

Gemeenteraad d.d.

- 6 MEI 2013



No. 10, BESLUIT
 Conform besloten. Fracties
 COA, SBen Stadsbelemf tegen

Zutphen, 11 maart 2013
 KC/Omgeving nr. 107347

RAADSVOORSTEL

Griffienummer: 2013-0035

Onderwerp	Bestemmingsplan Halvemaanstraat en beeldkwaliteitsplan Halvemaanstraat-Melatensteeg	
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	-

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	dhr. H.B.I. de Lange	
Inlichtingen bij	M. van Essen	
	0575 587201	m.vanessen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Halvemaanstraat" gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de regels en ongewijzigd ten aanzien van de verbeelding overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding;
2. de zienswijzennota bestemmingsplan "Halvemaanstraat", d.d. 13 februari 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. het beeldkwaliteitsplan Halvemaanstraat-Melatensteeg als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Al jaren heeft de gemeente de wens om het plangebied "Halvemaanstraat" te ontwikkelen met woningbouw. Hiervoor is in de raadsvergadering van 12 september 2011 de kaderstelling voor het project Halvemaanstraat vastgesteld.

Ten behoeve van de (her)ontwikkeling is in juni 2012 een ontwikkelings- en exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente, Esprit Management en Hegeman Bouwontwikkeling B.V. Het plangebied Halvemaanstraat is gelegen tussen de Berkelsingel, (deels aan) de Melatensteeg, de Laarstraat en de Paardewal. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Spitaalstad" kan het plan niet worden gerealiseerd. Voor de woningbouw is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan "Halvemaanstraat" heeft ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn zes zienswijzen ontvangen. Daarnaast is op 17 december jl. door buurtbewoners een petitie aangeboden aan de portefeuillehouder (ondertekend door 69 personen). Tijdens het overhandigen van de petitie heeft die aangegeven dat de aspecten die in de petitie genoemd zijn, dezelfde zijn als de aspecten van enkele reeds ingediende zienswijzen. Op al deze aspecten zal bij de zienswijzennota worden ingegaan. Aangegeven is dat niet afzonderlijk op de in de petitie genoemde punten ingegaan zal worden.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Halvemaanstraat is eveneens een beeldkwaliteitplan opgesteld. De gemeenteraad moet het beeldkwaliteitplan vaststellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Halvemaanstraat" beoogt de realisatie van woningbouw aan de Halvemaanstraat-Melatensteeg te Zutphen planologisch juridisch mogelijk te maken

Beschikken over een beeldkwaliteitplan voor het plangebied Halvemaanstraat-Melatensteeg als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen, zodat de Welstandscommissie een toetsingsdocument heeft voor aanvragen voor omgevingsvergunningen.

Argumenten

1.1 Het project is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk

Momenteel is het gebied grotendeels onbebouwd, wordt het deels gebruikt voor parkeren en heeft het op veel plaatsen een verwaarloosde uitstraling die niet past bij de historische binnenstad. De ontwikkeling van het gebied is opgenomen in de "Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020", in de "Binnenstadsvisie" (vastgesteld in november 2011) en in de "Structuurvisie Binnenstad" (d.d. vastgesteld juni 2012). De realisatie van het plan voegt een stuk kwaliteitsverbetering toe aan de binnenstad. De kaders waarbinnen deze ontwikkeling moet plaatsvinden, zijn vastgelegd in de "Kaderstelling, Halvemaanstraat", zoals vastgesteld door de gemeenteraad in september 2011.

1.2 Het bouwplan is door de welstands- en monumentencommissie akkoord bevonden

Het plan is tevens voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie, beide commissies hebben het plan positief beoordeeld.

1.3 Ambtshalve zijn er geen redenen om het bestemmingsplan aan te passen

Er zijn ambtshalve geen redenen om het bestemmingsplan aan te passen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan liep er nog een aanvullend onderzoek flora en fauna. Het onderzoek is uitgevoerd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 Klankbordgroep is betrokken bij ontwikkeling van het plan

Om zoveel mogelijk draagvlak te creëren is er sinds november 2011 een klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers uit de straten die direct aan het plangebied grenzen. De klankbordgroep is op 15 januari 2013 tijdens een bijeenkomst geïnformeerd over (de laatste stand van zaken van) het plan Halvemaanstraat.

