

Nota inspraak- en overleg bestemmingsplan “Halvemaanstraat”

7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De gemeente voert bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die 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 voor overleg bij het bestemmingsplan “Halvemaanstraat”:

- Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland;
- Nederlandse Gasunie;
- Kamer van Koophandel;
- KPN;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Tennet;
- Vitens;
- VROM-Inspectie van Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Provincie Gelderland;
- Alliander;
- Rijkswaterstaat.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland en Alliander namens Liander en Tennet, hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen over het plan te hebben. De provincie Gelderland heeft in een voorlopige reactie per e-mail d.d. 5 oktober 2012 aangegeven dat het geen plan is met een provinciaal belang, maar wel verzocht om te toelichting ten aanzien van het KWP 3 nader aan te vullen. Naar aanleiding hiervan is de toelichting op dit punt aangepast. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.

7.2. Inspraak

Van 21 juni 2012 tot en met 1 augustus 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Halvemaanstraat” voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is men in de gelegenheid gesteld in te spreken op het plan. Daarnaast heeft op 20 juni 2012 een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn vijftien inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders ingediend.

De reacties zijn onder te verdelen in drie categorieën. Reacties op het terrein van de garageboxen, het plan van Esprit aan de Halvemaanstraat-Melatensteeg en de woningen in het Ruitershofje van de Stichting BOG. Zes van de vijftien hebben alleen betrekking op het terrein van de garageboxen. Er zijn acht reacties die (mede) betrekking hebben op het plan van Esprit, daarvan wordt bij vijf daarvan ook bezwaar gemaakt tegen het terrein van de garageboxen en één maakt mede bezwaar tegen het plan van de Stichting BOG. Slechts één reactie betreft alleen het plan van de Stichting BOG.

Hieronder wordt aangegeven wie de inspraakreacties hebben ingediend. De inhoud van de reacties is per inspreker samengevat en daarop is een reactie gegeven.

Inspreker	Datum	Ontvangen op	Ingeboekt onder nr.
1.	29 juni 2012	5 juli 2012	89464

2.	10 juli 2012	13 juli 2012	90089
3.	12 juli 2012	13 juli 2012	90093
4.	16 juli 2012	17 juli 2012	90219
5.	18 juli 2012 19 juli 2012	19 juli 2012 23 juli 2012	90617 90753
6.	20 juli 2012	23 juli 2012	90761
7.	22 juli 2012	23 juli 2012	90782
8.	19 juli 2012	23 juli 2012	90790
9.	23 juli 2012	24 juli 2012	90806
10.	20 juli 2012	24 juli 2012	90812
11.	23 juli 2012	25 juli 2012	90944
12.	13 juli 2012	26 juli 2012	91027
13.	23 juli 2012	26 juli 2012	91031
14.	24 juli 2012	31 juli 2012	91239
15.	1 augustus 2012	1 augustus 2012	91373

1. *Inspreker 1*

- a. De stichting betreurt dat het plan niet in één keer wordt gerealiseerd omdat het niet de kwaliteit van de invulling van het betreffende gebied optimaliseert.

Beantwoording

De gemeente Zutphen betreurt het ook dat het plan niet direct in één keer gerealiseerd kan worden. De verwerving van de benodigde gronden voor de tweede fase is moeilijk.

Daarnaast zou bij realisatie in één keer ook alle woningen tegelijk in de markt afgezet moeten worden. Gelet op de huidige situatie is ontwikkeling in fasen meer marktconform. De locatie voor de ontwikkeling van de 2^e fase is dan ook in het bestemmingsplan opgenomen als uit te werken bestemming Wonen.

- b. De stichting pleit ervoor de Halvemaanstraat verkeersluw te maken. Als voor volledige ontwikkeling wordt gekozen dan zou dat direct kunnen. Het autoluw maken van de straat levert namelijk een belangrijke kwaliteitsverbetering op. Om toch de verkeersluwe mogelijkheid in de toekomst te laten bestaan wordt voorgesteld de inritten van de parkeergarages direct vooraan de Halvemaanstraat te projecteren.

Beantwoording

Het realiseren van een entree van de parkeergarage op de westelijke kant van het blok woningen aan de noordzijde van de Halvemaanstraat is stedenbouwkundig niet gewenst. De wens om de gracht terug te brengen is dan eveneens niet uitvoerbaar. Bij het realiseren van een toegang tot de parkeergarage op de westelijke kant van het zuidelijke blok woningen aan de Halvemaanstraat komt de entree uit op het daar in de tweede fase te realiseren pleintje. Dit is (stedenbouwkundig) een ongewenste situatie. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt geprobeerd de positionering van de entrees van de parkeergarages te verbeteren. De aanduiding op de verbeelding wordt hiervoor aangepast, zodat het mogelijk is de entrees meer voor aan de Halvemaanstraat te realiseren.

