in een natuurlijke omgeving en vormt tevens een krachtig landschapsbeeld. In het park zijn een tweetal zichtlijnen opgenomen die ook de relatie zoeken met de dijk en de rivier. Hiermee wordt het binnengaan van de buurt en het wandelen door het park tevens een ervaring van het landschap. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het DO opgenomen.



*Uitsnede DO ten aanzien van het noordelijk deelgebied en middengebied, bron DO Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten*

### **2.2.2 Woningen**

#### Noordelijk deel – woonbuurt

Om te komen tot een haalbare grondexploitatie zijn enkele duidelijke uitgangspunten voor de verkaveling meegegeven. Een goed deel uitgeefbaar terrein (53% openbaar, 47% privé), maximaal 29 woningen in de eerste fase te realiseren voor 2021. De woningen zijn overwegend vrijstaand met een enkele 2<sup>^</sup>1-kapper. Daarnaast is er ruimte voor specifieke dijkwoningen langs de IJssel. De kavelgrootte is minimaal 400 m<sup>2</sup> wat zorgt voor een ruime, groene opzet van de buurt en passend bij de behoefte in Zutphen.

#### Zuidelijk deel – woonbuurt

In de toekomst wordt ook het zuidelijk deel als woonbuurt uitgegeven en geschikt gemaakt. Hier bestaat de mogelijkheid om 89 woningen te realiseren (tot maximaal 118 in het totale plangebied). Dit kunnen vrijstaande woningen, 2<sup>^</sup>1 kappers, rijwoningen en appartementen zijn. Het is maar net waar vraag naar is, in relatie tot de financiële haalbaarheid, welke typen ontwikkeld zullen worden.

### **2.2.3 Groenstructuur**

De beplanting draagt bij aan de ruimtelijke opbouw van het hele plangebied Park Helbergen. Daarnaast scheppen bomen, gras en hagen de juiste landelijke informele sfeer. Daarboven is de vegetatie zo opgebouwd dat door diversiteit, dracht en dekking ecologische waarden ontstaan. Juist in het groen komt de landschappelijke kwaliteit van het gebied tot uitdrukking. Er is een grote afwisseling aan bomen en heesters, gericht op seizoensaspecten, aantrekkelijk voor diverse diersoorten, vruchten en passendheid bij de plek. Park en groen in de woonbuurten sluiten op elkaar aan. Gebruik wordt gemaakt van enkele grote bomen met een monumentale potentie. Langs randen van

het park en de woonbuurten vormen gemengde hagen belangrijke doorlopende elementen.

#### Noordelijk deel – woonbuurt

Het noordelijk deel van Park Helbergen is een kleine woonbuurt: overzichtelijk, informeel, kleinschalig en op elkaar betrokken. Het bijzondere landschappelijke gegeven, wonen nabij de IJssel, krijgt vorm door het groene binnengebied te richten op de dijk. Het binnengebied opent zich richting de IJssel. Het groen past bij het uiterwaardenlandschap aan de westzijde en het stadspark aan de oostzijde en geeft het buurtje eigenheid. Samen met het park heeft het groen grote diversiteit. Het is een aangenaam, kindvriendelijk en autoluw binnengebied. Het parkeren, voor zover niet op eigen terrein, is een onopvallend onderdeel van de ‘groene’ ruimte.

Bij het plaatsen van de bomen is rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur, zodat ze in de toekomst tot volle wasdom kunnen komen. De berm wordt deels benut voor infiltratie van regenwater.

Alle tuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden met een haag afgezoomd. Aanleg en instandhouding voor en door toekomstige bewoners worden bij de gronduitgifte vastgelegd. De hagen spelen een belangrijke rol in het beoogde beeld, maar bewerkstelligen ook het gewenste gebruik. Aan de voorzijden van de kavels komen hagen van 1 m hoog, evenals aan de zijkant van de kavel ter hoogte van de voortuin. Langs de zijkanten van de woning dienen hagen van 1 tot 2 m hoog te worden geplant. Tot slot komen er langs de zijkanten van de achtertuinen hagen van 2 m hoog. Op de overgang van de achtertuinen naar de groenblauwe hoofdstructuur (groenatlas) komt (op openbaar terrein) een doorlopende gemengde haag.



*Groenstructuur in het noordelijk deelgebied van Park Helbergen, bron DO Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten*

### Middengebied – park

De grondslag van het park is het streven naar ecologische kwaliteiten. Het park vormt de schakel tussen de landschappelijke groengordel (groenatlas), waaronder het stadspark, en de IJssel. Ook in beeld zoekt het park aansluiting bij de landschappelijke positie. Lange zichtlijnen maken de verbanden zichtbaar. De diabolovorm biedt een boeiende opeenvolging van ruimte: breed-nauw-breed. De ecologische doelstellingen komen tot uitdrukking in de gelaagdheid van de opbouw van de vegetaties en de gradiënten van droger naar natter. Dit komt de biodiversiteit ten goede. Niet alleen ecologie is een doel. Het park is ook een aangenaam park voor omwonenden met gebruikswaarde (ontspanning, spelen) voor burgers en bezoekers, maar in het bijzonder voor de omwonenden. De ecologische invulling is hierop afgestemd en bevindt zich op een realistisch niveau. Daarnaast is het park van belang als uitloop voor de bredere omgeving. De ligging aan de IJsseldijk is daarvoor een goed uitgangspunt.

De opbouw van de beplanting zoekt aansluiting bij het landschap. Dit komt tot uiting in een grote diversiteit: inheemse boom- en struiksoorten, fruitbomen, parkbomen, meerstammige bomen. Daarnaast is rekening gehouden in de soortkeuze met de (potentiële) ecologie van het gebied.

De populieren aan de westzijde van het plangebied, die een visuele barrière vormen maar tegelijkertijd van belang zijn als habitat voor diverse soorten vleermuizen, worden geleidelijk gekapt. De fasering is gebaseerd op de volgorde van de bouw van de woonbuurt in het noordelijk deelgebied, de aanleg van het park en de bouwphase in het zuidelijk deelgebied. Per fase wordt telkens het betreffende deel van de populieren verwijderd, rekening houdend met de verplichtingen tegenover beschermde vleermuizen en rekening houdend met de veiligheid. Voor de populieren langs het park wordt nog nader bekeken hoe de werkvolgorde van de kap dient te worden uitgevoerd. Ter hoogte van het park zullen enkele groepen met monumentale bomen worden geplant om het plangebied met de IJssel te verbinden. De bomen in het park compenseren het verlies aan habitat voor de vleermuizen.



Groenstructuur in het middengebied van Park Helbergen, bron DO Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten

Spelen in Park Helbergen is de natuur ontdekken in de alledaagse omgeving. De vrije ruimte is belangrijker dan specifieke toestellen.

#### Zuidelijk deel – tijdelijk ander gebruik en toekomstige woonbuurt

Dit deel is in de ontwerpfase van de noordelijke woonbuurt en het middengebied niet mee ontworpen. Dat houdt verband met de termijn waarop dit deel van het plangebied gerealiseerd zal worden, verwacht wordt na 2021. Dit neemt niet weg dat ook voor dit deel aansluiting wordt gezocht in de op dat moment bestaande groenstructuren, zoals die worden aangelegd in het middengebied en de noordelijke woonbuurt. Streven is dat ook dit deel van het plangebied zich voegt naar de ontwikkeling die wordt ingezet met de noordelijke woonbuurt en het park. Op het moment dat het zuidelijk deel ontwikkeld gaat worden, wordt ook voor dit deel een DO opgesteld waaruit de ruimtelijke, stedenbouwkundige inpassing en de financiële haalbaarheid volgt.

Voor het zuidelijk deel is nog niet bekend om wat voor soort woningen dit gaat, maar hierbij geldt wel dat deze buurt zal aansluiten bij het noordelijk deel van het plangebied. Voorliggend plan maakt het mogelijk hier vrijstaande, 2<sup>1</sup>-kapwoningen, rijwoningen en appartementen te realiseren. De toekomstige ontwikkeling zal daarbij aan moeten sluiten bij de behoefte en de bestaande woningvoorraad.

Tot het moment waarop sprake wordt van ontwikkeling van het zuidelijk deel als woonbuurt, wordt dit deel tijdelijk anders gebruikt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.6.

### **2.2.4 Water**

Hemelwater op de wegen wordt opgevangen in infiltratiegreppels, waar het water grotendeels kan infiltreren. Het hemelwater van de kavels wordt ook afgevoerd middels een bovengrondse afvoer naar de infiltratiegreppels. Bij extreme regenval kan het water overstorten naar de Vierakkerse Laak.

Een deel van het hemelwater van het park wordt opgevangen in infiltratiegreppels aan de rand van het park. Bij extreme regenval kan het water hiervandaan direct naar de wadi stromen. Het plan geeft voldoende ruimte om in de toekomst in te kunnen spelen op een veranderend klimaat. Hierdoor is het watersysteem voldoende voor de toekomst.

### **2.2.5 Verkeer**

#### Noordelijk deel - autoverkeer

De woningen in het noordelijk deel zijn bereikbaar via een overzichtelijk en eenvoudig stelsel van wegen en paden met een herkenbare hiërarchie, welke wordt aangesloten op de Laan naar Eme.

De wegen dienen hoofdzakelijk voor langzaam verkeer en voor de ontsluiting van de woningen. De intensiteit van het verkeer, dat het kleine aantal woningen (maximaal 29) met zich meebrengt, is zo gering dat het mogelijk is de weg voor al het verkeer te gebruiken. Er is gemiddeld sprake van 6 vervoersbewegingen per woning per etmaal. Voor gemotoriseerd verkeer lopen de wegen dood, via de zijweg en het karrenpad is een mogelijkheid om te keren. Naast het beperken van de hoeveelheid verharding, als duurzaamheidsdoelstelling, ontstaat op deze wijze ook het beoogde informele, groene beeld. Passend hierbij is een gebakken straatklinker. Het groene beeld wordt versterkt door het parkeren, voor zover niet op eigen erf, een groene materialisering (grastegels) mee te geven.

Alle wegen zijn geschikt voor nood- en hulpdiensten en de vuilniswagen.



*Autoverkeerstructuur en parkeren, bron DO Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten*

*dikke rode lijn = autoverkeer*

*dunne rode lijn = autoverkeer ten behoeve van ontsluiten woningen*

*onderbroken rode lijn = bestemmingsverkeer gemaal en woning Schouwlaaksweg 3*

*dunne gele lijn = inritten naar de woningen*

*groene vlakjes = parkeren openbaar*

*blauwe vlakjes = parkeren privé*

#### Noordelijk deel - langzaam verkeer

Alle wegen in het noordelijk deel zijn voor gemengd verkeer. Hierdoor kunnen de voetganger en de fietser zich vrij door het gebied bewegen. Voor de voetganger (en meestal ook de fietser) is het netwerk doorgaand. Er ontstaan ommetjes en verbindingen met de directe omgeving. Door het park lopen diverse paden die zowel in een noord-zuid-verbinding als een oost-west-verbinding voorzien. Aan de westzijde is de aansluiting op de IJsseldijk van belang in verband met onderhoud aan het gemaal. In aanvulling op de hoofdpaden zijn in het park enkele informele graspadjes die een avontuurlijke doorsteek bieden naar het park. Aan de noordzijde van het plan loopt een onderhoudspad (gras) waarmee de hagen bereikbaar zijn.



het park enkele informele graspaadjes die een avontuurlijke doorsteek bieden naar het park. De routing wordt voor langzaam verkeer aangesloten op de Zuidwijken, zodat ook vanuit die wijk een langzaam verkeerroute door Park Helbergen naar het centrum ontstaat.

