VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1097018

Onderwerp:	Vaststellen omgevingsplanwijziging project Leesten Schouwbroek, Zutphen
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Beeldvormend	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Hermsen, Bas	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. het vaststellingsrapport 'Leesten Schouwbroek' vast te stellen;
2. geen milieueffectrapportage (beoordeling) op te stellen;
3. het wijzigingsbesluit ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21, Titel 21.3, Leesten Schouwbroek’ (NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01) overeenkomstig de bij dit besluit behorende motivering, regels en kaart gewijzigd vast te stellen.

TOELICHTING

Inleiding
Voor woningbouw op de uitbreidingslocatie 'Leesten Schouwbroek' is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende Omgevingsplan gemeente Zutphen. Het voorlopig ontwerp is om deze reden opgenomen in een wijzigingsbesluit, waarmee het omgevingsplan wordt aangepast. Het wijzigingsbesluit heeft als ontwerp ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend. De planwijziging is nu gereed voor besluitvorming door uw gemeenteraad.

Beoogd effect
Planologische besluitvorming en een planologisch kader (omgevingsplanwijziging), zodat de omgevingsvergunningen verleend kunnen worden voor de realisatie van de woonwijk Leesten Schouwbroek.

Argumenten
1.1 Zienswijzen en ambtshalve constateringen leiden tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.
Op het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn 10 zienswijzen ingediend. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Daarbij is gemotiveerd of een zienswijze wel of geen aanleiding geeft tot aanpassing van het wijzigingsbesluit ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbesluit.

Bij de beantwoording van de zienswijze zijn de vijf uitgangspuntenpunten, uit het amendement 2022-A0007 (Kaderstelling nieuwbouw Leesten -
Schouwbroek), meegewogen:

1. Woningbouw, recreatief groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie worden in het ontwerp integraal uitgewerkt;
2. De door de raad vastgestelde Woonvisie 2019-2024 is uitgangspunt voor de nadere uitwerking. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de in november 2021 in de raad uitgesproken wens om meer betaalbare woningen te bouwen;
3. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt onder meer onderzocht of een relatief groot aantal kleinere woningen kan worden ingepast t.b.v. starters en een- en tweepersoons huishoudens;
4. Tevens wordt uitgewerkt hoe kan worden voorzien in de sociale voorzieningen voor deze nieuwbouwwijk;
5. Na de keuze van een bureau wordt als eerste actie een communicatie- en participatieplan uitgewerkt, waarin de omwonenden en participanten bij alle fasen van het ontwerpproces worden betrokken.

Ook zijn er enkele ambtshalve constateringen die aanleiding geven tot aanpassing van het wijzigingsbesluit ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbesluit. Het ontwerp-wijzigingsbesluit blijkt enkele onvolkomenheden te bevatten. Ook was de motivering van het ontwerpbesluit nog niet volledig. Enkele onderzoeken en adviezen waren op het moment van ter inzagelegging nog niet beschikbaar. De motivering van het besluit wordt hiermee aangevuld.

Omdat de zienswijzen en ambtshalve constateringen aanleiding zijn om het wijzigingsbesluit aan te passen is sprake van een gewijzigde vaststelling.

2.1 Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen m.e.r. (beoordelings-)procedure noodzakelijk is.
Er is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgenomen in de motivering van het plan. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.(beoordelings-)procedure is daarom niet nodig.

3.1 Uit de haalbaarheidsonderzoeken en motivering van het wijzigingsbesluit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de doelen van het Coalitieakkoord 2022-2026. Deze zet in op een aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte gemeente om te wonen. Voor jong en oud en voor mensen met verschillende achtergrond en inkomens. Met plek voor iedereen met gevarieerde woonvormen. Een aantrekkelijke mix van woningen. Balans tussen goedkoop, midden en duur. En het aanpakken van de woningnood. Daarnaast geeft het invulling aan het gemeentelijke woonbeleid en de Woondeal. In dit kader zijn in de Regio Stedendriehoek afspraken gemaakt met de provincie Gelderland en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Op grond van de Omgevingswet moet worden aangetoond dat er sprake is van een zogeheten 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Met andere woorden dat er sprake is van een goed onderbouwd en integraal afgewogen besluit. Dat er sprake is van ETFAL blijkt uit de motivering van het besluit en de haalbaarheidsonderzoeken die als bijlagen bij de motivering onderdeel uitmaken van het voorgestelde wijzigingsbesluit.

