

Gemeenteraad d.d.

25 MEI 2010



No. 6.. BESLUIT

*Conform, met
algemene stemmen.*

Zutphen, 22 april 2010
KC/Omgeving nr. 16544

RAADSVOORSTEL

Griffienummer: 2010-0082

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier'	
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	2. Wijkontwikkeling

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	dhr. J.H.W. Geerken	
Inlichtingen bij	Marjolein Kuipers	
	0575 587385	M.Kuipers@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Overig
Beleidsvrijheid	Ruim
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. één ingekomen zienswijze buiten beschouwing te laten en de overige negen zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig de reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier';
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;
3. het bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier', met betrekking tot de toelichting gewijzigd en met betrekking tot de regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-raadsvoorstel.

Inleiding/aanleiding

Gezamenlijk met Woonbedrijf Ieder1 werkt de gemeente aan de herstructurering van de wijk Waterkwartier. Deze herstructurering vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan Wijk A, dat op een interactieve manier gezamenlijk met betrokken organisaties, instellingen, marktpartijen en bewoners is opgesteld. Voor de wijk Waterkwartier is een Stedenbouwkundige Visie ontwikkeld. In deze visie komt de transformatie en uitbreiding van het winkelcentrum De Vijver in samenhang met herstructurering en nieuwbouw van woningen in de omgeving van het winkelcentrum aan bod. Het bestaande winkelcentrum en de directe omgeving moeten zich ontwikkelen tot het Hart van de Wijk Waterkwartier. De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in deze ontwikkeling ('Zuid-Oost 1974', Zuid-Oost 1974 1e en 2e herziening').

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier' heeft van 14 januari 2010 tot en met 24 februari 2010 ter inzage gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van Hart van de Wijk Waterkwartier planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingekomen (bijlage 1). Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. De overige negen zienswijzen geven geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

In de "zienswijzennota bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier' zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (zie bijlage 2).

Kort samengevat zien de zienswijzen op:

1. Men vreest voor geluidsoverlast (transportroute, laden-en lossen winkels);
2. Door de nieuwbouw wordt de privacy aangetast;
3. Men vreest dat de Troelstralaan een racebaan wordt;
4. Is er wel behoefte aan het winkelcentrum?

Samenvatting reactie van de gemeente:

1. Voor het bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier' zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en een akoestisch onderzoek winkelbevoorrading.

Uit het akoestisch onderzoek voor de winkelbevoorrading blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor overdag, in de avond en in de nacht worden overschreden. De maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit zijn tussen 7.00 en 19.00 uur niet van toepassing op laad- en losactiviteiten. Indien winkeliers er voor kiezen om tussen 19.00 en 7.00 te willen laden- en lossen, dan dienen zij maatregelen te nemen om te voldoen aan de geluidsniveaus.

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde voor de nieuwe woningen wordt overschreden. Door het treffen van gelvmaatregelen wordt er voor gezorgd, dat er wordt voldaan aan het wettelijk vereiste binnenniveau. Overigens blijkt uit dit akoestische onderzoek dat de voorkeursgrenswaarde voor de bestaande woningen niet wordt overschreden.

2. Een aantal indieners van zienswijzen, die woonachtig zijn aan de Emmerikseweg, vrezen voor aantasting van de privacy. De te bouwen appartementen op de winkels betekent voor een aantal plekken onvermijdelijk een vermindering van privacy. De hoogte, is een factor maar het aantal bouwlagen en hoeveelheid ramen heeft meer invloed op de privacy. Op het winkelgedeelte komen drie lagen appartementen. De leefruimten (incl. balkons) van de appartementen zijn gericht op het centrale plein. De hoogbouw op de winkels veroorzaakt geen onredelijke aantasting van de privacy. De leefruimten en balkons van het kleinschalige appartementengebouw op de hoek Emmerikseweg-Troelstralaan zijn gesitueerd aan de zijde van de Troelstralaan. Op de eerste verdieping, aan de achterzijde, komt een gezamenlijk dakterras en op de tweede verdieping is aan de achterzijde 1 balkon gesitueerd. Dit appartementengebouw veroorzaakt geen onredelijke aantasting van de privacy.

3. De Troelstralaan wordt heringericht. Ter hoogte van het centrale winkelplein komt een bocht. Deze bocht verkeersremmend. Tevens is er gekozen om bij de parkeerterreinen geen inritconstructies te maken maar te kiezen voor zijwegen. Ook dit heeft een verkeersremmend effect.

4. Uit het distributie planologisch onderzoek d.d. 11 juni 2009, blijkt dat de uitbreiding van het winkelaanbod door de herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver tot een sterke verbetering van het voorzieningenaanbod in de wijk Waterkwartier leidt en tot een evenwichtig winkelaanbod binnen het marktgebied Zutphen. De uitbreiding van het winkelaanbod in het winkelcentrum De Vijver leidt niet tot een verstoring van de detailhandelsstructuur van Zutphen.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De aangewezen bouwplannen staan genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De plicht tot vaststellen van een exploitatieplan geldt niet als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gemeente heeft met Woonbedrijf Iederl een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De kosten voor grondexploitatie worden via deze overeenkomst verhaald. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

3.1 De gewenste ontwikkeling wordt mogelijk door het vaststellen van het bestemmingsplan.

De gemeente Zutphen en Woonbedrijf Iederl werken gezamenlijk aan de herstructurering van de wijk Waterkwartier. Het plan Hart van de Wijk Waterkwartier voorziet in de vernieuwing en uitbreiding van winkelcentrum De Vijver in combinatie met de herstructurering en nieuwbouw van woningen. Deze ontwikkeling vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan Wijk A. Daarnaast is er een Stedenbouwkundige Visie voor de wijk Waterkwartier ontwikkeld. De geldende bestemmingsplannen laten de herontwikkeling niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische grondslag voor de ontwikkeling 'Hart van de Wijk Waterkwartier'.

Kanttekeningen

1. Voor belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, staat beroep open. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, beroep (en een voorlopige voorziening) instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het overige is het slechts mogelijk tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep in te stellen door een belanghebbende aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

2.1 De toelichting op het plan wordt ambtshalve aangepast.

De toelichting op het plan is ambtshalve aangepast. Het gaat om enkele tekstuele wijzigingen (zie bijlage 3). Tevens zijn er twee bijlagen op de toelichting toegevoegd (rijcurvensimulatie en het inrichtingsplan).

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Bekendmaking

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant en op de website van de gemeente. De indieners van de zienswijzen worden voorafgaand aan de publicatie per brief geïnformeerd over de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze en de voorgenomen datum van publicatie van het vastgestelde plan.

Bij het plan betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschapsbestuur ontvangen via elektronische weg een kennisgeving.

Inwerkingtreding

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

Bijlagen

1. zienswijzen;
2. reactienota zienswijze;
3. wijzigingen t.o.v. ontwerp-bestemmingsplan;

Stukken die ter inzage liggen

Bestemmingsplan.

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2010-0082

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **22 april 2010** met nummer 16544 ;

gelet op gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. één zienswijze buiten beschouwing te laten en de overige negen zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig de Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier';
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;
3. de toelichting op het bestemmingsplan 'Hart van de Wijk Waterkwartier' ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en ongewijzigd met betrekking tot de regels en de verbeelding, overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op:

25 MEI 2010

De voorzitter,



de griffier,