#### **2.2.6 Tijdelijk anders gebruik**

Het zuidelijk gelegen deelgebied zal na 2021 worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Tot die tijd zijn de gronden beschikbaar om tijdelijk uit te geven voor een ander gebruik.

In het participatieproces heeft de adviesgroep (coalitie) Tijdelijke invulling hierover nagedacht. Op 10 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorstel van de Stichting Stadsgoed Helbergen.

De Stichting Stadsgoed Helbergen ontwikkelt een breed gedragen scala aan activiteiten die de sociale structuur van de stad verbeteren, zoals:

- het betrekken van bewoners bij hun leefomgeving;
- voedselproductie weer dichterbij de mensen brengen;
- mogelijkheid voor ouderen om actief deel te nemen aan de initiatieven;
- jongeren kennis laten maken met ambachten en voedselproductie;
- kennisoverdracht middels ambachtelijk werk;
- werkervaringsplaatsen in de werkplaats;
- kunst in de wijk zichtbaar houden.

Met de Stichting Stadsgoed Helbergen is overeengekomen dat zij het zuidelijk deelgebied mogen gebruiken tot 31 december 2021. Deze termijn geeft de deelnemers de mogelijkheid hun investering terug te verdienen.

Het bestaande gebouw (voormalige kantine) wordt gebruikt voor drie functies:

- stadswerkplaats: een centrum voor ambacht en creativiteit. Een plek om te maken, een plek om te repareren. Hier vindt kennisoverdracht plaats onder meer door de open werkplaats en ambachtelijke cursussen;
- atelier van een kunstenaar;
- opslag t.b.v. de stadsakker.

De buitenruimte van het zuidelijk deelgebied aan de oostzijde geeft ruimte aan drie functies:

- stadslandbouw waarbij verschillende partijen, waaronder De Vrije School Zutphen, afd. de Regge, gebruik maken van het terrein voor landbouwonderwijs, tuinbouwactiviteiten en/of natuurontwikkeling. Dit deel van het terrein wordt verder Stadsakker genoemd;
- woonerf van tijdelijke woningen;
- speelveld voor de buurt.

De buitenruimte van het zuidelijk deelgebied aan de westzijde wordt ingericht als stadsweg voor hobbydieren. Deze weg zal worden beheerd door de bewoners van het woonerf. Deze verschillende functies zorgen voor een diversiteit aan activiteiten, die bijdragen aan de levendigheid van het gebied.

Verschillende functies, vooral de stadswerkplaats en de stadsakker bieden mogelijkheden aan buurtbewoners om actief deel te nemen aan georganiseerde activiteiten, of om zelf initiatieven te ondernemen. Zij kunnen cursussen volgen, tuinieren, meehel-

pen met onderhoudswerkzaamheden of zelf een cursus aanbieden. Dit biedt ook mogelijkheden om de sociale cohesie van de buurt te versterken.

Op onderstaande afbeelding is de inrichting van het zuidelijk deelgebied voor de tijdelijke invulling weergegeven.



*Uitsnede plan Stichting Stadsgoed Helbergen, bron Stichting Stadsgoed Helbergen*

### **2.2.7 Kwalitatief goede invulling waarborgen**

De landschappelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit is beschreven in het DO. Om de beeldkwaliteit te garanderen die expliciet met de werkgroepen (coalities) en de adviesgroep is besproken is bij dit bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De wet stelt grenzen aan wat er in een bestemmingsplan kan worden geregeld, terwijl een te strakke bestemmingsregeling goede, creatieve oplossingen in de weg kan staan. Soms kan de kwaliteit op een andere, effectievere manier geregeld worden. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld regels opnemen voor het oprichten van schuttingen aan de achterzijde, maar omdat deze bouwwerken vergunningvrij zijn, hebben dergelijke regels geen effect. Via het beeldkwaliteitsplan worden afspraken over groene erfafscheidingen gemaakt tussen openbaar gebied en privégebied.

De toekomstige bewoners van Park Helbergen krijgen de ruimte om hun droom te bouwen, maar de vrijheid is niet ongelimiteerd om te voorkomen dat de omgeving hun droom verstoort. De regie met behulp van het beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de diversiteit zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat. Passend bij het landschap en voortbouwend op de bijzondere kenmerken van de plek. Met een harmonieuze balans tussen eenheid en verscheidenheid, tussen het landschappelijke beeld en de individuele eigenheid. Het draait ook om een eenvoudige sturing, bijvoorbeeld door het voorschrijven van duurzaam materiaalgebruik. Kwaliteit van de uitwerking speelt een belangrijke rol in de waardering, zowel voor leken als professionals. Het gaat daarbij om de kwaliteit van het gebouw, niet om de architectuurstijl. De beperking van volumes en het aangeven van rooilijnen in dit bestemmingsplan is gericht op het bevorderen van de groene kwaliteiten van Helbergen. De kwaliteit van de overgang openbaar - privé wordt ook omschreven.

#### Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan legt de hoofdlijnen van het DO vast. Het plan maakt het bouwen van woningen in een groene omgeving mogelijk. Het bestemmingsplan waarborgt een goede aansluiting van het plangebied op de omgeving.

De groene omgeving wordt bepaald door de groenbestemming van het openbare gebied. Daarnaast wordt bepaald dat voortuinen minimaal 6 m diep zijn en dat bebouwing binnen de bouwvlakken is toegestaan. Hierdoor wordt een goede aansluiting op de omgeving gegarandeerd.

De lage woningdichtheid wordt geregeld door niet meer dan 118 woningen toe te staan.

#### Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan maakt onlosmakelijk deel uit van dit bestemmingsplan en is na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De regie door middel van beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat de diversiteit zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat: passend bij het landschap en voortbouwend op de bijzondere kenmerken van de plek. Met een harmonieuze balans tussen eenheid en verscheidenheid, tussen het landschappelijke beeld en de individuele eigenheid. Het draait ook om een eenvoudige sturing, bijvoorbeeld door het voorschrijven van duurzaam materiaalgebruik. Kwaliteit van de uitwerking speelt een belangrijke rol in de waardering, zowel voor leken als professionals. Het gaat daarbij om de kwaliteit van het gebouw, niet om de architectuurstijl. De beperking van volumes en het aangeven van rooilijnen is gericht op het bevorderen van de groene kwaliteiten van Park Helbergen. De kwaliteit van de overgang openbaar-privé wordt ook omschreven. De verkaveling wordt door de gronduitgifte bepaald. Kavels kunnen in breedte variëren, mits een evenwichtige beeld behouden blijft en voldoende ruimte overblijft om de resterende grond in gunstige kavel te verdelen.

Er worden in het beeldkwaliteitsplan geen bouwstijlen voorgeschreven, maar wel wordt gewaakt voor een goede kwaliteit. Om de kwaliteit in Park Helbergen te bevorderen worden alle plannen getoetst door een kwaliteitsteam. In het kwaliteitsteam heeft ook een lid van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed zitting. Hierdoor kan bij overeenstemming met het kwaliteitsteam het vergunningentraject voorspoedig verlopen.

Wat in ieder geval opvallend is voor Park Helbergen:

- de kappen zijn verschillend van vorm en materiaal maar alle sluiten mooi aan op de gevels;
- ramen en schoorstenen zijn met oog voor detail opgenomen in het dakvlak;
- er is nagedacht of het dak een overstek heeft of dat het juist gelijk met de gevel moet lopen;
- bijvolumen vormen een mooi geheel met het hoofdvolume of contrasteren zo mooi dat het op zich zelf pareltjes zijn;
- ramen, (voor-)deuren, veranda's alles is met oog voor detail ontworpen.

Daarbij geldt dat sommige kavels op in het oog springende plekken liggen in het noordelijk deelgebied. Het zijn stedenbouwkundig belangrijke gebouwen. Om zeker te zijn van een goede invulling van deze beeldbepalende posities gelden voor deze kavels enkele aanvullende regels, gericht op het bijzondere karakter van Park Helbergen. Het gaat dan bijvoorbeeld om opvallende hoekwoningen die vragen om een oriëntatie van de woning naar twee zijden. Zo'n woning moet dus een duidelijk gezicht tonen naar beide kanten. Ook de dijkwoningen zijn in het oog springend en zijn 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak en op de IJssel georiënteerd.

Park Helbergen is een wijk waarin de woningbouw voor een deel tot stand komt door uitgifte van vrije kavels met kavelpaspoorten. Kavelpaspoorten zijn spelregels waaraan de koper van een kavel zich moet houden. De regels zijn zo opgesteld dat de kavelkopers veel vrijheid hebben. Ze zijn gericht op het tot stand brengen van een landschappelijke woonsfeer.

#### Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte dient het DO als uitgangspunt wat verder vertaald wordt in een bestek.

De gekozen materialen drukken de sfeer van Park Helbergen uit en zorgen voor een groen karakter van de wijk met veel natuurlijke potentie. De rijweg en opritten worden in gebakken klinkers uitgevoerd, in twee verschillende kleuren. Het wenselijke groene beeld wordt versterkt door gras/betontegels op parkeerplekken en de twee karrenpaden.

## 3 Haalbaarheid - beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-) nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van het vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschap- en natuurdomein fors ingeperkt.

#### ***Conclusie***

Voorliggend plan betreft een lokale herstructurering van een bestaande woningbouwlocatie. Door de veranderde markt is sprake van een vermindering van de capaciteit. De toegestane ontwikkeling in dit plan is afgestemd met de instanties die hierin een belang hebben en past dan ook binnen het rijksbeleid.

#### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 in artikel 3.6.1 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. De wijziging van artikel 3.1.6 Bro is van toepassing op alle ruimtelijke besluiten die door overheden worden genomen, omdat zorgvuldige benutting van ruimte de grondslag moet zijn van alle ruimtelijke besluiten. Gevraagd wordt om standaard en gemotiveerd de volgende stappen te ‘doorlopen’ (“de treden van de ladder”) wanneer een nieuwe ontwikkeling om ruimtelijke inpassing vragen.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een actuele regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om in de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordeling door betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend (multimodaal) ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Dit betekent

voor de gemeente dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor- en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen.

#### Ad 1

De behoefte en wensen voor de woningvoorraad voor Zutphen zijn in november 2014 onderzocht en weergegeven in het woningmarktonderzoek 2014. Hierbij wordt uitgegaan dat het plangebied Park Helbergen valt binnen het centrum, omdat het een nieuwe woonwijk wordt die ligt tussen de Zuidwijken, het Waterkwartier en het centrum en door de nabije en unieke ligging aan de IJssel en bij het centrum daarop is gericht.

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

In de koopsector is behoefte aan woningen in alle prijsklassen. In het centrum is vraag naar 510 vrijstaande woningen, 340 2<sup>1</sup> kapwoningen en 570 rijwoningen.

Als gevolg van verhuizingen komen in de komende vijf jaar in Zutphen 7340 woningen voor de markt beschikbaar, met name goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Op basis van de bovenstaande gegevens is een theoretisch woningmarkttekort en woningmarktoverschot voor de komende vijf in beeld gebracht. De conclusie daarvan is dat in de koopsector er als geheel een tekort van 360 woningen ontstaat en in de huursector een overschot van 390 woningen. In het centrum is een tekort aan woningen in het dure segment en aan drie- en vierkamerwoningen. Qua woningtypen wacht het centrum als gevolg van de eigen woningvraag in de komende vijf jaar een tekort van 500 vrijstaande woningen, 300 2<sup>1</sup> kapwoningen en 220 rijwoningen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal 118 woningen te realiseren nabij het centrum van de stad. De locatie leent zich voor de realisatie van een luxe woonmilieu voor vrijstaande woningen, 2<sup>1</sup> kapwoningen en rijwoningen. Het plan maakt het mogelijk om dure kooplocaties (bouwkavels) uit te geven waar mensen zelf hun eigen woning kunnen ontwerpen. Dit is in aantal en behoefte passend bij dit deel van de stad en vult daarmee een klein deel van de totale woningvraag in aantal en type op.