2. *Inspreker 2*

- a. Betrokkene geeft aan slecht geïnformeerd te zijn. Onder andere de brief met de uitnodiging voor de informatieavond heeft ze niet ontvangen, ze heeft geen duidelijke informatie uit de klankbordgroep gekregen en de inspraakperiode valt in de vakantie.

Beantwoording

Over het plan Halvemaanstraat is op verschillende momenten gecommuniceerd. Allereerst zijn op 6 december 2010 de concept randvoorwaarden aan het forum voorgelegd en er heeft op 13 december 2010 een eerste infoavond voor omwonenden plaatsgevonden. Daarna is de behandeling van de kaderstelling van het plan in het forum van 29 augustus 2011 kenbaar gemaakt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is op 6 juni 2012 de voorbereiding van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Zutphense Koerier en op 13 juni en 20 juni 2012 de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Zutphense Koerier. De inspraakperiode valt gedeeltelijk in de vakantie, gelet op de termijn van zes weken heeft een ieder voldoende de gelegenheid gehad kennis te nemen van het plan. De formele procedure moet nog worden gestart, de inspraak is slechts de eerste mogelijkheid om op het bestemmingsplan te reageren. Hierna volgt nog de formele procedure met de mogelijkheid om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren middels een zienswijze, en na de vaststelling van het bestemmingplan nog een mogelijkheid voor het instellen van beroep.

De informatieavond is aangekondigd in de Zutphense Koerier van 20 juni 2012. Betrokkene zou een brief met uitnodiging voor de informatieavond ontvangen moeten hebben, echter er zijn wel problemen met de verspreiding door de postbezorging geweest. Op het moment dat de gemeente dit bekend is geworden zijn alsnog maatregelen genomen om voor de informatieavond iedereen alsnog van een uitnodiging te voorzien. Daarnaast is er in het kader van het bodem- en archeologischonderzoek ter plaatse op 8 maart 2012 een brief gestuurd met informatie over het onderzoek en is melding gemaakt van de klankbordgroep. Er zijn dus diverse momenten geweest waarop gecommuniceerd is over het plan Halvemaanstraat en betrokkene informatie had kunnen inwinnen.

- b. Met de realisatie van het plan wordt het tekort aan parkeerplaatsen groter.

Beantwoording

Voor de nieuw te bouwen woningen zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien in de twee parkeergarages onder de woningen. Het onbebouwde terrein aan de Halvemaanstraat is geen officiële parkeerplaats. Er is een inventarisatie gemaakt in hoeverre bewoners en ondernemers uit de directe omgeving hier gebruik van maken. Uit het onderzoek dat door Mobicom (d.d. 27 september 2012) is uitgevoerd blijkt dat ongeveer 30 auto's uit de binnenstad gebruik maken van het terrein. Momenteel wordt onderzocht waar in de omgeving voorzieningen kunnen worden getroffen om deze gebruikers een parkeervergunningplaats te kunnen bieden. In het plangebied zijn drie parkeerplaatsen voor vergunninghouders gelegen. Voor deze drie parkeerplaatsen wordt in de directe omgeving naar een oplossing gezocht.

- c. De geplande bebouwing in het noordelijke deel van de Melatensteeg mag 11 meter hoog worden. Dit betekent een forse vermindering van licht/zon voor de woningen Melatensteeg 54, 56, 66, 68, 78 en Berkelsingel 42.

Beantwoording

De panden Melatensteeg 78 en Berkelsingel 42 bevinden zich in een omgeving waar qua bebouwing niet veel veranderd. Naar verwachting zal geen extra schaduwwerking optreden. Op dit moment wordt een bezonningsonderzoek gedaan. Dit onderzoek zal hier uitsluitsel over moeten geven. Mogelijk is dat bij de panden in zuidelijke richting wel enige schaduwwerking in de winter op zou kunnen treden. Voor deze panden geldt dat ook het bezonningsonderzoek hier uitsluitsel over moet geven. In het bestemmingsplan is voor de woningen in het noordelijke deel van de Melatensteeg een maximale bouwhoogte 11 meter en een maximale goothoogte 8 meter opgenomen. De visuele impact van de massa van een gebouw zonder een maximale goothoogte is anders dan met een maximale goothoogte van in dit geval 8 meter.

- d. Betrokkene vreest (geluids)overlast, door bouwverkeer, de bouwwerkzaamheden zelf, verkeer van de nieuwe bewoners, klimaatbeheersingsystemen e.d.. Dit project draagt verder bij aan het storende gebrom waarover de Zutphense Koerier in het najaar van 2011 heeft bericht.

Beantwoording

Het is niet uit te sluiten dat er tijdens de bouw van de woningen overlast kan ontstaan. Dit is tijdelijk. Bij de bouw wordt geen bronnering toegepast. Gelet op het huidige gebruik van het terrein als open parkeerplaats (maximaal 62 parkeerplaatsen) en het aantal gesloten parkeerplaatsen (54) die de parkeergarages bieden zal de verkeersintensiteit vergelijkbaar zijn. De parkeergarages worden voorzien van natuurlijke ventilatie en geen geluidproducerend ventilatiesysteem. De overige door betrokkene aangehaalde overlast heeft geen betrekking op dit plan.

