

College van burgemeester en wethouders

Besluit

GOEDGEKEURD

Vergadering van 6 december 2022

Team Ruimte Economie en

Duurzaamheid

2022_BW_00553

**Vaststellen stedenbouwkundige
randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie Prins
Bernhardlaan 2 en verlenen principemedewerking
herziening bestemmingsplan - Besluitvormend**

Zaaknummer: 318747

Portefeuillehouder: Jasper Bloem

Openbaar

Ja

Embargo

Ja, 1 week embargo

Samenstelling

Aanwezig:

mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; mevrouw Eva Boswinkel, Wethouder; de heer Rick Verschure, Wethouder; de heer Jasper Bloem, Wethouder; de heer Sjoerd Wannet, Wethouder; mevrouw Monique Stouten, Gemeentesecretaris; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris

Besluit

Besluitpunt 1

Het college besluit de bijgaande stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie Prins Bernhardlaan 2 vast te stellen.

Besluitpunt 2

Het college besluit voor de ontwikkellocatie Prins Bernhardlaan 2 principemedewerking te verlenen voor de herbestemming van de maatschappelijke bestemming tot woonbestemming.

Motivering

Inleiding

De ontwikkellocatie bevindt zich op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Warnsveldseweg en ligt aan de Linie van Hooff. Na de sloop van de vroegere marechausseekazerne is op het terrein een jeugdinstantie gerealiseerd. Dit gebruik is in 2015 beëindigd. De bebouwing is circa 50 jaar oud en niet geschikt voor zelfstandige bewoning. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zuid-Oostkwartier' is aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Water' toegekend. Een ontwikkelende partij wil op deze locatie 32 appartementen realiseren die passen binnen het voorgestane woningbouwprogramma van de gemeente. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De bestemming 'Water' is toegekend aan het watervoerende deel van de Linie en Hooff. Dit water heeft een beschermde status vanuit archeologie en blijft behouden.

Door de ligging aan de Linie van Hooff is nieuwbouw in het plangebied sterk beeldbepalend. Ook is een goede stedenbouwkundige en architectonische afstemming op de omliggende woonwijk noodzakelijk. Met het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden kan ook de principemedewerking worden verleend aan de herziening van het geldende bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling van de locatie tot woongebied wordt voorzien in de behoefte aan middeldure huurappartementen in dit stadsdeel. Daarnaast wordt de ontwikkeling aangegrepen om ter plaatse de historische Linie van Hooff in het stadsbeeld weer zichtbaar en beleefbaar te maken.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling geeft uitvoering aan de Woonvisie: Zutphen daar wil ik wonen 2019-2024.

De ontwikkelende partij wil 32 middeldure huurwoningen realiseren in het plangebied. Deze ontwikkeling past binnen de kaders van de woonvisie. De locatie bevindt zich in een deel van de wijk Waterkwartier waar nu voornamelijk dure koopwoningen staan en geen middeldure huurappartementen. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan een gedifferentieerder woningaanbod in dit deel van het Waterkwartier.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan de beleidsdoelstelling uit de visie 'Vesting van de toekomst' en de 'Groenatlas'.

Met het terugbrengen van de Linie van Hooff in het straatbeeld wordt uitvoering gegeven aan het beleid, zoals opgenomen in de visie 'Vesting van de toekomst' en de 'Groenatlas'. De linie in het plangebied wordt weer zichtbaar gemaakt: ruimte voor groen, ruimte voor wateropvang, strakke groene taluds en bomenrijen aan de stadszijde van de waterpartijen. Ook wordt de Linie van Hooff tot het straat-profiel van de Warnsveldseweg doorgetrokken. Verder geldt een herplantplicht voor de te kappen bomen in het plangebied. Dit zijn bomen die op gronden staan van de initiatiefnemer. Voor de te kappen bomen is te zijner tijd een omgevingsvergunning nodig. Met de herplantplicht wordt door de aanplant van inheemse beplanting de biodiversiteit ter plaatse vergroot. Om de toekomstige bebouwing op stedenbouwkundig vlak aan te laten sluiten op de Linie van Hooff en de zichtbaarheid ervan ter plaatse te vergroten, is ervoor gekozen om een poortfunctie toe te voegen aan de zijde van de Linie van Hooff. Van belang is dat het gebouw met poortfunctie een hoogteaccent bevat en verwijst naar de architectuur uit de middeleeuwen. Om dit te kunnen realiseren is aan de kap van het poortgebouw een hellingshoek van 55-60 graden voorgeschreven. Hierdoor zal de nieuwbouw in het plangebied in haar verschijningsvorm een bijdrage leveren aan het weer zichtbaar en beleefbaar maken van de Linie van Hooff. Op de hoek Prins Bernhardlaan-Warnsveldseweg is in het ontwerp een verwijzing naar de voormalige marechausseekazerne gewenst, maar is geen hoogteaccent voorzien. De bebouwing aan de Prins Bernhardlaan zal in bouwhoogte en architectuur moeten aansluiten op de bestaande bebouwing in deze straat.

1.3 Het bouwplan geeft een aanzet voor de ontwikkeling van de overzijde Warnsveldseweg.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is rekening gehouden met een mogelijk toekomstige ontwikkeling aan de overzijde van de Warnsveldseweg. Het daar aanwezige tankstation onderbreekt de Linie van Hooff. Bij sanering van dit tankstation is de intentie een aaneengesloten tracé van de Linie van Hooff te realiseren.

1.4 De ontwikkeling 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, waarmee het plan in overeenstemming is met het initiatiefraadsvoorstel.

1.5 De ontwikkeling past bij het Coalitieakkoord 2022-2026.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat woningbouwplannen moeten gaan bijdragen aan de veranderde woonbehoefte en toegenomen vraag naar betaalbare woningen om de doorstroming op de woningmarkt op gang te houden. De ontwikkeling aan de Prins Bernhardlaan 2 draagt bij aan deze doelen door betaalbare woningen voor starters en senioren toe te voegen aan het woningbestand.

2.1 Met het verlenen van de principemedewerking kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Het college besluit om in principe medewerking te verlenen aan de herbestemming van de maatschappelijke bestemming tot woonbestemming. Op basis van deze principemedewerking kan de initiatiefnemer starten met de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De ontwikkelende partij zal zelf een ontwerpbestemmingsplan moeten laten opstellen, zodat deze door de gemeente ter visie kan worden gelegd en daarna kan worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Jaarlijkse indexering leidt tot hogere huurprijs.