In de kwalitatieve woonprogramma's die met de gemeenten in de regio, de provincie en de woningcorporaties is afgesproken is met het bovenstaande al rekening gehouden. Op deze manier bestaat er een goede regionale afstemming naar behoefte in soort en aantal woningen en kan gesteld worden dat het voorliggende bestemmingsplan bijdraagt aan de invulling van de woningvoorraad passend bij de behoefte en passend in de regionale afspraken. Tenslotte maken de woningen reeds deel uit van een harde plancapaciteit die in een het bestemmingsplan Helbergen 2002 is vastgelegd.

## Ad 2

Voorliggende locatie betreft voormalige sportvelden die binnenstedelijk aanwezig zijn. Het uitplaatsen van de sportvelden naar het stedelijk uitloopgebied geeft de mogelijkheid om in dit plangebied, als inbreidingslocatie, een bijzonder en luxe woonmilieu te realiseren wat nog niet in Zutphen aanwezig is. Dit komt met name door de ligging van de locatie aan de IJssel, de goede ontsluiting en de korte afstand tot het centrum van de stad. Daarmee past dit plan binnen de lijn van inbreiding boven uitbreiding.

## Ad 3

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

### *Conclusie*

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

### **Nationaal Waterplan**

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

Het plangebied ligt in het gebied 'Stedelijk gebied'. Bij de invulling van de stedelijke wateropgave moet rekening worden gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad en wordt de uitvoering van maatregelen gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. Groen in de stad, in de openbare ruimte en in tuinen van individuele burgers, kan een belangrijke rol spelen in het voorkomen van wateroverlast. Water op straat wordt deels geaccepteerd mits dit niet tot onaanvaardbare schade of overlast leidt. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied.

### *Conclusie*

In voorliggend plan is sprake van de realisatie van woningen en veel openbare ruimte. De openbare ruimte heeft een groen karakter waarin de waterhuishoudelijke aspecten zijn mee ontworpen. In het plan is ingespeeld op al gaande klimaatveranderingen. Het watersysteem zorgt ervoor dat voldaan wordt aan het gestelde ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast. Hiermee voldoet het plan aan het gestelde beleid.

### **Barro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijke gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro is per 17 december 2011 grotendeels in werking getreden en per 1 oktober 2012 gewijzigd.

In het huidige Barro zijn opgenomen:

- Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Militaire terreinen en –objecten;
- De Wadden;
- De kust (inclusief primaire waterkering);
- De grote rivieren;
- De Werelderfgoederen.

In de wijziging van het Barro van 2012 zijn de volgende onderwerpen toegevoegd:

- Veiligheid vaarwegen;
- Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- Reservering voor rivierverruiming Maas;
- De ecologische hoofdstructuur (EHS).

### **Conclusie**

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in het (stroomvoerende) rivierbed en in de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied grenst namelijk direct aan de waterkering en aan de uiterwaarden als EHS. Het hiervoor aangegeven beleid is geen belemmering voor het plan. Het plan leidt niet tot een aantasting van de functie van de IJssel en zijn rivierbed. De aanwezige dijk is een primaire waterkering die in voorliggend plan wordt opgenomen en een passende regeling heeft.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Gelderland**

Op 9 juli 2014 heeft de provincie de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en

- cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Indien de provincie en partners erin slagen om een substantieel deel van de overprogrammering (tijdelijk) uit de markt te nemen, komt er meer ruimte voor kansrijke inbreidingsontwikkelingen. Een sanering van bouwbestemmingen (hard en zacht) is ook in het belang van economische ontwikkeling. De provincie wil plannen die bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit daarom voorrang geven:

- binnenstedelijke ontwikkelingen krijgen de voorkeur boven uitleglocaties;
- leegstand wordt aangepakt via herbestemmen/reconstructie van locaties;
- nieuwe waarde creatie wordt mogelijk (newconomy);
- duurzaam bouwen wordt bevorderd (energietransitie);
- instrumenten als stedelijk herverkavelen worden toegepast om de gewenste ontwikkelingen op gang te brengen.

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De opgaven kunnen per regio verschillen.

Gemeenten met overcapaciteit aan harde plannen zijn bezig om die terug te brengen. De regio Stedendriehoek zet experimenteel in op 'adaptief programmeren' van de regionale woningbouw. Bij deze manier van programmeren blijven de gezamenlijke afspraken tussen gemeenten, corporaties en de provincie over de (juridisch) harde capaciteit in stand.

Het is de uitdaging de match tussen kwaliteiten van het plan en de kwaliteiten van de plek of het gebied te maken. Dit betekent dat het ontwerpen of de ontwerpende benadering van groot belang is en dat de provincie zoveel mogelijk vroegtijdig in planprocessen in dialoog treedt. Provincie en partners streven naar een leefomgeving die maakt dat bewoners, bezoekers en werkers zich thuis, prettig en veilig voelen. Een leefomgeving die tevens voldoet aan goede condities voor plant en dier.

Een gezonde en veilige leefomgeving vraagt om een goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes, waarbij gezondheidsschade, onacceptabele risico's en hinder door milieubelastende activiteiten voorkomen worden. Daarnaast is het van belang om op toekomstige ontwikkelingen te anticiperen, bijvoorbeeld klimaatverandering. Vooral in het stedelijk gebied kunnen de gevolgen hiervan onder invloed zijn op de gezondheid. Dit vereist dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling het milieubelang volwaardig in de afwegingen wordt meegenomen. Bij locatiekeuzen, de (her)inrichting van locaties of de aanleg van wegen is het van belang rekening te houden met de leefomgevingskwaliteit voor de bestaande functies. Het uitgangspunt bij nieuwe locatiekeuzen is om bestaande gebieds- en leefomgevingskwaliteiten per saldo ten minste te behouden. Dit in lijn met de voorgenomen systematiek van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Gelderland heeft een groot belang bij voldoende bescherming tegen hoogwater. Het Rijk is de kadersteller voor de primaire keringen, de waterschappen gaan over de aanleg, verbetering, ruimtelijke bescherming (in samenwerking met de gemeenten) en

toetsing van de dijken. Het waterschap voert het beheer en onderhoud van de waterkeringen uit. De veiligheidsregio's zijn verantwoordelijk voor de voorbereiding op de rampenbestrijding. Naast voldoende bescherming zijn een goede ruimtelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit van de dijklichamen belangrijk voor de provincie. De rol van de provincie ligt hierbij met name in de verbinding met de ruimtelijke ordening en de risicobeheersing (meerlaagsveiligheid, gebiedsprojecten, Deltadijken).

#### *Conclusie*

In voorliggend plan is sprake van de herontwikkeling van de voorgenomen inbreidingslocatie Helbergen. Voorliggend plan is de resultante van het terugbrengen van de harde plancapaciteit en een ontwerp dat recht doet aan de bijzondere ligging en het bestaande landschap. Ook is in het plan rekening gehouden met de vereisten om 7 m uit de teen van dijk te blijven waarbij rekening is gehouden met eventuele toekomstige dijkversterking. Het plan is in samenspraak met toekomstige gebruikers opgesteld, waardoor er sprake is van een kwalitatief goed plan dat aansluit bij de wensen van gebruikers en bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving. Daarmee past het plan binnen de uitgangspunten van provinciaal beleid.

#### **Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 heeft de provincie de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Ten aanzien van verstedelijking en wonen geeft de provincie in de verordening aan dat de nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma of de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

#### *Conclusie*

Zoals eerder aangegeven is er sprake van een actuele behoefte die op een binnenstedelijke, goed bereikbare, locatie kan worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid is nu ook reeds in een bestemmingsplan aanwezig, maar door de veranderde markt is aanpassing van het plan noodzakelijk. De relatie naar het Kwalitatief Woonprogramma komt hieronder aan de orde.

#### **KWP3**

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). KWP 3 is het recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte. Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

#### *Conclusie*

In voorliggend plan is sprake van een vermindering van de woningcapaciteit ten opzichte van het bestemmingsplan Helbergen 2002. Er is sprake van een afname van de woningbouw aantallen met 116 woningen (bijna 50%). Dit wordt in de gemeentelijke woningbouwprogrammering doorgevoerd en teruggemeld aan de provincie. De herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie draagt bij aan het invullen van de woningbouwopgave en de behoeften voor de gemeente Zutphen. Deze verhoudt zich met de doelstellingen van het KWP3 en past ruim binnen de vigerende mogelijkheden. Daarmee is het plan passend binnen de uitgangspunten van provinciaal beleid.

### ***Waterplan 2010-2015***

Het Waterplan 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als een geheel beschouwd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie ‘stedelijk gebied’. De functie ‘stedelijk gebied’ geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

### ***Conclusie***

Voorliggend plan houdt in planologische zin geen toename en geen afname van het bebouwd oppervlak binnen het plangebied in. Feitelijk is er wel sprake van een toename van de verharding, omdat er nu nog steeds sprake is van voormalige sportvelden welke vervangen worden door woningbouw en een parkinvulling. Ten opzichte van het bestemmingsplan Helbergen 2002 is er wel sprake van een vermindering van de toename van verharding. Dat komt enerzijds door het verminderd aantal toe te stanen woningen en anderzijds door de verhouding privé – openbaar. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterbeleid van de provincie.

## **3.3 Regionaal beleid**

### ***Structuurvisie Stedendriehoek 2030***

De regionale Structuurvisie 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Zutphen, Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem en Voorst. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiege-

bieden, met een gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

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

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

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied in het stedelijk netwerk Stedendriehoek. Het provinciaal en regionaal beleid is echter niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien de nu al toegestane nieuwbouwmogelijkheden op deze inbreidingslocatie worden verminderd in aantal. Daarmee is het plan passend binnen de uitgangspunten van het regiobeleid.

### **3.4 Beleid Waterschap**

#### ***Waterbeheerplan 2010-2015***

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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

#### *Conclusie*

In paragraaf 4.3 wordt aandacht besteed aan de watertoets op grond van het Besluit ruimtelijke ordening waarin concreet wordt ingegaan op de relevante waterthema's en het effect van het plan daarop.

### **3.5 Beleid gemeente**

#### ***Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020***

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel perspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De

gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

### *Conclusie*

De sportvelden Helbergen zijn in de ontwikkelingsvisie als inbreidingslocatie opgenomen, wat in de lijn is met het bestemmingsplan Helbergen 2002 dat op basis van de Ontwikkelingsvisie is opgesteld. Daarmee past ook het voorliggende bestemmingsplan binnen de kaders van de ontwikkelingsvisie.

### **Woonvisie Zutphen 2007-2011**

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

- de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod in de gemeente op elkaar afstemmen;
- vergroten van keuzevrijheid van bewoners;
- levendigheid van het centrum bevorderen door woonfunctie toe te voegen;
- vergroten zeggenschap bewoners over woning en leefomgeving;
- rekening houden met eisen van duurzaamheid en streven naar kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

Een belangrijk middel om het woningaanbod af te stemmen op de woningvraag is nieuwbouw. Uitgangspunt voor de omvang van het programma is de afspraak in het KWP3: netto 1.375 woningen toevoegen in de periode 2010 t/m 2019. Daarnaast is bij een aantal binnenstedelijke locaties het woningaantal fors naar beneden gebracht. Ook deze locaties willen we (gedeeltelijk) realiseren, omdat ze kwaliteit toevoegen op plekken waar dat wenselijk is. Dat is onder andere de locatie van de voormalige sportvelden Helbergen.

