

01 MRT 2021

Aangenomen



No. 8b BESLUIT

Gemeente Zutphen,
20 januari 2021
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 159168

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Bestemmingsplan Noorderhaven veld 15 - 17	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	
Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	H. Matser	
Inlichtingen bij	Marieke van Essen,	
	0575587018	m.vanessen@zutphen.nl
Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. de 'Reactienota zienswijzen gecoördineerde ontwerpbesluiten voor het project Noorderhaven veld 15 – 16 – 17, d.d. 5 januari 2021' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Noorderhaven veld 15 -17' (NL.IMRO.0301.bp0219Veld15tm17-vs01), gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding, met als onderbouwing de Reactienota, en de overige onderzoeken en bijlagen en deze, conform de gemeentelijke coördinatieregeling, ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

Een deel van voormalig bedrijventerrein De Mars ten noorden van het station Zutphen wordt geherstructureerd naar een woon-werkgebied (plangebied 'Noorderhaven'). Voor het volledige plangebied is op 22 april 2013 het bestemmingsplan 'Noorderhaven' vastgesteld en is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

In samenwerking met Heijmans worden de velden 15, 16 en 17 in Noorderhaven ontwikkeld. Op deze locatie worden 110 woningen gerealiseerd, te weten 15 koopwoningen, 23 vrije sector huurwoningen, 36 sociale huurwoningen en 36 zorgwoningen (voor Habion). Binnen het moederplan Noorderhaven is de bouw van woningen op basis van een uitwerkingsplan mogelijk. De voorziene ontwikkeling van de velden 15-17 past niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Noorderhaven omdat het maximum aantal van 58 woningen wordt overschreden. Om het gewenste aantal woningen en het herverdelen van de woningaantallen over de verschillende velden in Noorderhaven mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Het bestemmingsplan 'Noorderhaven veld 15-17' maakt de bouw van 77 woningen mogelijk, waarbij voor de 36 zorgwoningen geldt dat 12 zorgwoningen één gemeenschappelijke wooneenheid vormen.

Op 16 december 2019 heeft u besloten de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing te verklaren voor de velden 15, 16 en 17 (besluitnummer 2019-0119). Het ontwerpbestemmingsplan 'Noorderhaven veld 15-17', de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde geluid hebben vanaf 3 september 2020 tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Er is een zienswijze ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1).

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Noorderhaven veld 15-17' beoogt de realisatie van de woningen in veld 15, 16 en 17 Noorderhaven planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In de "Reactienota zienswijzen gecoördineerde ontwerpbesluiten voor het project Noorderhaven veld 15 – 16 – 17, d.d. 5 januari 2021" is de zienswijze samengevat en van reactie voorzien (bijlage 2). Onderwerpen die naar voren zijn gebracht zijn industriellawaai en trillingen. Naar aanleiding van deze zienswijze is het akoestisch onderzoek aangepast. Het onderdeel industriellawaai is hierin opgenomen. Conclusie is dat de geluidsbelasting voldoet aan de grenswaarde voor railverkeer en de waarde hiermee aanvaardbaar kan worden geacht. Naar aanleiding van de reactie op het onderwerp trillingen is de notitie 'Ontwerptoets trillingsgevoelige bebouwing veld 15-17' d.d. 13 november 2020 opgesteld. Hieruit blijkt dat de conclusie uit het eerder uitgevoerde trillingsonderzoek geldig blijft, namelijk dat de verwachte trillingsniveaus voor Vmax en Vper voldoen aan de grenswaarden van de SBR-richtlijn, deel B. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de reactienota die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De reactie vormt geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.1 Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling van Noorderhaven is beschreven in de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020, het masterplan De Mars en de Binnenstadvisie 2030. De verdere ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan de verbetering van het leefklimaat.

2.2 De gewenste ontwikkelingen kunnen met een (herziening van het) bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De velden 15 en 16 hebben momenteel in het bestemmingsplan Noorderhaven de bestemming Wonen – Uit te werken en veld 17 heeft de bestemming Centrum – Uit te werken. Op basis van deze

bestemmingen zijn maximaal 58 woningen toegestaan. Aan de realisatie van het gewenste woningbouwplan kan planologisch medewerking worden verleend door een herziening van het bestemmingsplan.

2.3 De ontwikkeling van de velden 15-17 past binnen de afspraken gemaakt in de Woonagenda Clean Tech Regio 2018.

De ontwikkeling van de velden 15-17 Noorderhaven staan op de planningslijst voor woningbouw zoals die bekend is bij de provincie Gelderland, het plan past hiermee in de gemaakte afspraken in de Woonagenda Clean Tech Regio 2018. Het vastleggen van het maximum aantal woningen waarbij geldt dat 12 zorgwoningen één gemeenschappelijke wooneenheid vormen is in lijn met de gemaakte afspraken.