Ook voor het aspect stikstof is de haalbaarheid aangetoond. Het realiseren van deze woningbouw leidt tot zeer geringe stikstofdeposities in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ‘Landgoederen Brummen’, ‘Rijntakken’ en ‘Veluwe’. Uit de ecologische beoordeling blijkt dat significant negatieve effecten ten gevolge van deze deposities zijn uitgesloten. De depositiebijdrage vanuit het project heeft, als gevolg van de verwaarloosbare omvang, met zekerheid geen invloed op de huidige situatie of de mogelijkheden om een verbetering van de instandhouding te bereiken.

Voor het aspect externe veiligheid is de ligging van hogedrukaardgasleidingen relevant. Het groepsrisico binnen het plangebied blijft onder de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat het risico formeel aanvaardbaar is binnen de wettelijke kaders en het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Conform het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid dient het groepsrisico wel gemotiveerd te worden verantwoord. In de motivering van het wijzigingsbesluit en het onderzoek externe veiligheid is de groepsrisicoverantwoording opgenomen. Het planvoornemen is in relatie tot de ligging nabij de hogedrukaardgasleidingen, net als de rest van Leesten Oost, conform het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid aanvaardbaar. De Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) heeft echter een negatief advies uitgebracht. Hier gaan wij bij de kanttekening van dit voorstel verder op in.

Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de appartementengebouwen dienen maatregelen aan de gevel te worden doorgevoerd om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de wettelijke kaders van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit wordt met dit wijzigingsbesluit in het omgevingsplan vastgelegd. Als gevolg van de ontsluiting van de nieuwe wijk neemt de geluidsbelasting op de gevels van een deel van de bestaande woningen aan de Kerkhofweg met maximaal 0,5 dB toe. Deze toename is acceptabel en toegestaan op basis van het Bkl. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermee ook op dit vlak aangetoond.

3.2. De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd met een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan die worden verankerd in regels en kaart van het omgevingsplan.
Er is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Deze borgen de ruimtelijke kwaliteit. Het stedenbouwkundig ontwerp is vertaald naar concrete regels en een gedetailleerde kaart van het omgevingsplan. Hiermee ligt vast welke woningen van welk type waar worden gebouwd. Het BKP is onderdeel van de welstandseisen die met dit wijzigingsbesluit worden vastgelegd in het omgevingsplan. De regels en de kaart van het omgevingsplan zorgen voor een toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen, waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd. Voordat de vergunningen worden verleend, worden de bouwplannen beoordeeld door een Q-team (kwaliteitsteam beoordeling ruimtelijke kwaliteit). In dit kwaliteitsborgteam zit een afvaardiging van het stedenbouwkundig bureau Bosch Slabbers en het Gelders Genootschap.

3.3 Het woningbouwprogramma voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid en de Woondeal.
Met dit besluit worden maximaal 420 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een grote bijdrage geleverd wordt aan het behalen van de kwalitatieve en kwantitatieve woonambities. Het voorziet in een ruim

aandeel betaalbare woningen (70%). Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelen op het gebied van het juiste woonaanbod in de gemeente. Hiermee wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave.

Het woningbouwprogramma voldoet aan de segmentering, zoals door u is vastgesteld bij het stedenbouwkundig ontwerp. Het geeft invulling aan het 'Afwegingskader woningbouw'. Het huidige plan voorziet in een woonbehoefte van diverse doelgroepen. Het plan bevat, naast de 100 sociale huurwoningen en 5 woonwagens, ook woningen die geschikt zijn voor starters en kleine huishoudens, zoals kleine appartementen, rijwoningen, beneden-/bovenwoningen en rug-aan-rug woningen. De prijsklasse van deze woningen is variërend van €250.000 tot €365.000 (conform het Afwegingskader woningbouw). Het gaat hierbij om circa 115 woningen in deze prijscategorie. In het totale plan is 70% van de woningen tot de prijsgrens van betaalbaar-hoog (betaalbare woningen). Verder zijn naar aanleiding van participatie ook vijf locaties opgenomen voor levensloopgeschikte woningen en is er ruimte voor deelname aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op grond van het 'Afwegingskader woningbouw' en de 'Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024' zijn de planregels opgesteld die gelden voor deze ontwikkeling. Op die manier wordt gewaarborgd dat ook daadwerkelijk het aandeel betaalbare woningen beschikbaar blijft voor de doelgroep en in stand wordt gehouden conform de beleidsregel. Voor sociale huurwoningen geldt een instandhouding van tenminste 25 jaar na eerste ingebruikname en voor middenhuurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen laag geldt een instandhouding van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname.