Het beleid gaat uit van segment toevoegen dat we nu missen in de stad. In de woonvisie is wat betreft de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma het uitgangspunt dat vooral woningen worden toegevoegd die er nu in Zutphen onvoldoende zijn. Nieuwbouw moet in die zin aanvullend zijn op (de mogelijkheden in) de bestaande woningvoorraad. Voor een groot deel is ons woningbouwprogramma daarop (als resultaat van de woningbouwprogrammering onder de Woonvisie 2007-2011/2012) al ingericht met bouwplannen die in uitvoering zijn en/of in de pijplijn zitten. Daar waar de woningdifferentiatie nog niet is bepaald, zal de exacte kwalitatieve invulling afhankelijk zijn van de ligging, de potentie van de woningbouwlocatie, de financiële mogelijkheden en de toekomstvisie op de wijk. Bijvoorbeeld: de samenstelling van Helbergen verbetert door het toevoegen van het duurdere segment.

Een nieuw aspect in het woningbouwprogramma is het in beperkte mate toevoegen van het luxe woonmilieu in Zutphen. Dit woonmilieu richt zich op de huishoudens met een hoog inkomen die op dit moment niet in Zutphen komen of blijven wonen omdat de stad hier geen mogelijkheden voor biedt. Het gemeentebestuur wil ook deze groep een aantrekkelijk woonmilieu bieden omdat dit niet alleen goed is voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling, maar ook voor de lokale economie. Er zal hierbij extra aandacht zijn voor de architectonische kwaliteit van de woningen: ‘prikkelende nieuwbouw’, bijvoorbeeld in Helbergen.

Helbergen is vanwege de al lang bestaande wens voor woningbouw op deze locatie als woningbouwlocatie opgenomen op de planningslijst.

### *Conclusie*

Zoals hierboven staat aangegeven gaat het in het plan voor Helbergen om een toevoeging van het luxe segment. Het noordelijk deel van het plangebied geeft hiervoor de mogelijkheden. De kwalitatieve invulling die nu voorgestaan wordt past bij de mogelijkheden van de plek en bij de wensen van toekomstige bewoners. Met hen is immers het DO vormgegeven. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de doelstellingen die worden gesteld in de woonvisie van Zutphen.

### **Groenatlas**

De groenatlas geeft een visie op de groenstructuur in de gemeente Zutphen vanuit natuur, milieu en ruimte met daarin een beschrijving van eindbeelden, beheerkaders en ontwikkelingsstrategieën. De groenatlas beoogt daarbij:

1. het vastleggen en het uitdragen van de grondhouding ten aanzien van het groen;
2. het opstellen van een samenhangende groenstructuur;
3. het ontwikkelen van een visie op de groenstructuren en het vastleggen van de groene ambitie;
4. het ontwikkelen van een helder en realistisch uitvoeringskader dat als leidraad dient voor de verdere uitwerkingen in groenbeheer- en bestemmingsplannen, omvormings- en ontwerpogaven;
5. het bieden van een vastgesteld toetsingskader voor nieuwe integrale ontwikkelingen en ruimte voor extra water binnen de gemeentegrenzen;
6. het vergroten van de betrokkenheid van burgers bij het groen, de planvorming en bij ontwikkelingen.

De gemeente Zutphen streeft naar een leefbare stedelijke omgeving voor mens en dier. De visie wordt vanuit vier thema's benaderd, namelijk: 1) de groenstructuur als een plek voor ontmoeting, 2) de groenstructuur als natuurlijk netwerk, 3) de groenstructuur voor een duurzaam en gezond stedelijk milieu, 4) de groenstructuur als drager voor het imago van de gemeente.

De locatie van de voormalige sportvelden Helbergen is gelegen in de landschappelijke groengordel. Dit betreft een brede, robuuste groengordel met een landschappelijk karakter. Deze gordel rond de kernen vormt een “natuurlijk stadspark” dat van groot belang is voor de leefbaarheid van de stad, het dorp en aangrenzende wijken. De gordel verbindt de IJssel via de onbebouwde zones ter weerszijden van de Den Elterweg met het buitengebied. In het westen omringt deze gordel de wijk de Hoven als landschappelijke buffer en in het oosten Warnsveld.

Het streefbeeld in deze landschappelijke groengordel is een groene oase met dichte groene randen op de overgang naar bebouwing als duidelijke grens met het stedelijk gebied. Tussen de Zuidwijken en Helbergen en tussen de kernen Warnsveld en Zutphen verbindt een structuur van (meidoorn)hagen en struwelen de functies die in dit gebied zijn ondergebracht: kinderboerderij, bijenstal, pompstation, volkstuinen, een natuureducatief centrum, sportvelden, een landgoed, een wijkpark, volkstuinen, sportvelden, een natuurlijk beheerd weiland en particulier weiland. De hagen en struwelen zorgen ook voor samenhang en verbinding tussen delen van de groengordel aan weerszijde van doorsnijdende wegen. Het accent voor ontwikkeling van nieuwe functies ligt op natuureducatie, duurzaamheid, landschap en milieu. Er is ruimte voor stadslandbouw en pluktuinen. Verder is het een kleinschalig gebied met openplekken en ruimtes waar hoogteverschillen van het rivierenlandschap blijvend zichtbaar zijn. Kenmerkende beplanting is populieren, knotwilgen, gemengde struwelen en meidoornhagen. Er ligt een netwerk van struin- en recreatieve fietspaden in het gebied

waarbij het gebruik van bruggetjes en meubilair aansluit op het natuurlijke karakter van de groengordel. Ter hoogte van de toekomstige uitbreiding Helbergen vormt deze gordel een waardevolle, natte natuurlijke verbinding met het uiterwaardengebied van de IJssel.

Groen is een basisvoorwaarde vanuit de leefbaarheid van de stedelijke omgeving. Bestuurders, ambtenaren, burgers en maatschappelijke partijen zouden zich ten volle bewust moeten zijn van de waarde van groenvoorzieningen. De groei (qua bebouwing en qua inwonertal) die Zutphen de eerstkomende jaren nog verwacht, legt wel druk op de open ruimte, maar mag desondanks niet ten koste gaan van de kwaliteit van het groen in de gemeente. Bij nieuwe ontwikkelingen zal “voldoende beleefbaar en toegankelijk groen in de woonomgeving” een vast onderdeel moeten zijn van elk programma van eisen.



*Uitsnede van de visiekaart van de Groenatlas met de ligging van het plangebied*

*Groen = versterken identiteit en eenheid landschappelijke groengordel*

*Geel = ontwikkelen ecologische verbindingszone*

*Watergang = beleefbare structuur*

*Brede groene pijl = versterken samenhang groengebieden*

*Paarse R = geconcentreerde recreatie*

*Gestippelde uiterwaarden = behouden en ontwikkelen groenstructuur met kenmerken uiterwaardenlandschap*

### *Conclusie*

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat op de locatie van de te ontwikkelen ecologische verbindingszone de noordelijke woonbuurt wordt gerealiseerd. Daarmee bestaat er een strijdigheid tussen het plan en de Groenatlas. Dit wordt gecompenseerd door de invulling van het middengebied. Daarbij is rekening gehouden met de specifieke locatietekenen (soorten, bodem, gradiënten) en de aansluiting op het stadspark en de uiterwaarden van de IJssel. Het middengebied verbindt het rivierenlandschap van de IJssel met de landschappelijke groengordel waar het ecologisch stadspark aan de oostzijde van de Laan naar Eme deel van uitmaakt. Soorten zijn afgestemd en er is rekening gehouden met hoogteverschillen. Een netwerk van struin- en recreatieve fietspaden maakt deel uit van de inrichting van het middengebied van Park Helbergen.

Hierdoor wordt het middengebied beleefbaar en draagt het bij aan een groene woon-omgeving. Op deze manier worden met voorliggend bestemmingsplan de doelen en de ambities uit de Groenatlas gerespecteerd en verwezenlijkt.

### ***Waterplan Zutphen***

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Zutphen, Visie op water, voor nú en later, opgesteld door de gemeente Zutphen, het Waterschap Rijn en IJssel en het Waterschap Veluwe. Het waterplan formuleert de streefbeelden en aandachts-thema's voor het waterbeheer en oplossingen voor aanwezige knelpunten.

Voor stedelijke watergangen in de gemeente zijn vier verschillende streefbeelden opgesteld: basiswater, gebruikswater, kijkwater en natuurwater. Bij elk streefbeeld horen eisen voor de waterkwaliteit en de inrichting.

- Basiswater: deze watergangen hebben een primaire functie voor de af- en aanvoer van water. Het water ziet er schoon uit en stinkt niet. Voor basiswater geldt een minimale waterkwaliteit en beheer en onderhoud. Het streefbeeld basiswater is voornamelijk aan bermsloten toegekend.
- Gebruikswater: de watergang wordt primair ingericht voor een gebruiksfunctie, zoals hengelsport, (spele)varen en schaatsen. Hiertoe worden voorzieningen aangelegd zoals aanlegsteigers. De waterkwaliteit is gelijk aan basiswater.
- Kijkwater: de visuele beleving van de watergang staat centraal. Het water ziet er aantrekkelijk uit en is goed bereikbaar. Beelden, bruggen en fontein kunnen de belevingswaarde versterken. De eisen aan waterkwaliteit voor kijkwater zijn hoger dan voor basiswater.
- Natuurwater: de natuurwaarde van de watergang staat centraal. Deze watergangen zijn vaak aangewezen als HEN- of SED-water (Hoogst Ecologische Niveau en Specifiek Ecologische Doelstelling) of EVZ (Ecologische VerbindingsZone). De waterkwaliteit is goed en de flora en fauna hebben voldoende mogelijkheden om zich te ontwikkelen. Het beheer van deze watergangen is extensief van aard.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een watertoets-procedure gevolgd. Nieuwe gebieden worden in principe afgekoppeld (niet aangekoppeld) en in de inrichting moet voldoende ruimte zijn gereserveerd voor waterberging, bij voorkeur in combinatie met groen. Ook moet worden getoetst of de capaciteit van het bestaande riole-ringssysteem voldoende is om nieuwe uitbreidingen op het bestaande systeem aan te sluiten. Ook de afvoerstructuur voor het geïnfiltreerde water dient voldoende aandacht te krijgen. Bij nieuwe ontwikkelingen naast oppervlaktewater dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor schouwpaden en lopen de particuliere eigendommen niet door tot aan het water.

### ***Conclusie***

De realisatie van het ontwerp voor de noordelijke woonbuurt en het middengebied passen binnen de doelstellingen die worden gesteld in het waterplan van Zutphen. Bij de woningen is sprake van het afkoppelen van hemelwater en het, zo mogelijk, laten infiltreren in de bodem. Bij extreme buien bestaat de mogelijkheid om het schone hemelwater af te voeren naar de Vierakkerse Laak. De streefbeelden die in het waterplan worden aangegeven kunnen worden uitgevoerd binnen de kaders die het bestemmingsplan geeft.

## 4 Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke aspecten beschreven die bij de haalbaarheid van het bestemmingsplan relevant zijn.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik. In dit geval specifiek de woonfunctie in het noordelijk en zuidelijk deelgebied.

