

2022_BW_00103

Wijzigingsplan 'Noorderhaven, veld 21' en
uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' -
Besluitvormend

Zaaknummer: 195325

Portefeuillehouder: Eva Boswinkel

Openbaar

Ja

Embargo

Ja, 1 week embargo

Samenstelling

Aanwezig:

mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; mevrouw Eva Boswinkel, Wethouder; de heer Mathijs ten Broeke, Wethouder; mevrouw Laura Werger, Wethouder; mevrouw Monique Stouten, Gemeentesecretaris; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris

Besluit

Besluitpunt 1

Het college besluit de 'Zienswijzennota ontwerpuitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' d.d. 14 februari 2022 vast te stellen.

Besluitpunt 2

Het college besluit het wijzigingsplan 'Noorderhaven, veld 21' (NL.IMRO.0301.wp0203NHavenVeld21-vs01) ongewijzigd vast te stellen en het uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' (NL.IMRO.0301.up0207NHavenVld21A-vs01) gewijzigd vast te stellen.

Motivering

Inleiding

Een deel van voormalig bedrijventerrein de Mars ten noorden van het station Zutphen wordt geherstructureerd naar een woon-werkgebied (plangebied 'Noorderhaven'). Voor het volledige plangebied is op 22 april 2013 het bestemmingsplan 'Noorderhaven' vastgesteld en is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

In samenwerking met Heijmans wordt veld 21A Noorderhaven ontwikkeld. Dit veld is gelegen tussen de IJssel, de velden 4 (Kade Noord) en 21B en ten zuiden van het voormalige pand van Liander. Op deze locatie worden drie appartementengebouwen met in totaal 80 woningen gerealiseerd. Binnen het huidige bestemmingsplan Noorderhaven is in veld 21A woningbouw mogelijk op basis van de bestemming 'Wonen – uit te werken', die nader moet worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Een

klein deel van het stedenbouwkundige plan van veld 21A valt buiten deze bestemming 'Wonen – uit te werken'. Om het plan te realiseren kan gebruik worden gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheid om de grens van deze bestemming te verleggen. Dit betekent dat eerst een wijzigingsplan moet worden vastgesteld waarmee de grens van de bestemming 'Wonen – uit te werken' aan de oostgrens van veld 21A wordt verlegd. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan kan de realisatie van de drie appartementengebouwen vervolgens mogelijk worden gemaakt met een uitwerkingsplan. Het voorliggende wijzigingsplan 'Noorderhaven, veld 21' en het uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' maken de realisatie van de drie appartementengebouwen met 80 woningen in veld 21A mogelijk.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Noorderhaven, veld 21' en het ontwerp uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' hebben gelijktijdig vanaf 11 november 2021 tot en met 22 december 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen.

Beoogd effect

Het wijzigingsplan 'Noorderhaven, veld 21' en het uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' beogen de realisatie van drie appartementengebouwen met 80 woningen in veld 21A Noorderhaven planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp uitwerkingsplan.

Tegen het ontwerp uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' zijn twee zienswijzen ingediend (bijlage 1). In de "Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' d.d. 14 februari 2022" zijn deze samengevat en van reactie voorzien (bijlage 2). Onderwerpen die naar voren zijn gebracht zijn (cumulatie van) geluid en de waterparagraaf. Naar aanleiding van de zienswijze over geluid is de paragraaf 3.2.4 Geluid van de toelichting aangevuld met een beschrijving van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' uit bestemmingsplan De Mars midden en noord (veegplan) en de betekenis daarvan. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is paragraaf 3.3.8 Water van de toelichting aangevuld en is conform aanwijzing van het waterschap de begrenzing van de dubbelbestemming Waterstaatwerk-Waterkering op de verbeelding aangepast. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de zienswijzennota die onderdeel uitmaakt van dit besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan.

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

Tegen het ontwerp wijzigingsplan 'Noorderhaven, veld 21' zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling van Noorderhaven is beschreven in de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020, het masterplan De Mars en de Binnenstadvisie 2030. De verdere ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan de verbetering van het leefklimaat.

