

**Gemeente Zutphen**  
**Bestemmingsplan “Oude Stad/IJsselkade”**  
**Afzonderlijke bijlage**  
**Nota van inspraak en overleg**  
**10 augustus 2011**



**I. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

De gemeente voert bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De volgende instanties zijn benaderd voor overleg bij het bestemmingsplan "Oude stad / IJsselkade":

- Gasunie;
- Kamer van Koophandel;
- KPN;
- Alliander;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Rijkswaterstaat;
- Tennet;
- Vitens;
- Ministerie VROM;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Provincie Gelderland.

De provincie Gelderland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Rijkswaterstaat hebben inhoudelijk gereageerd op het plan. Hieronder zijn deze reacties opgenomen en voorzien van commentaar. KPN, Gasunie, Alliander namens Tennet en Liander, Vitens, Ministerie van Defensie en Waterschap Rijn en IJssel hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen over het plan te hebben. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.

## **1. Provincie Gelderland**

De IJssel is in de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van juli 2009 aangewezen als EHS-verweving. Deze aanduiding is niet terug te zien in de regels. Geadviseerd wordt de aanduiding EHS-verweving op te nemen in de regels (al dan niet binnen de bestemming Water).

### *Beantwoording*

*Gelet op de herbegrenzing van de ecologische hoofdstructuur is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Water aangegeven dat ter plaatse van de IJssel de 'gronden' mede bestemd zijn voor natuurontwikkeling.*

## **2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**

- a. In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 in de tekst op pagina 9 verwezen naar paragraaf 3.9 'Beschermd stadsgezicht'. Deze paragraaf ontbreekt.

### *Beantwoording*

*De indeling in paragrafen is enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De nummering voor de bedoelde paragraaf over het beschermd stadsgezicht is aangepast.*

- b. In hoofdstuk 8 wordt de vergunningprocedure ten behoeve van de aanpassing van een rijksmonument toegelicht. Er staat dat burgemeester en wethouders een vergunning kunnen verlenen, na raadpleging van de gemeentelijke monumentencommissie en bij rijksmonumenten bovendien de Rijksdienst om advies te hebben gevraagd. In de Regeling ministeriële adviesplicht die geldt bij een aanvraag voor een monumentenvergunning zijn de criteria vastgelegd voor de adviesplichtige werkzaamheden. De aanvragen worden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voorgelegd in geval deze betrekking hebben op afbraak van een rijksmonument, reconstructie, herbesteding en ingrijpende wijzigingen vergelijkbaar met gedeeltelijk afbraak. Ten behoeve van de volledigheid wordt geadviseerd de tekst op dit punt te wijzigen en aan te vullen.

### *Beantwoording*

*In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling voor monumenten meer opgenomen. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten geldt dat deze beschermd worden op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Beknopt is een en ander in de paragraaf over cultuurhistorie aangegeven waarbij bovengenoemde passage is betrokken.*

- c. Het bestemmingsplan is in beginsel gericht op het behoud van de bestaande waarden en het ruimtelijk fixeren van de bestaande situatie van het beschermde stadsgezicht. Er is ten behoeve van de functionaliteit enige flexibiliteit ingebouwd in de artikelen 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 18 en 19. Bij ontheffing van de bouwregels is bij deze artikelen opgenomen dat een kapverdieping op een hoofdgebouw kan worden toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn dat een kapverdieping is toegestaan mits de bouwlaag ten opzichte van de voorgevellijn 1 meter terug ligt en dat het bestaande gevelbeeld zoals dat zichtbaar is vanaf de openbare weg niet onevenredig wordt verstoord. Kan worden aangegeven worden wat onder een kapverdieping wordt verstaan? Waarom is gekozen voor een verspringing van de extra bouwlaag ten opzichte van de voorgevellijn? Is de 'onevenredige verstoring' ter beoordeling aan de gemeentelijke monumentencommissie?

