

Bestemmingsplan

Deventerweg – Voorsteralleekwartier, Reparatie Leeuwerikweide

**gemeente Zutphen
afdeling Klantcontact/ team Omgeving**

ID: NL.IMRO.0301.bp0303RpLeeuwWeide-vs01

16 december 2013



INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	De reparatie/ correctieve herziening	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Reparatieonderdelen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Leeuwerikweide	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan en voorheen vigerend bestemmingsplan	6
2.4	Reparatieonderdelen	11
3	Procedure	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier is op 2 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad als actualisatieplan. Bedoeling van een actualisatieplan is om regels van de verschillende bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen en daarbij aan te sluiten op de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van de verschillende bestemmingsplannen in combinatie met de feitelijke situatie.

Voor één gedeelte aan de Leeuweriklaan, de Leeuwerikweide, is dat niet voldoende gebeurd. Op 27 februari 2013 heeft Woonbedrijf Ieder1 dan ook verzocht om een bestemmingsplanherziening om de voorheen geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden, uit het bestemmingsplan Sutfene, te herstellen. Op deze manier is het mogelijk het oorspronkelijke bouwplan te realiseren.

1.2 De reparatie/ correctieve herziening

De reparatie/ correctieve herziening bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn enkel de door deze correctieve herziening aangebrachte veranderingen aangegeven. De regels geven slechts aan welke herzieningen zijn aangebracht ten opzichte van de regels van het vastgestelde bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier van de gemeente Zutphen.

Weliswaar zijn de regels aan te merken als regels in de zin van artikel 3.1 Wro, maar ze kunnen niet zelfstandig dienen als juridisch toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Daartoe dienen zij gelezen te worden in samenhang met de regels van het bestemmingsplan Deventerweg - Voorsteralleekwartier. Dit is in de regels vastgelegd en daardoor, tezamen met de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, juridisch bindend. In de toelichting van het plan wordt een verantwoording van de herzieningen gegeven.

Hoofdstuk 2 gaat inhoudelijk in het betreffende plangebied en op de reparaties zelf.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 3 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het betreffende plangebied en de reparatie aangegeven. Ten slotte komen in het derde hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Reparatieonderdelen

2.1 Inleiding

Naar aanleiding van de bouwplannen van Woonbedrijf Ieder1 en Koopmans BV is in 2005 het bestemmingsplan Sutfene vastgesteld. Bij de actualisatieslag van alle bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Sutfene opgenomen in het bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier. Nu de plannen concreter worden en de grondoverdracht gaat plaatsvinden, blijkt dat het oorspronkelijke bouwplan niet in zijn geheel binnen de juridisch bindende kaders van het bestemmingsplan Deventerweg - Voorsteralleekwartier past. Om deze omissie te herstellen is voorliggend reparatieplan opgesteld.

2.2 Leeuwerikweide

Het betreffende gebied is gelegen aan Leeuweriklaan en beter bekend onder de naam 'Leeuwerikweide'. De Leeuweriklaan ontsluit de Leeuwerikweide en wordt in het noorden ontsloten op de provinciale Deventerweg en in het zuiden op de Kleine Omlegging. De Leeuwerikweide wordt, in het noorden en oosten, begrensd door maatschappelijke voorzieningen, in het zuiden door sportvoorzieningen en in het westen door water-, groen- en maatschappelijke voorzieningen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het betreffende gebied globaal aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding, behorend bij dit bestemmingsplan, aangegeven.



Globale ligging gebied Leeuweriklaan – Leeuwerikweide, luchtfoto gemeente Zutphen

2.3 Vigerend bestemmingsplan en voorheen vigerend bestemmingsplan

Om de reparatieonderdelen duidelijk weer te geven is het van belang het voorheen vigerende en het vigerende bestemmingsplan te beschrijven. Daarbij is het goed te weten dat het voorheen vigerende bestemmingsplan Sutfene gemaakt is op basis van het voorgestelde bouwplan voor de locatie, dat aan de orde is.

Het vigerende bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier is een actualisatieplan waarin veel verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen en waarin (beleids)regelingen van toepassing zijn op een groot plangebied en in die zin zijn gestandaardiseerd.

Voorheen vigerend bestemmingsplan Sutfene

Voordat het bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier onherroepelijk is geworden, gold het bestemmingsplan Sutfene voor de Leeuwerikweide. Het bestemmingsplan Sutfene is vastgesteld op 12 december 2005. De blokken in de groenbestemming hebben een woonbestemming waar minimaal maximaal 90 gestapelde woningen mogelijk zijn. De blokken grenzend aan de Leeuweriklaan zijn bedoeld voor maximaal 30 aaneengesloten woningen, met bijbehorende erven. In onderstaande tabel zijn de voorheen geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden schematisch weergegeven.

