

aangenomen met
24 stemmen voor
4 stemmen tegen

Gemeenteraad d.d.

12 SEP 2022

No. 13a BESLUIT



Gemeente Zutphen,
12 juli 2022
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 321055

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Park Helbergen, eerste herziening" (NL.IMRO.0301.bp0904HBergen1herz-vs1) met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	J. Bloem	
Inlichtingen bij	Marleen Schuijl-Oltvoort,	
	0681425953	M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Park Helbergen, eerste herziening" met betrekking tot de toelichting gewijzigd vast te stellen en de regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0904HBergen1herz-vs01);
2. het bijbehorende beeldkwaliteitsplan Park Helbergen fase 2 d.d. 12 juli 2021 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Helbergen is een woningbouwlocatie gelegen tussen de IJssel en de Laan naar Eme, ten zuiden van het centrum van Zutphen. Het terrein is opgedeeld in deelgebieden. Het noordelijk deel (25 vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap) en midden deel (het park) zijn gerealiseerd.

Het zuidelijk deel was tot eind 2021 tijdelijk uitgegeven aan de Stichting Stadsgoed Helbergen. De basis voor deze ontwikkeling is gelegd in het collegebesluit van 30 oktober 2012. Uitgangspunt voor fase 2 (het zuidelijk deel) is een ontwikkeling gelijk aan het noordelijk deel. In participatie met bewoners van het noordelijk deel en direct aanwonenden aan de zuidkant is een definitief ontwerp (DO) opgesteld dat bestaat uit een Stedenbouwkundig plan, Inrichtingsplan en een Beeldkwaliteitsplan. Dit DO is in oktober 2021 vastgesteld door het college en gepresenteerd aan het Forum. Die vastgestelde documenten zijn de basis voor het voorliggende bestemmingsplan dat de realisatie van het gewenst aantal woningen en de bijbehorende beeldkwaliteit vastlegt.

Op 7 april 2015 is voor de woningbouwontwikkeling op Helbergen het bestemmingsplan Park Helbergen vastgesteld. De ervaringen die op zijn gedaan in Helbergen fase 1 zijn leidend geweest voor de aanpak en de opzet voor Helbergen fase 2. Dit plan is in samenspraak met diverse betrokkenen opgesteld.

De wijzigingen waarvoor de bestemmingsplanherziening nodig is, zijn:

- het terugbrengen van het aantal woningen binnen de woonbestemming: van 89 woningen naar 34 woningen;
- het aanpassen van het soort woningen binnen de woonbestemming: van vrijstaand, 2^e kappers, rijwoningen en gestapelde woningen naar vrijstaand, 2^e kappers;
- het opnemen van de bestemmingen voor de openbare ruimte binnen het woongebied;
- het opnemen van een beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende kavelpaspoorten.

Het ontwerpbestemmingsplan “Park Helbergen, eerste herziening” heeft van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er drie vooroverlegreacties ontvangen. Deze zijn als bijlage bijgevoegd en worden in argument 1.1 beantwoord.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan “Park Helbergen, eerste herziening” beoogt het vastgestelde definitief ontwerp voor dit deel van Park Helbergen, passend bij de huidige wensen en behoeften, en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan planologisch juridisch mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan Park Helbergen fase 2 d.d. 12 juli 2021 moet borgen dat de beoogde beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg gezonden aan belanghebbende instanties.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn twee belanghebbende instanties gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het plan, te weten het Waterschap Rijn en IJssel en de VNOG/GHOR. Hieronder volgt een korte samenvatting/ strekking van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie.

De VNOG heeft in de vooroverlegreactie geconstateerd dat het plangebied binnen de invloedssfeer ligt van brandbare vloeistoffen (vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel). De VNOG adviseert daarom de zelfredzaamheid van aanwezige personen in het plangebied zo groot mogelijk te laten zijn (gebruikmaken van NL-alert) en zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan personen om te kunnen handelen tijdens calamiteiten. Dit zijn onderwerpen die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet ruimtelijk relevant zijn en geen plekje kunnen krijgen in het plan. Wel worden deze bij de uitwerking van het plan en planrealisatie beoordeeld vanuit het project en wordt gekeken wat hierin nodig en wenselijk is. De vooroverlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De GHOR als onderdeel van de VNOG heeft aangegeven dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor hulpdiensten. Het eerder opgestelde Definitief Ontwerp is hierop getoetst door deskundigen. Het plangebied wordt voldoende bereikbaar gemaakt en het plan voorziet hierin. Daarnaast wordt ten aanzien van zelfredzaamheid geadviseerd te werken met een AED en een 'STOP de bloeding-set'. Dit zijn onderwerpen die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet ruimtelijk relevant zijn en geen plekje kunnen krijgen in het plan. Wel worden deze bij de uitwerking van het plan en planrealisatie beoordeeld vanuit het project en wordt gekeken wat hierin nodig en wenselijk is. De vooroverlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat de tekst in de toelichting is verouderd. Het bijgevoegde tekstvoorstel is verwerkt in de plantoelichting waardoor de plantoelichting actueel is en voldoet aan het gestelde door het Waterschap. Daarnaast heeft het Waterschap aangegeven dat de waterkering mist op de planverbeelding. De waterkering valt buiten het plangebied dat voorligt en is geregeld in het zogenaamde moederplan "Park Helbergen". Deze bepalingen blijven onverkort van kracht waardoor er geen belangen worden geschaad. De opmerking over de vergunningplicht op basis van de Keur van het Waterschap wordt bij de verkoop van de grond bij de toekomstige eigenaren onder de aandacht gebracht.