### *Beantwoording*

*Mede naar aanleiding van het gevoerde vooroverleg is de regeling die onder voorwaarden burgemeester en wethouders de bevoegdheid gaf af te wijken van de regels ten behoeve van de realisatie van een extra kapverdieping vervallen.*

- d. Bij de hiervoor genoemde artikelen is tevens een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de goothoogte en bouwhoogte met ten hoogste 3 meter en voor het afwijken van de kapvorm en nokrichting. Geadviseerd wordt aan deze beide punten toe te voegen dat ontheffing mogelijk is mits het bestaande gevelbeeld zoals zichtbaar vanaf de openbare weg niet onevenredig wordt verstoord.

### *Beantwoording*

*Ook de bepalingen dat na afwijking van de bouw- en goothoogte met 3 m mag worden gewijzigd is vervallen.*

### **3. Rijkswaterstaat**

In artikel 23 “Waterstaat-Waterstaatkundige functie” vraagt Rijkswaterstaat onder 23.3 ontheffing van de bouwregels de beheerder van de waterkering te vervangen door rivierbeheerder (waaraan advies wordt gevraagd bij belangenafweging door burgemeester en wethouders).

#### *Beantwoording*

*In het bedoelde artikel wordt de beheerder van de waterkering vervangen door rivierbeheerder.*

## II. Inspraak

Van 11 februari 2010 tot en met 24 maart 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Oude stad / IJsselkade" voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is men in de gelegenheid gesteld in te spreken op het plan. Daarnaast heeft op 17 februari 2010 een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn 9 inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Hieronder wordt aangegeven wie de inspraakreacties hebben ingediend, is de inhoud van de reacties samengevat en daarop een reactie gegeven.

1. Inspreker 1 (Stichting Bescherming Stadsschoon Zutphen, Martinetsingel 9, 7201 DS Zutphen), gedateerd 12 maart 2010, ontvangen op 15 maart 2010, ingeboekt onder nummer 13034.
2. Inspreker 2 (Bomenstichting Zutphen e.o., Berkelsingel 70, 7201 BM Zutphen), gedateerd 14 maart 2010, ontvangen op 16 maart 2010, ingeboekt onder nummer 13081.
3. Inspreker 3 (ELV Vastgoed BV, St. Annastraat 99, 6524 EK Nijmegen, gedateerd 19 maart 2010), ontvangen 22 maart 2010, ingeboekt onder nummer 13493.
4. Inspreker 4, ontvangen op 23 maart 2010, ingeboekt onder nummer 13621.
5. Inspreker 5, ontvangen op 24 maart 2010, ingeboekt onder nummer 13842.
6. Inspreker 6, Mondelinge inspraakreactie op 17 februari 2010, verslag aangevuld bij brief gedateerd 5 april 2010, ontvangen 6 april 2010, ingeboekt onder nummer 15259.
7. Inspreker 7, Ons Huis, Nieuwstad 38, 7201 NR Zutphen, gedateerd 20 april 2010, ontvangen op 21 april 2010, ingeboekt onder nummer 17113.
8. Inspreker 8, gedateerd 22 april 2010, ontvangen op 26 april 2010, ingeboekt onder nummer 17527.
9. Gemeentelijke Monumentencommissie Zutphen, d.d. 25 mei 2010.

## 1. **Stichting Bescherming Stadsschoon Zutphen**

- a. Betrokkene is niet tevreden over de mate van nauwkeurigheid waarmee het voorontwerp is opgesteld. Er is teveel willekeur en er zijn veel onvolkomenheden geconstateerd. De gemeente heeft tijdens de informatiebijeenkomst aangegeven dat geen claim kon worden gelegd op de volledigheid en juistheid van het plan. Dit strookt niet met het beeld dat de stichting van de taken van de gemeente heeft.