Aangezien het bestemmingsplan moet worden herzien om het bouwplan te kunnen realiseren duurt het nog minimaal een jaar, voordat het bouwplan kan worden aanbesteed. De kosten zullen naar verwachting in die tussenperiode verder oplopen. Het is daarom noodzakelijk aan het woningbouwprogramma een peildatum te koppelen. De huurprijzen mogen wettelijk jaarlijks met maximaal het door het Centraal planbureau aangegeven inflatiepercentage stijgen. De Minister heeft de bevoegdheid de jaarlijkse stijging anders te bepalen. Als peildatum voor de afgesproken huurprijzen wordt 1 januari 2022 gehanteerd. Bij ingebruikname van de appartementen zal de huurprijs al minimaal 2 keer geïndexeerd zijn. De werkelijke huurprijs zal daarmee hoger liggen dan de nu afgesproken huurprijs.

1.2 De ontwikkeling kan mogelijk financieel niet uitvoerbaar blijken.

Marktontwikkelingen zorgen voor onzekerheid. Het huidige inflatieniveau, het tekort aan personeel in de bouw en de eisen die worden gesteld vanuit de duurzame klimaatdoelstellingen zetten de financiële haalbaarheid onder druk. Het hanteren van een peildatum (1 januari 2022) is noodzakelijk om de financiële haalbaarheid te bevorderen. Het project wordt ook voorgelegd aan de Provincie Gelderland in het kader van de subsidie SteenGoed Benutten. Het risico bestaat dat door de toenemende bouwkosten het project voor de initiatiefnemer financieel niet haalbaar blijkt te zijn. De subsidie SteenGoed Benutten kan dit risico mogelijk dragen.

1.3 Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet aanvullend onderzoek naar stikstof zijn uitgevoerd.

Op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is vanaf 1 juli 2021 de bouwfase vrijgesteld van de natuurvergunningplicht. Echter sinds een recente uitspraak van de Raad van State is de vrijstelling van onderzoek naar de bouwfase komen te vervallen. Nu moet dit aspect alsnog onderzocht worden en wel voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op de aard en schaal van het project is het de verwachting dat dit geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Communicatie

Om de uitvoering van het plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Na besluitvorming wordt initiatiefnemer geïnformeerd en uitgenodigd om het plan verder uit te werken en een bestemmingsplan op te laten stellen. De bestemming wordt van 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Wonen'.

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is de ontwikkelende partij verplicht hierover met de omgeving te communiceren. Indien de opmerkingen daar aanleiding toe geven worden deze meegenomen in de planuitwerking. Gedurende de verdere procedure van de bestemmingsplanherziening wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(-n) kenbaar te maken.

Evaluatie

Met de ontwikkelende partij wordt een anterieure overeenkomst aangegaan die te zijner tijd ter instemming aan het college wordt voorgelegd. De gemeenteraad is het bevoegde gezag om het gewijzigde bestemmingsplan vast te stellen.

Financiën

Met de ontwikkelende partij wordt een anterieure overeenkomst aangegaan. Hierin staat duidelijk omschreven wie welke taken en werkzaamheden verricht. Naast deze afspraken worden ook afspraken gemaakt over de vergoeding van de kosten (onder andere toetsen inrichtingsplan buitenruimte) die de gemeente maakt.

Risico's

Kans bestaat dat de realisatie van het project, door huidige marktontwikkelingen (zie kanttekening 1.2), uitgesteld gaat worden.

Personele consequenties

Voor de begeleiding van de plannen is ambtelijke inzet vereist. Deze inzet behoort tot de reguliere werkzaamheden.

Programmadoelen

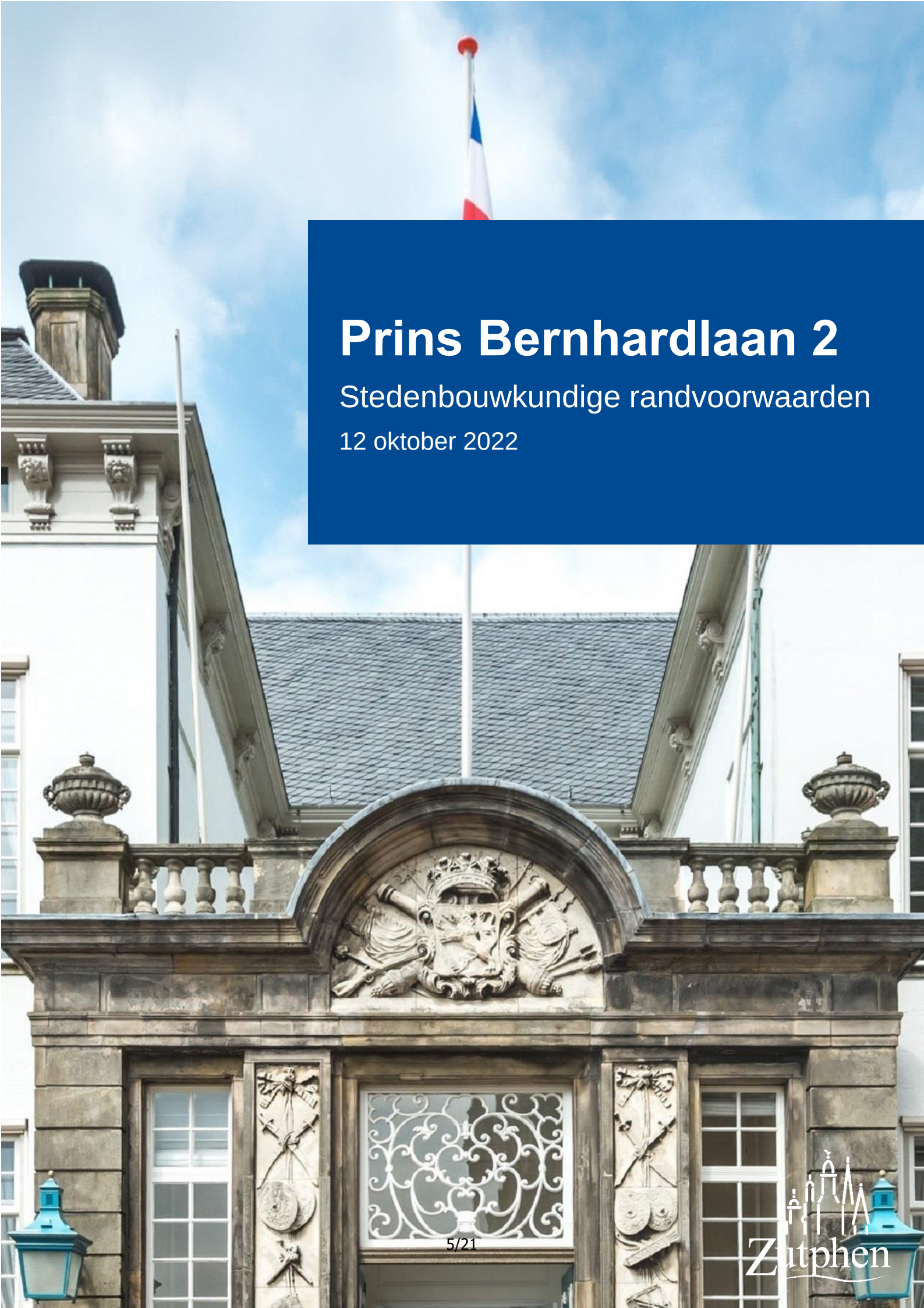
Programma 5. Aantrekkelijke stad, met een sterke economie - 2022