2.2 De gewenste ontwikkeling kan met een wijzigingsplan en uitwerkingsplan worden gerealiseerd.

Veld 21A heeft in het geldende bestemmingsplan Noorderhaven de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Woningbouw is mogelijk nadat deze bestemming is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Het stedenbouwkundig plan overschrijdt in het oosten van veld 21A een klein deel de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Op basis van de algemene wijzigingsbevoegdheid van artikel 23.3 van het bestemmingsplan Noorderhaven kan een bestemmingsgrens met maximaal 5 meter worden verschoven. Met het wijzigingsplan 'Noorderhaven, veld 21' wordt de bestemmingsgrens aan de oostzijde van veld 21A met 5 meter verlegd (bijlage 3). Met het vaststellen van dit wijzigingsplan kan de bestemming 'Wonen – uit te werken' voor veld 21A worden uitgewerkt in het uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A'. Op basis van dit uitwerkingsplan kunnen de drie appartementengebouwen met 80 woningen in veld 21A worden gerealiseerd (bijlage 4).

2.3 De ontwikkeling van de veld 21A past binnen de afspraken gemaakt in de Woonagenda Cleantech Regio 2018.

De ontwikkeling van de veld 21A Noorderhaven staat op de vastgestelde planningslijst 2020 voor woningbouw zoals die bekend is bij de provincie Gelderland en is ook onderdeel van onze gemeentelijke Meerjaren Prognose Grondexploitaties. Het plan past hiermee in de gemaakte afspraken in de Woonagenda Cleantech Regio 2018 en ondertussen ook onder het addendum Evaluatie en herijking Regionale woonagenda inclusief de nieuwe bandbreedte woningbouw.

Kanttekeningen

N.v.t.

Communicatie / uitvoering

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan en het uitwerkingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, in het Digitaal Gemeenteblad, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het wijzigingsplan en het uitwerkingsplan kunnen belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treden het wijzigingsplan en het uitwerkingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Rapportage / evaluatie

N.v.t.

Financiën

Met de ontwikkelaar zijn in een samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over grondtransacties met de gemeente, over (exploitatie)bijdragen in de aanleg van openbare ruimte aan de gemeente en over de verantwoordelijkheden die de ontwikkelaar heeft in het realiseren van het woning- en voorzieningenprogramma in Noorderhaven. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden is dus anderszins verzekerd. Hierdoor hoeft geen (apart) exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad heeft al in 2011 de grondexploitatie Noorderhaven voor het eerst vastgesteld (geopend). Voorliggend initiatief is onderdeel van het grondexploitatiegebied Noorderhaven.

Risico's

N.v.t.

Personele consequenties

N.v.t.

Programmadoelen

Programma 3. Duurzame leefomgeving

Bijlagen

1. Bijlage 1_zienswijzen_geanonimiseerd.pdf
2. Bijlage 2_Nota_3_Zienswijzen_Noorderhaven wp veld 21 en up veld 21A_14 feb 2022 D.pdf
3. Bijlage 3_Wijzigingsplan_Noorderhaven veld 21_vastgesteld.pdf
4. Bijlage 4_Uitwerkingsplan_Noorderhaven veld 21A_vastgesteld.pdf



Hogeman Dooijeweerd Advocaten

Datum ontvangst:



24 NOV. 2021

Zaaknummer: 195324

Per mail en per post: info@zutphen.nl
Het college van burgemeester en wethouders
Van de Gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA Zutphen

Zutphen, 23 november 2021

Inzake: ontwerpuitwerkingsplan Noorderhaven Veld 21A Zutphen
Uw zaaknummer: 195324

Geacht college,

Namens:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Daly Plastics B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (7202 CA) Zutphen aan de Industrieweg 101a;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Caroda BV, gevestigd en kantoorhoudende te (7202 CA) Zutphen aan de Industrieweg 101a,
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sidalco BV, gevestigd en kantoorhoudende te (7202 CA) Zutphen aan de Industrieweg 101a;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Daalder Group BV, gevestigd en kantoorhoudende te (7202 BR) Zutphen aan de Hermesweg 21-28;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sidalco Holding BV, gevestigd en kantoorhoudende te (7202 CA) Zutphen aan de Industrieweg 101a;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Noroc Investments BV, gevestigd en kantoorhoudende te (7202 BR) Zutphen aan de Hermesweg 21-28.

hierna gezamenlijk gemakshalve ook te noemen: 'Daly', wend ik mij bij dezen tot u in verband met het navolgende.

Daly heeft kennisgenomen van het met ingang van 11 november 2021 ter inzage gelegde ontwerpuitwerkingsplan Noorderhaven, Veld 21A Zutphen. De publicatie wordt te dezen als **productie 1** overgelegd.