3.4 De ontsluiting is in het noorden van het plangebied geborgd.
De wijk wordt goed ontsloten volgens het STOMP-principe. STOMP is het ontwerpen met de menselijke maat. In het proces kijken ontwerpers eerst naar **S**tappen, vervolgens naar **T**rappen, **O**penbaar vervoer, **M**obility as a Service (MaaS) en tot slot naar de **P**articuliere auto. Door STOMP consequent toe te passen, krijgen de kwetsbare en actieve verkeersdeelnemers een ruimere en prominentere plek op straat. STOMP zorgt voor een aantrekkelijke leef- en verblijfsomgeving die mensen stimuleert om zich vaker te voet of per fiets te verplaatsen. Toepassing van dit principe vraagt ook aanvullende maatregelen op de Kerkhofweg. Dit is met de huidige bewoners op de informatieavonden besproken. Er komt een bushalte nabij het plangebied, maar de exacte locatie daarvan is nog niet bekend.

In het noorden van het plangebied wordt de wijk ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Auto's kunnen de nieuwe wijk niet bereiken vanuit Leesten-Oost om extra verkeer in de bestaande wijk te voorkomen. Vooralsnog is de keuze gemaakt voor ontsluiting op de Kerkhofweg. Als de Vordenseweg door de gemeente wordt overgenomen van de provincie, ontstaat de mogelijkheid om hierop te ontsluiten. De definitieve keuze is mede afhankelijk van de afstemming met de provincie, als eigenaar en wegbeheerder van de Vordenseweg.

Er zijn drie varianten voor ontsluiting uitgewerkt en de haalbaarheid daarvan is aangetoond. Daarbij is onderzocht wat het effect is op de omgeving. Daaruit blijkt dat de ontsluiting op de Kerkhofweg geen significante negatieve effecten laat zien. Niet qua verkeersveiligheid en niet qua geluidbelasting. In het wijzigingsbesluit is er voor gekozen om een functie 'Verkeer' op te nemen met een zodanig ruime begrenzing, dat alle drie de varianten mogelijk zijn.

Over de ontsluiting van het plangebied heeft separaat participatie plaatsgevonden met omwonenden. Op 14 januari en 25 maart 2025 hebben overleggen met direct omwonenden plaatsgevonden. Tijdens de eerste bijeenkomst is door omwonenden benoemd dat bij GGNet de dagbehandelingplekken gaan toenemen van 200 naar 600. Vanuit GGNet is op de tweede bijeenkomst aangegeven dat het aantal dagbehandelingsplekken niet toeneemt. Er zal dus geen invloed zijn op de verkeersbewegingen. Ook is tijdens deze bijeenkomst door GGNet aangeven sinds januari 2025 op volle sterkte te zijn. De verkeersbewegingen die afkomstig zijn van GGNet zijn meegenomen in de verkeersmetingen ten aanzien van aantallen en geluid.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn de drie varianten besproken, waarbij aandacht was voor de verkeersveiligheid en geluid. Bij de drie varianten werden ‘harde getallen’ gedeeld van metingen verkeersaantallen en geluidsbelastingen. Daaruit blijkt dat de ontsluiting voor autoverkeer op de Kerkhofweg geen significante negatieve effecten laat zien. Vanuit de informatieavonden zijn aanpassingen aan de Kerkhofweg voorgesteld. Er wordt gewerkt aan een aantal (verkeerskundige) aanpassingen:

- onderzoek naar verlagen max. snelheid op de Kerkhofweg van 50 naar 30 km/u;
- aanpassing kruising Kerkhofweg / Looer Enkweg voor overstekende fietsers;
- aanpak oversteekprobleem nabij Lea Dasbergschool;
- aanpassing bebouwde komgrens;
- een bushalte nabij de nieuwe wijk.