1.5 Het project Halvemaanstraat staat op de planninglijst voor woningbouw (KWP 3)

Het project Halvemaanstraat staat op de planningslijst voor woningbouw zoals die bekend is bij de provincie, het plan past hiermee in het KWP 3.

2.1 Één zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van mondelinge en schriftelijke zienswijzen. Tijdens die termijn zijn zes zienswijzen ingediend (bijlage 1). In de "Zienswijzennota bestemmingsplan Halvemaanstraat" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (zie bijlage 2).

Samenvatting zienswijzen:

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op a) de communicatie en gevolgde procedure, b) de hoogte van de nieuwbouw (14,5 meter), c) vrees voor parkeer- en verkeerverlast, d) het groen, e) een speelplek, f) de mogelijke ontwikkeling van het terrein van de garageboxen, g) de aanwezigheid van de mussen en vleermuizen in het gebied, h) het ontbreken van kaders en i) de nieuwbouw is niet historisch.

Zoals hiervoor in de inleiding is aangegeven, is op 17 december 2012 door buurtbewoners een petitie aangeboden aan de portefeuillehouder. De naar voren gebrachte punten in de petitie hebben betrekking op de van hoogte van de nieuwbouw (14,5 meter), de parkeergarages onder de woningen en het daarbij behorende verkeer, de hoeveelheid woningen, het groen en de aanwezige vleermuizen en huismussen, de mogelijke ontwikkeling van het terrein van de garageboxen en het ontbreken van historisch besef. In de samenvatting hieronder komen de meeste punten terug. Alle punten uit de petitie maken ook deel uit van de zienswijzen van sprekers 3 en 4. Voor een uitgebreide weergave en reactie wordt dan ook naar de "Zienswijzennota bestemmingsplan Halvemaanstraat" verwezen. Omdat alle aspecten bij de zienswijzennota aan bod komen, is aangegeven dat niet afzonderlijk op de in de petitie genoemde punten wordt ingegaan.

Samenvatting reactie van de gemeente:

a) Over het plan is intensief en op verschillende momenten gecommuniceerd. Voor de betreffende ontwikkeling zijn aan het begin van het project kaders door de gemeenteraad vastgesteld. In december 2010 is een eerste concept van de kaderstelling voorgelegd aan het forum en er heeft een informatieavond plaatsgevonden. Op 11 september 2011 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties en is een informatieavond georganiseerd voor belangstellenden en omwonenden. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen en heeft er tevens een tweede inloopavond plaatsgevonden. Zowel de voorbereiding van het bestemmingsplan als de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan en de uitnodiging van de informatieavonden zijn gepubliceerd in de Zutphense Koerier.

b) De bebouwing bestaat afwisselend uit 2 en 3 bouwlagen met kap. Door deze bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij het gevarieerde beeld van de omringende bebouwing van Laarstraat en Berkelsingel. Alleen op de kop bij de Paardenwal is sprake van 4,5 laag. Hierdoor presenteert de nieuwe bebouwing zich nadrukkelijk en zet de toon voor een opwaardering van het gebied. 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 beoordeeld. 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.

c) 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. In het plangebied zijn drie parkeerplaatsen voor vergunninghouders gelegen. Voor deze drie parkeerplaatsen wordt in de directe omgeving naar een oplossing gezocht. 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.

d) Het aanwezige groen is 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 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.

e) In de kaderstelling van de raad 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. De behoefte aan een speelplek is geïnventariseerd en gebleken is dat het aantal kinderen laag is. Gelet hierop wordt er geen nieuwe speelvoorziening in of nabij het plangebied gerealiseerd.

f) De locatie van de garageboxen valt buiten het plangebied. Het bestemmingsplan Halvemaanstraat maakt deze ontwikkeling dan ook niet mogelijk. Daarnaast is de mogelijke ontwikkeling van het terrein van de garageboxen voor woningbouw is reeds beschreven in de Binnenstadvisie (vastgesteld door de raad in januari 2012) en de Structuurvisie Binnenstad (vastgesteld door de raad in juni 2012).

