

Bestemmingsplan “Hof van Wesse”, gemeente Zutphen



Burgemeester en wethouders van Zutphen maken bekend dat met ingang van 14 juli 2016 tot en met 26 augustus 2016 bij het loket van de gemeente Zutphen, 's Gravenhof 2, voor een ieder gedurende zes weken ter inzage ligt:

Bestemmingsplan “Hof van Wesse” en bijbehorend beeldkwaliteitsplan

De gemeente is al een aantal jaar bezig met de herstructurering van de wijk Waterkwartier. Deze vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan A. Dit wijkontwikkelingsplan heeft als doel de kwaliteit van de wijk te behouden en waar nodig te versterken om zo bij te dragen aan de leefbaarheid in de wijk.

Voor de Lunettetuin (het hele deel achter de voormalige jeugdgevangenis) is in 2009 al een bestemmingsplan vastgesteld welke in 2011 is herzien. De woningen De Scheg aan de Jan Heijenstraat zijn gerealiseerd maar het overige deel is door de crisis niet gerealiseerd. Op basis van nieuwe verkenningen is een nieuw stedenbouwkundig plan, voorliggend bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het aantal woningen is teruggebracht van 97 naar 80 waarbij wonen in het groen een belangrijk uitgangspunt is. Het gaat om twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen.

Plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Vijfmorgenstraat, aan de oostzijde door de Thorbeckesingel en aan de noordzijde door de Scheg. In het westen vormt de bebouwing van het voormalige jeugdgevangeniscomplex de grens.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is door gemeenteraad op 4 juli 2016 gewijzigd vastgesteld. Hierdoor heeft de regeling beter vorm gekregen en sluit deze beter aan bij het doorontwikkelde plan. Merendeel van de wijzigingen is tekstueel of ten aanzien van de redactie van zinsneden. De wijzigingen zijn:

Aanpassingen in de **toelichting**:

- Paragraaf 2.3 en 2.4 zijn aangepast waarbij het nieuwe, verduidelijkte beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen aangepast om beter aansluiting te hebben bij de doorontwikkelde plannen. Strekking is dat aansluiting is gezocht bij kapvormen en kleurgebruik in de omgeving en verbijzondering van de kapvorm aan de westrand van het plangebied. Daarnaast is in de openbare ruimte het accent op spelen verwijderd omdat er recent in de omgeving een speelvoorziening is aangelegd.
- In paragraaf 3.4.5 is de verwijzing naar de juiste paragraaf aangepast. Paragraaf 2.4 is geworden 2.3.
- Paragraaf 5.2.1 wordt aangevuld en verduidelijkt ten aanzien van de kapvormen die mogelijk zijn in het plangebied en de voorwaardelijke verplichting om op deze manier groene erfafscheidingen aan de zijde van de Thorbeckesingel af te dwingen.
- Hoofdstuk 7 is aangepast naar aanleiding van uitkomsten van de procedure.

Aanpassingen in de **regels**:

- In artikel 1 is het begrip: natuurlijke erfafscheiding toegevoegd.
- In artikel 6.2.1 lid c onder 3 is de redactie van het artikel aangepast waardoor deze aansluit op de uitgangspunten van het aangescherpte beeldkwaliteitsplan.
- In artikel 6.2.1 lid d is het woord ‘woonhuizen’ vervangen door ‘aaneengebouwde hoofdgebouwen’.



- In artikel 6.2.1 lid e is het woord 'woningen' vervangen door 'hoofdgebouwen' en is de maat van '2,5 m' vervangen door '3 m'. Dit sluit beter aan bij de plannen die nu voorliggen.
- In artikel 6.2.1 lid j is een specificatie voor de minimale bouwhoogte voor de woningen aan de westzijde aangegeven.
- In artikel 6.2.1 lid k is '45' vervangen door '40'. Op deze manier is er meer speelruimte voor de dakhelling van de toekomstige woningen.
- In artikel 6.2.1 lid k onder 1 is het woord 'tevens' vervangen door 'uitsluitend'. De redactie van het artikel klopt op deze manier met de bedoeling van een plat dak (0 graden).
- In artikel 6.2.1 lid k onder 2 is in zijn geheel aangepast naar 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – asymmetrische dakopbouw' tevens een dakhelling van 0 graden toegestaan'. Dit is gedaan om vrijheid in dakopbouw aan de westrand te hebben, passend bij een flexibele invulling van dit deel van het plangebied.
- In artikel 6.2.1 is een lid l toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zadeldak' uitsluitend een zadeldak is toegestaan. Dit past bij de laatste plannen van de ontwikkelaar om in het middendeel en zuidelijk deel woningen met een zadeldak te realiseren.
- In artikel 6.3.1 lid b zijn de woorden 'gehele woonhuis' vervangen door 'geheel van aaneengebouwde hoofdgebouwen'.
- In artikel 6 is een artikel 6.4.2 toegevoegd. Deze ziet op de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van een groene erfafscheiding langs de Thorbeckesingel.

Aanpassingen op de **verbeelding**:

- Aan de westzijde van de toekomstige woningen in het plangebied is de aanduiding 'geveelijn' toegevoegd. Hier ligt een relatie naar de regels omdat de minimale bouwhoogte van woningen aan deze zijde 10 m bedraagt.
- Aan de westzijde van de bestemming Woongebied is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – plat dak' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – asymmetrische opbouw'. Op deze manier bestaat er vrijheid voor een kapvorm. Gerelateerd aan de regels geldt wel dat aan de voorzijde een maximale bouwhoogte van 10 m geldt, waardoor het onderscheid met de rest van de woningen aanwezig en gewaarborgd is.

Beroep

Tegen het ontwerp van het plan is één zienswijzen naar voren gebracht. Tevens hebben burgemeester en wethouders bij de vaststelling wijzigingen in het plan aangebracht.

De indiener van zienswijzen die tevens belanghebbende is en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze naar voren te brengen, alsmede een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de door burgemeester en wethouders aangebrachte wijzigingen kan beroep instellen.

Beroep kan tot en met 26 augustus 2016 worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Als er sprake is van een spoedeisende zaak kunt u, tegelijkertijd, een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Plan inzien

Het bestemmingsplan "Hof van Wesse" kunt u inzien in het stadhuis, bij het Loket. Het plan is tevens te raadplegen via de website van de gemeente Zutphen, www.zutphen.nl/plannenterinzage. Verder is het bestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt hiervoor de volgende link gebruiken:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0301.bp0714HofvanWesse-vs01>

De bestanden van het bestemmingsplan kunt u ook langs elektronische weg verkrijgen via de link:

Zutphen, 13 juli 2016

Burgemeester en wethouders van Zutphen