Bestemming	Gebruiksmogelijkheden	Bouwregels
Wonen	90 gestapeld <ul style="list-style-type: none"> - woondoeleinden - bijzondere woonvorm, met ondersteunende voorzieningen 30 aaneengesloten woningen met bijbehorende erven <ul style="list-style-type: none"> - woningen, met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, andere bouwwerken en erven 	<ul style="list-style-type: none"> - binnen bouwvlak bouwhoogte 21,5 m, max 6 bouwlagen - andere bouwwerken max 3 m hoog - binnen bouwvlak, in of max 2 m achter voorgevelbouwgrens, bouwhoogte 10 m - aan-, uitbouwen en bijgebouwen max 50 m² tot max 50% van het bijbehorend erf en min 25 m² onbebouwd en onoverdekt, hoogte max 2,80 m - uitbouw max 3 m diep, gemeten uit de achtergevel - andere bouwwerken max 2 m hoog, pergola's max 2,50

		m hoog
Verkeer	<ul style="list-style-type: none"> - wegen met geen of geringe stroomfunctie en voor autoverkeer niet doorgaand karakter, met bijbehorende verkeersvoorzieningen, paden, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken - binnen 25 m van de aanduiding ontsluitingspunt een ontsluitingspunt - ter plaatse van de aanduiding ondergrondse parkeervoorziening een centrale, ondergrondse parkeervoorziening - binnen 25 m van de aanduiding ontsluiting parkeervoorziening een auto-ontsluiting met bijbehorende bouwwerken 	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen ten behoeve van de verkeersbestemming - gebouwen van openbaar nut: inhoud max 25 m³, goothoogte max 3 m - andere bouwwerken max 12 m hoog
Groen	<ul style="list-style-type: none"> - groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, voet- en fietspaden met bijbehorende andere bouwwerken - binnen 10 m van de aanduiding langzaamverkeersroute een verbindingroute voor voetgangers en fietsers - ter plaatse van de aanduiding ondergrondse parkeervoorziening een centrale, ondergrondse parkeervoorziening 	<ul style="list-style-type: none"> - andere bouwwerken max 3 m hoog



Uitsnede voorheen vigerend bestemmingsplan Sutfene

Vigerend bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier

De Leeuwerikweide is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 2009. Hierin is een woonbestemming gelegen met de bouwvlakken. Binnen deze woonbestemming mogen 90 gestapelde woningen, in gebouwen tot een maximale hoogte van 21,5 m, en 30 rijwoningen, met een maximale goot- en bouwhoogte van 10 m, worden gerealiseerd ten behoeve van bijzondere woonvormen. Naast de woonbestemming geldt een verkeersbestemming welke is bedoeld voor de ontsluiting van de woningen, benodigde parkeerruimte en de te realiseren parkeergarage. Ook is een groenbestemming opgenomen welke direct grenst aan het water en een groene overgang vormt tussen de naastgelegen functies in het noorden en zuiden. In onderstaande tabel zijn de nu geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden schematisch weergegeven.

Bestemming	Gebruiksmogelijkheden	Bouwregels
Wonen	<p>90 gestapeld</p> <ul style="list-style-type: none"> - bijzondere woonvorm <p>30 rijwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> - bijzondere woonvorm 	<ul style="list-style-type: none"> - binnen bouwvlak goot- en bouwhoogte 21,5 m - geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen <ul style="list-style-type: none"> - binnen bouwvlak, goot- en bouwhoogte 10 m - afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij eindwoningen min 3 m - aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op zij- en achtererf min 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel - erkers voor de voorgevel max 1,5 m diep, diepte voortuin min 2,5 m, max 2/3 van de breedte van de gevel, max 3 m hoog danwel de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m - max opp buiten bouwvlak (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) 40 m² op bouwpercelen tot 1000 m², 50 m² op bouwpercelen tot 1500 m², 60 m² op bouwpercelen groter dan 1500 m² - goothoogte max 3 m hoog danwel de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m - bouwhoogte max bouwhoogte hoofdbouw – 2 m en in ie-

	<p>aan huis verbonden beroep/ consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten tot 50 m²</p> <p>met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven</p>	<p>der geval min 3 m en max 6 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang min 3 m - bouwwerken, geen gebouwen zijnde max 1 m voor voorgevel, max 2 m achter voorgevel, overige max 2 m
Verkeer	<ul style="list-style-type: none"> - wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van doorgaand verkeer - onderdoorgangen - parkeer-, groen- en speelvoorzieningen - waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen - nutsvoorzieningen - ter plaatse van de aanduiding ondergrondse parkeervoorziening een ondergrondse parkeervoorziening <p>met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde</p>	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen mogen niet worden gebouwd, m.u.v. gebouwen tbv nutsvoorzieningen en ondergrondse parkeervoorzieningen - nutsvoorzieningen max 36 m³ en max 3 m hoog - bouwwerken, geen gebouwen zijnde max 4 m voor bruggen, overige max 2 m
Groen	<ul style="list-style-type: none"> - groenvoorzieningen, bermen en beplanting - paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding - nutsvoorzieningen <p>met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen mogen niet worden gebouwd, m.u.v. gebouwen tbv nutsvoorzieningen - nutsvoorzieningen max 36 m³ en max 3 m hoog <p>bouwwerken, geen gebouwen zijnde max 6m voor lichtmasten, overige max 3 m</p>



