VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 564694

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Breegraven 101-115
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Hermsen, Bas	
	Tel: 0628037967	E-mailadres: B.Hermsen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Breegraven 101-115” vast te stellen;
2. het bestemmingsplan “Breegraven 101-115” gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

TOELICHTING

Inleiding
Voor de locatie Breegraven 101-115 is woningstichting Ons Huis al enige jaren bezig om een herontwikkeling op gang te brengen. Het plan betreft de realisatie van drie kleinschalige appartementengebouwen, bestaande uit totaal 24 appartementen. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008” de bestemming “Wonen" met de aanduiding "dubbele woning". Op basis hiervan mogen uitsluitend dubbele woningen worden gerealiseerd. Om de gewenste herstructurering naar appartementengebouwen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

Voor de planontwikkeling heeft vanaf 24 september 2015 al eens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn diverse zienswijzen kenbaar gemaakt. Op basis daarvan heeft woningstichting Ons Huis in 2019 het plan weer opgepakt en aangepast. Het aantal appartementen is gewijzigd van 22 naar 24 en het ontwerpplan is hierop aangepast en geactualiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 september 2022 tot en met 2 november 2022 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend. Het vast te stellen bestemmingsplan is behandeld in het Forum destijds van 19 juni 2023. Een afvaardiging van de buurt was hierbij aanwezig en door twee omwonenden is ingesproken. Besloten is dat het bestemmingsplan nog niet klaar was voor behandeling in de gemeenteraad. Het Forum heeft woningstichting Ons Huis verzocht om de omwonenden meer te betrekken in de planvorming. Het bestemmingsplan is op basis van deze aanvullende participatie aangepast.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan ‘Breegraven 101-115’ beoogt de realisatie van 24 appartementen planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Er zijn tien zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2022 tot en met 2 november 2022 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er tien zienswijzen ingediend. In de “Zienswijzennota bestemmingsplan Breegraven 101-115” 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. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op:

1. de hoogte van de nieuwbouw en karakteristiek van de wijk;
2. het uitzicht vanuit de woning, de schaduwwerking, zonnepanelen en aantasting van privacy;
3. groene aankleding van de locatie en vermijden lichthinder;
4. maaiveld verlagen en onveilige verkeerssituatie;
5. parkeeroverlast en gebruik Dahliapad;
6. planschade.

In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met het zorgvuldig inpassen van de nieuwbouw aan de Breegraven. Er is voor gekozen om niet hoger te bouwen dan al mogelijk was op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel is sprake van een verdichting in het aantal woningen. Hier is een keuze gemaakt om enerzijds meer betaalbare woningen toe te voegen in het gebied en anderzijds een bouwplan te hebben dat past in de maat en schaal van het bestaand stedelijk gebied.

De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Er is daartoe een tekstuele aanpassing gedaan in de omschrijving van de Breegraven. De bijlage met de berekening van de stikstofdepositie is geactualiseerd. De uitkomsten van dit onderzoek hebben niet geleid tot een andere conclusie. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De zienswijze van het waterschap Rijn en IJssel heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de waterparagraaf van de toelichting. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde wijzigingen. In het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding, zijn als gevolg van de ingediende zienswijzen en ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

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

2.1 Ons Huis heeft extra participatie met omwonenden gehouden.
Het Forum heeft destijds tijdens de vergadering aangegeven dat Ons Huis meer en betere participatie moet voeren met omwonenden. Ons Huis heeft hier invulling aan gegeven en gekozen om twee informatieavonden te organiseren. Op de eerste avond is door Ons Huis opgehaald op welke punten omwonenden het plan graag aangepast zien. Hierna heeft Ons Huis onderzocht op welke wijze tegemoet gekomen kan worden aan de aangedragen punten en heeft een terugkoppeling aan de omgeving plaatsgevonden op een tweede informatieavond.