- e. De buurt wordt een stuk minder groen.

Beantwoording

In de jaren '90 is de wens kenbaar gemaakt om het gebied te bebouwen. Het aanwezige groen wordt geïnventariseerd en bekeken wordt hoe het groen zou kunnen worden gecompenseerd zowel in het plan als in het stadscentrum. In de kaderstelling zoals vastgesteld door de raad op 12 september 2011 is bepaald dat op de erven, gelegen op de parkeerdekken, een zo groen mogelijke inrichting dient te worden gerealiseerd. Met de realisatie van het plan worden onder andere de tuinen van het Ruitershofje verlengd. Daarnaast worden de parkeerdekken en de pleintjes met groen ingericht. Met het plan wordt dus groen toegevoegd en het overige deel wordt elders gecompenseerd. De regels van het bestemmingsplan voorzien ook in de aanleg van tuinen en groenvoorziening.

- f. Het plan voor woningen met 4 bouwlagen met parkeergarage past niet in het monumentale karakter. Betrokkene ziet graag de gevel van Schoolderman behouden.

Beantwoording

Uitgangspunt is een bebouwing met kappen en de bouwhoogte dient gevarieerd te zijn. De bebouwing bestaat afwisselend uit 2 en 3 bouwlagen met kap. De kap is hierbij niet per definitie een bouwlaag in die zin dat er gewoond wordt. Door deze bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij het gevarieerde beeld van de omringende bebouwing van Laarstraat en Berkelsingel.

De bouwhoogte van de bebouwing langs het noordelijk deel van de Melatensteeg is drie bouwlagen, twee lagen plus een kaplaag waarin gewoond wordt. De bebouwing van het zuidelijk deel is twee bouwlagen, twee lagen inclusief een kap waarin niet gewoond wordt. Bij de aansluiting met de bebouwing van het Ruitershofje/Davind Evekinkplein is de bebouwing lager, namelijk 2,5 bouwlaag met kap, in de kap wordt gewoond. De halve laag betreft de half verdiepte parkeerkelder. Op de kop bij de Paardenwal is sprake van 4,5 laag. De vierde laag is een kaplaag waarin gewoond wordt. Hierdoor presenteert de nieuwe bebouwing zich nadrukkelijk en zet de toon voor een opwaardering van het gebied.

Aan de Halvemaanstraat is aan de noordzijde sprake van 2,5 bouwlaag met kap, in de kap wordt niet gewoond. De halve laag betreft de half verdiepte parkeerkelder. Aan de zuidzijde is sprake van drie bouwlagen, twee lagen plus een kaplaag waarin wordt gewoond. In de tweede bouwlijn van de zuidzijde komt een hoogteaccent waarin sprake is van 3,5 bouwlaag, twee lagen plus een kap waarin gewoond wordt. Zo ontstaat binnen het plan een gelaagd hoogteprofiel wat aansluit bij het historisch karakter van de stad.

Het plan is ontwikkeld in overleg met zowel de welstands- als monumentencommissie. Beide commissies hebben in juni 2010 en mei 2012 het plan qua hoofdopzet, massa en uitstraling positief beoordeelt. De welstandscommissie oordeelt dat het stedenbouwkundig ontwerp logisch is van opzet en zich op een natuurlijke wijze voegt in de bestaande omgeving. De monumentencommissie spreekt waardering uit voor de wijze waarop de plannen tot stand

gekomen zijn en de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit. Het behouden van het pand Schoolderman is stedenbouwkundig ongewenst en vertegenwoordigd geen monumentale waarde.

- g. Het realiseren van ongeveer 12 woningen op de locatie van de garageboxen is ongewenst vanwege onder andere waardedaling van omliggende huizen, verlies van privacy, verlies van stallingsruimte en geluidsoverlast.

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de locatie van de garageboxen gesproken over een wensbeeld voor de realisatie van circa 12 woningen (met parkeren eronder (ook vervangende parkeergelegenheid)) op de lange termijn. De locatie van de garageboxen valt buiten het plangebied. Het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. De gewenste ontwikkeling van het terrein van de garageboxen voor woningbouw is reeds beschreven in de Binnenstadsvisie (vastgesteld door de raad in januari 2012) en de Structuurvisie Binnenstad (vastgesteld door de raad in juni 2012). Het is een visie die als het aan de orde is nader uitgewerkt moet worden. Het is niet uit te sluiten dat de uiteindelijke uitwerking te zijner tijd anders wordt.