g) Er is een Quick-scan flora en fauna en aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat er geen broedlocaties van huismussen aanwezig zijn binnen het plangebied. Een deel van het plangebied is echter wel onderdeel van het essentieel leefgebied van een kolonie huismussen. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld en is bij het ministerie een ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet aangevraagd. Uit het aanvullende onderzoek is tevens gebleken dat binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen en er geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn. Er hoeven geen mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen te worden voor vleermuizen.

h) De gewenste ontwikkeling van het de omgeving van de Halvemaanstraat is vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020, de Binnenstadvisie en de Structuurvisie Binnenstad. In 2011 zijn door de raad de kaders voor het project vastgelegd. Deze kaders voor het plangebied Halvemaanstraat zijn vertaald in het voorliggende bestemmingplan en beeldkwaliteitsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn dan ook de kaders voor de ontwikkeling van het plangebied een gegeven. Beide dienen als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

i) De bebouwing bestaat afwisselend uit 2 en 3 bouwlagen met kap. Zo ontstaat binnen het plan een gelaagd hoogtepfiel wat aansluit bij het historisch karakter van de stad. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling historiserend te bouwen, maar wel in het plan referenties naar de historie te verwerken. Het plan is ontwikkeld in overleg met zowel de welstands- als monumentencommissie. Het plan sluit aan op het algemene uitgangspunt van de monumentencommissie dat geen voorkeur heeft voor letterlijk historiserend bouwen, maar de lijn hanteert 'op basis van (bouw)historie lerend en geïnspireerd bouwen'.

Conclusie

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Uitzondering hierop is de zienswijze van inspreker 3 die ziet op artikel 12.1 onder a. van de regels waarin een wijzigingsbevoegdheid van 20% is opgenomen. Dit is een omissie en niet conform de standaard wijzigings-

bevoegdheid van 10% die bij bestemmingsplannen wordt gehanteerd. De wijzigingsbevoegdheid wordt van 20% aangepast naar 10%.

De reacties vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

In artikel 6.12, eerste lid, van de 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. Voor onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

4.1 Het beeldkwaliteitplan moet formele juridisch status hebben voor de Welstandscommissie

De Welstandscommissie adviseert vroegtijdig over de beeldkwaliteitseisen. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitplan door uw college en de gemeenteraad, heeft het beeldkwaliteitplan een formele status voor de Welstandscommissie en kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst.

Kanttekeningen

1.1 De economische uitvoerbaarheid staat onder druk

Zowel bij de gemeente als ontwikkelaar staat de financiële haalbaarheid van het plan Halvemaanstraat onder druk. Als de kosten hoger uitvallen dan geraamd, of de subsidie vervalt, kan dit betekenen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is en daarom niet doorgaat. U bent hierover bij de vaststelling van de kaderstelling in september 2011 reeds geïnformeerd.

1.2. Binnen het bestemmingsplan kunnen niet alle door de raad vastgestelde kaders worden geregeld. Op 12 september 2011 zijn door u voor het project Halvemaanstraat randvoorwaarden vastgesteld. Een groot deel van de randvoorwaarden wordt vastgelegd binnen het bestemmingsplan. Echter voor een deel is dit niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan niet het middels is om deze kaders vast te leggen. Deze kaders worden binnen het project wel nader opgepakt. Het betreft onder andere de volgende kaders.

A. Waarde en vitaliteit van bestaande bomen inventariseren en verplaatsingsmogelijkheden onderzoeken. Groen dat verloren gaat elders in het stadscentrum compenseren. Er heeft een bomenonderzoek voor de Halvemaanstraat plaats gevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er in het plan 11 bomen staan, waarvan het merendeel zich spontaan ontwikkeld heeft en niet is aangeplant (8 van de 11). De totale waarde van de bomen is € 13.145, excl BTW.

Voor slechts één boom, een plataan, is er een meerwaarde om deze te verplaatsen. Nagegaan is of er in de omgeving mogelijkheden zijn voor verplaatsing en wat daarvan de kosten zijn. De kosten bedragen ca € 30.000,- en zijn onevenredig in relatie tot de totale taxatiewaarde van alle bomen in het gebied. Daarnaast is de kans reëel dat de boom het verplanten niet overleeft.

Een deel van het groen dat verdwijnt kan binnen het plangebied worden gecompenseerd. Het overige deel wordt financieel gecompenseerd op basis van de taxatiewaarde uit de bomeninventarisatie.