Toelichting programmadoelen

De ontwikkeling van de locatie voorziet in de behoefte aan woonruimte in de middeldure huursector in dit stadsdeel. Daarnaast wordt de Linie van Hooff ter plaatse van de locatie weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

Bijlagen

1. 20221012 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Prins Bernhardlaan 2, versie 2.pdf



Prins Bernhardlaan 2

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
12 oktober 2022



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA Zutphen
's Gravenhof 2
www.zutphen.nl

RED, DIOR en Archeologie
Versie: 2

Inhoud

1. Aanleiding	4
Noodzaak stedenbouwkundige randvoorwaarden	4
Ontwikkeling plangebied i.r.t. vesting van Zutphen	4
Collegeprogramma 2022-2026	4
2. Ligging van het plangebied	5
Situering in Zutphen	5
3. Analyse ruimtelijke context	7
Beleidsanalyse	7
Woonvisie: Zutphen daar wil ik wonen 2019-2024	7
Vesting van de toekomst	7
Groenatlas	10
Geldend bestemmingsplan	11
Gebiedsanalyse	12
Hoofdstructuur: Linie van Hooff	12
Substructuur: Warnsveldseweg	12
Substructuur: Prins Bernhardlaan	13
Programma - wat in de omgeving ontbreekt	13
Bebouwing - lichte afwijking t.o.v. bebouwing in de omgeving	13
4. Randvoorwaarden	14
Toetsingskader	14
Woningbouwprogramma	14
Bebouwing en massa	14
Ligging & oriëntatie	15
Uitstraling	15
Sfeer en inrichting buitenruimte - identiteit van de vesting	16
Duurzaamheid, groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie	16
Waterberging	16
Parkeren en wegprofielen	16

1. Aanleiding

Noodzaak stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij ontwikkelingen in Zutphen die vanwege de ligging en omvang van de locatie beeldbepalend zijn, is het van belang dat vooraf aan een planologische procedure randvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. Op deze wijze is voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling vooraf duidelijk waaraan een ontwerp moet voldoen.

Ontwikkeling plangebied i.r.t. vesting van Zutphen

De locatie Prins Bernhardlaan 2 is een dergelijke beeldbepalende locatie, liggend aan de buitenste vestingsgordel; De Linie van Hoof. De vesting van Zutphen omringt het stadshart en bestaat uit (restanten van) de stadsmuur, wallen, grachten, bol- en hoornwerken en linies. De vesting bepaalt in belangrijke mate het DNA van Zutphen. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan samenhang en herkenbare identiteit in de vestingszones. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen en een appartementencomplex te realiseren. In het voorliggende document zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling geformuleerd en vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op **PM** november 2022.

Collegeprogramma 2022-2026

Wonen

De afgelopen jaren heeft de focus in de woningbouwprogrammering sterk gelegen op het duurdere segment, conform de woonvisie en is gestuurd op het toevoegen van middeldure en dure huur/koopwoningen. Beide segmenten zijn toegevoegd waarbij, als het gaat om middeldure huur, de markt vooral het dure huursegment heeft gerealiseerd. In het kader van de toegenomen vraag naar betaalbare woningen is er in dat verband behoefte om dat bij te sturen en is het van belang om betaalbare huurwoningen te realiseren en naar een evenwichtige mix van goedkoop, midden en duur woningaanbod te bouwen. Naast het bouwen van sociale huurwoningen, vinden we het van belang om meer betaalbare middeldure huur in de gemeente Zutphen te realiseren. De gemeente Zutphen heeft een tekort aan betaalbare midden-huurwoningen, terwijl dat juist belangrijk is voor starters en voor ouderen die een koopwoning achterlaten. Voorliggend plan moet voor wat betreft het woningbouwprogramma aansluiten op de wensen uit het coalitieprogramma.

