

- 7 APR 2015

No. *9* BESLUIT

Aangenomen

OF



VOORBLAD

Gemeente Zutphen, 26 maart 2015
KC/Omg nr. 57562

Griffienummer: 2015-0043

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Park Helbergen	
Programma	06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars)	

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	J. Pennings - Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. Schuijl-Oltvoort,	
	0575 587624	m.schuijl-oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. de zienswijzennota bestemmingsplan "Park Helbergen" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Park Helbergen" met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0901.PHElbergen.vs01);
3. het "Beeldkwaliteitsplan Park Helbergen" vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

De gemeente Zutphen heeft besloten om op de voormalige sportvelden van FC Zutphen woningbouw te realiseren. In het verleden is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld: bestemmingsplan Helbergen 2002. Door de veranderde woningmarkt is uitvoering van het woningbouwprogramma conform het bestemmingsplan Helbergen 2002 niet meer realistisch. Dat vraagt om een aangepast plan met een aangepaste invulling qua aantallen en soort woningen. Dit hernieuwde plan is in samenspraak met diverse betrokkenen opgesteld en past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Daarvoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Park Helbergen heeft van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Park Helbergen" beoogt de realisatie van woningbouw op de voormalige sportvelden, passend bij de huidige wensen en behoeften, planologisch juridisch mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan moet borgen dat de beoogde beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben met ingang van 18 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend alleen op het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De eindconclusie is dat de zienswijzen niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder volgt een korte samenvatting/ strekking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie. Verwezen wordt naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Een inspreker heeft aangegeven dat binnen het huidige eigendom van de gemeente een draaimogelijkheid moet komen (richting het gemaal) voor auto's zodat deze niet op het eigendom van inspreker zullen keren. De uiteindelijke inrichting van de draaimogelijkheid is in overleg met insprekers besproken en opgelost.

De andere inspreker stelt diverse uitgangspunten van onderliggende onderzoeken ter discussie, waaronder ook onderzoeksmethodes, en is het daardoor niet eens met de conclusies. In de toelichting van het bestemmingsplan zelf en de bijbehorende onderzoeken zelf is aangegeven wat de grondslag is voor onderzoeken, hoe deze onderzoeken zijn uitgevoerd en wat de conclusies ervan zijn. Inspreker heeft niet aangetoond met ander onderzoek, dat de uitkomsten discutabel zijn. Daarmee zijn de uitgevoerde onderzoeken en uitkomsten voldoende betrouwbaar om het plan vast te stellen. Voldaan is aan de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel uit de Algemene wet bestuursrecht voldaan.

Ook stelt deze inspreker dat er strijd is met de Groenatlas. In de Groenatlas van de gemeente staat de Vierakkerse Laak aangemerkt als ecologische verbindingszone. Het plangebied ligt hier niet in. De Laak zelf en het schouwpad liggen buiten het plangebied, waardoor er geen verandering in de Laak en het naastgelegen pad optreden. Het oude groenbeleid voor deze locatie is de basis geweest voor het "Streefbeeld groenstructuur 2015" in de Groenatlas en is daarmee uitgangspunt geweest voor de versterking van de samenhang tussen groengebieden langs de Vierakkerse Laak. Voor het bestemmingsplan Helbergen 2002 zoals dat er lag was dat een van de uitgangspunten. Nu er in samenspraak met diverse organisaties en burgers een nieuwe ontwikkeling is ingezet, heeft dit geresulteerd in een andere ligging van de verbinding tussen de groengebieden, namelijk het middengedeelte van Park Helbergen als park met een aanzienlijke ecologische potentie. In de Groenatlas is deze aanpassing terug te vinden op de "Visiekaart ontwikkeling groenstructuur 2040". In de plantoelichting staat deze strijdigheid beschreven en is aangegeven dat het DO zoals dat er ligt en de basis is van voorliggend bestemmingsplan dit voldoende is gecompenseerd. Op de manier zoals het DO en het bestemmingsplan zijn opgesteld wordt recht gedaan aan het uitgangspunt van de Groenatlas om de Laak als verbindingszone in stand te laten en een samenhang aan te brengen tussen bestaande groengebieden.

Verder stelt deze inspreker bezwaar te hebben tegen het kappen van de bomen langs de IJsseldijk. Het kappen van bomen in het plangebied is noodzakelijk om de beoogde invulling te kunnen realiseren. De beoogde invulling is in samenspraak met veel mensen en instanties tot stand gekomen, waarin alle belangen zijn afgewogen. Ook is een van de belangen de veiligheid