Indien er wat gaat gebeuren dan zal daar een afzonderlijke (bestemmingsplan)procedure voor gevolgd moeten worden, met de bijbehorende mogelijkheid voor mensen om te reageren via zienswijzen en beroep. Dit zal dan ook worden bekendgemaakt op de voorgeschreven wijze. Bij de ontwikkeling van een dergelijke locatie gaat de voorkeur van de gemeente uit naar het betrekken van de omgeving, zoals ook nu het geval is bij het plan Halvemaanstraat.

- h. De werkwijze lijkt er op gericht om door minimale informatieverstrekking het plan zo snel mogelijk door te drukken.

Beantwoording

Al jaren wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het plan Halvemaanstraat. Reeds bij het formuleren van de kaderstelling is de omgeving geïnformeerd. Daarnaast is er een klankbordgroep die wordt betrokken bij het plan. Zoals bij de beantwoording onder a reeds opgemerkt is op verschillende momenten gecommuniceerd over het plan en zijn er diverse momenten om te reageren op het plan. Voor het bestemmingsplan wordt een inspraakprocedure gevolgd en vervolgens de wettelijk voorgeschreven procedure met de daarbij behorende mogelijkheden om te reageren. Van snel doordrukken is dan ook geen sprake.

3. Inspreker 3

- a. In een variant van het plan wordt gesproken over het vervangen van de garageboxen door woningen. Betrokkene ziet graag dat de garagboxen blijven bestaan.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Kortheidshalve wordt verder verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

4. Inspreker 4

- a. Betrokkene maakt bezwaar tegen de sloop van de garageboxen.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

5. Inspreker 5

- a. Inwoners, omwonenden, huurders van de garageboxen zijn niet/nauwelijks of onvolledig geïnformeerd. Het bestemmingsplan is moeilijk op de website te raadplegen omdat de toegang ervan was veranderd. De inspraakperiode valt deels in de vakantie.

Beantwoording

Er zijn verschillende momenten waarop de inwoners en omwonenden zijn geïnformeerd en informatie over het plan hadden kunnen verkrijgen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub a. Het bestemmingsplan Halvemaanstraat is gedurende de gehele inspraakperiode te raadplegen geweest op de website. De toegang naar het plan is in essentie niet gewijzigd, de benaming van de trefwoorden is vergelijkbaar. Bovendien is het plan makkelijk te vinden via de zoekfunctie op de website. Tevens heeft men gedurende de inspraakperiode het plan bij het loket van het gemeentehuis kunnen inzien. Van niet/nauwelijks of onvolledige informatieverstrekking is dan ook geen sprake.

- b. De bebouwing van 11 meter is te hoog, daardoor minder lichtinval in de woning.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de reacties onder 2 sub b en c.

- c. Betrokkene ondervindt nu al overlast en schade van zwaar verkeer over Berkelsingel. Zwaar bouwverkeer over de Berkelsingel laten rijden is een zorgwekkend plan.

Beantwoording

De huidige schade en overlast hebben geen betrekking op het plan Halvemaanstraat. Het bouwverkeer is slechts tijdelijk. Daarvoor is geen toestemming nodig.

- d. Geluidsoverlast, mechanische ventilatie van parkeerkelder en klimaatbeheersing van stedenbouw betekenen een enorme belasting voor omwonenden.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar 2 sub d.

- e. Het aanbod van appartementen is reeds behoorlijk groot, de leegstand in Zutphen is op dit moment aanzienlijk.

Beantwoording

Het plan past in het gemeentelijk woningbouwprogramma en het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 van de provincie Gelderland. Indien mocht blijken dat de woningen niet in de markt kunnen worden afgezet dan wordt er niet gestart met de bouw.

- f. Betrokkene stelt renovatie van bestaande gebouwen en de herbouw van de vroegere woningen aan de Halvemaanstraat of bestrating van het huidige parkeerterrein voor.

Beantwoording

Het herbouwen van vroegere woningen is niet beoogd. Uitgangpunt is bebouwing realiseren met een eigen karakter maar wel passend en in aansluiting op de omgeving. Het plan is ontwikkeld in overleg met de monumenten- en welstandscommissie. Beide commissies hebben het plan positief beoordeeld.

- g. De parkeergelegenheid zal in het gebied afnemen en de problematiek van tevergeefs af en aan rijdende auto's neemt alleen maar toe.

Beantwoording

Zoals onder 2 sub b en d reeds is aangegeven de parkeerdruk en de verkeerintensiteit vergelijkbaar. Korthedshalve wordt naar deze beantwoording verwezen.

6. Inspreker 6

- a. Betrokkene wenst graag informatie op detailniveau over de diepte, hoogte van het pand, helling van het dak en de ruimte (gangetje) tussen de panden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan legt de kaders voor het bouwplan vast. De details zijn aan de orde bij de uitwerking van het bouwplan. Bij de uitwerking wordt een gangetje met een ruimte van ongeveer 1,2 meter voorzien. De verdere uitwerking en detaillering wordt nog met betrokkene besproken.