Burg. Dijkmeesterweg 35
7201 AK Zutphen
Postbus 340
7200 AH Zutphen

T. 0575-511771
E. info@hd-advocaten.nl
I. www.hd-advocaten.nl

Stichting Beheer Gelden Derden:
Rabobank: 38.67.50.475
IBAN: NL23 RABO 0386 7504 75

BTW: NL863044773B01
KvK: 83948910

4/1125: RABONL2U

Als advocaat en gemachtigde dien ik namens Daly haar zienswijze in omtrent het ontwerpuitwerkingsplan.

Het ontwerpuitwerkingsplan betreft 3 appartementengebouwen. Twee gebouwen hebben een hoogte van 23,5 meter en het derde gebouw een hoogte van 29,5 meter.

Daly bevindt zich op het gezoneerd industrieterrein De Mars. Rondom dit gezoneerd industrieterrein ligt een geluidszone.

Het dichtst bij het ontwerpuitwerkingsplan gelegen zonebewakingspunt ligt op enige afstand. De cumulatieve geluidsbelasting op de zonegrens bedraagt ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde op een rekenhoogte van 5 meter.

Ofschoon de appartementengebouwen niet in de zone rondom het gezoneerd industrieterrein, doch op enige afstand van die zone, zijn voorzien kan het geluid van de bedrijven op het gezoneerd industrieterrein, waaronder Daly, wel invloed hebben op een goede ruimtelijke ordening en moet die geluidbelasting bij het opstellen van het uitwerkingsplan worden onderzocht.

Daly stelt dat ook onderzoek moet worden verricht naar de gecumuleerde geluidsbelasting vanaf het gezoneerde industrieterrein. De zonebeheerder zal met het rekenmodel de cumulatieve waarden moeten berekenen.

Ook indien wordt voldaan aan de richtafstanden genoemd in de VNG-brochure, staat niet (zondermeer) vast dat Daly niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt, terwijl omliggende bedrijven en dus Daly, niet door de realisatie van de appartementengebouwen in haar ontwikkelmogelijkheden mag worden aangetast.

Voorts is bij gebreke van onderzoek naar de cumulatieve geluidbelasting op hoogten gelegen tussen 5 en 23,5 onderscheidenlijk 29,5 meter van de te realiseren appartementengebouwen niet zondermeer te stellen dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat/ een goede ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,
namens
Daly plastics BV,
Caroda BV,
Sidalco BV,
Daalder Group BV,
Sidalco Holding BV,
Noroc Investments BV,

Hogeman Dooijeweerd
Advocaten

Productie 1

Home (/) | Inzien plannen en documenten (/inzien-plannen-en-documenten)

| Ontwerputwerkingsplan Noorderhaven Veld 21A Zutphen

Ontwerputwerkingsplan Noorderhaven Veld 21A Zutphen

Burgemeester en wethouders van Zutphen maken bekend dat met ingang van 11 november 2021 tijdens de algemene openingstijden bij het loket van de gemeente Zutphen, 's Gravenhof 2, voor een ieder gedurende zes weken ter inzage ligt:

Ontwerputwerkingsplan "Noorderhaven, Veld 21A"

Het ontwerputwerkingsplan "Noorderhaven, Veld 21A" voorziet in de realisatie van drie appartementengebouwen met 80 woningen in veld 21A Noorderhaven.

Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de IJssel, de velden 4 (Kade Noord) en 21B en ten zuiden van het voormalige pand van Liander in Noorderhaven te Zutphen.

Zienswijzen

Een ieder kan op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening gedurende de termijn van terinzagelegging, van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021, schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het bovengenoemde uitwerkingsplan kenbaar maken. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 41, 7200 AA Zutphen of via info@zutphen.nl, onder vermelding van zaaknummer 195325 of door het formulier op onze website te gebruiken. Ga hiervoor naar www.zutphen.nl/bezwaarmaken (<http://www.zutphen.nl/bezwaarmaken>) waar u inlogt met DigiD. Heeft u geen DigiD, dan kunt u deze aanvragen op www.digid.nl. Let op: het afhandelen van uw aanvraag duurt minimaal 3 werkdagen. Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met team Ruimte, Economie en Duurzaamheid, telefoonnummer 14 0575.

Plan inzien

Het uitwerkingsplan 'Noorderhaven, Veld 21A' kunt u online inzien.