van de dijk en de toekomstige dijkverzwaring. Dit noodzaakt, samen met de invulling om wonen aan de IJssel mogelijk te maken, tot het kappen van bomen langs de dijk van de IJssel. Om recht te doen aan een goede overgangsfase van groen langs de dijk en de invulling en groei van het nieuwe park, is het de bedoeling de bomenrij langs de IJssel gefaseerd te kappen. De te kappen bomen lang de dijk worden ruimschoots gecompenseerd in het park en langs de ontsluitingsweg. Op termijn zorgen de nieuwe bomen niet alleen voor de compensatie en vervanging van de huidige, inclusief het biotoop dat zij vertegenwoordigen, maar bieden zij een veel gevarieerder habitat voor vogels en kleine zoogdieren dan de bestaande bomen.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg gezonden aan diverse instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse belanghebbende instanties gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het plan. In de zienswijzennota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. De eindconclusie is dat de vooroverlegreacties niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder volgt een korte samenvatting/ strekking van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie. Verwezen wordt naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Vitens, Ministerie EZ, Landbouw en Innovatie en KPN hebben niet gereageerd. Rijkswaterstaat en de Gasunie hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De Provincie Gelderland heeft aangegeven geen reactie op het plan te geven.

De VNOG heeft aangegeven dat het plaatsgebonden risico voldoet en het groepsrisico onder 0,1 maal de oriënterende waarde blijft. Ten tijde van uitvoering van het plan wordt het advies over de algemene veiligheid uit de brief meegenomen en afgestemd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is dit advies niet ruimtelijk relevant.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een opmerking die gaat over uitwerking van de plannen over de bereikbaarheid van het gemaal. Deze worden in de realisatiefase meegenomen. Omdat er goed overleg is met het waterschap wordt de uitwerking in samenspraak opgepakt. De beperkingen die het waterschap in haar reactie aangeeft zijn geregeld in de keur. Daardoor hoeft het niet nog een keer geregeld te worden in het bestemmingsplan.

2.1 De basis voor het bestemmingsplan is het Definitief Ontwerp (DO)

Op 10 juni 2014 is het Voorlopig Ontwerp (VO) vastgesteld door het college. Het DO is op 21 oktober 2014 door het college vastgesteld en op 1 december 2014 gepresenteerd aan het Forum. Het DO is de basis voor dit bestemmingsplan en is samen met omwonenden, toekomstige bewoners en belangenorganisaties tot stand gekomen. Het DO geeft gedetailleerd weer waar welke functies aan worden gegeven in het gebied.

2.2 Het DO is in samenspraak opgesteld en met enthousiasme ontvangen

Vanaf maart 2013 is actief samen opgetrokken met de participanten in eerst 3 werkgroepen en later in een Adviesgroep om te komen tot dit DO. In het begin zijn wensen en ideeën geïnventariseerd en vervolgens uitgewerkt in een VO en later in een DO. Hierin is aandacht geschonken aan ecologie, beheer, verbindingen, particulier- en collectief opdrachtgeverschap, scheiding openbaar-privé, bouwhoogte etc. Samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die vooral betrekking hebben op het maximaal aantal woningen, minimale kaveloppervlak en beeldkwaliteit heeft dit geleid tot een gedragen ontwerp dat nu juridisch vastgelegd wordt in het voorliggende bestemmingsplan.

2.3 Het plan past bij de actuele wensen en behoeften

Door te durven kiezen voor een co-creatieproces als bij Park Helbergen krijg je een gedragen, maar ook een actueel plan dat voorziet in wensen en behoeften van omwonenden en toekomstige bewoners. Dit geldt niet alleen voor de verkavelingsopzet, maar ook voor de groenzone, dat een verbinding creëert tussen het ecologisch stadspark en de IJssel. Het stedenbouwkundig ontwerp (opgenomen in het DO) geeft uitdrukking aan de plek, de wensen van de werkgroepen, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de technische vereisten voor het noordelijk deel van het plangebied. Kenmerkend is de ruime opzet van de noordelijk woonbuurt en de doorlopende groenzone. De vloeiende begrenzing en de groene overgang naar de tuinen versterken de continue ruimtelijke vorm van het landschap en het ecologische karakter van het park. Er wordt een hoge biodiversiteit nagestreefd. Een stelsel van zichtlijnen legt verbindingen met de omliggende buurten, de IJssel, de Vierakkerselaak en de groene zones van de stad. Het is een aangename groene buurt, met overwegend vrijstaande en enkele 2^{de} kapwoningen. Duurzame en vriendelijk ogende materialen bepalen het beeld. Tussen de woningen loopt, licht slingerend, een breed en groen profiel. Naar het westen opent de ruimte zich geleidelijk naar de IJssel. De woningen zijn allemaal op deze open ruimte gericht, en dus op elkaar betrokken. De maat van de ruimte van het binnengebied, een opeenvolging van smal-breed-smal-breed, biedt de gelegenheid om te spelen en vormt tevens een krachtig landschapsbeeld. In het park zijn een tweetal zichtlijnen opgenomen die ook de relatie zoeken met de dijk en de rivier. Hiermee wordt het binnengaan van de buurt en het wandelen door het park tevens een ervaring van het landschap.

2.4 Het project Park Helbergen staat op de planninglijst voor woningbouw (KWP 3)

Park Helbergen staat op het KWP 3 en dit betekent dat er geen sprake is van een toevoeging van het aantal te bouwen woningen. Met een nieuw bestemmingsplan is er zelfs sprake van het terugbrengen van het aantal woningen met 116. Het maakt onderdeel uit van de planninglijst zoals die bij de provincie bekend is.