Op 6 september 2023 heeft de eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het schetsontwerp van het plan gepresenteerd en konden omwonenden en belanghebbenden hun opmerkingen geven op het plan. Naar aanleiding van de opmerkingen en verbeterpunten die werden aangedragen door omwonenden tijdens de inloopbijeenkomst op 6 september 2023 heeft Ons Huis een nieuwe inloopbijeenkomst georganiseerd op 30 november 2023. Op deze avond is het eerste schetsontwerp gepresenteerd met als aanvulling een aantal varianten. Hieronder wordt nader ingegaan op de aangedragen wensen vanuit de omgeving en is aangegeven of het bestemmingsplan hierop kon worden aangepast.

Gevel straatzijde
Voor de gevel van het complex (aan de straatzijde) is door de architect een aantal alternatieven uitgewerkt. Hierbij draait het vooral om het uiterlijk en de verschijningsvorm van de derde woonlaag. In de klankbordgroep wordt de uiteindelijke keuze gemaakt voor een variant en zal de definitieve gevelverbeelding worden uitgewerkt. De gevel heeft in het originele ontwerp balkons buiten de gevellijn liggen. Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden zijn de balkons nu binnen de gevellijn ingetekend. De balkons zijn hierdoor loggia`s geworden. Hierdoor zijn de plattegronden van de appartementen compacter geworden. Voor een aanpassing van het bouwplan hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Dit komt bij de omgevingsvergunningaanvraag nader aan bod.

Daktype
Eén van de vragen van omwonenden had betrekking op de dakvorm. Waarom is gekozen voor een plat dak en kan er niet gekozen worden voor een puntdak. Wanneer wordt gekozen voor aan puntdak kunnen er niet voldoende appartementen op de verdieping worden gerealiseerd en komt de nok van het gebouw ook een stuk hoger te liggen. Dit wordt door omwonenden ook als niet wenselijk beoordeeld. De eerder benoemde gevelvarianten (zie afbeeldingen in paragraaf 2.2 van de toelichting) voorzien in de suggestie dat er iets met een schuin dak gedaan kan worden, zonder dat er daadwerkelijk een nok hoeft te worden gemaakt. Voor een dergelijke wijziging in het ontwerp van het gebouw hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

Ontsluiting
Eerder was het plan om aan de oostzijde van het gebouw een ontsluiting te realiseren, om zo bij de parkeervoorzieningen bestemd voor de appartementen te komen. Via het Dahliapad zou het verkeer de locatie weer moeten verlaten. Er werden door omwonenden veel vragen gesteld over de veiligheid van langzaam verkeer, dat gebruik maakt van het Dahliapad. Ook konden volgens de omwonenden autolichten zorgen voor hinder. Dit heeft ertoe geleid dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via het Dahliapad is komen te vervallen en dat de in- en uitrit aan de oostzijde van het complex gepositioneerd wordt en er één ontsluiting op de Breegraven is. Voor een dergelijke wijziging in de ontsluiting van het perceel hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

Positie van het gebouw op de kavel (rooilijn)
Het gebouw bestaat uit drie gebouwdelen A (west), B (midden) en C (oost). Door verschillende omwonenden is opgemerkt dat zij zich zorgen maken over de inkijk en het complex zover mogelijk bij de eigen woning vandaan willen positioneren. Alles afwegende is er daarom voor gekozen om gebouw deel A iets verder naar achteren op het kavel te plaatsen ten opzichte van deel B en C. Voor deze planaanpassing hoeft het bouwvlak in het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Het bouwvlak is daar voldoende groot voor.