- Het [uitwerkingsplan inzien op Ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) [↗](#)
(<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0301.up0207NHavenVld21A-on01>)
- De [bestanden van het uitwerkingsplan online inzien](http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0301/NL.IMRO.0301.up0207NHavenVld21A-on01) [↗](#) (<http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0301/NL.IMRO.0301.up0207NHavenVld21A-on01>)

Het plan ligt ook ter inzage in het stadhuis, bij het Loket, tijdens de [algemene openingstijden](https://zutphen.nl/contact/openingstijden) (<https://zutphen.nl/contact/openingstijden>).

Gemeente Zutphen

's Gravenhof 2

7201 DN Zutphen

[14 05 75 \(tel:140575\)](tel:140575) (zonder kengetal)

[info@zutphen.nl \(mailto:info@zutphen.nl\)](mailto:info@zutphen.nl)

[Contact \(/contact\)](/contact)

[Website archief \(/website-archieef\)](/website-archieef)

[Toegankelijkheidsverklaring \(/toegankelijkheidsverklaring\)](/toegankelijkheidsverklaring)

[Privacy \(/privacy\)](/privacy)

[Mijn Gemeente \(https://formulieren.zutphen.nl/Mijn_gemeente\)](https://formulieren.zutphen.nl/Mijn_gemeente)

[Een fout melden \(/fout-melden\)](/fout-melden)

[\(https://www.facebook.com/gemeentezutphen/\)](https://www.facebook.com/gemeentezutphen/)

[_ \(https://twitter.com/gem_Zutphen\)](https://twitter.com/gem_Zutphen)

[_ \(https://nl.linkedin.com/company/gemeente-zutphen\)](https://nl.linkedin.com/company/gemeente-zutphen/)

[_ \(https://www.instagram.com/gemeentezutphen/\)](https://www.instagram.com/gemeentezutphen/)

[_ \(https://zutphen.nl/rss\)](https://zutphen.nl/rss)

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA ZUTPHEN

Datum ontvangst:



23 DEC. 2021

Zaaknummer: 301432

Verzenddatum: 21 DEC. 2021
Zaaknummer:
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Reactie op ontwerp-
uitwerkingsplan
Noorderhaven Veld 21A te
Zutphen

Contactpersoon:
Telefoon:
E-mail:
Kopie aan:
Bijlage(n): Geen

Geachte college,

Op dit moment ligt het ontwerp-uitwerkingsplan voor Noorderhaven Veld 21 A te Zutphen ter inzage. Bij deze maken wij gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

Het plan betreft de herontwikkeling van een bedrijventerrein naar een woongebied. Om de transformatie van bedrijventerrein naar woon-werkgebied mogelijk te maken, is in april 2013 het bestemmingsplan 'Noorderhaven' vastgesteld. Het bestemmingsplan is globaal van aard en gaf voor verschillende velden in het plangebied van 'Noorderhaven' randvoorwaarden voor verdere uitwerking. De bestaande panden zijn reeds enkele jaren geleden gesloopt. Op veld 21A zijn drie appartementengebouwen ten behoeve van 80 woningen voorzien. Om het initiatief mogelijk te maken moet een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Dit uitwerkingsplan ligt nu als ontwerp ter inzage. Bij het doornemen van het plan constateren wij een drietal zaken:

1. Wij constateren een aantal onvolkomenheden voor het aspect waterkering,
2. Het aspect waterberging is niet volledig uitgewerkt, en wij hebben onze twijfels bij de voorgestelde oplossingsrichting.
3. Daarnaast maken we ons zorgen over de samenhang tussen de verschillende velden die ontwikkeld worden binnen Noorderhaven.

Hieronder lichten wij bovengenoemde punten toe.

Onvolkomenheden waterkering

Langs de IJssel ligt een waterkering om het achterliggende gebied tijdens hoogwater te beschermen tegen overstromingen. De waterkering staat als waterstaatwerk aangegeven als dubbelfunctie op de verbeelding. Het waterschap heeft de waterkering met bijbehorende zoneringen vastgelegd in de legger. Wij vragen u het gebied tussen de beschermingszone buitendijks (linker rode lijn in onderstaande figuur) en het profiel van vrije ruimte (PVVR) binnendijks (rechter rode lijn in onderstaande figuur) aan te duiden met de dubbelbestemming waterstaatwerk-waterkering. De exacte ligging van de lijnen zijn te raadplegen via ons open dataportaal (<https://opendata-wrij.opendata.arcgis.com/>). Scroll naar beneden naar "Downloadbare datasets waterkeringen" en men vindt alle informatie met betrekking tot onder andere de keurzoneringen.