3.1 Het Beeldkwaliteitsplan is samen met de adviesgroep tot stand gekomen en bewaakt de kwaliteit van deze nieuwe wijk

Op het beeldkwaliteitsplan zijn tijdens de termijn van terinzagelegging geen reacties ingediend.

De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is beschreven in het DO. Om de beeldkwaliteit te garanderen is expliciet met de coalities en de Adviesgroep besproken om bij het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak met de Adviesgroep ontwikkeld.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota. De regie door middel van beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de diversiteit zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat: passend bij het landschap en voortbouwend op de bijzondere kenmerken van de plek. Met een harmonieuze balans tussen eenheid en verscheidenheid, tussen het landschappelijke beeld en de individuele eigenheid. Het draait ook om een eenvoudige sturing, bijvoorbeeld door het voorschrijven van duurzaam materiaalgebruik. Kwaliteit van de uitwerking speelt een belangrijke rol in de waardering, zowel voor leken als professionals. Het gaat daarbij om de kwaliteit van het gebouw, niet om de architectuurstijl. De beperking van volumes en het aangeven van rooilijnen is gericht op het bevorderen van de groene kwaliteiten van Park Helbergen. De kwaliteit van de overgang openbaar-privé wordt ook omschreven. De verkaveling wordt door de gronduitgifte bepaald. Er worden in het beeldkwaliteitsplan geen bouwstijlen voorgeschreven, maar wel wordt gewaakt voor een goede kwaliteit.

4.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van bestemmingsplannen tegelijkertijd een exploitatieplan vaststellen. Een exploitatieplan is volgens het Besluit ruimtelijke ordening nodig voor (onder meer) plannen waarbij de bouw van een of meer woningen mogelijk wordt gemaakt.

Park Helbergen is een ontwikkeling die door de gemeente in eigen beheer wordt gerealiseerd. Door middel van de grondopbrengsten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er zijn dan ook geen verhaalbare kosten. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1. Ondanks het intensieve participatietraject blijft het indienen van beroep mogelijk

Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure en het later uitgeven van kavels en bouwrijp maken van het noordelijk deel van Park Helbergen, met als gevolg opbrengsten op een later moment.

Risico's

Er zijn twee grote risico's.

1. Bedreiging: mocht een ingediende zienswijze leiden tot het instellen van een beroep bij de Raad van State, dan leidt dit tot een substantiële vertraging. De directe financiële gevolgen zijn beperkt, maar uitstel van verkoop van de kavels kan leiden tot verminderde interesse bij kopers. De markt trekt momenteel aan, en Helbergen genereert momenteel veel media aandacht.

2. Kans: het terrein moet worden opgehoogd. Bij de exploitatie wordt uitgegaan van kosten op basis van aankoop en vervoer van de grond. In de praktijk wordt vaak gewerkt met grond dat vrijkomt uit andere werken van de gemeente. Dit kan een aanzienlijke besparing van de kosten opleveren.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Bestemmingsplan

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan ligt dit plan voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, beroep instellen bij de Raad van Staten. Degenen die beroep instellen kunnen tevens om een voorlopige voorziening vragen om te voorkomen dat het plan na het ter inzage leggen in werking treedt.

De tervisielegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beeldkwaliteitsplan

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

Procedure verlenen hogere grenswaarden geluid

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan. Uit dit onderzoek is gebleken dat door de verandering in de planvorming voor woningen langs de Laan naar Eme er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daarom dient voor deze woningen een hogere grenswaarde vastgesteld te worden. Dit besluit moet een binnengeluidsniveau waarborgen van maximaal 33 dB. Het verlenen van hogere grenswaarden is gemandateerd aan de Teamleider Omgeving. De procedure loopt - conform de wet - parallel aan die van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het besluit heeft tegelijk met het ontwerp van de bestemmingsplanherziening ter inzage gelegen. Het verlenen van de hogere grenswaarden blijft - nu er geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend op dit ontwerpbesluit - gemandateerd aan de Teamleider Omgeving. Het besluit wordt gelijktijdig genomen met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Rapportage/evaluatie

Structureel via de Notitie gebiedsexploitatie en incidenteel wanneer besluitvorming is vereist.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen in de exploitatie Park Helbergen onder planontwikkeling. De Gebiedsexploitatie Helbergen (G.01.11) wordt twee maal per jaar door de raad vastgesteld. De laatste keer was op 17 november 2014.

Bijlagen

1. Kopie van de ingediende zienswijzen;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Park Helbergen';
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Park Helbergen' inclusief bijlagen;
4. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan 'Park Helbergen'.



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2015-0043

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 26 maart 2015 met nummer 57562;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijzennota bestemmingsplan "Park Helbergen" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Park Helbergen" met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0901.PHElbergen.vs01);
3. het "Beeldkwaliteitsplan Park Helbergen" vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op: **- 7 APR. 2015**

de voorzitter,

de griffier,