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier

2.4 Reparatieonderdelen

De voorgaande paragraaf geeft inzicht in de voorheen geldende en de nu geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden, bij recht. Daarin zijn verschillen aanwezig. Naar aanleiding van het verzoek voor een bestemmingsplanherziening ten behoeve van de realisatie van de voorgenomen bouwplannen, worden een aantal onderdelen gerepareerd. Deze hebben enkel betrekking op het bouwplan in combinatie met het soort te realiseren woningen. Voor het overgrote deel is de inhoudelijke regeling van het voorheen vigerende bestemmingsplan Sutfene opgegaan in het nu vigerende bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier. Daarnaast is het inherent aan een actualisatieslag dat specifieke regels zijn vervangen door standaardregels.

Naast de inhoudelijke reparatie zijn een aantal begrippen herzien en wordt op de verbeelding een andere aanduiding gebruikt voor de parkeergarage. Dit heeft te maken met de verplichting om bestemmingsplannen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012 op te stellen en digitaal uitwisselbaar te maken.

Bovenstaande betekent concreet dat de volgende reparaties in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen.

Regels

De regels zijn inhoudelijk aangepast voor zover het de mogelijkheid betreft voor de realisatie van het soort woningen. In het reparatieplan is toegevoegd dat binnen de aanduidingen 'gb' en 'rb' ook zelfstandige woningen mogelijk zijn naast bijzondere woonvormen, tot op de grens van het bouwvlak.

Wat verstaan wordt onder bijzondere woonvorm is opgenomen in de begripsbepalingen.

Verbeelding

Op de verbeelding is een klein gedeelte van de toekomstige parkeergarage opgenomen. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid de bedoelde parkeergarage te realiseren en deze ook daadwerkelijk te kunnen ontsluiten.

3 Procedure

Van 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier en de Staatscourant van 4 september 2013. Gedurende de termijn is één schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad ingediend, in opdracht van 13 buurtbewoners. Hieronder wordt aangegeven wie de zienswijzen hebben ingediend, is de inhoud van de zienswijze samengevat en is de zienswijze beantwoord.

Inspreker		Datum	Afgegeven op	Ingeboekt onder nr.
1.	W. Vaandrager	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
2.	C.A.H. Vaandrager-Stoop	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
3.	M. Vreeken	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
4.	A.D. Schmidt – van Gulik	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
5.	M.R.C. Schmidt	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
6.	J.R. Minneboo	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
7.	I.C. Pernot	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
8.	M. Zonnenberg	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
9.	A. van der Laan	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
10.	F. van Roosendaal – Bous	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
11.	D. Eikelboom	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
12.	L.J. Eikelboom – Appelloo	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994
13.	H. Wesselink	13 oktober 2013	16 oktober 2013	6994

De zienswijze is binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor deze ontvanke-lijk is.

Inspreker 1, namens 1 tot en met 13

- a. Inspreker geeft aan dat de noemer ‘reparatie’ misleidend is en het voorliggende plan een essentiële wijziging van het voorheen vigerende bestemmingsplan (2005) en het huidige bestemmingsplan is. Ten aanzien van de gestapelde woonvormen is er sprake van een uitbreiding in plaats van een reparatie. Enig onderzoek ontbreekt

Beantwoording:

Het voorliggende bestemmingsplan is enkel een reparatie van de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan Sutfene zijn geboden en niet afdoende in het bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier zijn opgenomen. Dit is verwoord in de toelichting van het voorliggende reparatieplan en in de regels geregeld. Er is geen sprake van een uitbreiding en/of essentiële wijziging van de opzet van het bouwplan en/of het aantal woningen. Het maximale aantal woningen was 120 en blijft met dit reparatieplan 120 woningen. Daarbij blijven de bebouwingmogelijkheden (bouwvlak en bouwhoogte) gelijk en is er op dit punt ook geen sprake van een uitbreiding of toename.

De haalbaarheid van het voorliggende reparatieplan is reeds aangetoond in de bestemmingsplannen Sutfene en Deventerweg – Voorsteralleekwartier. De technische aanpassing die nu geregeld wordt zit hem enkel in het soort woningen waarvoor de haalbaarheid al is aangetoond. Het gaat in voorliggend plan om het mogelijk maken van het oorspronkelijke bouwplan zoals verantwoord en vastgelegd in het bestemmingsplan Sutfene.