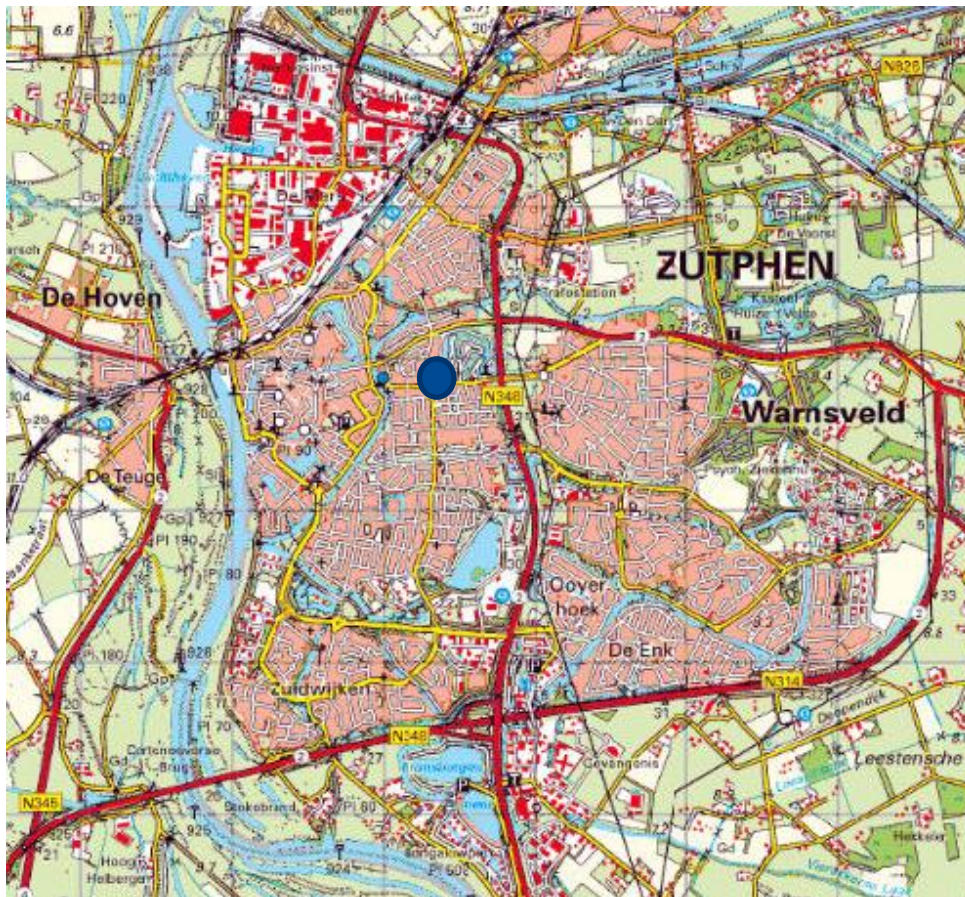
Groen en waterberging

Bij herinrichting van de openbare ruimte is in het Collegeprogramma 2022-2026 opgenomen dat de mogelijkheden voor waterberging en extra groen worden benut. De koers die met de visie vesting van de toekomst is ingeslagen wordt voortgezet. Bij nieuwbouwplannen vormt het groen in de wijk een integraal onderdeel van het ontwerp.

2. Ligging van het plangebied

Situering in Zutphen

De planlocatie ligt op de hoek van de Warnsveldseweg en de Prins Bernhardlaan. Ten noorden van het plangebied ligt een onbebouwd perceel en woningen die liggen aan de Prins Bernhardlaan. Ten oosten van het gebied ligt water (gracht van de voormalige Linie van Hooff), een wandelroute en De Oude begraafplaats. De Prins Bernhardlaan vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. Ten zuiden van de locatie ligt de Warnsveldseweg, waaraan de overzijde van deze doorgaande weg woningen en een tankstation liggen. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in Zutphen weergegeven.



Weergave globale ligging van het plangebied (donkerblauwe stip) in Zutphen



Weergave plangebied in vogelvlucht en globale begrenzing van het plangebied (rood kader)

3. Analyse ruimtelijke context

Nieuwe ontwikkelingen aan de oude vestinglinie van Zutphen vragen om een zorgvuldige stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke inpassing. In dit hoofdstuk is een beleidsanalyse en een gebiedsanalyse voor de plangebied verwerkt.

Beleidsanalyse

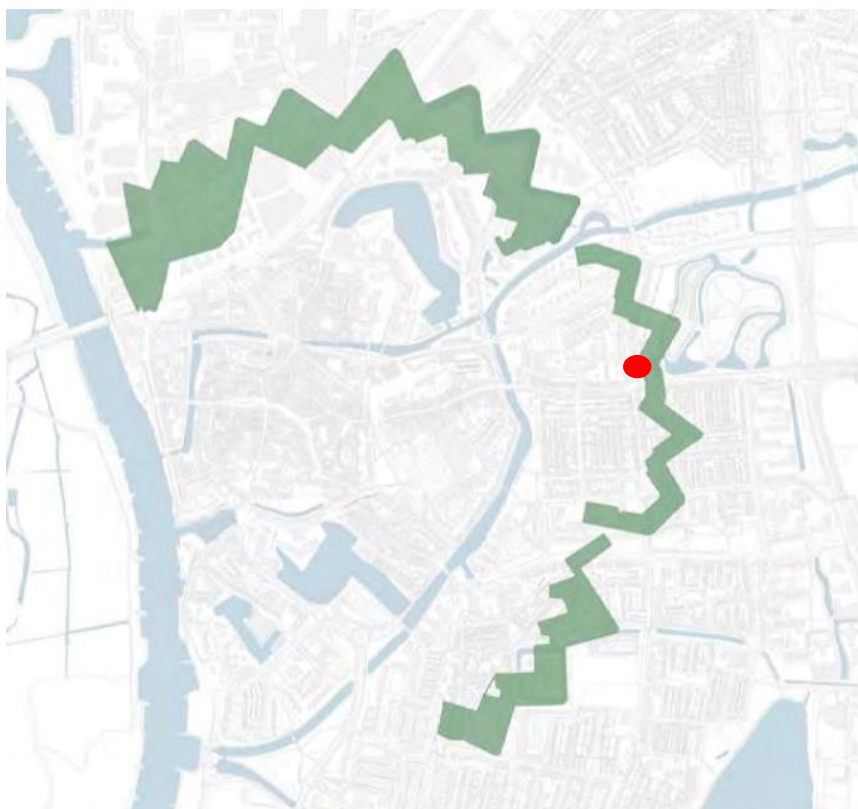
Woonvisie: Zutphen daar wil ik wonen 2019-2024

Het woningbouwprogramma in het plangebied moet aansluiten op het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie: Zutphen daar wil ik wonen 2019-2024), dat gericht is op doorstroming en toevoegen wat er nog niet (veel) is. Op dit moment zijn er in het voorgenoemde middeldure prijssegment te weinig woningen om de doelgroep te bedienen die te veel verdienen om een sociale huurwoning te kopen en te weinig verdienen om een woning te kopen. De locatie bevindt zich in een deel van de wijk Waterkwartier waar nu voornamelijk dure koopwoningen staan en nog geen middeldure huurappartementen.