Dorps karakter

Er is veelvuldig de wens geuit voor een meer "dorps karakter" van de bebouwing in verband met de ligging in de oude kern. De straat Breegraven ligt in een jaren 50 en 60 wijk en nieuwe ontwikkelingen moeten ingepast worden in de bestaande structuur. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan met de keuze in de kleuren van metselwerk, kleuren van schilderwerk, kleuren van daken en of materiaalkeuzes. De uitgewerkte varianten zijn nu nog op schetsniveau. Er is nog voldoende ruimte om in het ontwerp de aansluiting te vinden bij de bestaande bouw. Volgens omwonenden zouden schuine daken passender zijn bij het dorpse karakter. Zoals beschreven onder de opmerkingen met betrekking tot het daktype kan hierbij deels worden aangesloten bij de wensen van de omwonenden. Om te bepalen of de architectuur van de nieuwbouw voldoende aansluit bij de architectuur van de bestaande bebouwing in de omgeving geeft de welstandscommissie advies op hert bouwplan. Die toetsing volgt bij de omgevingsvergunningaanvraag.

Maaiveld van de kavel verlagen
Een ander punt dat naar voren kwam had betrekking op het verlagen van het maaiveld van het plangebied. Hiermee zou het gebouw visueel lager worden. Het maaiveld ligt ten opzichte van de straat gemiddeld vrij hoog. De omliggende kavels sluiten aan op deze hoogte, waarmee het plangebied dus niet hoger ligt dan de omliggende kavels. De verwachting is dat het verlagen van het plangebied op bepaalde momenten kan zorgen voor problemen met de waterhuishouding. De kavel wordt, na de straat, het laagste punt van de directe omgeving. Het verlagen van het maaiveld wordt niet verder overwogen vanwege de verwachting van wateroverlast. Ook zal de winst voor wat betreft het terugbrengen van de bouwhoogte van het complex gering zijn.

Vorenstaande is verwerkt in paragraaf 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 De beoordeling van mogelijke milieugevolgen van de realisatie van de woningbouw leidt tot de conclusie dat er geen milieueffectrapportage nodig is.
In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling worden op basis van verschillende onderzoeken de mogelijke effecten op verschillende milieuaspecten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen bijzondere milieugevolgen zijn. Een milieueffectplanprocedure (op basis van de Wet milieubeheer) hoeft voor de realisatie van de woningbouw niet te worden gevolgd.

2.3 Het plan is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk.
Op het perceel bevonden zich oorspronkelijk vier blokjes met twee-onder-een-kap woningen. Alle woningen zijn inmiddels gesloopt. De circa 50 jaar oude woningen waren in een matige staat en moesten vervangen worden door nieuwbouw. Ruimtelijk uitgangspunt van het plan is het inpassen van de appartementengebouwen in het dorpse karakter van de straat. Dat betekent: geen lange blokken woningen, groene voortuinen en maximaal drie bouwlagen. In het plan is daarom gekozen voor een appartementencomplex dat optisch in blokken is verdeeld. Voor de blokken is groen aanwezig.
Het efficiënte ontwerp heeft ertoe geleid dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De oppervlakte van een appartement is 75 m² BVO, met uitzondering van de appartementen op de tweede verdieping. Elke woning wordt zelfstandig en heeft de beschikking over een privé buitenruimte. Door de architectuur krijgt niet alleen het straatbeeld, maar ook de entree van de wijk een visuele opwaardering. Dit past in het proces van dorpsvernieuwing dat een aantal jaren geleden voor de wijk is ingezet.

2.4 De gewenste ontwikkeling kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.
Het perceel Breegraven 101-115 heeft in het geldende bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2018” de bestemming “Wonen” met de aanduiding "dubbele woning". Op basis hiervan zijn uitsluitend dubbele woningen toegestaan. Aan de gewenste ontwikkeling kan planologisch medewerking worden verleend door een herziening van het bestemmingsplan.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is geweest ten tijde van de Wet ruimtelijke ordening valt dit plan en de te doorlopen procedure onder het overgangsrecht van de Omgevingswet.

2.5 Het plan is op onderdelen aangepast, waardoor sprake is van een gewijzigde vaststelling.
Het gebruik van 'wonen' in artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan is gewijzigd in 'woningen'. Met het gebruik van 'wonen' is er geen koppeling tussen de termen ‘wonen’ in de bestemmingsomschrijving en ‘woning’ in de begripsbepaling. Dit laat dan ruimte voor andere woonvormen dan één huishouden (zoals

kamerbewoning arbeidsmigranten). Dit is niet wenselijk en daarom is de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 onder a in de regels aangepast: wonen is vervangen door woningen.