- b. Indien in de woontorens naast seniorenwoningen, ook starterswoningen worden gerealiseerd zal een duidelijke wijziging optreden ten aanzien van het oorspronkelijke doel van de woontorens. Een gewijzigde populatie zal een belangrijk gevolg hebben voor de verkeersbewegingen op de Leeuweriklaan en omgeving. Bij andere doelgroepen zullen mogelijk tot 972 autobewegingen per dag worden waargenomen. Zeker in de spits met de aanwezigheid van twee scholen in de straat en een derde school in de nabijheid kan dit leiden tot zeer gevaarlijke situaties. Een dusdanige toename is onwenselijk. Gevraagd wordt of de nood voor appartementen voor ‘niet senioren’ zo hoog is dat de gemeente zich dergelijke risico’s wil en kan permitteren.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het realiseren van woondoeleinden en bijzondere woonvormen. Dit is conform de eerder vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen Sutfene en Deventerweg – Voorsteralleekwartier. Daarin is bepaald hoe het plan in oorsprong bedoeld is. Hoe deze woondoeleinden en bijzondere woonvormen precies ingevuld gaan worden, wordt niet met het bestemmingsplan geregeld; het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid. De ontwikkelende partijen en de markt bepalen de daadwerkelijke uitvoering en invulling van het toegestane gebruik. In het bestemmingsplan Sutfene is de ontwikkeling onderzocht op de haalbaarheid. Daar verandert met voorliggend bestemmingsplan niets aan. Aangezien dit reparatieplan geen uitbreiding en/of essentiële wijziging van de opzet van het bouwplan en/of het aantal woningen ten opzichte van het bestemmingsplan Sutfene betreft heeft dit plan ook geen gevolgen voor de verkeersbewegingen.

- c. Gevraagd wordt of er markt is voor 90 nieuwe seniorenappartementen en 30 eengezinswoningen en of de haalbaarheidsstudie uit het verleden nog is afgestemd op het huidige economische tij.

Beantwoording:

Het vigerende bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier biedt reeds de mogelijkheid om woningen te bouwen. Ontwikkelende partijen willen binnenkort het bouwplan realiseren. Daaruit wordt geconcludeerd dat er voldoende zekerheden bestaan om de nieuw te realiseren woningen af te zetten.

- d. Het plan om 120 woningen te bouwen op de Leeuwerikweide wijkt af van de opzet van de buurt met gemiddeld 35 woningen per hectare. Opnieuw wordt hiervoor aandacht gevraagd, waarbij inspreker zich realiseert dat het terugdraaien van de bestemming naar groen niet meer mogelijk is.

Beantwoording:

De stedenbouwkundige opzet en het aantal te realiseren woningen wordt in voorliggend reparatieplan niet ter discussie gesteld. Het onherroepelijke bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier voorziet in de opzet van het te ontwikkelen gebied en het toegestane aantal woningen.

- e. Inspreker geeft aan dat de gemeente geen kosten zal hebben in deze. Verwacht wordt wel dat de gemeente hierin visie heeft en zonodig standvastig is in haar verzet tegen nutteloze bouwprojecten die de verstening van Zutphen doen toeneemen en de stad berooft van unieke groene locaties.

Beantwoording:

Het onherroepelijke bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier voorziet reeds in de opzet van het te ontwikkelen plangebied en het aantal te ontwikkelen woningen binnen het plangebied. Dit staat niet ter discussie in voorliggend plan. Een heroverweging van de opzet is dan ook niet aan de orde.

- f. De bewoners zijn groot voorstander van duurzame, EnergiePlus bouwplannen die meer aansluiten op de huidige sociale, economische en ecologische situatie. Gevraagd wordt om oude, verjaarde plannen met risico op leegstand en onveilige verkeerssituaties voortgang te laten vinden of is dit het moment om een nieuwe koers te varen.

Beantwoording:

Het onherroepelijke bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier voorziet reeds in de opzet van het te ontwikkelen plangebied en het aantal te ontwikkelen woningen binnen het plangebied. Dit staat niet ter discussie bij voorliggend plan. Een heroverweging is dan ook niet aan de orde. Hoe de nieuw te bouwen woningen daadwerkelijk worden uitgevoerd is aan de ontwikkelende partijen.

- g. Het huidige voorstel tot uitbreiding vindt inspreker onaanvaardbaar.

Beantwoording:

Het voorliggende bestemmingsplan is enkel een reparatie van de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan Sutfene zijn geboden en niet afdoende in het bestemmingsplan Deventerweg – Voorsteralleekwartier zijn opgenomen. Dit is verwoord in de toelichting van het voorliggende reparatieplan en in de regels geregeld. Er is geen sprake van een uitbreiding en/of essentiële wijziging.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.