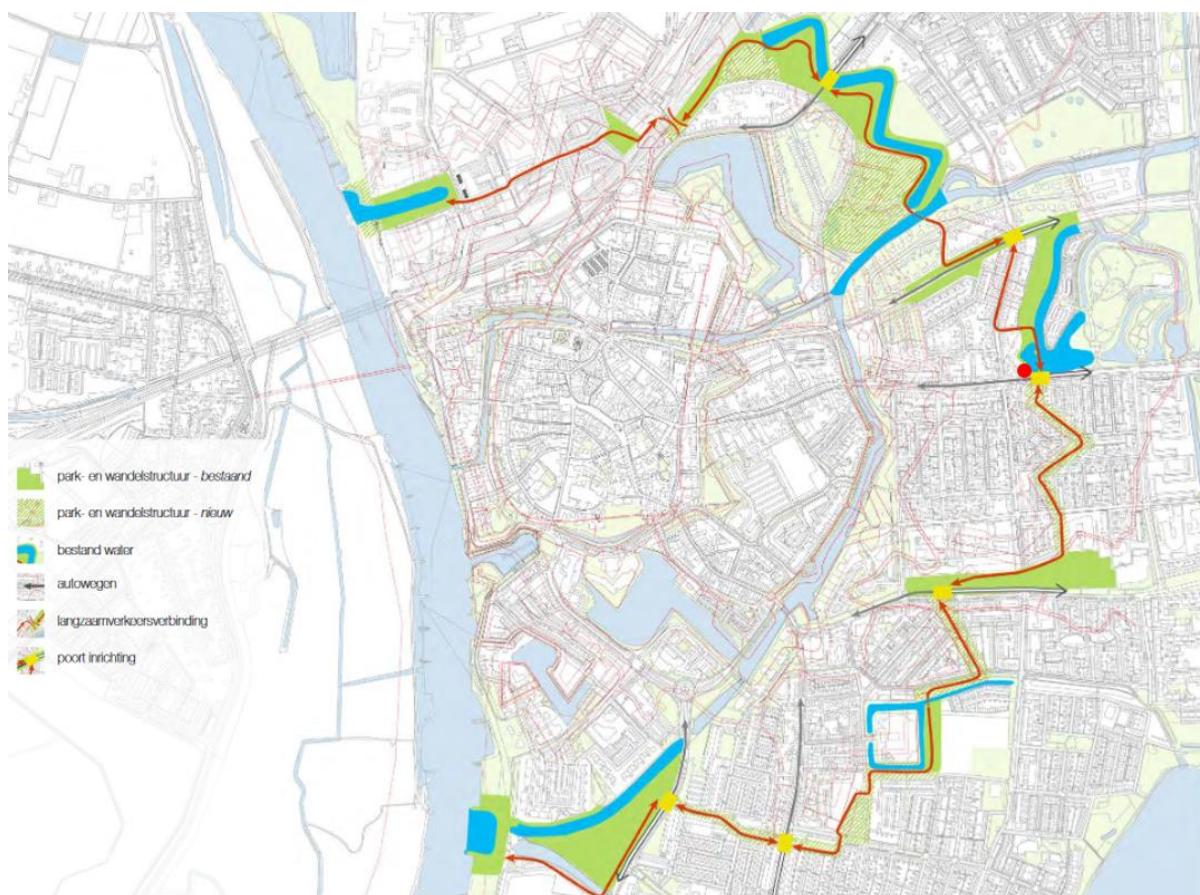
Vesting van de toekomst

De visie voor ontwikkelingen in of grenzend aan de vesting is omschreven in “De vesting van de toekomst”. Deze visie is door de gemeenteraad op dinsdag 31 januari 2022 vastgesteld. Hierin staan ideeën om de oude vesting van de stad beter te laten zien. Op die manier moeten bewoners en bezoekers de geschiedenis kunnen beleven en koele plekken vinden op warme dagen. De gemeente wil de visie gebruiken om plannen voor de binnenstad rondom wonen, klimaat en verkeer op te pakken en te beoordelen. Bij de linies kan de vesting een thema zijn voor het ontwikkelen van de buurten. De vesting is namelijk een inspiratiebron voor verhalen, identiteit van de buurten en manieren om elkaar te ontmoeten.

De gordel van de Linies is de buitenste vestingring van Zutphen. Het bestaat uit het Nieuw Nederlands Stelsel uit de 17e eeuw / 18e eeuw. Op enkele versnipperde relictten in buitenwijken na, zoals de Linie van Coehoorn en in het plangebied, zijn de Linies nauwelijks terug te zien. De vesting werd verwijderd om de groei van de stad toe te laten. Het doel in deze zone is de restanten van de vestingstructuur weer met elkaar te verbinden. Dit verhoogt de woonkwaliteit van de buitenwijken. De nieuwe fysieke verbinding functioneert als een wandel- en sportstructuur. Dit refereert aan de Nieuwe Wandeling uit de 19e eeuw, toen de functie van de vesting van verdediging naar park veranderde. De herstelde structuur brengt ook identiteit en sociale cohesie in deze gebieden. Hier is de vesting geen overgangszone tussen stadsdelen uit verschillende tijden, maar een verbindend element binnen de stadsuitbreiding uit dezelfde periode.



Weergave gehele linie rondom vesting Zutphen, rode stip geeft de ligging van het plangebied aan.



In de “Vesting van de toekomst” zijn voor de (her)ontwikkellocaties liggend aan een linie enkele uitgangspunten omschreven. Het doel hiermee is om de identiteit van de stad als vestingstad te versterken en samenhang in de (ontwikkel)gebieden langs de historische structuren te behouden:

Hoofddoelstelling

- Linie als object en als thema weer in de wijken herkenbaar en beleefbaar maken;
- Delen fysiek verbinden en waar mogelijk water terugbrengen;
- Inzetten verblijfs- en ontmoetingsplekken;
- Inzetten als continue wandel-/sportstructuur;
- Inzetten voor woonkwaliteit en identiteit: vesting als klimaatzone tussen samenhangende buurten.

Historie

- Vestingthema leidend maken bij ruimtelijke ingrepen in deze gordel;
- Recreatief gebruik als essentiële historische karakteristiek;
- 19e-eeuwse Buitensociëteit in samenhang met groene/blauwe vestingomgeving respecteren en herpositioneren met de 19e-eeuwse kwaliteit van de openbare ruimte als leidend thema.