- b. In de visie van betrokkene sluit één begane grond met verdieping beter aan bij de bestaande bebouwing van de Melatensteeg 11-13. Door de geplande hogere bebouwing zal er minder daglicht binnen kunnen treden en het pand minder waard worden.

Beantwoording

De voorgestelde aanpassing van het plan is stedenbouwkundig niet gewenst. Zowel de monumenten- als welstandscommissie heeft het plan qua hoofdopzet, massa en uitstraling positief beoordeeld. De nieuwbouw wordt ten noorden van het pand van betrokkene gerealiseerd waardoor er geen sprake zal zijn van schaduwwerking. Indien betrokkene van mening is dat hij schade ondervindt als gevolg van het bestemmingsplan, dan staat voor hem de mogelijk open een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen.

- c. Het charmante karakter van het pand van betrokkene zal teniet worden gedaan door de beoogde hoge/kolossale nieuwbouw. Betrokkene maakt daarom bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing die naast zijn pand aan de Melatensteeg wordt voorzien.

Beantwoording

Zoals hiervoor onder b al opgemerkt is het stedenbouwkundig ongewenst.

7. Inspreker 7

- a. Betrokkene huurt één van de garageboxen en heeft dringend behoefte aan een parkeerplaats dicht bij huis. Zonder een goed alternatief maakt betrokkene bezwaar tegen de sloop van de garageboxen.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Korthedshalve wordt verder verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

8. Inspreker 8

- a. Betrokkene maakt bezwaar tegen de nieuwbouw aan de Halvemaanstraat, er leven daar veel dieren en ook kinderen spelen er graag. In het nieuwe plan is geen speelplek.

Beantwoording

Flora en fauna onderzoek is uitgevoerd. Er zijn diverse dieren waargenomen, zoals onder andere huismussen en vleermuizen. Voor de beschermde dieren geldt het compensatiebeginsel. Mocht uit onderzoek blijken dat compenserende maatregelen nodig zijn dan zal hierbij de planuitwerking rekening mee worden gehouden.

In het plangebied is geen speelplek voorzien. Er wordt onderzocht of er in de naaste omgeving van het plangebied een speelgelegenheid gerealiseerd kan worden. In de kaderstelling is aangegeven dat er binnen het plan geen speelgelegenheid wordt gerealiseerd, maar dat er wel in de directe omgeving bekeken wordt of er een geschikte locatie is. Hierbij is het nabij gelegen plantsoen aan de Melatensteeg als zoeklocatie genoemd.

- b. De gemeente moet terughoudend zijn met grote woningbouwprojecten gelet op de huidige situatie op de woningmarkt.

Beantwoording

Het plan past in het gemeentelijk- en provinciaalwoningbouwprogramma, hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 5 sub e.

- c. Betrokkene heeft geen uitnodiging voor de informatieavond gehad.

Beantwoording

Betrokkene zou de uitnodiging voor de informatieavond ontvangen moeten hebben, echter er zijn wel problemen met de verspreiding door de postbezorging geweest. Los hiervan is de informatieavond ook aangekondigd in de Zutphense Koerier van 20 juni 2012. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 sub a.

- d. Als gevolg van bouw van de 2 nieuwe woningen van de Stichting BOG in het Ruitershofje treedt schaduwwerking op en wordt de privacy beperkt. Ook verdwijnen de tuin en berging.

Beantwoording

De verwachting is dat in de winter in beperkte mate enige schaduwwerking zou kunnen ontstaan. Zoals onder 2 sub b is aangegeven zal het bezonningsonderzoek uitsluitend moeten geven. De inspraakreactie heeft ertoe geleid dat het bouwblok van de verlenging van de woningen van het Ruitershofje wordt aangepast. Het bouwblok in het verlengde van de woningen van het Ruitershofje wordt circa 4 meter korter en komt uit op een breedte van circa 12 meter. Hierdoor ontstaat tussen de nieuwbouw en de woningen Melatensteeg 43 t/m 47 meer ruimte, circa 9 meter in plaats van circa 5 meter. De diepte van het bouwblok (gerekend vanaf de noordgevel naar achteren) wordt circa 10 meter. De bebouwingsgrens van de achtergevel komt hiermee circa 3 meter meer naar achteren te liggen ten opzichte van de bestaande woningen van het Ruitershofje. Zoals eerder opgemerkt hebben de welstands- en monumentencommissie het plan qua hoofdopzet en bebouwingmassa positief beoordeeld. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub f.

Naar aanleiding van deze reactie en de hierna volgende reactie van inspreker 14 op het plan van de Stichting BOG is er voor gekozen het bestemmingsplan op te splitsen in twee afzonderlijke bestemmingsplannen en procedures. Het plan gelegen aan de Halvemaanstraat-Melatensteeg van Esprit heeft in verband met de verstrekte ISV-beschikking een strakke planning. Mogelijke zienswijzen en beroep tegen het plan van de Stichting BOG zou zonder splitsing zeer ongewenste vertraging van het project van Esprit opleveren en resulteren in het niet halen van de gestelde termijn van de ISV-beschikking. Het voorgaande betekent dat er een ontwerpbestemmingsplan "Halvemaanstraat" en een ontwerpbestemmingsplan "Hekkelmanplein" verder in procedure worden gebracht.