### *Beantwoording*

*Het betreft een groot plangebied en het is onmogelijk een plan te maken dat geheel volmaakt en actueel is. Er is met veel zorgvuldigheid aan het bestemmingsplan gewerkt, maar dat neemt niet weg dat er onvolkomenheden in kunnen zitten. Daarvoor is er ook een voorontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid erop te reageren en het plan bij te kunnen stellen.*

- b. Het kappenplan maakt geen deel meer uit van het bestemmingsplan. Betrokkene is van mening dat het kappenplan onlosmakelijk verbonden is met bestemmingsplan en wijst de ont koppeling in het nieuwe plan af.

### *Beantwoording*

*Onder andere naar aanleiding van het gevoerde vooroverleg en inspraak is besloten een kappenkaart toe te voegen aan het bestemmingsplan. Hierbij is bepaald dat voor de panden welke gelegen zijn binnen het beschermde stadsgezicht de nokrichting en kapvorm overeen moet stemmen met de als bijlage bij de regels opgenomen kappenkaart. Hierbij is een mogelijkheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn af te wijken van de gegeven nokrichting en kapvorm. Aan het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid is de voorwaarde verbonden dat de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.*

- c. De bestemming Erf is niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. Dit leidt ertoe dat voor de percelen nu alleen de bestemming van bijvoorbeeld Wonen of Horeca is benoemd, waarmee de erven dezelfde bestemming van de panden heeft gekregen. Dit leidt ertoe dat het erf ook als zodanig kan worden ingericht.

### *Beantwoording*

*Ook bij de geldende bestemmingsplannen bestond de bovengenoemde mogelijkheid. Aan de gronden is nu, overeenkomstig de Wro een bestemming toegekend. Conform de Wro en Bro dient het bestemmingsplan te worden opgesteld volgens de IMRO2008 standaarden en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Daarin is de bestemming Erf niet opgenomen. Gevolg hiervan is dat de erven bij de bebouwing dezelfde bestemming hebben als het hoofdgebouw. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Buiten het bebouwingsvlak mogen binnen bepaalde marges aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht. Hierbij is aangegeven dat op de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn niet mogen worden bebouwd.*

- d. Op enkele percelen wordt wel en op andere wordt geen onderscheid gemaakt tussen de hoofdbestemming van het pand en bijvoorbeeld de bestemming Tuin of Groen.

### *Beantwoording*

*In specifieke ruimtelijke omstandigheden is gekozen voor de bestemming Tuin of Groen. Percelen die zijn bestemd als Tuin hebben in de vigerende bestemmingsplannen ook deze bestemming.*



- e. Op geheel willekeurige en onjuiste wijze zijn percelen bestemd als Tuin, Verkeer of Groen. Het groen op de binnenplaats van Oude Bornhof of de tuin van het Wöhrmanhofje is bestemd als Verkeer, de beneden tuin van "Het Bolwerck" is bestemd als Tuin, de tuinen achter de Proosdij niet. De groenstrook langs de Berkel bij de Berkelkade, de ene strook langs de Berkel is wel bestemd als Groen en de andere niet.

*Beantwoording*

*Mede naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is de verbeelding op dit punt op enkele punten aangepast volgens onderstaande systematiek.*

*Voor de openbare ruimte geldt dat in principe de bestemmingen Verkeer en Groen zijn opgenomen. Voor de private gronden geldt dat in principe geen Tuin bestemming is opgenomen en in de regels de bouwmogelijkheden zijn opgenomen. De bestemming Tuin is uitsluitend opgenomen voor openbare en private gronden indien dit deze van uit de ruimtelijk/stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden van belang is wordt geacht. Onder andere komt dit voor bij de hofjes .*

*Concreet betekent die dat op enkele plaatsen de bestemmingen zijn aangepast. Voor onderstaande locaties is de bestemming Verkeer gewijzigd naar de bestemming Tuin:*

- *het Wöhrmanhofje;*
- *het Oude Bornhof,*
- *het hofje in de Rosmolensteeg;*
- *de tuin op de hoek Rozengracht/Broederkerkplein bij de Broederkerk/het museum.*

*Ter hoogte van de Berkelkade nummers 7 tot en met 15 is de bestemming Groen opgenomen, conform het vigerende bestemmingsplan. Alle Groen en Tuin bestemmingen zijn nagekeken en op een aantal plaatsen aangepast.*

- f. Nergens blijkt uit dat de groenstructuren uit de groennota's zijn overgenomen. Uit dit voorontwerp blijkt het groen te weinig en te onzorgvuldig in kaart te zijn gebracht. Mede met de vorig jaar gestelde verruiming van de kapmogelijkheden, wordt al het schaarse groen in de binnenstad met dit bestemmingsplan nog meer bedreigd.