Structuren

- Structuurherstel realiseren door de vesting als inspiratie te gebruiken bij het ontwerpen en ingrijpen in de openbare ruimte en in het stedelijke weefsel;
- Zone daarnaast consequent benaderen vanuit de functies wandelen/sporten, waterberging, klimaat (verkoeling), natuur.

Ecologie

- Versterken ecologische waarden bestaande groene linie met onderscheid stad- en landzijde;
- Onderzoeken van gewenste doelsoorten bij ingrepen in verdicht stedelijk gebied, geredeneerd vanuit de potenties van beperkte ruimte en vanuit beheer en onderhoud (lieft vanuit de buurt zelf).

Klimaat

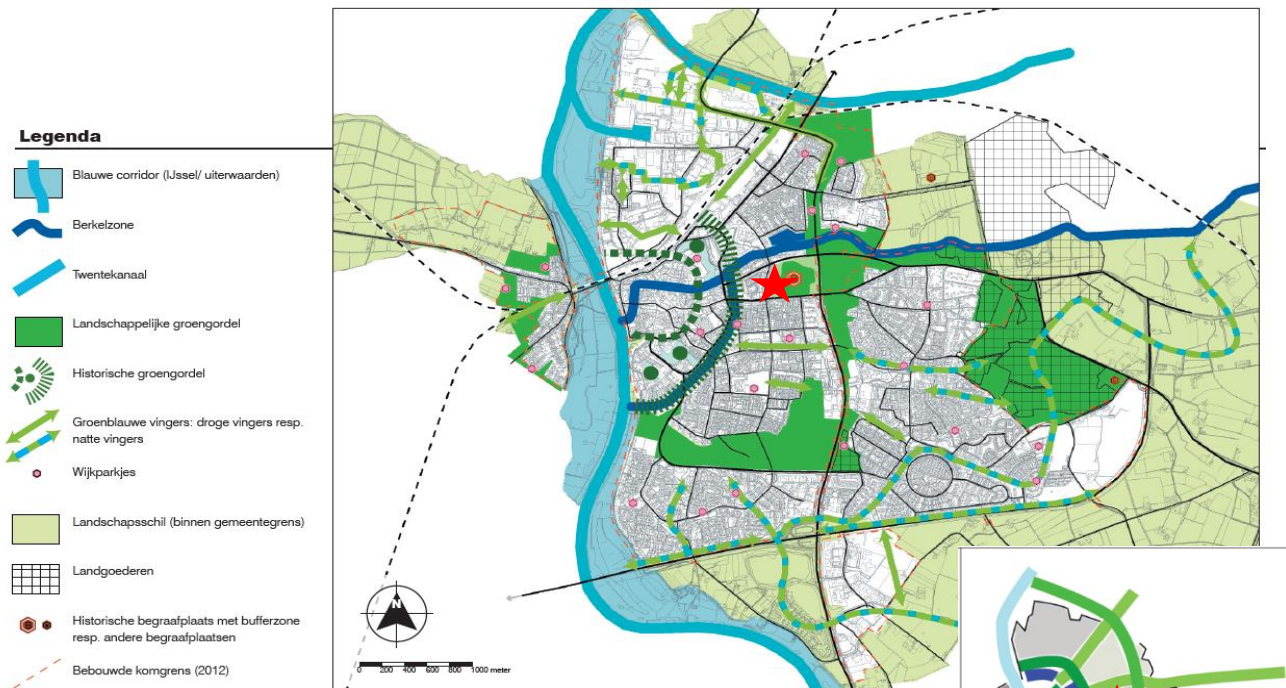
- Consequent inzetten van de vestingzone voor afkoppeling e.d.;
- Consequent zoeken naar toevoeging van verkoeling met groen en water;
- Klimaatmaatregelen zoveel mogelijk zichtbaar maken en communiceren;
- Betrekken bewoners bij afkoppeling, ontstening etc.;
- Met bewoners ontwerpen van de herinrichting van de directe woonomgeving vanuit vesting, klimaat, ontmoeten, recreëren en spelen.

Dynamiek

- Consequent toevoegen van mogelijkheden voor ontmoeting, ontspanning, recreëren, natuurlijk spelen;
- Sociale cohesie verhogen door identiteit van het gebied weer leesbaar te maken, door samen te ontwerpen aan klimaatmaatregelen;
- Zone inzetten als route voor wandelen/sporten;
- Eenduidige vormgeving/objectkeuze voor zonne-opwek: straatmeubilair, kunst, wandelpaden;
- Onderzoeken mogelijkheden kleine windturbines langs de wandelpaden en op particuliere daken;
- Informatiepanelen plaatsen om het verhaal voor publiek herkenbaar en duidelijk te maken.

Groenatlas

De gemeente heeft haar visie op het stedelijk groen vastgelegd in de Groenatlas. In deze visie is de locatie aan de Prins Bernhardlaan 2 als een bijzondere plek langs verschillende lijnstructuren gepositioneerd.



Ten eerste de structuren langs de Warnsveldseweg en langs de Prins Bernhardstraat, die belangrijke groene verbindingen vormen tussen binnenstad/groene gordel rond de binnenstad en het groen in de landschappelijke groengordel. Daarnaast de ligging aan de Linie van Hooff, die juist op dit punt nog intact is. Achter deze verdedigingslinie ligt de historische begraafplaats die een grote historische en ecologische waarde heeft.



Huidige situatie in plangebied (gele stip) en omgeving, met in rood het tracé van de vesting eind 19^e eeuw

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Zuid Oostkwartier”. Aan de gronden in het plangebied is de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de bestemming ‘Water’ toegekend. Verder geldt de dubbelbestemming ‘Gebied met middelhoge archeologische waarden’. Op de navolgende afbeeldingen zijn fragmenten van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is weergegeven met een rood kader. Woningbouw is ter plaatse niet toegestaan.