9. Inspreker 9

- a. Betrokkenen maken bezwaar tegen de bebouwing van 11 meter hoog, daardoor raken ze ingebouwd en verliezen ze privacy.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub f.

- b. Betrokkenen maken bezwaar tegen het weghalen van het plantsoen dat al jaren door de bewoners wordt onderhouden. Als dit verdwijnt wordt uitgekeken op een blinde muur en aan de ander kant op bebouwing van 11 meter hoog.

Beantwoording

Het plantsoen is niet gelegen in het plangebied en maakt dan ook geen deel uit van het bestemmingsplan Halvemaanstraat. In het geldende bestemmingsplan Spitaalstad heeft het de bestemmingen Verblijfsgebied. Op basis hiervan zijn onder andere wegen zonder stroomfunctie, voetgangersgebieden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, en speelvoorzieningen toegestaan. Het plantsoen is eigendom van de gemeente, het gebruik ervan wordt gedoogd. In de kaderstelling die door de raad is vastgesteld is aangegeven dat er bekeken zal worden of er in directe omgeving een locatie is voor een speelplek. Hierbij is de locatie van het plantsoen als zoekplek benoemd.. Momenteel wordt onderzocht of het plantsoen grotendeels behouden kan blijven. Ook zal een deel ter beschikking moeten komen voor een ondergrondse voorziening voor afval. Dit zal met de bewoners worden besproken.

10. Inspreker 10

- a. Betrokkene huurt een van de garageboxen en maakt dan ook bezwaar tegen het slopen van de garages.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Korthedshalve wordt verder verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

11. Inspreker 11

- a. Betrokkene maakt bezwaar tegen een nieuwe doorbraak naar de Laarstraat waarover op pagina 13 van de toelichting bij model 1 en model 2 wordt gesproken. Deze nieuwe doorbraak in combinatie met sanering en vervolgens nieuwbouw van het pand aldaar betreft de woning met tuin en inpandige garage van betrokkene. De plannen getuigen van weinig kennis en inzicht van de situatie. Daarnaast stoort het betrokkene dat zij hier niet van op de hoogte is gebracht.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

Hoewel de locatie geen deel uitmaakt van het plangebied is naar aanleiding van deze inspraakreactie de visie op een mogelijke totaal ontwikkeling nader bezien. Dit heeft geleid tot een aanpassing, waar bij model 1 (beperkte ontwikkeling, visie 2020) de doorbraak is verwijderd en nog geen ontwikkeling van de garageboxen is voorzien. In model 2 (volledige ontwikkeling, visie 2030) is de gewenste woningbouw op de locatie van de garageboxen

opgenomen, eveneens zonder een doorbraak ter hoogte van de Laarstraat. Eventuele (richting van) ontsluiting zal pas aan de orde zijn bij de ontwikkeling van het gebied. De gemeente betreurt dat betrokkene niet tijdig is geïnformeerd over de mogelijkheid van het creëren van een doorbraak. In een gesprek met betrokkene op 23 juli 2012 is hiervoor excusses aangeboden.

12. Inspreker 12

- a. Betrokkene maken bezwaar tegen de bebouwing op de locatie van de garageboxen.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

- b. Betrokkenen snappen niet waarom in de Melatensteeg en Halvemaanstraat hoge bebouwing komt terwijl in deze straten de laagbouw karakteristiek is.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub f.

13. Inspreker 13

- a. Betrokkenen vragen zich af waarom de communicatie met bewoners zo moeilijk is. Het kan veel beter. Het vraagt lef van een bestuurder om bewoners actief bij de ontwikkeling te betrekken.

Beantwoording

Voor de communicatie over het bestemmingsplan Halvemaanstraat wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub a en f. Het terrein van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, maar is wel benoemd in zowel de Binnenstadsvisie als Structuurvisie Binnenstad. In het kader van beide visies is ook diverse keren gecommuniceerd de afgelopen jaren.

- b. Er is wel een Binnenstadsvisie maar waarom geen verordening? Het is erg vrijblijvend allemaal.