Op de locatie Helbergen (voormalige sportvelden) zijn in het verleden en vorig jaar een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd te weten:

- Indicatief onderzoek sportvelden “De Waarden”, datum: 1-8-1989, kenmerk t-603.10sh/mv;
- Saneringsevaluatie Sportvelden Wilhelmina SSS, 17-9-1996, kenmerk: 960903wz.810;
- Verkennend bodemonderzoek Sportpark Helbergen, datum: 21-8-2000, kenmerk 000420LZ.510;
- Verkennend bodemonderzoek Sportpark Helbergen (noordelijk deel), datum 30 juli 2013, kenmerk: 13055584.

Dit laatste onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

Uit deze onderzoeken blijkt over het algemeen dat:

- de locatie altijd een agrarische bestemming en daarna een sportvelden bestemming heeft gehad;
- in de bodem (boven- en ondergrond) puin- en kolendeeltjes zijn waargenomen;
- op het maaiveld en in de boringen geen asbestverdacht materiaal is waargenomen;
- de bodem (boven- en ondergrond) licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, minerale olie en PCB;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

#### Noordelijk deel – verkennend bodemonderzoek juli 2013

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zwak tot sterk grindig, matig fijn tot zeer grof zand. Binnen het traject 0,5-1,6 komt plaatselijk een kleilaag voor met een gemiddelde dikte van circa 30 cm. De bovengrond ter plaatse van het westelijk deel van de onderzoekslocatie is plaatselijk zwak puinen en/of kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van de met asfaltverharde parkeerplaats een fundatielaag, bestaande uit gebonden slakken, aangetroffen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aan-

wijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Zowel de zintuiglijk schone, als de zwak puin- en kolengruishoudende bovengrond is licht verontreinigd met enkele metalen en PAK. De ondergrond, bestaande uit zand, ter plaatse van het oostelijk deel van de onderzoekslocatie, is licht verontreinigd met kobalt en kwik. De ondergrond, bestaande uit zand, ter plaatse van het westelijk deel is licht verontreinigd met PCB. In de ondergrond, bestaande uit klei, zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### Zuidelijk deel

Naast de conclusies uit de in het verleden uitgevoerde onderzoeken is bekend dat zich ter plaatse van het zuidelijk terreindeel (perceel N 1726) in het verleden een calamiteit met een aggregaat heeft voorgedaan. Hierbij is een bodemverontreiniging met minerale olie ontstaan. In 1996 is deze bodemverontreiniging volledig gesaneerd.

Op de locatie is een 5.000 liter ondergrondse HBO-tank aanwezig welke in 1998 is gereinigd en afgevuld met zand.

#### *Conclusie*

Gezien de lichte verontreinigingen en het feit dat op de locatie geen wezenlijke veranderingen in het gebruik of bodemgesteldheid heeft plaatsgevonden, is verder bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Ondanks de leeftijd van de onderzoeken zijn deze bodemonderzoeken nog steeds actueel. In de tussenliggende periode hebben er namelijk geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed waren op de bodem. De bekende gegevens en het feit dat er in de tussenliggende periode geen risicovolle activiteiten hebben plaatsgevonden geven geen aanleiding om voor dit gedeelte een nader bodemonderzoek uit te laten voeren. De bodem en het grondwater voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit voor de functie wonen. Ook de op te brengen grond voor de benodigde ophoging moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit voor de functie wonen.

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

#### **4.1.2 Lucht**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus

het dicht bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. Projecten die ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Op 10 april 2012 heeft het college besloten dat bij de vestiging van gevoelige bestemmingen binnen 50 m van wegen met een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen extra aandacht moet worden besteed aan de consequenties voor de luchtkwaliteit. Dit op advies van de GGD. De prognose is dat de intensiteit op de Laan naar Eme in het jaar 2025 op ca 11.000 motorvoertuigen zit. In het bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt binnen 50 m afstand van de as van de weg. Uit ervaringsgegevens (metingen en berekeningen op andere representatieve locaties) blijkt dat er ruimschoots onder de wettelijk norm wordt gebleven. Daarbij komt dat in de toekomst de luchtkwaliteit verder verbetert door een mindere uitstoot en het schoner worden van voertuigen.

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

#### *Conclusie*

Vanuit de Wet milieubeheer en vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.1.3 Geluid**

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluids-

belasting op de nieuwbouw ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

In juni 2014 is door Adviesbureau Van der Boom akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

De invallende geluidbelasting wordt voor de Wet Geluidhinder getoetst voor wegen met een geluidzone in de zin van deze wet. Er wordt derhalve getoetst aan de Laan van Eme en aan de Harenbergstraat.

De contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Laan naar Eme ligt op een afstand van 76 meter. De contour van de maximale grenswaarde van 63 dB ligt op de wegrand. Bij een afstand van de woningen tot de as van de Laan van Eme van minder dan 76 meter wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Er moeten maatregelen worden onderzocht om zo mogelijk aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Bovendien moet voor een hogere waarde worden getoetst of bij alle woningen op begane grond niveau een geluidluwe gevel aanwezig is.

De contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Harenbergweg ligt op een afstand van 46 meter. De contour van de maximale grenswaarde van 63 dB ligt binnen de wegrand. Bij een afstand van de woningen tot de as van de Harenbergweg van minder dan 46 meter wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Er moeten maatregelen worden onderzocht om zo mogelijk aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Bovendien moet voor een hogere waarde worden getoetst of bij alle woningen op begane grond niveau een geluidluwe gevel aanwezig is.

Bij situering van de aangegeven woningen is er op begane grondniveau een geluidluwe gevel aanwezig waardoor aan de zijde van de woningen het dichtst langs de Laan naar Eme geen extra geluidwerende maatregelen nodig zijn.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van de woningen is op deze locatie eveneens niet haalbaar. De voorkeursgrenswaarde wordt voor wegverkeer op een deel van de locatie overschreden. Er moet een hogere waarde worden vastgesteld voor wegverkeer op de Laan van Eme en de Harenbergweg. De benodigde hogere waarde is afhankelijk van de afstand van de gevel van de woning tot de as van de weg en de hoogte en de ligging van de eventuele tussenliggende bebouwing. Bovendien moet bij alle woningen op begane grond niveau een geluidluwe gevel aanwezig zijn. Voor woningen met een ligging binnen de contour moet een hogere waarde worden vastgesteld. Van de al geplande woningen in het noordelijk deelgebied dient voor drie woningen een hogere waarde te worden vastgesteld. De drie woningen hebben een geluidluwe gevel aan de westzijde.

Volgens het Bouwbesluit moet de zogenaamde karakteristieke geluidwering  $GA_k$  van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering  $GA_k$ . De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Voor gevels met een geluidbelasting tot en met 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering  $GA_k$  20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor woningen met een ligging binnen deze contour zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Bij de wonin-

gen waarbij de geluidbelasting hoger is dan 53 dB zijn bij deze woningen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om aan de eis uit het Bouwbesluit te voldoen.

#### *Conclusie*

Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Op deze manier wordt voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidshinder. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.1.4 Bedrijven en milieuzonering**

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

Direct ten noorden van het plangebied is een gemaal van het waterschap aanwezig. Verder komt er geen bedrijvigheid voor. Het gemaal kent geen uitbreidingsmogelijkheden. Andere bedrijvigheid is hier niet toegestaan.

Op grond van de VNG Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een gemaal een richtafstand van 10 m ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen. In voorliggend geval is de dichtstbijzijnde woning, Schouwlaaksweg 3, gelegen op 36 m afstand van het gemaal. Voldaan wordt aan de afstand.

#### *Conclusie*

Vanuit bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastge-

legd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)*

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Op dit moment wordt echter gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving te weten Wet Basisnet en Besluit transport gevaarlijke stoffen, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

#### *Beleidsvisie externe veiligheid*

Op korte termijn zal de gemeente Zutphen de beleidsvisie externe veiligheid vaststellen. Deze heeft in 2013 reeds ter inzage gelegen. Uitgangspunt van deze visie is dat nieuwe risicobronnen alleen nog zijn toegestaan op de bedrijventerreinen, met uitzondering van propaantanks in het buitengebied. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt op de Mars. Als voorwaarde geldt wel dat de PR  $10^{-6}$  contour (plaatsgebonden risico) zich niet buiten de inrichtingsgrens van het nieuwe bedrijf mag bevinden en dat het invloedsgebied voor het groepsrisico zich niet over woonbestemmingen reikt. Daarnaast is in de beleidsvisie bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron buiten bedrijventerrein de Mars niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

In de nota is tevens vastgelegd dat wanneer bijzonder kwetsbare objecten (objecten met verminderd zelfredzame personen zoals scholen en zorginstellingen) mogelijk worden gemaakt binnen het invloedsgebied van een risicobron de besluitvorming op dit punt expliciet bij de gemeenteraad en het college van B&W wordt voorgelegd. Het Projectbureau externe veiligheid van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft beoordeeld welke externe veiligheidsconsequenties voortvloeien uit de ontwikkeling van de planlocatie Park Helbergen. In de bijlage van de Toelichting op het bestemmingsplan is een uitgebreide beoordeling van de nabij het plangebied gelegen risicobronnen opgenomen. Het betreft DOS 2014 050997 bijlage 1: EV advies Park Helbergen.

### Onderzoeksresultaten

In bijlage 5 is het advies externe veiligheid zoals opgesteld door de Omgevingsdienst Veluwe IJssel opgenomen.

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het plangebied in relatie tot de risicobronnen nabij het plangebied.



### Stationaire bronnen

Nabij het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de planlocatie.

### Mobiele bronnen

Nabij het plangebied is één risicobron gelegen, de Gelderse IJssel.

### Plaatsgebonden risico

De Gelderse IJssel heeft geen contour voor het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  per jaar. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

### Groepsrisico

Het groepsrisico ten gevolge van de Gelderse IJssel blijft onder de oriëntatiewaarde (kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde) en levert derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. Er hoeft niet gerekend te worden, gezien de beperkte toename van het aantal personen en de typering van de Gelderse IJssel (zwart). Een nadere verantwoording van het groepsrisico in de zin van te nemen ruimtelijke en/of bouwkundige maatregelen heeft daarmee geen toegevoegde waarde maar is ook niet noodzakelijk op basis van het nieuwe Bevt voor de verlaging van het groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot een evaluatie van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen, middels een advies van de veiligheidsregio. Dit advies leidt niet tot een andere invulling van het plan.

### *Conclusie*

Het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van de externe veiligheid. Vanuit externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

## **4.2 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden in de Natuurbeschermingswet en de soortbescherming in de Flora- en faunawet.

Hiertoe zijn door SAB bv in februari 2014 een quick scan flora en fauna en voortoets NB wet uitgevoerd, in september 2014 een nader onderzoek vleermuizen, en in oktober 2014 een verstoring- en verslechteringstoets. Deze zijn als bijlagen 6, 7 en 8 opgenomen bij deze toelichting. Onderstaand zijn de resultaten weergegeven.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt voor een klein gedeelte in Natura2000-gebied en/of het Gelders natuurnetwerk. Voor het overgrote deel ligt het plangebied direct tegen deze gebieden aan. Omdat er sprake is van een woningbouwontwikkeling zijn de effecten van de mogelijkheden in het bestemmingsplan onderzocht in de diverse onderzoeken. De Natuurbeschermingswet geeft immers aan dat er geen significante negatieve effecten mogen optreden op de instandhoudingsdoelstellingen die er voor dit Natura2000-gebied gelden.