Gebiedsanalyse

Hoofdstructuur: Linie van Hooff

Het plangebied ligt aan de oude Linie van Hooff met aan de overzijde de oude historische begraafplaats. De ligging aan deze Linie, die als oude verdedigingswerk de entree van de stad markeert, maakt deze locatie uniek. Het zichtbaar maken van de Linie en daarmee de historische verbinding met deze plek is dan ook essentieel. Zichtbaar vanaf de Warnsveldseweg en vanaf de wandelroute tussen de Warnsveldseweg en de Kleine Omlegging/begraafplaats. De strakke oevers aan deze zijde van de gracht vormen een contrast met de ecologische oevers aan de oostzijde van de gracht. Het wandelpad dat hier ligt maakt het gebied optimaal beleefbaar. De zichtbaarheid van de linie benadrukt de bijzonderheid van deze plek en hierdoor is het wenselijk dat de ontwikkeling in het plangebied gaat dienen als poortfunctie aan de Linie van Hooff.

- Historie van de vesting zichtbaar maken: ruimte voor groen, ruimte voor water-omvang, strakke groene taluds en bomenrijen aan de stadszijde van de waterpartijen;
- Collectief karakter van de vesting voelbaar maken: bv. ruimte bieden voor sociale en economische activiteiten, in een nieuw gebouw en/of in het openbare gebied, padenstructuur aanleggen, visuele verbindingen naar de vesting creëren;
- Parkeren op eigen terrein, uit het zicht, achter taluds en/of onder een dek.

Substructuur: Warnsveldseweg

De Warnsveldseweg vormt een van de dwarsverbindingen tussen de landschappelijke groengordel die als een natuurlijk stadspark een schil vormt aan weerszijden van de Den Elterweg, via het Emerpark naar de IJsseluiterwaarden. En aan de noord en oostkant als verbinding met omliggende landschap. Deze verbindingen zijn zeer belangrijk voor de biodiversiteit; groene lijstructuren dwars door de stad werken als ecologische snelwegen voor flora en fauna, met name voor vogels, kleine zoogdieren en insecten. Daarnaast hebben deze robuuste groene structuren een grote meerwaarde bij het voorkomen van wateroverlast (waterbergende vermogen door omvang van deze groene zone en het creëren van koelteplekken en voorkomen van hittestress bij warme dagen.

De Warnsveldseweg is een historische uitvalsweg. Deze karakteristieke historische uitvalswegen willen we voor de stad herkenbaar maken door de aanleg van bomenlanen en hagen. Hiervoor dient het wegprofiel herzien te worden waarbij ruimte ontstaat om een herkenbare groenstructuur aan te leggen, bestaande uit een laanstructuur met hagen als begeleiding. Ten hoogte van de linie en om deze beter beleefbaar te maken is de groenstructuur langs de weg onderbroken. Daarmee wordt de wegprofiel smaller en de overgang tussen buitengebied-zijde en stadszijde versterkt. Bij toekomstige herstructurering van deze weg zullen deze uitgangspunten meegenomen worden in het nieuwe straatprofiel. Dit betreft dan ook geen randvoorwaarde voor de ontwikkeling in het plangebied, omdat deze buiten de begrenzing van de locatie ligt.

Substructuur: Prins Bernhardlaan

De Prins Bernhardlaan ontsluit het wijkje Prinsenbuurt. Deze weg is aangelegd in de jaren '30 en heeft een breed wegprofiel met een zware boomstructuur. De weg is afgesloten voor doorgaand verkeer en fungeert dus als woonstraat; de inrichting van het wegprofiel komt niet (meer) overeen met de huidige functie van deze weg. Herinrichting van deze weg staat gepland voor de komende jaren, waarbij gezocht wordt naar een passend wegprofiel bij de huidige functie en vergroening van de woonstraat. De woonstraatinrichting wordt mede benadrukt door de huidige groenstructuur nabij het plangebied, bestaand uit een lage heesterbeplanting met een doorgaande boomstructuur, die de langspaarkeerplaatsen en het trottoir scheiden. Hierdoor ontstaat een intieme woonstraatsfeer, passend bij de sfeer van de woonbebouwing. Deze sfeer dient gehandhaafd te worden.

Programma - wat in de omgeving ontbreekt

- Kansen voor bijzondere woonvormen onderzoeken;
- Ruimte voor stadsecologie en klimaatadaptatie;
- Ruimte voor ontmoeten, spelen en sporten;
- Energietransitie en energie-opwekken zichtbaar maken.

Bebouwing - lichte afwijking t.o.v. bebouwing in de omgeving

- Tuindorparchitectuur als referentie;
- Voetprint mag groter dan van bestaande bebouwing; massa en vorm mogen ver-
bijzonderd;
- Het hoogteaccent van het gebouw (deel nabij de Linie) wordt als poortfunctie
vormgegeven, de kap van "de poort" heeft een middeleeuws ontwerp met een
hellingshoek van 55°-60°;
- Oriëntatie van het gebouw is evenwijdig aan (of haaks op) de vesting;
- Een architectonisch accent toevoegen op hoek Prins Bernhardlaan-Warnsveldse-
weg mag, als inspiratie voor het ontwerp dient de voormalige marechausseeka-
zerne.

4. Randvoorwaarden

Toetsingskader

De navolgende randvoorwaarden gelden als toetsingskader bij de beoordeling van een ontwerp/bouwplan. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in kader voor wat betreft het programma, de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte.

Woningbouwprogramma

- Het programma is gericht op de huisvesting van de doelgroep 1- en 2- persoons-huishoudens, van jong tot oud in het middeldure huursegment. Dit betekent middel dure huur, laag segment, in de range € 752,33 ~ € 900,00 per maand (prijsniveau 2021);
- De toelaatbare bouwmassa en daaraan gerelateerde parkeerbehoefte is bepalend voor het te realiseren woningbouwaantal, waarbij een maximum geldt van 32 huurwoningen/appartementen;
- Appartementen zijn minimaal ca. 70 m² en maximaal ca. 90 m² netto groot.

Bebouwing en massa

Algemeen

- Het uitgangspunt is om het tracé van de linie als richtinggevend te hanteren;
- In de opzet kan de bebouwing de bijzondere ligging aan de Warnsveldseweg benadrukken. De hoofdmassa van de bebouwing ligt niet op de hoek van de Prins Bernhardlaan-Warnsveldseweg, maar schuift naar achteren op de kavel, richting de linie. Maximaal 5 bouwlagen inclusief dakopbouw;
- Gemiddeld 3 lagen inclusief dakopbouw / eventueel met plint.