3.5 Parkeren voldoet aan het gemeentelijk beleid.
Over het algemeen voldoet het plan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Met name ten aanzien van de traditioneel te ontwikkelen woningen. Voor een deel van de woningen geldt dat deze in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden ontwikkeld. Voor dit deel wordt gewerkt met een lagere parkeernorm. Deze doelgroep zal naar verwachting minder auto's bezitten. Doelstelling van dit CPO is het inpassen van de bebouwing in het groen met een gemeenschappelijke openbare groene ruimte, waarbij parkeren ondergeschikt is. Indien in de praktijk blijkt dat het CPO niet gerealiseerd wordt, bijvoorbeeld door het uitblijven van initiatiefnemers, dan is er ruimte in het gebied gereserveerd voor de realisatie van extra parkeerplaatsen. Daarmee wordt alsnog aan de reguliere gemeentelijke norm voldaan. Parkeren wordt met een half verharding uitgevoerd, zodat infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is.

Kanttekeningen
3.1 Hoewel de veiligheidsregio negatief heeft geadviseerd, is het veiligheidsaspect aanvaardbaar.
Over het aspect externe veiligheid is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG). Het bereiken en in stand houden van een veilige fysieke leefomgeving is het uitgangspunt. Er is gekeken naar risico’s bij transport, productie, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen, veilige energietransitie, klimaatveiligheid en brandveiligheid. Het advies voor Schouwbroek gaat met name in op de ligging van twee hogedruk aardgasleidingen door het zuidelijk deel van het plangebied. Op basis van de huidige inzichten adviseert de VNOG vanwege de hogedruk aardgasleidingen negatief over het plan. Het is aan de gemeenteraad, als bevoegd gezag, om te bepalen of het advies van de VNOG wordt overgenomen.

De VNOG geeft aan te begrijpen dat de gemeente bij de afweging meerdere belangen meeweegt, zoals stedenbouwkundige inpassing, geluid, verkeer en de woningbouwopgaven. Maar geeft ook aan dat er gevolgen zijn voor de toekomstige bewoners van het plangebied bij een mogelijk incident met de hogedruk aardgasleidingen. De gemeente heeft hierover overleg gevoerd met de VNOG, de Gasunie en de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA). Dit samen met het in externe veiligheid gespecialiseerde adviesbureau AVIV. De Gasunie heeft aangegeven dat het aspect omgevingsveiligheid niet in het geding is. Ook AVIV heeft het groepsrisico nader verantwoord. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde en past daarmee binnen het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Alle risico’s zijn gewogen en ook besproken met de Gasunie. De kans dat een ramp met een buisleiding zich voordoet is, zoals de VNOG ook benoemt, heel erg klein. In Nederland heeft een ramp met een hogedruk aardgasleiding zich nog nooit voorgedaan. De eerdere realisatie van Leesten-Oost is ook vanuit het aspect externe veiligheid als ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Deze wijk ligt ook direct naast de twee relevante hogedruk aardgasleidingen. Hiermee zijn de risico’s meegewogen en wordt geconcludeerd dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. De ontwikkeling past hiermee binnen de wettelijke kaders voor externe veiligheid.

3.2 Het maximum aantal woningen is bijgesteld van 425 naar 420.
De vijf zogeheten 'waterwoningen' aan de zuidzijde van het plangebied, hebben wij met Waterschap Rijn en IJssel besproken. Het realiseren van deze woningen is vanuit waterschapsbelang niet wenselijk. Het laten vervallen van deze woningen is niet bezwaarlijk voor de planontwikkeling. Daarmee wordt het aantal woningen teruggebracht van 425 naar 420.