### Voortoets

De conclusie uit de voortoets is dat met het plan geen negatieve effecten van stikstofdepositie op gebieden waarvoor complementaire doelstellingen zijn vastgesteld niet uitgesloten. Op basis van de bepaling uit artikel 19j lid 1 van de Natuurbeschermingswet 1998 mag een plan dat de kwaliteit aantast van de habitattypen en/of de habitats van soorten waarvoor enkel doelstellingen, bedoeld in artikel 10a, derde lid, zijn geformuleerd, worden vastgesteld zonder dat er rekening gehouden dient te worden met een vastgesteld beheerplan en met de gevolgen die het plan voor het gebied kan hebben. Dit betekent dat een plan doorgang kan vinden zonder dat hiervoor een passende beoordeling of een verslechterings- en verstoringstoets noodzakelijk is. Wel dient een afweging van belangen plaats te vinden. Het ecologisch belang van het mogelijk niet halen van de verbeterings- en uitbreidingsdoelstelling door een toename in stikstofdepositie moet worden gewogen tegen de aanwezige belangen om het voornemen op juist deze locatie te realiseren.

### Verslechterings- en verstoringstoets

Op grond van de bovenstaande conclusies uit de voortoets is een verslechterings- en verstoringstoets uitgevoerd. In dit onderzoek is onderzocht of de stikstofdepositiebijdrage van het plan een negatief effect heeft op de voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van habitat- en vogelrichtlijnsoorten in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Rijntakken – deelgebied Uiterwaarden IJssel en Landgoederen Brummen.

Uit de effectenanalyse blijkt dat de planbijdrage aan de stikstofdepositie op gevoelige habitattypen van de Natura 2000-gebieden zeer gering is en ecologisch gezien geen ef-

fect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen van de Natura 2000-gebieden Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden IJssel en Landgoederen Brummen.

De negatieve effecten van stikstof op de leefgebieden van de habitatrichtlijnsoorten en vogelrichtlijnsoorten en daarmee de instandhoudingsdoelstellingen van de VHR-soorten zijn ook uitgesloten. De leefgebieden van de VHR-soorten nabij het plangebied zijn of minder gevoelig voor een toename of komen niet voor nabij het plangebied. Een negatief effect op het leefgebied van deze soorten is derhalve uitgesloten waardoor het plan geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstofgevoelige (leefgebieden van) VHR-soorten heeft.

### *Soortbescherming*

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. De Flora- en faunawet draagt zorg voor een duurzame instandhouding van alle inheemse flora en fauna. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige flora en fauna. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. Zodra er zich concrete ontwikkelingen voordoen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt ook de Flora- en faunawet meegenomen in de besluitvorming omtrent de vergunning.

### Quick scan flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Gezien de aanwezigheid van lijnvormige elementen en het plangebied een open gebied betreft welke is ingesloten door bomen zijn vliegroutes en foerageergebieden van beschermde vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. De aanwezigheid van overige beschermde soorten vogels, vaatplanten, reptielen en amfibieën worden op basis van de aanwezige habitats niet verwacht.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te

sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

#### Nader onderzoek vleermuizen

In de periode van 15 april tot 1 oktober 2014 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen. Gezien de omvang van het plangebied is het gebied geïnventariseerd met twee ecologen met kennis op het gebied van vleermuizen. De inventarisaties zijn uitgevoerd in de avonduren. Daarbij wordt vanaf zonsondergang tot minimaal 2 uur na zonsondergang onderzoek verricht. Wanneer alle gebiedsfuncties met voldoende zekerheid zijn vastgesteld is de inventarisatie afgerond.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied voor de soorten Laatvlieger (*E. serotinus*), Ruige dwergvleermuis (*P. nathusii*), Gewone dwergvleermuis (*P. pipistrellus*) en Rosse vleermuis (*N. noctula*) geen essentiële vliegroute(s) naar andere leefgebieden bevat. Essentieel foerageergebied voor deze soorten is echter wel aanwezig, met uitzondering van de Rosse vleermuis. Tevens zijn paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis direct naast het plangebied aanwezig. Hoewel de paarverblijfplaatsen in de houtwal langs het plangebied aanwezig zijn, overlapt het functioneel leefgebied rond deze verblijfplaats wel met het plangebied. Derhalve is het functioneel leefgebied van deze verblijfplaatsen bij de effectbeoordeling meegewogen. De houtwallen rondom het plangebied dienen als lokale aanvliegroute naar het plangebied waarbij de laatvliegers in juli vooral via de noord- en westkant arriveren en de gewone dwergvleermuizen meer de oostzijde gebruiken. In september waren deze aanvliegroutes minder duidelijk aanwezig.

Het plangebied moet voor laatvliegers, gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen blijvend voorzien in alles wat nodig is om succesvol te kunnen voortplanten of te foerageren. Dit geldt voor zowel elk individueel dier als voor alle exemplaren van de populatie ter plaatse. De functies die een gebied heeft voor deze vleermuizen moeten behouden blijven. De herinrichting van het plangebied zal, gezien het inrichtingsplan en de komst van 118 woningen, leiden tot een negatief effect op het foerageergebied en het functioneel leefgebied van de soorten ter plaatse. Hierdoor is het treffen van mitigerende maatregelen en het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Om het leef- en foerageergebied van de soorten ter plaatse te behouden zijn het aanpassen van verlichting en/of het plaatsen/behouden van groen mogelijke opties. Daar het ook de wens is om 118 woningen te realiseren, wordt in overleg met deskundigen bepaald of er met het pakket aan maatregelen overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen wordt.

Ook de volgende twee voorwaarden volgend uit de Flora- en faunawet zijn altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zou leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden ge-

houden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

- Voortijdig maaien van het plangebied, zodat dieren wegtrekken;
- Het beperken van verlichting tijdens de avonden in de zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- Het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

#### *Groenstructuren*

Het groen in en om de stad heeft meerdere functies en is een belangrijk aspect in de ruimtelijke ordening. Groen draagt bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Daarom is in Zutphen de Groenatlas opgesteld naast de Bomenverordening. Het structureel groen is bestemd met de bestemming Groen. Belangrijke groenstructuren zijn binnen andere bestemmingen, zoals Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied eveneens mogelijk.

#### *Conclusie*

Op grond van het bovenstaande bestaan er vanuit ecologie geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan. Hierbij wordt ook voldaan aan de zorgplicht. Ten aanzien van vleermuizen voldoet het DO aan de compenserende maatregelen die nodig zijn. De gefaseerde kap van bomen en de aanplant van nieuw groen in het middengebied zijn maatregelen die bij de compensatie nodig zijn. Bovenstaande onderzoeken, zorgplicht met een bijbehorende werkwijze en de conclusies laten zien dat het mogelijk is om het plan te realiseren waarbij de compensatie voor de vleermuizen mee is genomen in de planvorming.

### **4.3 Water**

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

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een twaalfstal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

| Thema      | Toetsvraag                                                                                                                | Relevant | Intensiteit |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Veiligheid | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) | Ja       | 2           |
|            | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van                                                        | Nee      | 2           |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
|                                  | een rivier?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                              |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                                                                                                         | Ja<br><br>Nee<br><br>Nee           | 2<br><br>1<br><br>1          |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m <sup>2</sup> ?<br>2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?<br>3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | Ja<br><br>Ja<br><br>Ja<br><br>Ja   | 2<br><br>1<br><br>1<br><br>1 |
| Oppervlaktewaterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja, als nodig                      | 1                            |
| Grondwateroverlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>3. Beoogt het plan dempen van perceel-sloten of andere wateren?                                                                                                                                                                                 | Ja<br><br>Ja<br><br>Nee            | 1<br><br>1<br><br>1          |
| Grondwaterkwaliteit              | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nee                                | 1                            |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                                                                                                          | Ja<br><br>Nee                      | 1<br><br>2                   |
| Volksgezondheid                  | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?<br>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?                                                                                                               | Nee<br><br>Nee                     | 1<br><br>1                   |
| Natte natuur                     | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?<br>4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                                                 | Ja<br><br>Nee<br><br>Nee<br><br>Ja | 2<br><br>2<br><br>1<br><br>1 |

|                 |                                                                                                                                              |     |   |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
| Verdroging      | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOPgebied?                                                                                             | Nee | 1 |
| Recreatie       | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee | 2 |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                      | Nee | 1 |

### *Veiligheid*

In het plangebied ligt de IJsseldijk welke een primaire waterkering is. Bij het ontwerp voor de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de realisatie van woningen op minimaal 7 m uit de teen van de dijk. Dit is voor nu voldoende afstand maar ook in de toekomst als er sprake is van een noodzakelijke dijkverzwaring of andere noodzakelijke maatregelen. De dijk zelf is in het bestemmingsplan bestemd.

### *Riolering – afvalwaterketen*

In het plangebied bestaat ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. Daardoor is er sprake van een toename van afvalwater als de woningen gerealiseerd zijn.

### *Wateroverlast (oppervlaktewater) en oppervlaktewaterkwaliteit*

In het plangebied bestaat ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. Daardoor is er sprake van een toename van verhard oppervlak > 2500 m<sup>2</sup> als alle woningen daadwerkelijk gerealiseerd zijn, inclusief bijbehorende wegen, paden en verhardingen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt hemelwater afgekoppeld en wordt het riool niet met relatief schoon water belast. Het vuilwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel.

In het plan wordt wateroverlast voorkomen en beperkt door in het openbaar terrein ruim te reserveren voor hemelwater, kwel- en grondwater. Dat gebeurt door middel van laagten in het centrale groengebied, een straatprofiel met greppels en plaatselijke doorlatende verharding. De tijdelijke berging van regenwater in het groen zorgt voor droge voeten, beperkt droogteschade en zorgt voor het verbeteren van de waterkwaliteit.

### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

De Vierakkerse Laak kan in noodsituaties dienen als overstort om overtollig water af te voeren. In de plangebied (parkzone) wordt ook een wadi waaruit bij overvloedige regenval hemelwater op deze wateren kan worden geloosd.

### *Grondwateroverlast*

Als er langdurig hoge waterstanden in de IJssel aanwezig zijn, is in het plangebied sprake van kwel. Daarvoor wordt rekening gehouden met het ophogen van de gronden om de woningen te kunnen bouwen, zodat toekomstige bewoners geen overlast ondervinden van kwel. En er wordt rekening gehouden bij de aanleg van het park.

### *Inrichting en beheer*

De watergang Vierakkerse Laak die direct ten noorden van het plangebied loopt is eigendom van het Waterschap Rijn en IJssel en in beheer bij het Waterschap Rijn en IJssel. De keur van het Waterschap blijft ook naast de bestemmingsplanregels gelden. In het plan is rekening gehouden met het vrijhouden van het schouwpad.

#### *Natte natuur*

Ten noorden van de Vierakkerse Laak ligt buiten het plangebied het Afwateringskanaal dat overgaat in de Hoofdgracht. De Hoofdgracht gaat vervolgens over in de Berkel, welke, evenals de Vierakkerse Laak, uitmondt in de IJssel. Deze is door de provincie aangewezen als natte ecologische verbindingszone. De inrichting van het plangebied met woningen en een bijpassend watersysteem heeft geen effect op de werking en ontwikkeling van deze ecologische verbindingszone.

Een klein deel van het plangebied ligt in Natura2000-gebied. Met onderzoek is aangetoond dat de realisatie van het voorliggend bestemmingsplan geen significante negatieve effecten heeft op dit gebied. Met het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die invloed hebben op de ligging en werking van de waterkering en de uiterwaarden.