2.6 De ontwikkeling Breegraven 101-115 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 ontwikkeling voorziet in betaalbare woningen voor senioren en starters en er is sprake van een toevoeging van woningbezit van de woningstichting. Het plan is daarmee passend bij het initiatiefraadsvoorstel.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er is geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen als verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, Wro). Er is een getekende anterieure overeenkomst. Hierin is het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. De kosten van een bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning en andere benodigde vergunningen) zijn geregeld binnen de legesverordening en hoeven daarom niet met een exploitatieplan te worden geregeld. Als gevolg daarvan hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de legestabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek zullen eveneens voor rekening van initiatiefnemer komen. Hiertoe zijn een anterieure overeenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Communicatie
Uitleg procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning
Tijdens de informatieavond van Ons Huis is door omwonenden bij de ambtelijke ondersteuning aangegeven dat de proceduregang van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning lastig te begrijpen is. Voor inwoners die zelden te maken hebben met dergelijke procedures is het lastig te doorgronden wat waarbij hoort (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) en op welke wijze en momenten men nog kan reageren op de plannen. Naar aanleiding hiervan is er in november 2023 een informatiebrief verzonden naar de omwonenden. Op de tweede informatieavond van Ons Huis is door omwonenden aangegeven dat deze brief voldeed in de informatievraag. Deze informatiebrief is bijgevoegd als bijlage 17.

Bestemmingsplan
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale gemeenteblad, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.
Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat ze geen zienswijze konden indienen, gedurende zes weken beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg participatie met klankbordgroep
Het vervolg is dat na vaststelling van het bestemmingsplan Ons Huis in gesprek zal gaan met de omwonenden die zich hebben opgegeven voor de klankbordgroep. In deze bijeenkomsten zal met de gepresenteerde varianten aan de slag worden gegaan om te komen tot een voorlopig ontwerp en tot slot een definitief ontwerp waarmee de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. In de klankbordgroep wordt ook afgestemd hoe de openbare ruimte verder ingevuld zal worden. Er kunnen dan afspraken gemaakt

worden over erfafscheidingen, inrichting van groenvakken, ontsluiting en verlichting van het complex en de galerijen.

Uitvoering
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlage(n) raad
564694 - Bijlage 1 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 1 Bodemonderzoek Breegraven 101-103
564694 - Bijlage 2 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Breegraven 105-115
564694 - Bijlage 3 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 3 Actualiserend vooronderzoek bodem
564694 - Bijlage 4 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 4 Verkennend onderzoek asbest in bodem
564694 - Bijlage 5 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeer
564694 - Bijlage 6 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 6 Akoestisch onderzoek parkeren appartementen
564694 - Bijlage 7 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 7 Notitie akoestisch onderzoek
564694 - Bijlage 8 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 8 Advies Veiligheidsregio
564694 - Bijlage 9 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 9 Aanmeldnotitie m.e.r
564694 - Bijlage 10 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 10 Quickscan flora en fauna
564694 - Bijlage 11 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 11 Ecologisch vervolgonderzoek en projectplan
564694 - Bijlage 12 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 12 Voortoets stikstofdepositie
564694 - Bijlage 13 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 13 Archeologisch PvE
564694 - Bijlage 14 - T en R bestemmingsplan Breegraven 101-115
564694 - Bijlage 15 - Verbeelding bestemmingsplan Breegraven 101-115
564694 - Bijlage 16 - Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Breegraven 101-115, Warnsveld
564694 - Bijlage 17 - Uitleg procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Stukken die ter inzage liggen
-

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 564694;

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

b e s l u i t:

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Breegraven 101-115” vast te stellen;
2. het bestemmingsplan “Breegraven 101-115” gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De voorzitter, de griffier,