Bezoekadres: Liemersweg 2, 7006 GG Doetinchem | **Postadres:** Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
Tel.: 0314-369 369 | **Fax:** 0314-343 258 | **E-mail:** waterschap@wrij.nl | **Internet:** www.wrij.nl | **Bank:** 63.67.57.331

Swiftadres: NWABNL2G | **IBAN:** NL68 NWAB 06367573 31 | **BTW nummer:** NL 805432759B01 | **KvK** 09212548

BronDocID: [Waarde van de document-id]



Figuur 1. Zonering bij de waterkering langs de IJssel ter hoogte van het plangebied.

Voor de werkzaamheden in de zonering van de waterkering is een watervergunning nodig. Hierover hebben overleggen plaatsgevonden met het waterschap. Een van de aspecten hierbij is de ondergrondse parkeergarage. Het is niet wenselijk om de diepte van de parkeergarage vast te leggen in het uitwerkingsplan, omdat dit mogelijk tot tegenstrijdigheden kan leiden met de (nog niet verleende) watervergunning. Wij vragen u zowel in de toelichting als in de regels geen exacte diepte op te nemen, maar te verwijzen naar regelgeving van het Waterschap (categorieën van de Keur noemen) en aan te geven dat de bouwdiepte in overeenstemming met het Waterschap wordt vastgesteld.

Uitwerking waterberging

Bij het bouw van een woongebied is het van belang dat er geen wateroverlast optreedt bij hevige neerslag. Er dient hiervoor een plan uitgewerkt te worden hoe om te gaan met hemelwater. In de toelichting bij het plan wordt in paragraaf 3.2.8 beschreven welke uitgangspunten hierbij gehanteerd worden. Daarbij wordt ook benoemd dat men voornemens is om in ieder geval 2 wadi's aan te leggen en dat voor de restende bergingsopgave later een uitwerking volgt. Hierbij spelen er voor ons twee zorgpunten:

1. Er is niet in beeld gebracht waar de wadi's komen. Aangezien een groot deel van het plangebied binnen de zonering van de waterkering valt is het niet overal mogelijk om een wadi of andere waterbergingsvoorziening aan te leggen. Belangrijke vraag is hierbij: wat is het effect van de waterbergingen op de waterkering, en zijn er voldoende mogelijkheden voor waterberging met in acht name van de zonering van de waterkering en bijbehorende beperkingen
2. Het tweede zorgpunt is deels gelinkt aan het vorige: hoe wordt invulling gegeven aan de nog niet gespecificeerde waterberging om de volledige bergingsopgave in te kunnen vullen? Bij een plan van een dergelijke omvang zien wij graag in deze fase een verdere uitwerking zodat het duidelijk is dat binnen het plan aan de waterbergingsopgave kan worden voldaan.

Wij vragen u meer inzicht te geven in de invulling van de waterbergingsopgave en om ook inzichtelijk te maken wat het raakvlak is van de beoogde waterbergingsvoorzieningen met de waterkering.

Samenhang binnen Noorderhaven

Binnen Noorderhaven vindt een transformatie plaats van bedrijventerrein naar woon-werkgebied. Voor het gebied is in april 2013 het bestemmingsplan 'Noorderhaven' vastgesteld. Dit plan is globaal van aard en omvatte een gebied van circa 21 hectare. In de afgelopen jaren is het gebied in verschillende stappen in ontwikkeling gekomen. Hiervoor zijn voor de verschillende velden bestemmingsplannen opgesteld. Door de veelvoud aan plannen is het overzicht niet meer aanwezig en is niet meer duidelijk hoe het geheel zich nu verhoudt tot de overkoepelende plannen welke in 2013 zijn vastgelegd. Wij verzoeken u om een overleg waarbij wij graag met u het gesprek aangaan over de waterhuishouding, en dan met name van afhandeling van hemelwater, binnen het gehele gebied van Noorderhaven. Wij ontvangen graag een toelichting van u op het aspect hemelwater voor het totale gebied.

Wij hebben over bovenstaande reeds ambtelijk contact gehad en wij vertrouwen erop dat we hier in gezamenlijk overleg tot een goede invulling komen.

Met vriendelijke groet,

manager Waterbeheer

Zienswijzennota ontwerpuitwerkingsplan ‘Noorderhaven, veld 21A’

Inleiding

Van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021 heeft ontwerpuitwerkingsplan ‘Noorderhaven, veld 21A’ voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de het college van burgemeester en wethouders.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in het Contact en het Digitaal Gemeentebled 10 november 2021. Gedurende de termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht opgenomen met nummering van de zienswijzen, de datering en ontvangstdatum. Onder de tabel is de inhoud van de zienswijzen samengevat en zijn de zienswijzen beantwoord.