#### *Conclusie*

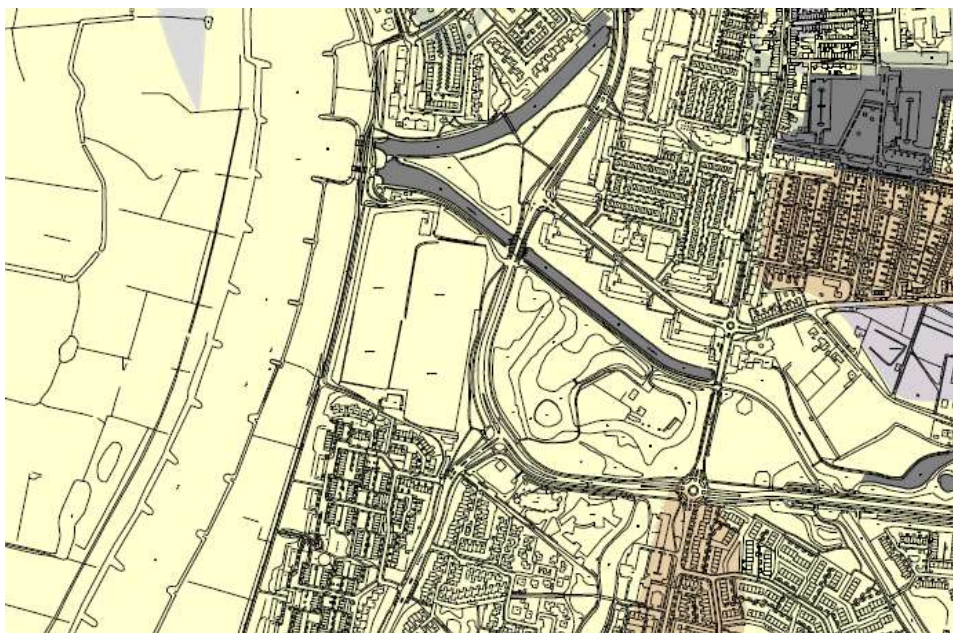
Op grond van het bovenstaande bestaan er vanuit water en het waterhuishoudkundig systeem geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

## **4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

#### *Archeologie*

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Volgens de gemeentelijke archeologische waardekaart bevindt zich in het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde en een bijzondere archeologische verwachtingswaarde vanwege de IJsselbedding. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische waardekaart van de gemeente Zutphen opgenomen.



*Uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart 2012*

In het kader van de planontwikkeling is in maart 2014 door het cluster Archeologie van de gemeente Zutphen een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar resten uit de Tweede Wereldoorlog en aanwezigheid van mogelijke wrakken of andere riviersporen. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting.

Tijdens het onderzoek bleek al snel dat het terrein in sterke mate verstoord was door allerhande recente bodemingrepen. Waarschijnlijk is er op grote schaal zand gewonnen en is de daaropliggende kleilaag gebroken voor de aanleg van de sportvelden omstreeks 1965. Dit verklaart gelijk waarom er van de in de Tweede Wereldoorlog aanwezige stellingen nauwelijks iets is teruggevonden. Ook eventuele oudere in het gebied aanwezige resten, zoals die van de oorspronkelijke dijk, zullen hierdoor zijn verdwenen. Wel werd de bedding van de voormalige Helbergse beek gelokaliseerd. Ondanks het geringe aantal sporen uit de Tweede Wereldoorlog is in ieder geval wel archeologisch bevestigd dat er in het gebied nog gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden. De tijdens het munitieonderzoek gevonden objecten (brisantgranaten, rookpotten, handgranaten) wijzen duidelijk op beschietingen door Geallieerde (Canadese) troepen. Kleinkaliber munitie (kogels) is echter niet gevonden. Het lijkt er op dat de laatste Duitse verdedigers al verdwenen waren toen de Canadezen op 7 april 1945 onder dekking van een rookgordijn de stellingen benaderden. Het veer is dan ook niet gebruikt voor de Duitse terugtocht. De Duitsers verlieten de (binnen)stad op 8 april 1945 door middel van rubberbootjes. Ooggetuigenverslagen van de gebeurtenissen nabij het veer op Helbergen zijn niet bekend. Bevreemding hoeft dat niet te wekken. De omgeving lag buiten de stad en was nagenoeg onbewoond en de bevolking in de stad zat in de schuilkelders.

Voor wat betreft mogelijk dieper liggende scheepsresten kan geen uitspraak worden gedaan op basis van de gegevens die zijn verkregen uit het proefsleuvenonderzoek behalve dat deze zich, gezien de aanwezige riviersedimenten, in de ondergrond zouden kunnen bevinden. De oude riviersedimenten van de IJssel uit de (late) middeleeuwen zijn intact in de ondergrond aanwezig. Slechts de top tot ca. 1,50 meter diepte is ontgrond.

Uit de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan geconcludeerd worden dat vervolgonderzoek naar de resten uit de Tweede Wereldoorlog geen nieuwe inzichten zal opleveren voor de bovenste anderhalve meter van het terrein. Derhalve wordt aanbevolen om het gehele plangebied in archeologisch opzicht vrij te geven tot een diepte van 5,5 m +NAP. Bij verstoringen dieper dan 5,5 +NAP dient conform het huidige beleid aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het komt er op neer dat de bestaande dubbelbestemming van 'bijzondere archeologische verwachtingswaarde (IJsselbedding)' gehandhaafd blijft. Bij bodemingrepen groter dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 5,50 +NAP moet archeologische (voor)onderzoek te worden uitgevoerd. In de rapportage is aangegeven dat dit selectiebesluit in het nieuwe bestemmingsplan moet worden overgenomen.

Op grond van het onderzoek is ook de archeologische verwachtingswaardekaart aangepast. Een uitsnede is onderstaand opgenomen. Het grijze gedeelte is verstoord. De arcering betreft de waarde voor de IJsselbedding.



Voorliggend plan maakt in het algemeen bodemingrepen dieper dan 5,5 m niet mogelijk, waardoor in ieder geval te verwachten bijzondere archeologische waarden niet zullen worden verstoord vanwege de uitvoering van dit bestemmingsplan. Wel is deze waarde als dubbelbestemming opgenomen.

#### *Cultuurhistorie*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de plantoelichting aandacht besteed worden aan cultuurhistorie. Onderstaand is aangegeven hoe het gebied in het verleden is ontstaan en heeft gefunctioneerd. In het archeologisch onderzoek is een gedeelte gewijd aan de historie van Helbergen.

De naam Helbergen had oorspronkelijk betrekking op een veel groter gebied dan alleen dit terrein en de wijken er omheen. De juiste historische benaming van het 'Zutphense' Helbergen zou Neder-Helbergen moeten zijn. Helbergen was een oorspronkelijk Gelders grafelijk/hertogelijk leengoed dat zich uitstreekte van Cortenoever-Noord tot aan de Vispoort te Zutphen. Hoog Helbergen is een bestaande boerderij in Cortenoever, Laag-Helbergen is een voormalig kasteel uit omstreeks 1500 dat nadien ook een boerderij werd. Het is ook in Cortenoever gelegen en een vleugel van het kasteel bestaat nog altijd. Neder-Helbergen was het lage uiterwaardengebied ten noorden van het Cortenoeverse Helbergen. Het hele goed Helbergen lag dus oorspronkelijk op de Veluwe omdat de oorspronkelijke IJssel een meer oostelijke verloop (meander) had. De IJsselmeander, die tot tegen de Emmerikseweg stroomde, spoelde tussen ca. 1325 en 1350 een deel van de zuidelijke oever met de stadsmuur van Zutphen weg en bedreigde de kerk en de oude Gravenhof. De Zutphenaren wilden een stuk van Helbergen aankopen voor een doorsteek van de IJssel. In 1356 gaf de hertog daarvoor toestemming. In 1357 werd de meander afgesneden door een nieuwe geul ten westen ervan, dwars door Neder-Helbergen. Daarmee kwam Neder-Helbergen aan de oostkant van de IJssel te liggen. Vanaf dat moment is het ook als stadsweland eigendom van de stad en dat zou tot ver in de 20ste eeuw zo blijven. Historisch kaartmateriaal uit 1865 laat een geheel onbebouwd terrein zien. Het terrein staat te boek als 'Stadswelde Helbergen'. In het oog springend is de Helbergse beek die noordoost-zuidwest door het terrein heen loopt om vervolgens af te buigen naar het westen. Bovendien is de andere loop van de IJsseldijk opvallend. Over het terrein liep een weg die deels ver-

hoogd lag. Het grootste deel van deze weg is opgenomen in de tegenwoordige IJsseldijk maar het noordelijk deel ligt oostelijker dan de huidige dijk.

Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog is in het gebied het nodige gebeurd. Aan de IJssel was een oversteek in gereedheid gebracht voor de Duitse militairen. De veerplaats werd verdedigd door een heel stelsel aan loopgraven. De loopgraven en geschutsstellingen liggen langs de hele IJssel en zijn aangelegd in een fase dat de Duitsers dachten dat de Geallieerden vanuit het westen zouden komen. De IJssel werd een verdedigingslinie om die opmars te stuiten.

In het begin van de jaren '60 (opening van het complex in 1963) is het terrein gereed gemaakt ten behoeve van de sportvelden van Wilhelmina SSS en SV Zutphen welke tot eind 2012 in gebruik zijn geweest.

De diverse gebruiksfuncties uit de geschiedenis geven op deze locatie de ruimte om een nieuwe invulling met wonen en groen te geven aan het terrein waarbij de bijzondere ligging als ontwerppunt dient.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.5 Verkeer en parkeren**

### *Verkeer*

De wegen in het plangebied zijn enkel bedoeld voor het verkeer van en naar de woningen; eigenlijk is er sprake van bestemmingsverkeer zonder doorgaande functie.

De woonbuurten in Park Helbergen (noordelijk deel en toekomstig zuidelijk deel) worden voor het bestemmingsverkeer ontsloten op de Laan naar Eme en de Harenbergweg. De noordelijke woonbuurt betreft maximaal 29 woningen die ontsloten worden op de Laan naar Eme. Dit betekent een toename van 174 extra verkeersbewegingen op de Laan naar Eme. De Laan naar Eme is een grote ontsluitingsweg die deze extra verkeersbewegingen op kan nemen in het huidige verkeersbeeld.

De zuidelijke woonbuurt betreft maximaal 89 woningen die ontsloten worden op de Laan naar Eme en/of Harenbergweg. Dat is afhankelijk van de daadwerkelijke inrichting die wordt gekozen voor dit zuidelijke woondeel. Dit betekent een toename van 534 extra verkeersbewegingen op de Harenbergweg en/of Laan naar Eme. Beide wegen zijn grote ontsluitingswegen die deze extra verkeersbewegingen op kunnen nemen in het huidige verkeersbeeld. De uiteindelijke uitvoering van de ontsluiting wordt bepaald in samenspraak met verkeerskundigen.

Voor het langzaam verkeer bestaan er diverse mogelijkheden om de wijk te doorkruisen. Op deze manier wordt het plangebied voor langzaam verkeer onderdeel van routes van en naar het centrum.

### *Parkeren*

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonbuurten is het noodzakelijk ook voldoende parkeerruimte te realiseren. De toekomstige woningbouw moet voldoen aan de geldende parkeernormen.