2.4 Met de zorgwoningen wordt voorzien in de behoefte van de huisvesting van de zorgdoelgroep ouderen - dementerende in Zutphen.

Als onderlegger voor de Woonvisie 2019 - 2024 is in 2018 door BMC een rapport gemaakt voor inzicht in het lokale aanbod aan huisvesting voor zorgdoelgroepen en wat er nog nodig is om te voldoen aan de vraag c.q. behoefte binnen onze gemeente.

Op basis van die informatie is onder andere berekend hoeveel zorgwoningen voor ouderen tot en met 2026 nodig zijn. Initiatieven die pasten binnen die berekening zijn in 2019 zorgvuldig en integraal afgewogen. Dit is gedaan vanuit de trekker van het convenant huisvesting zorgdoelgroepen in samenspraak met wonen en zorg. Het project van Habion in Noorderhaven en een project dat nog gerealiseerd gaat worden in het voormalig Rabobankpand aan het Hagepoortplein zijn de bouwplannen die in dat verband tot dit moment alleen nog mogen voorzien in de huisvesting van de zorgdoelgroep ouderen - dementerende. Dit alles is vastgelegd in een Afwegingskader huisvesting zorgdoelgroepen dat binnenkort aan ons college wordt voorgelegd.

2.5 Voor een aantal woningen in het zuidoostelijke deel gelegen nabij de spoorlijn is een hogere grenswaarde geluid verleend.

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een ruimtelijke procedure. Uit het onderzoek is gebleken dat voor een aantal woningen in het zuidoostelijke deel vanwege de nabij gelegen spoorlijn er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De zuidelijke hoekappartementen van blok 1.1 en blok 3 hebben een geluidsbelasting van ten hoogste 57 en 59 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde (van 55 dB) voor railverkeerslawaai, maar onder de maximale waarde (van 68dB). Daarom is voor deze woningen een hogere grenswaarde vastgesteld (bijlage 3). Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst en moet de binnenwaarde voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Begin 2011 heeft de gemeente, in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Noorderhaven', een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Na 2011 zijn op verschillende momenten aanvullende afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in afsprakenbrieven en in de Allonge op de samenwerkingsovereenkomst Noorderhaven uit 2019. Deze overeenkomst inclusief aanvullingen mag beschouwd worden als exploitatieovereenkomst, in die zin, dat hierin afspraken gemaakt zijn over de grondexploitatie in algemene zin en kostenverhaal specifiek. Gelet hierop kan worden vastgesteld dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden anderszins is verzekerd. Hierdoor hoeft geen (apart) exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad heeft in 2011 de grondexploitatie Noorderhaven voor het eerst vastgesteld (geopend). Het initiatief is onderdeel van het grondexploitatiegebied Noorderhaven.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Na besluitvorming worden het vastgestelde bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde geluid met de verschillende bij de besluiten behorende bijlagen voor zes weken ter inzage gelegd conform de gemeentelijke coördinatie-regeling. Belanghebbenden, die eerder zienswijzen hebben

ingebracht, kunnen in deze periode beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De terinzagelegging van bovengenoemde besluiten wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale Gemeentebled, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën

De kosten voor de realisatie van de woningen in de velden 15, 16 en 17 (waaronder het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarbij behorende onderzoeken evenals verschuldigde plankosten, planschade en bouwleges) zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Bijlagen

1. Zienswijze d.d. 13 oktober 2020
2. 'Reactienota zienswijzen gecoördineerde ontwerpbesluiten voor het project Noorderhaven veld 15 – 16 – 17, d.d. 5 januari 2021'
3. Besluit hogere waarde veld 15 – 17 Noorderhaven, d.d. 5 januari 2021
4. Bestemmingsplan 'Noorderhaven veld 15-17'

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 20 januari 2021 met nummer 159168;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. de 'Reactienota zienswijzen gecoördineerde ontwerpbesluiten voor het project Noorderhaven veld 15 – 16 – 17, d.d. 5 januari 2021' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Noorderhaven veld 15 -17' (NL.IMRO.0301.bp0219Veld15tm17-vs01), gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding, met als onderbouwing de Reactienota, en de overige onderzoeken en bijlagen en deze, conform de gemeentelijke coördinatieregeling, ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **01 MAART 2021**

de voorzitter,



de griffier,