Inspreker	Datum	Ontvangen op	Zaaknummer
1. Hogeman Dooyeweerd Advocaten	23 november 2021	24 november 2021	195324/301432
2. Waterschap Rijn en IJssel	21 december 2021	23 december 2021	301432

De zienswijze nummer 1 is binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor deze ontvankelijk is. Nummer 2 is op 23 december 2021 ontvangen en daarmee pas ontvangen na afloop van de termijn. De strekking van de zienswijze was al wel per mail aangekondigd waardoor de zienswijze wel is beantwoord.

Inhoud en beantwoording zienswijzen

1. Inspreker 1

- a. Inspreker geeft aan dat hoewel de appartementengebouwen niet in de zone rondom het gezoneerd industrieterrein, maar op enige afstand van die zone zijn voorzien, het geluid van de bedrijven op het gezoneerd industrieterrein wel invloed kan hebben op een goede ruimtelijke ordening en die geluidsbelasting bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden onderzocht. Daarnaast had ook onderzoek moeten worden verricht naar de gecumuleerde geluidsbelasting vanaf het gezoneerde industrieterrein.

Beantwoording

Het plangebied van uitwerkingsplan ‘Noorderhaven, veld 21A’ is gelegen in Noorderhaven. In het verleden maakte het gebied Noorderhaven deel uit van bedrijventerrein ‘De Mars’. Om de transformatie van bedrijventerrein naar woon-werkgebied mogelijk te maken, is in april 2013 het bestemmingsplan ‘Noorderhaven’ vastgesteld.

Ten noorden van Noorderhaven is bedrijventerrein De Mars gelegen. De Mars is volgens de Wet geluidhinder deels een gezoneerd industrieterrein. Rond het industrieterrein is een zone vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting door de gezamenlijke bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). In het bestemmingsplan De Mars midden en noord (veegplan) (NL.IMRO.0301.bp0212MMNveegplan-vs01), vastgesteld door de raad op 6 december 2016, is hiervoor de gebiedsaanduiding ‘geluidzone-industrie’ opgenomen. Hiermee is geborgd dat de ontwikkeling van Noorderhaven niet ten koste gaat van de mogelijkheden voor de op De Mars aanwezige bedrijven en wordt voorkomen dat het industrieterrein ‘op slot’ komt te zitten of dat een onaanvaardbare geluidssituatie ontstaat, omdat de grenswaarden overschreden worden.

Het plangebied van Noorderhaven, veld 21A ligt ruim (circa 190 meter) buiten de 'geluidzone-industrie' van het bedrijventerrein De Mars. Voor een situering van de ligging van het plangebied ten opzichte van de aanduiding 'geluidzone-industrie' wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.



Locatie Noorderhaven Veld 21A

Afbeelding situering plangebied t.o.v. geluidzone

De bewaking van het cumulatieve geluid van het industrieterrein is op de zonegrens en niet bij geluidgevoelige gebouwen buiten de zone. De Wet geluidhinder is daar dus niet van toepassing en voor de betreffende bedrijven binnen de zone verandert er niets. Omdat de berekening van de geluidsbelasting van het gezoneerde bedrijventerrein niet nodig is op basis van de Wet geluidhinder is deze niet uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

Hoewel zoals hiervoor aangegeven niet nodig, is naar aanleiding van de zienswijze dat onderzoek had moeten worden verricht naar de gecumuleerde geluidsbelasting, toch advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Achterhoek. In het 'Advies geluid RO cumulatie Kompaan College en Veld 21A' (d.d. 31 december 2021) zijn de geluidbelastingen van het industrielawaai van het industrieterrein De Mars berekend met behulp van het zonebeheersmodel in het rekenmodel Geomilieu. In de onderstaande tabel zijn de resultaten en alleen de hoogst berekende en daarmee meest relevante waarden opgenomen.