Financiën
Dit is voor het grootste deel een ontwikkeling die door de gemeente in eigen beheer wordt gerealiseerd. Voor een klein deel geldt dat de gemeente geen eigenaar is en met de eigenaar (percelen Kerkhofweg 1 en 3) een hoofdlijnen overeenkomst heeft gesloten. Eventuele nadeelcompensatie is voor rekening van de gemeente, met uitzondering van de percelen Kerkhofweg 1 en 3. Afspraken over het verhalen van nadeelcompensatie is vastgelegd in de hoofdlijnen overeenkomst. Daarmee zijn er geen verhaalbare kosten, waardoor er geen

exploitatieregels in het omgevingsplan nodig zijn die het publiekrechtelijk kostenverhaal regelen. De vertrouwelijke grondexploitatie van het project laat zien dat het plan financieel haalbaar is.

Communicatie
In het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en Contact Zutphen-Warnsveld wordt uw besluit tot wijziging van het omgevingsplan bekendgemaakt. Daarbij wordt vermeld dat daartegen beroep open staat.

De indieners van de zienswijzen krijgen een brief waarin uw besluit wordt bekendgemaakt en dat daartegen beroep open staat.

Omdat er van het advies van de VNOG wordt afgeweken, wordt aan dit adviesorgaan tevens mededeling gedaan over uw besluit en de bekendmaking daarvan.

Uitvoering
Het wijzigingsbesluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en Contact Zutphen-Warnsveld. Het besluit ligt 6 weken voor beroep ter inzage. Beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt 4 weken na bekendmaking in werking, tenzij er naast een beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. Dan treedt het besluit pas inwerking nadat door de Raad van State op dat verzoek is beslist.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen
1097018 – bijlage 1 – Vaststellingsrapport Leesten Schouwbroek
1097018 – bijlage 2 – motivering (mtv) en regels (rgls)
1097018 – bijlage 3 – kaart
1097018 – bijlage 4 – bijl. mtv voorlopig ontwerp
1097018 – bijlage 5 – bijl. mtv digitale watertoets
1097018 – bijlage 6 – bijl. mtv waterhuishoudkundige analyse
1097018 – bijlage 7 – bijl. mtv advies lichthinder
1097018 – bijlage 8 – bijl. mtv bodemonderzoek
1097018 – bijlage 9 – bijl. mtv advies geur
1097018 – bijlage 10 – bijl. mtv waterhuishoudkundig plan
1097018 – bijlage 11 – bijl. mtv akoestisch onderzoek
1097018 – bijlage 12 – bijl. mtv advies VNOG
1097018 – bijlage 13 – bijl. mtv vooradvies omgevingsveiligheid
1097018 – bijlage 14 – bijl. mtv magneetveldonderzoek
1097018 – bijlage 15 – bijl. mtv tekening magneetveldzone
1097018 – bijlage 16 –bijl. mtv M.e.r.-beoordelingsnotitie
1097018 – bijlage 17 – bijl. mtv analyse houtwal
1097018 – bijlage 18 – bijl. mtv archeologisch onderzoek
1097018 – bijlage 19 – bijl. mtv quickscan flora en fauna
1097018 – bijlage 20 – bijl. mtv nader onderzoek flora en fauna
1097018 – bijlage 21 – bijl. mtv ecologische beoordeling stikstof
1097018 – bijlage 22 –bijl. mtv verkeerskundig onderzoek
1097018 – bijlage 23 – bijl. mtv vooradvies omgevingsveiligheid
1097018 – bijlage 24 – bijl. mtv participatieplan
1097018 – bijlage 25 – bijl. mtv overzicht participatieproces
1097018 – bijlage 26 - bijl. rgls definitief voorlopig ontwerp
1097018 – bijlage 27 - bijl. rgls definitief beeldkwaliteitsplan

Stukken die ter inzage liggen
N.v.t.

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1097018;

Gelet op artikel(en) 2.4 en 16.30 van de Omgevingswet (Ow) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

b e s l u i t:

1. het vaststellingsrapport 'Leesten Schouwbroek' vast te stellen;
2. geen milieueffectrapportage (beoordeling) op te stellen;
3. het wijzigingsbesluit ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21, Titel 21.3, Leesten Schouwbroek’ (NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01) overeenkomstig de bij dit besluit behorende motivering, regels en kaart gewijzigd vast te stellen.

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

De voorzitter, de griffier,