Op grond van de CROW is bepaald welke parkeernorm gebruikt kan worden voor een goede parkeermogelijkheid bij nieuwe ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft de normen weer en de relatie in aantallen te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied.

| Matig stedelijk gebied/ rest gebouwde kom                                                                                               | Norm CROW             | Aantal te realiseren conform norm | Maximaal aantal te realiseren conform het plan                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Noordelijk deel: maximaal 29 dure woningen                                                                                              | 1,9 – 2,1             | 55,1 – 60,9                       | 58 parkeerplaatsen op eigen terrein (2 p.plaatsen per woning)         |
| Parkeren voor bezoekers                                                                                                                 | 0,3 per woning        | 8,7                               | 15                                                                    |
|                                                                                                                                         |                       |                                   |                                                                       |
| <i>Zuidelijk deel: 89 woningen (verdeling naar duur, middelduur en goedkoop is nu nog niet bekend, daarom wordt uitgegaan van duur)</i> | <i>1,9 – 2,1</i>      | <i>169,1 – 186,9</i>              | <i>178 parkeerplaatsen op eigen terrein (2 p.plaatsen per woning)</i> |
| <i>Parkeren voor bezoekers</i>                                                                                                          | <i>0,3 per woning</i> | <i>26,7</i>                       | <i>26,7</i>                                                           |
|                                                                                                                                         |                       |                                   |                                                                       |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                           |                       | <b>259,6 – 283,2</b>              | <b>277,7</b>                                                          |

#### Noordelijk deel

Omdat het noordelijk deel ruim wordt opgezet, met overwegend vrijstaande woningen is het mogelijk om ruim aan de gestelde parkeernorm te voldoen. De ruimte op eigen terrein van toekomstige bewoners wordt dusdanig ingericht dat het mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Ook de openbare ruimte geeft de mogelijkheid om voldoende parkeerruimte te realiseren, zonder dat dit afbreuk doet aan de groene setting van de woonbuurt.

#### Zuidelijk deel

Voor het zuidelijk deel is nog niet bekend om wat voor soort woningen dit gaat, maar hierbij geldt wel dat deze buurt zal aansluiten bij het noordelijk deel van het plangebied. Niet wordt uitgesloten dat hier ook 2<sup>1</sup>-kapwoningen, rijwoningen en appartementen worden toegestaan. In bovenstaande tabel is daarom uitgegaan van 89 dure woningen (als worst-case scenario). In het uiteindelijke inrichtingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met de parkeernormen waardoor er geen parkeeroverlast kan ontstaan.

#### *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.6 Duurzaamheid

In het beleidsplan Zutphen Energieneutraal is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoek naar gebruik van duurzame energie, energiebesparing, rest-

warmte en duurzaam bouwen verplicht is. Bij nieuwbouw van utiliteit moet gestreefd worden naar een 10% scherpere EPC. Voor dit onderwerp geldt dat als concreet gebouwd gaat worden omgevingsvergunningen voor het bouwen aan het dan geldende beleid worden getoetst.

#### *Conclusie*

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

### **4.7 Economische uitvoerbaarheid**

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.

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

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

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

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

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

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

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (of zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aan-

duiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bouw en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

### **5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de vergunning en afwijkingen genoemd in de Wet ruimtelijke ordening vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn regels betreffende het gebruik en bouwregels gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 5.2.1 *Bijzonderheden in dit plan*

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

#### **Groen**

Deze bestemming is gegeven aan de belangrijke groengebieden in het plangebied, dat wil zeggen het park, de dijk en de groenstroken langs het plangebied. Kleine groenelementen die deel uitmaken van de infrastructuur van wegen en parkeervoorzieningen zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijf'. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De primaire en secundaire boom-/groenstructuren uit de Groenatlas van de gemeente Zutphen zijn binnen de bestemmingen Verkeer en Groen nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur'. Aan deze functieaanduiding is een omgevingsvergunning gekoppeld ter bescherming van de groenstructuur.

#### **Verkeer**

Binnen deze bestemming liggen de wegen en straten die een afwijkende functie van doorgaand verkeer hebben. Binnen de bestemming zijn ook infiltratievoorzieningen voor het hemelwater en kleine groenelementen toegelaten. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De primaire en secundaire boom-/groenstructuren uit de Groenatlas van de gemeente Zutphen zijn binnen de bestemmingen Verkeer en Groen nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur'. Aan deze functieaanduiding is een omgevingsvergunning gekoppeld ter bescherming van de groenstructuur.

#### **Verkeer – Verblijfsgebied**

Binnen deze bestemming liggen de wegen en straten die een verkeers- en verblijfsfunctie hebben. Binnen de bestemming zijn infiltratievoorzieningen voor het hemelwater en groenelementen toegelaten. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De primaire en secundaire boom-/groenstructuren uit de Groenatlas van de gemeente Zutphen zijn binnen de bestemmingen Verkeer en Groen nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur'. Aan deze functieaanduiding is een omgevingsvergunning gekoppeld ter bescherming van de groenstructuur.

### **Wonen**

De bestemming 'Wonen' omvat het perceel waarop een bestaande woning en bijbehorende bouwwerken van de Schouwlaaksweg 3 is toegestaan. Door middel van een aanduiding op de verbeelding is duidelijk dat hier een vrijstaande woning is toegestaan. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning aanwezig mag zijn. De locatie is bepaald aan de hand van de ligging van de huidige woning, op voldoende afstand van de Vierakkerselaak en het gemaal.

De toegestane goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen.

#### *Aan huis verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten*

In de woning en bijgebouwen mogen ook beroepsmatige activiteiten worden uitgevoerd alsmede consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 33,3 % van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Het wonen moet de hoofdfunctie blijven. De oppervlakte die voor de genoemde activiteiten gebruikt wordt is altijd kleiner dan het woonoppervlak, inclusief aan- en bijgebouwen.

Onder beroepsmatige activiteiten worden verstaan beroepen op het gebied van onder meer administratieve, juridische, (para-)medische of therapeutische dienstverlening of kunstzinnig of ontwerptechnisch gebied. Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten betreffen het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

### **Woongebied – 1 en Woongebied – 2**

#### Woongebied – 1

Dit is het noordelijke deelgebied dat in een DO is uitgewerkt en waarvan de contouren in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. De contouren die vastliggen zijn de bouwvlakken, het maximale aantal woningen, het soort woningen, de maximale bouwhoogte en de afstanden tussen de woningen onderling. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de plaatsing en afmetingen van bijgebouwen. Voor een juiste interpretatie wordt ook verwezen naar het DO, het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende kavelpaspoorten.

#### *Aan huis verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten*

In de woning en bijgebouwen mogen ook beroepsmatige activiteiten worden uitgevoerd alsmede consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 33,3 % van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Het wonen moet de hoofdfunctie blijven. De oppervlakte die voor de genoemde activiteiten gebruikt wordt is altijd kleiner dan het woonoppervlak, inclusief aan- en bijgebouwen.

Onder beroepsmatige activiteiten worden verstaan beroepen op het gebied van onder meer administratieve, juridische, (para-)medische of therapeutische dienstverlening of kunstzinnig of ontwerptechnisch gebied. Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten betreffen het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

#### Woongebied – 2

Dit is het zuidelijk deelgebied dat nog niet is uitgewerkt. Voor deze bestemming is dan ook een ruime gebruiksmogelijkheid opgenomen waarin verschillende soorten woningen mogelijk worden gemaakt. Wel is het maximale aantal woningen opgenomen, evenals de maximale bouwhoogte (conform het bestemmingsplan Helbergen 2002). Ook de afstanden tussen de woningen zijn vastgelegd. Op deze manier wordt een goede invulling van deze bestemming gewaarborgd.

### *Tijdelijk ander gebruik*

Voor het deel dat tot 31 december 2021 tijdelijk anders wordt gebruikt is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. In de regels is hierbij bepaald dat, als uitzondering op de toekomstige hoofdfunctie wonen, dit gedeelte gebruikt mag worden voor andere functies. Deze toegestane functies zijn limitatief opgesomd in de regels. Voor de tijdelijke woonfunctie geldt aanvullend dat het om maximaal 10 standplaatsen gaat voor tijdelijke woonunits, welke qua grootte en vormgeving anders zijn dan reguliere, permanente woningen.

Door in de regels te bepalen dat dit terrein tot 31 december 2021 gebruikt mag worden voor andere functies ontstaat een juridisch zekerheid dat er een einde komt aan het tijdelijk ander gebruik.

### *Aan huis verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten*

In de woning en bijgebouwen mogen ook beroepsmatige activiteiten worden uitgevoerd alsmede consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 33,3 % van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Het wonen moet de hoofdfunctie blijven. De oppervlakte die voor de genoemde activiteiten gebruikt wordt is altijd kleiner dan het woonoppervlak, inclusief aan- en bijgebouwen.

Onder beroepsmatige activiteiten worden verstaan beroepen op het gebied van onder meer administratieve, juridische, (para-)medische of therapeutische dienstverlening of kunstzinnig of ontwerptechnisch gebied. Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten betreffen het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

### **Waarde – Laag Verwachte Archeologische Waarde**

De gronden met de bestemming Waarde – Laag Verwachte Archeologische Waarde zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. In principe geldt dat alleen gebouwd mag worden (met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) als aangetoond is dat de te verwachten archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit moet worden aangetoond door archeologisch onderzoek. Deze onderzoeksplicht geldt voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en grondbewerkingen dieper dan 0,5 m.

### **Waarde – IJsselbedding**

De gronden met de bestemming Waarde – IJsselbedding zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de bescherming van de bekende archeologische waarden in de bodem. In principe geldt dat alleen gebouwd mag worden (met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) als aangetoond is dat bekende archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit moet worden aangetoond door archeologisch onderzoek. Deze onderzoeksplicht geldt voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> en grondbewerkingen dieper dan 5,5 m beneden NAP.

### **Leiding – Water**

In de regels van deze dubbelbestemming is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen van de ondergrondse drinkwaterleiding. Dit betreft een onderhoudstrook, die o.a. gebruikt wordt voor aanleg van en om onderhoud aan de leiding te plegen. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende (basis)bestemmingen worden hierdoor beperkt en zijn pas mogelijk na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

***Waterstaat – Waterkering***

Deze bestemming is bedoeld voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering. Daarnaast gelden de regels met betrekking tot de andere daarvoor komende bestemmingen. Voor het bouwen geldt dat dit alleen mogelijk is als ook vergunning is verkregen van het Waterschap.

**5.2.2 *Algemene regels***

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

## **6 Maatschappelijke haalbaarheid – Procedure**

### **6.1 Participatieproces**

Bij de start van de ontwikkeling van Park Helbergen is iedereen in de gelegenheid gesteld om mee te doen aan dit participatietraject. Dit unieke participatietraject heeft geresulteerd in een drietal werkgroepen (woningbouw, groen en tijdelijke invulling) die in het voorjaar van 2013 een aantal keren bij elkaar zijn geweest onder regie van de gemeente Zutphen.

Doel van het eerste participatietraject met de werkgroepen was om na de voorbereidende fase te komen tot een Voorlopig Ontwerp Park Helbergen. Deze taak is in april 2014 volbracht.

In het tweede deel van het participatietraject is gewerkt met een adviesgroep. In de adviesgroep zaten omwonenden, potentiële kopers en belangenorganisaties. De adviesgroep is twee keer bijeen gekomen om de gemeente daadwerkelijk te adviseren over het DO. Het DO is een verdere uitwerking geweest van het VO dat gedetailleerd beschrijft hoe het noordelijk deel van Park Helbergen eruit komt te zien.

Het participatietraject was intensief en heeft, met de nodige discussies, geleid tot een gedragen DO welke de basis vormt voor dit bestemmingsplan.

### **6.2 Procedure**

#### **6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

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

De volgende instanties zijn benaderd in het kader van het vooroverleg bij het concept-ontwerpbestemmingsplan Park Helbergen:

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

Voor de resultaten van het vooroverleg wordt verwezen naar de separate bijlage Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Park Helbergen.

#### **6.2.2 Inspraak**

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

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

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

### **6.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Park Helbergen heeft vanaf 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier, het elektronisch gemeenteblad en de Staatscourant van 17 december 2014.

Voor de resultaten van de procedure wordt verwezen naar de separate bijlage Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Park Helbergen.

## **Bijlagen**