Hoogste rekenresultaten per gevel ¹	Verkeer Lden [dB]	Spoor Lden [dB]	De Mars Letm [dB(A)]	L _{totaal} [dB]	L _{CUM}
Gebouw noord oostgevel	47,3	38,7	47,2	50	51
Gebouw middel oostgevel	43,9	39,0	45,8	48	49
Gebouw zuid oostgevel	44,4	39,6	45,0	48	48

De Omgevingsdienst Achterhoek benadrukt dat de toegepaste methode van de gecumuleerde geluidsbelasting rekening houdend met de verschillen in dosis-effectrelaties van de verschillende geluidsbronnen niet mag worden gehanteerd, maar dat deze op verzoek van de gemeente toch is beoordeeld.

Geconcludeerd wordt dat de gecumuleerde akoestische situatie van de hoogst belaste gevels van de woningen in Noorderhaven veld 21A hooguit 51 dB bedraagt. De omgevingskwaliteit van de woningen in Noorderhaven veld 21A wordt als redelijk tot goed gekwalificeerd. Daarmee vormt het woon- en leefklimaat geen belemmering voor de woningen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek dat als bijlage 1 is toegevoegd.

¹ De hoogste rekenwaarden liggen bij de woningen Noorderhaven, veld 21A, voor wegverkeerslawaai op 13,5 meter of 19,5 meter hoogte en voor industrielawaai op 13,5 meter, 19,5 meter of 25,5 meter hoogte.

- b. Inspreker geeft aan dat ook al wordt voldaan aan de richtafstanden genoemd in de VNG-brochure, dan niet (zondermeer) vaststaat dat appelland niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt, terwijl omliggende bedrijven niet door de realisatie van de appartementengebouwen in haar ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

Beantwoording

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek bedrijven en milieuzonering gedaan. In hoofdstuk 3.2.7 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting van het uitwerkingsplan is dit in beeld gebracht. Conclusie is dat het plan voldoet aan de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie en dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Voor een uitgebreide beschrijving wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3.2.7 van de toelichting.

De VNG-brochure gaat over richtafstanden per bedrijf, terwijl voor een gezonde industrieterrein de totale geluidbelasting van alle bedrijven op het gezonde industrieterrein op de zonegrens wordt beoordeeld. Voor bedrijven op een gezonde industrieterrein geldt dat voor geluid ook voldaan moet worden aan de vergunde/gereserveerde geluidruimte op de zonegrens. Omdat de appartementengebouwen ruim buiten de zone liggen hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden en betekent de ontwikkeling van de appartementengebouwen geen extra belemmering voor de bedrijven.

- c. Appelland is van mening dat bij gebreke van onderzoek naar de gecumuleerde geluidsbelasting (op hoogten tussen 5 en 23,5 onderscheidenlijk 29,5 meter van de te realiseren appartementengebouwen) niet zondermeer gesteld kan worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat/goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Zoals hiervoor onder a. al is aangegeven is de bewaking van het cumulatieve geluid van het industrieterrein op de zonegrens en niet bij geluidgevoelige gebouwen buiten de zone. De Wet geluidhinder is daar dus niet van toepassing en voor de betreffende bedrijven verandert er niets. Op basis van de Wet geluidhinder is de berekening van de geluidsbelasting van het gezonde bedrijventerrein niet nodig. Hoewel niet nodig is de gecumuleerde geluidsbelasting door de Omgevingsdienst in beeld gebracht en wordt geconcludeerd dat de omgevingskwaliteit van de woningen in Noorderhaven veld 21A als redelijk tot goed wordt gekwalificeerd. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder a.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is paragraaf 3.2.4 Geluid van de toelichting aangevuld met een beschrijving van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' uit bestemmingsplan De Mars midden en noord (veegplan) en de betekenis daarvan.

2. Inspreker 2

- a. De waterkering langs de IJssel staat als waterstaatwerk als dubbelfunctie aangegeven op de verbeelding. Het waterschap heeft de waterkering met bijbehorende zoneringen vastgelegd in de legger. Het waterschap vraagt het gebied tussen de beschermingszone buitendijks (linker rode lijn in onderstaande figuur) en het profiel van vrije ruimte (PVVR) binnendijks (rechter rode lijn in onderstaande figuur) aan te duiden met de dubbelbestemming Waterstaatwerk-Waterkering.



Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap heeft een overleg plaatsgevonden. Hierin is het plan nader toegelicht en zijn de onduidelijkheden en vragen over de naar voren gebrachte punten beantwoord aan het waterschap.

De verbeelding wordt aangepast conform de aanwijzingen van het waterschap. Als gevolg hiervan is de aanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’ komen te vervallen. Deze is eveneens verwijderd uit de regels (artikel 11.1 en deels in artikel 13.1).