Om de mogelijkheden voor compensatie binnen het plangebied te onderzoeken is een schetsontwerp voor het groen opgesteld (bijlage 5). Binnen dit ontwerp is rekening gehouden met compensatiemaatregelen op basis van de Flora- en Faunawet voor de huismus. Het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft op basis van deze stukken op 4 maart jl. ontheffing voor de mus verleend.

Het bouwplan moet nog verder worden uitgewerkt, dat betekent dat ook voor het groenplan nog een verdere verfijning moet plaats vinden. Daarnaast moet voor de tweede fase nog een groenplan opgesteld worden. Op de plek van het huidige pand van Mooiland wordt dan een pleintje van 15 bij 15 meter gerealiseerd, waarbij een boom wordt aangeplant.

B. Op de erven, gelegen op de parkeerdekken, dient een zo groen mogelijke inrichting te worden gerealiseerd.

Zoals reeds aangegeven krijgen de parkeerdekken in het ontwerp een groene uitstraling die tevens geschikt is voor de huismus.

C. Er wordt geen speelplek in het plan opgenomen. Wel wordt nagegaan of er in de directe omgeving een geschikte plaats is.

In het plangebied is geen speelplek voorzien. In de kaderstelling van de raad is aangegeven dat er binnen het plan geen speelgelegenheid wordt gerealiseerd, maar dat er bekeken wordt of er in de directe omgeving een geschikte locatie is.

Voorafgaand aan die zoektocht, is de behoefte aan speelplekken vast geïnventariseerd. Hierbij is de brede omgeving (Berkelsingel, Laarstraat, David Evekinkplein en Paardenwal) rondom het plangebied Halvemaanstraat bekeken. Uit de inventarisatie komt naar voren dat het aantal kinderen laag is. Gelet op het beperkte aantal (nog te verwachten) kinderen is er op dit moment geen aanleiding om een nieuwe speelvoorziening aan te leggen in of nabij het plangebied.

In het voortraject kwam het stukje groen bij de woningen aan de Melatensteeg naar voren. Dit stuk groen is eigendom van de gemeente, maar is al sinds 1986 in gebruik bij omwonenden. Uit gesprekken die met hen zijn gevoerd bleek dat zij de plek niet geschikt vinden voor een speelvoorziening en het huidige gebruik graag willen voortzetten.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Zoals hiervoor aangegeven zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure omwonenden en andere belangstellenden verschillende keren geïnformeerd over het bestemmingsplan Halvemaanstraat en heeft twee keer een informatie/inloopavond plaatsgevonden. Naast het (voor)ontwerpbestemmingsplan kon er ook informatie worden verkregen over het bouwplan en tijdens de tweede bijeenkomst was een maquette aanwezig. Op 15 januari 2013 is de klankbordgroep geïnformeerd over de laatste stand van zaken van het plan Halvemaanstraat.

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden 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.

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedures komen overeenkomstig legestabel voor rekening van de ontwikkelaar. Eventuele planschade zal eveneens voor rekening van de ontwikkelaar komen. Hiertoe is een planschadeovereenkomst gesloten.

Bijlagen

Op de website van de raad zijn te vinden:

- Bestemmingsplan Halvemaanstraat
- Zienswijzennota bestemmingsplan Halvemaanstraat
- Verbeelding (kaart) bestemmingsplan Halvemaanstraat
- Schetsontwerp groenplan bestemmingsplan Halvemaanstraat

Stukken die ter inzage liggen

1. Zienswijzen
2. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Halvemaanstraat', 13 februari 2013
3. Bestemmingsplan Halvemaanstraat
4. Beeldkwaliteitsplan Halvemaanstraat-Melatensteeg
5. Schetsontwerp groenplan bestemmingsplan Halvemaanstraat

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2013-0035

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **11 maart 2013** met nummer 107347 ;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Halvemaanstraat" gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de regels en ongewijzigd ten aanzien van de verbeelding overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0602HalveMaanstr-vs01);
2. de zienswijzennota bestemmingsplan "Halvemaanstraat", d.d. 13 februari 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. het beeldkwaliteitsplan Halvemaanstraat-Melatensteeg als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Zutphen vast te stellen.

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

- 6 MEI 2013

De voorzitter, *wnd,*



de griffier,