Beantwoording

Ruimtelijke ontwikkelingen en de kaders daarvoor kunnen door de gemeente worden vastgelegd in een beleidsvisie, structuurvisie (als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening), bestemmingsplan en een welstandsnota. De gewenste ontwikkeling van het de omgeving van de Halvemaanstraat is al vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020, d.d. april 2001. Dit is wederom bevestigd in de Binnenstadsvisie en de Structuurvisie Binnenstad. De gemeente heeft hierbij grote beleidsvrijheid. Deze visies zijn juridisch niet bindend. De kaders voor het plangebied Halvemaanstraat-Melatensteeg worden door de raad vast gelegd in het voorliggende bestemmingplan. In de regels en op de kaart (verbeelding) is aangegeven wat maximaal is toegestaan. Een bestemmingsplan is wel juridisch bindend. Voor de locatie Halvemaanstraat-Melatensteeg wordt eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De welstandscommissie toetst bouwplannen gewoonlijk aan de gemeentelijke welstandsnota. Wanneer de voorgestelde ontwikkeling dusdanig afwijkend is qua omvang en/ of functie en verschijningsvorm, dan wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dan, voor dit plangebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitplan wordt naast het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn dan ook de kaders voor de ontwikkeling van het plangebied een gegeven.

- c. Waarom wordt het pand Melatensteeg 39 afgebroken? Dit pand stamt uit laat 17^e eeuw en is in feite het enige bewaarde oude pand op deze plek.

Beantwoording

Er bestaat een vermoeden dat in het pand sporen uit de 17^e eeuw aanwezig zouden kunnen zijn. Dit wordt nog nader onderzocht. Het pand Melatensteeg is niet aangewezen als monument en is evenmin een beeldbepalend pand. Het verkeert in slechte staat. De vervangende nieuwbouw zorgt voor een betere afronding van het plan. De gemeente heeft hierbij grote beleidsvrijheid.

- d. Er is in de stukken sprake van drie fasen, waarom worden ze niet in samenhang gepresenteerd? Een deel van het gehele plan lijkt niet terug te komen in een dan de drie fasen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Halvemaanstraat wordt woningbouw mogelijk gemaakt aan de Halvemaanstraat, een gedeelte aan de Melatensteeg en in het Ruitershofje. De begrenzing van het plangebied is aangegeven op de kaart (verbeelding). Binnen dit plangebied kan worden gesproken over drie fasen. Fase 1 betreft realisatie van de bestemmingen Wonen en Wonen-Gestapeld. Fase 2 betreft de zuidwest hoek van het plangebied en heeft een uit te werken bestemming Wonen-Uit te werken gekregen. In de toelichting van het bestemmingsplan is de visie voor de hele omgeving van de Paardenwal en Halvemaanstraat (inclusief garageboxen) beschreven en hoe de ontwikkeling van de locatie van de Halvemaanstraat hierin past. Fase 3 betreft het plan van de Stichting BOG, de woningen bij het Ruitershofje/Hekkelmanplein.

- e. De platte daken zoals deze in het ontwerp zijn getekend en daken met een hellingshoek van 120 graden passen niet in de omgeving. Wat betekent dakhelling in artikel 2?

Beantwoording

In de randvoorwaarden die door de raad zijn vastgesteld is aangegeven dat de bebouwing een kap dient te hebben. Het uitgangspunt is een bebouwing met kappen, waarbij de bovenste bouwlaag van de bebouwing ook deels van een 'plat' dak kan zijn voorzien maar dan bij de gevel wel voorzien van het aangezicht van een kap. Hierdoor ontstaat wel een beleving van een dakenlandschap met kap. Zowel de welstands- als monumentencommissie hebben het plan positief beoordeeld, hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder 2 sub f. Artikel 2 bevat regels over hoe moet worden gemeten. Dit is een standaard regel die volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) in bestemmingsplannen moet worden opgenomen zodat onder andere op de zelfde wijze een dakhelling wordt gemeten. De nokrichting en kapvorm zijn in de Gevelwandkaart en de Kappenkaart vastgelegd.

- f. Hoe is het mogelijk om vanuit de Binnenstadsvisie te spreken over 'herstel van historische waarde en openbaren van schatkamers een vertaling te maken naar een kaderstelling waarbij gesloten muurwanden en een hoogte van een gebouw van 14,5 meter het predicaat 'opwaardering' en 'intiem' meekrijgen?

Beantwoording

De bouwhoogte is gevarieerd, de bebouwing bestaat afwisselend uit 2 en 3 bouwlagen, met een accent van 4 bouwlagen op de hoek Paardenwal. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het gevarieerde beeld van de omringende bebouwing van Laarstraat en Berkelsingel. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub f.

- g. Door het realiseren van een garage wordt een enorme betonnen zwembak midden tussen de historische huizen gelegd. Zonder onafhankelijk onderzoek naar de consequenties van een dergelijke betonnen bak is bouwen ontoelaatbaar.

Beantwoording

Een halfverdiepte garage vormt geen belemmering voor grondwater dat van buiten het terrein komt, omdat naar verwachting de fundering van de garage geheel -of vrijwel geheel- hoger zal liggen dan de grondwaterspiegel. Bovendien zal er geen bronnering worden toegepast, waardoor de kans op trillingen en verzakkingen als gevolg hiervan niet aan de orde zijn.