- b. Het is niet wenselijk om de diepte van de parkeergarage vast te leggen in het uitwerkingsplan, omdat dit mogelijk tot tegenstrijdigheden kan leiden met de (nog niet verleende) watervergunning. Inspreker vraagt zowel in de toelichting als in de regels geen exacte diepte op te nemen, maar te verwijzen naar regelgeving van het Waterschap (categorieën van de Keur noemen) en aan te geven dat de bouwdiepte in overeenstemming met het Waterschap wordt vastgesteld.

Beantwoording

In het hierboven genoemde overleg is toegelicht dat net als een maximale bouwhoogte voor gebouwen in de regels ook een maximale diepte van de ondergrondse parkeervoorziening is vastgelegd. Deze maximale diepte is wenselijk vanuit de gemeente. Naast deze (gemeentelijke) regel in het bestemmingsplan geldt de Keur van het waterschap. Het initiatief zal dus zowel aan de bepalingen uit het bestemmingsplan als de regelgeving van de Keur moeten voldoen.

- c. In de toelichting staat in paragraaf 3.2.8 is niet in beeld gebracht waar de twee voorgenomen wadi's komen. Aangezien een groot deel van het plangebied binnen de zonering van de waterkering valt is het niet overal mogelijk om een wadi of andere waterbergingsvoorziening aan te leggen. Belangrijke vraag is hierbij: wat is het effect van de waterbergingen op de waterkering, en zijn er voldoende mogelijkheden voor waterberging met in acht name van de zonering van de waterkering en bijbehorende beperkingen. Daarnaast is niet duidelijk hoe invulling wordt gegeven aan de nog niet gespecificeerde waterberging om de volledige bergingsopgave in te kunnen vullen. Bij een plan van een dergelijke omvang zien wij graag in deze fase een verdere uitwerking zodat het duidelijk is dat binnen het plan aan de waterbergingsopgave kan worden voldaan.

Beantwoording

In het overleg met het waterschap is het concept ontwerp van de openbare inrichting toegelicht. Het uitgangspunt is dat niet twee, maar drie wadi's worden gerealiseerd. Deze zijn gesitueerd ten oosten van de drie woongebouwen en op afstand van de (zonering van de) waterkering. De

waterbergingscapaciteit van drie wadi's is berekend en voldoende gebleken. De toelichting is in paragraaf 3.2.8 hierop aangevuld en verduidelijkt.

- d. Voor het gebied is in april 2013 het bestemmingsplan 'Noorderhaven' vastgesteld. Dit plan is globaal van aard en omvatte een gebied van circa 21 hectare. In de afgelopen jaren zijn voor de verschillende velden bestemmingsplannen opgesteld. Door de veelvoud aan plannen is het overzicht niet meer aanwezig en is niet meer duidelijk hoe het geheel zich nu verhoudt tot de overkoepelende plannen welke in 2013 zijn vastgelegd. Inspreker wil graag het gesprek aangaan over de waterhuishouding, en dan met name over de afhandeling van hemelwater, binnen het gehele gebied van Noorderhaven.

Beantwoording

Het gesprek met het waterschap heeft plaatsgevonden op 14 februari 2022. Om een goed beeld te krijgen van de totale waterhuishouding in Noorderhaven is een vervolg overleg gepland. Zowel het waterschap als de gemeente steven naar een optimalisatie van de waterberging in Noorderhaven.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is paragraaf 3.2.8 Water aangevuld en verduidelijkt en is de begrenzing van dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering op de verbeelding aangepast. Als gevolg hiervan is de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' komen te vervallen. Deze is eveneens verwijderd uit de regels (artikel 11.1 en deels in artikel 13.1).

Conclusie

De volgende zienswijzen worden overgenomen:

- De zienswijze van inspreker 2 welke ziet op de onderdelen waterkering en waterberging van paragraaf 3.2.8 Water. De begrenzing van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is op de verbeelding aangepast. Als gevolg hiervan is de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' komen te vervallen. Deze is eveneens verwijderd uit de regels (artikel 11.1 en deels in artikel 13.1). Het onderdeel waterberging is verduidelijkt en aangevuld in de toelichting.

Naar aanleiding van de zienswijzen over het geluid is paragraaf 3.2.4 Geluid van de toelichting aangevuld.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen.

Voorgesteld wordt het uitwerkingsplan 'Noorderhaven, veld 21A' gewijzigd vast te stellen.

14 februari 2022

Team Ruimte, Economie en Duurzaamheid