1.2 Het plan is een voortzetting en afronding van de ingezette woningbouwontwikkeling op Helbergen.

Naar aanleiding van de ervaringen en de huidige woningmarkt is door diverse makelaars geadviseerd om voor fase 2 te kiezen voor een gevarieerd grondgebonden woningaanbod, bestaande uit vrijstaande woningen, 2^{de} kap en levensloopbestendige woningen in een passende prijsklasse welke aansluit bij fase 1. Dit draagt bij aan de doorstroming. Er worden geen appartementen voorzien, omdat Noorderhaven al voorziet in die behoefte. Ook de participanten hebben meegedacht over de inrichting en de woningtypes. Zij zien graag een voortzetting van fase 1, waarbij ze de voorkeur geven aan variatie in grondgebonden woningen die afgestemd zijn op fase 1 en de naastgelegen Zuidwijken. Hierdoor ontstaat er een balans en een heldere overgang van fase 1 via fase 2 naar de Zuidwijken.

1.3 De basis voor het bestemmingsplan is het Definitief Ontwerp (DO).

Op 12 oktober 2021 is het Definitief Ontwerp (DO) vastgesteld door het college dat op 25 oktober 2021 in het Forum is gepresenteerd. Het DO is de basis voor dit bestemmingsplan en is samen met omwonenden tot stand gekomen. Het DO geeft gedetailleerd weer waar welk soort woningen kunnen worden gerealiseerd, met welke beeldkwaliteit en hoe de openbare ruimte vorm krijgt.

1.4 Het plan past bij de actuele wensen en behoeften en opgaven.

Kenmerkend is de opzet van deze woonbuurt en de doorlopende groenzones richting IJssel en het park. 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, het zicht op de binnenstad en de groene zones van de stad. Het is een groene buurt, met overwegend vrijstaande en enkele 2^{de} kapwoningen. Duurzame en vriendelijk ogende materialen bepalen het beeld. Tussen de woningen loopt een breed en groen profiel. Het terugbrengen van het aantal woningen binnen het plangebied draagt bij aan een verminderde stikstofuitstoot op het naastgelegen Natura2000 gebied. Klimaatadaptatie, duurzaamheid, biodiversiteit en particulier opdrachtgeverschap zijn onderwerpen die ten grondslag liggen aan het ontwerp en die hun vertaling krijgen in voorliggend bestemmingsplan.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten zijn opgesteld waardoor de kwaliteit wordt bewaakt.

De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is beschreven in het DO. Om de beeldkwaliteit te garanderen is, evenals in de vorige fase, een beeldkwaliteitsplan met bijbehorende kavelpaspoorten opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit bestemmingsplan en wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota.

De regie door middel van het beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de kwaliteit wordt bewaakt en dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat: passend bij het landschap en voortbouwend op de bijzondere kenmerken van de plek. De beperking van volumes en het aangeven van rooilijnen is gericht op het bevorderen van de groene kwaliteiten van het hele gebied Park Helbergen. De kwaliteit van de overgang openbaar-privé wordt ook omschreven. Er worden in het beeldkwaliteitsplan geen bouwstijlen voorgeschreven, maar wel wordt gewaakt voor een goede kwaliteit.

3.1 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 een bestemmingsplan 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

1.1 De ontwikkeling Park Helbergen is sinds 2012 in gang gezet en in vergevorderd stadium waardoor deze niet past bij het initiatief raadsvoorstel betaalbaar bouwen.

Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad het alternatief initiatief raadsvoorstel betaalbaar bouwen aangenomen. Op basis van dit raadsvoorstel dient 50% van de woningen bij nog niet vastgestelde bestemmingsplannen betaalbaar gebouwd te worden, conform de definities van het raadsvoorstel. De procedures in het kader van de ontwikkeling van het gebied waren ten tijde van het aannemen van het raadsvoorstel reeds in vergevorderd stadium. Het ontwerpbestemmingsplan 'Park Helbergen, eerste herziening' is gebaseerd op het Definitief Ontwerp dat in participatie met omwonenden is opgesteld en in oktober 2021 is vastgesteld door het college. De vastgestelde documenten zijn de basis voor het voorliggende bestemmingsplan dat de realisatie van het gewenst aantal woningen en de bijbehorende beeldkwaliteit vastlegt.

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

In de procedure bestaat het recht voor belanghebbenden om beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Dit kan leiden tot vertraging in de procedure en het later uitgeven van kavels en bouwrijp maken van dit deel van Park Helbergen, met als gevolg dat opbrengsten op een later moment komen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde grondexploitatie Park Helbergen. Twee maal per jaar wordt de raad geïnformeerd over de voortgang middels de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG).

Communicatie

Bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan ligt dit plan voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 en het beeldkwaliteitsplan wordt bekendgemaakt in het Contact, het digitale gemeenteblad, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen het beeldkwaliteitsplan 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 Emme 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 RED. 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 het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Het verlenen van de hogere grenswaarden blijft - nu er geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend op

dit ontwerpbesluit - gemandateerd aan de Teamleider RED. Het besluit wordt gelijktijdig genomen met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering

Zie bovenstaand.

Bijlagen

- 1 Vooroverlegreactie Waterschap Rijn en IJssel
- 2 Vooroverlegreactie VNOG
- 3 Vooroverlegreactie VNOG-GHOR
- 4 Vast te stellen bestemmingsplan “Park Helbergen, eerste herziening” inclusief bijlagen
- 5 Vast te stellen beeldkwaliteitsplan Park Helbergen, fase 2 d.d. 12 juli 2021

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 12 juli 2022 met nummer 321055;

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

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Park Helbergen, eerste herziening" met betrekking tot de toelichting gewijzigd vast te stellen en de regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0904HBergen1herz-vs01);
2. het bijbehorende beeldkwaliteitsplan Park Helbergen fase 2 d.d. 12 juli 2021 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: **12 SEP. 2022**

de voorzitter,

de griffier,