Bebouwingsdeel aan de Warnsveldseweg

Richting de linie

- Een blikvanger van 5 lagen inclusief dakopbouw / eventueel met plint is toegestaan. Middeleeuwse dak architectuur als referentie. Wanneer de massa in twee volumes wordt ingedeeld is het volume met een platte dak ondergeschikt op het volume met een dak. Forse hellingshoek met 55-60 graden. Minimaal 1 meter verspringing tussen de twee volumes in de rooilijn aan de oostelijke gevel;
- Door de rooilijn van de bebouwing dicht naar de weg te schuiven, wordt het effect van binnen-buiten de stad versterkt. De bebouwing krijgt daarbij een "poortfunctie";
- Door zichtbaarheid en herkenbaarheid van de historische Linie van Hooff krijgt het gebouw op deze locatie betekenis.

Hoek Warnsveldseweg-Prins Bernhardlaan

- Blokkeneinden verbijzonderen, als schakels/scharnieren met de andere gebouwde-
len;
- Hoek Warnsveldseweg-Prins Bernhardlaan verbijzonderen t.o.v. de rest van het ge-
bouwdeel. Hier kan gedacht worden aan de oude marechausseekazerne die hier
vroeger heeft gestaan: bv. verschuiving van de gevellijn, (subtiele) dakverhoging
toegestaan, mits niet concurrerend met het gebouwdeel aan de vesting.

Materiaal

- Metselwerk als basismateriaal. Lichtere tint op de bovenste verdieping;
- Geen metselwerk als balustrade, maar metalen hekwerk;
- Gemetselde muur op de begane grond tussen de privé buitenruimte en het open-
bare gebied, geen metalen hek of haag.

Bebouwingsdeel aan de Prins Bernhardlaan

Algemeen

- Tuindorp architectuur als referentie;
- Maximaal 3 lagen, inclusief dakopbouw, is gewenst om een goede overgang naar de
omgeving te maken;
- Dakvorm moet aansluiten op de karakteristiek van het Tuindorp, waarbij de juiste
balans gevonden moet worden tussen uitstraling (hellingshoek) en bewoonbaarheid;
- Dakhellingshoek op de noordelijke kopzijde toepassen;
- Dakgootlijn voor de gevellijn laten lopen (dakoversteek, dunne dakrand).

Materiaal (detail en geen harde voorwaarde)

- Het gebruik van hout zou een middel kunnen zijn om een te stedelijke sfeer te voor-
komen.

Ligging & oriëntatie

- Rekening houden met genoeg afstand tot aan de linie: voor groen, bomen en even-
tueel wandelpad langs de linie. Hier dient een vrije onbebouwde zone worden aan-
gehouden van 10 meter vanaf de waterlijn. De “poort” met het hoogteaccent mag
gebouwd worden binnen voornoemde 10 meter zone. Overige fysieke ingrepen in
deze zone van 10 meter moeten in overleg met de gemeente (omgevingsvergun-
ningaanvraag) worden goedgekeurd;
- De hoofdentree van de bebouwing voor voetgangers moet zichtbaar zijn vanaf het
openbare gebied en moet niet verscholen liggen op het binnenterrein;
- De bebouwing is voor voetgangers toegankelijk vanaf de Warnsveldseweg.

Uitstraling

- Dakopbouw is gewenst, voornamelijk aan de Bernhardlaan;
- Moderne, passende uitstraling realiseren, met een eigentijdse architectuur geïnspi-
reerd uit de historie van de plek. Daarbij kan ingezet worden op een strakke vormge-
ving en verfijnde details in het gevelontwerp.

Sfeer en inrichting buitenruimte - identiteit van de vesting

Duurzaamheid, groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie

- Een haag aan zijde Prins Bernhardlaan, als overgang openbaar uitgeefbaar gebied, is gewenst, dit is geen harde eis;
- Vesting zichtbaar maken: voldoende ruimte voor groen (gereserveerde strook van 10 meter vanaf de waterlijn), ruimte voor wateropvang, strakke groene taluds en bomenrijen aan de stadszijde van de waterpartijen, linie tot straatprofiel van de Warnsveldseweg doortrekken;
- Bomen terugbrengen wanneer sprake is van kap: minimaal een enkele en als het haalbaar is (ruimte inmeting n.t.b.) een dubbele bomenrijen, bestaande uit (verschillende soorten) lindes in een vaste plantmaat (7,5-10m h.o.h.) volgend aan de historische lijnen van de linie vanaf de Warnsveldseweg;
- Inheemse beplanting toepassen die de biodiversiteit vergroot;
- Geen voortuinen toepassen;

Een landschaps-/groenontwerp, wat aan voornoemde punten invulling geeft, moet nog worden opgesteld en goedgekeurd.

- De woningen voldoen aan de BENG-normen;
- Natuurinclusief bouwen is een pre: platte daken worden groen uitgevoerd, integreren insecten-, vogel- en vleermuisvoorzieningen, groene gevels aan 'groene zijde' van het gebouw;
- Bij aanpassing van de inrichting aan de Prins Bernhardstraat rekening houden met te behouden bomen (geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie).

Waterberging

Zie Watertakenplan Zutphen 2021-2025, bijlage 7: eisen bij Ruimtelijke ontwikkelingen. Het Watertakenplan beschrijft eisen die gehanteerd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen onder andere:

- Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten;
- Hemelwater moet binnen de grenzen van het plangebied verwerkt worden;
- Hanteren de "drie trits": eerst vasthouden, daarna bergen en als niet anders kan afvoeren;
- Infiltratievoorziening bij nieuwbouw van 40 mm berekend over alle verharding binnen het plangebied met aanvullende berging van 20 mm op particulier terrein;
- Een bovenstroomse overloop/afvoer voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag;
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast;
- Een waterhuishoudingsplan om het plan te kunnen beoordelen door het waterschap.

Parkeren en wegprofielen

- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- Toegang parkeerterrein voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Prins Bernhardstraat.
- Parkeernorm 1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein. Het faciliteren van deelvervoer is aan te raden;
- Het parkeren wordt uit het zicht gehaald, achter groene taluds en/of onder een dek;
- Het parkeren moet geen barrière-effect naar de linie veroorzaken;
- Wegprofiel van de Prins Bernhardlaan behouden: rijbaanbreedte, groenstructuur en langsparkeren aan weerszijden van de weg.