- h. Het is vanuit historische waarden onverenigbaar dat er op loophoogte een muur wordt opgetrokken en de relatie wonen van de straatkant wordt onttrokken.

Beantwoording

De begane grond van de woningen aan de zuidzijde van de Halvemaanstraat is gesitueerd op het straatniveau. Slechts een gedeelte van de woningen geprojecteerd aan de noordzijde van de Halvemaanstraat is de begane grond vanwege de halfverdiepte parkeergarage ter plaatse wat hoger dan het straatniveau gesitueerd. De woningen aan de Melatensteeg zijn allemaal gesitueerd op straatniveau. Van het onttrekken van de relatie wonen van de straatkant is dan ook geen sprake.

- i. Bouwmaterialen als pleisterwerk en kleuren wit en rood zijn historisch niet geborgd in dit gebied.

Beantwoording

De raad heeft in de kaderstelling voor het project Halvemaanstraat voor de materialisering metselwerk en/of pleisterwerk, met de kleurstelling rood, wit en/of bruin vastgesteld. Voor het gebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, zie hiervoor de reactie onder 13 sub b. De Welstands- en Monumentencommissie hebben zich positief over het plan uitgesproken. Met de Welstands- en Monumentencommissie is afgesproken dat bij de verdere uitwerking van het plan gekomen wordt tot een definitieve keuze omtrent materialisering en kleurgebruik.

- j. In de struiken grenzend aan het Ruitershofje huist al decennia lang een flinke kolonie huismussen. In de plannen voor dit gebied zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording onder 8 sub a is aangegeven is flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.

- k. Volgens de uitgangspunten zou langs de Melatensteeg een speelplek worden aangelegd maar deze komt niet terug in de tekening.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 8 sub a en 9 sub b.

- l. Betrokkenen zijn het niet eens met het maken van een doorbraak naar de Laarstraat ter ontsluiting van de garageboxen.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 11 sub a.

- m. Hoe goed is de omvang van de vervuilde grond beschreven en wat zijn de financiële risico's voor het project.

In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek verricht. Uit onderzoek is gebleken dat er de bodem (gedeeltelijk) verontreinigd is. In verband met de aanwezige bodemverontreiniging wordt een saneringsplan opgesteld. De provincie Gelderland is hierin het bevoegde gezag en zal dan ook goedkeuring aan het saneringsplan moeten verlenen. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld dient er (zicht op) de goedkeuring te zijn. De kosten voor het saneren zijn opgenomen in de exploitatie van het project en hiermee afgedekt.

- n. In de tekening van model 2 op pagina 13 van de toelichting staan de huizen dicht op de bestaande tuinen van de woningen van de Berkelsingel getekend. Dit is geen kwaliteit van wonen. Betrokkenen zijn dan ook tegen de wens van de gemeente om de locatie van de garageboxen te bebouwen.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

- o. Het realiseren van een halfbezonken garagebak zoals in model 2 is getekend kan niet anders dan hele grote gevolgen hebben voor de omliggende huizen.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied. Hiervoor wordt wederom verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

- p. In plaats van verdere versterking is juist groen van belang voor de leefbaarheid. De huidige situatie is eigenlijk te verkiezen boven deze plannen.

Beantwoording

Voor een reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub e.

14. Inspreker 14

- a. Gelet op de bezonning van de huidige woningen dient het bestemmingsplan te worden aangepast zodanig dat het bouwvolume voor de bouw van twee woningen (ter verlenging van het Ruitershofje) wordt aangepast naar één woning.

Beantwoording

Voor de aanpassing van het bouwvlak in het verlengde van de woningen aan het Ruitershofje wordt verwezen naar de beantwoording onder 8 sub d. Met deze aanpassing is de bouw van één of twee woningen mogelijk. De verwachting is dat in de winter mogelijk de schaduwwerking in enige mate verslechterd. Zoals eerder onder 2 sub b opgemerkt zal het bezonningsonderzoek hierover uitsluitsel moeten geven.

- b. Het huidige besloten karakter van het Ruitershofje/Hekkelmanplein dient te worden gehandhaafd, geen doorgaande weg.

Beantwoording

Er zal geen doorgaande weg door dit gebied komen. De gegeven woonbestemming in het bestemmingsplan Halvemaanstraat laat dit ook niet toe. De inrichting van het binnenterrein zal nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

- c. Er dienen buitenruimten en bergingen te worden gerealiseerd voor aanwonenden.

Beantwoording

Er wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat op deze locatie een bijgebouw mogelijk maakt.

- d. Er dient niet eerder een besluit te worden genomen voordat er inzicht is over de aard en de mogelijke consequenties van de bodemverontreiniging.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 13 sub m.

15. Inspreker 15

- a. Betrokkene maakt bezwaar tegen de sloop van de garageboxen.

Beantwoording

De locatie van de garageboxen maakt geen deel uit van het plangebied, het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 sub g.

15 oktober 2012

Team Omgeving/afdeling Klantcontact