*Beantwoording*

*In de toelichting is een paragraaf opgenomen ten aanzien van het Groenbeleid van de gemeente. Conform het gemeentelijke bomenbeleid en het (toekomstige) groenbeleid uit de Groenatlas zijn in het bestemmingsplan de primaire en secundaire boom-/groenstructuren opgenomen met een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur'.*

*Voor het overige wordt verwezen naar de reactie hiervoor onder 1e.*

- g. Het is merkwaardig dat het gehele Slijkbolwerk waar de rechtbank op is gevestigd, de bestemming Maatschappelijk heeft gekregen. Bij de rechtbank is het groen op geen enkele wijze als Groen of Tuin beschermd, evenmin is het parkeerterrein als Verkeer bestemd.

*Beantwoording*

*De locatie van het gebouw van de rechtbank heeft op de archeologische kaart de aanduiding verstoord gebied. Derhalve is geen dubbelsbestemming voor archeologie opgenomen. Bij het schoolgebouw is de bestemming Tuin opgenomen op de verbeelding. Voor het gebied vóór de rechtbank is in de regels dat op de gronden gelegen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn geen gebouwen mogen worden opgericht. Binnen de bestemming maatschappelijk is parkeren niet specifiek geregeld. Parkeren ten behoeve van de maatschappelijke functies (rechtbank, scholen) is toegestaan binnen de bestemming.*

*In het vigerende bestemmingsplan Hoornwerk had het voormalige ROC Vispoortplein aan de voorzijde en richting de rechtbank de bestemming Voor- of zijtuin, open erf. Dit dient behouden te blijven. Het bestemmingsplan Oude stad/IJsssekade wordt hierop aangepast. Ten aanzien van parkeren wordt parkeervoorzieningen toegevoegd.*

## 2. Bomenstichting Zutphen e.o.

- a. De vlakken en boomstructuren van de Groenekaart behorende bij de Bomenverordening dient minimaal te worden overgenomen. Hierbij behoren ook alle beschermde bomen op de Lijst Beschermde bomen in het plangebied.

### *Beantwoording*

*De gemeente houdt rekening met vastgesteld beleid. Dit wordt waar nodig vertaald in het bestemmingsplan. Bomen, groenzones en boomstructuren die staan aangegeven op de Groene Kaart mogen niet zonder vergunning worden gekapt. Met het verlenen van kapvergunningen wordt terughoudend omgegaan. Bomen als zodanig worden niet bestemd. Bomen zijn afhankelijk van hun functie (van structurele of minder structurele betekenis) bestemd als Groen of als Verkeer. De lijst met bijzondere bomen hoort bij de bomenverordening en biedt bescherming voor de op de lijst opgenomen bomen, hier is een kapvergunning is vereist.*

*In voorliggend bestemmingsplan zijn de primaire- en secundaire boom- / groenstructuren aangegeven met de functieaanduiding "specifieke vorm van groen - groenstructuur".*

- b. Betrokkene mist op pagina 3 onder vigerende regelingen de onlangs vastgestelde Bomenverordening en ook de groenbeleidsplannen en/of het thans in ontwikkeling zijnde Groenbeleidsplan 2010.

### *Beantwoording*

*Een beschrijving van de Bomenverordening en de in ontwikkeling zijnde groenatlas is in de toelichting opgenomen.*

- c. Ten aanzien van de toelichting bij de bestemming Verkeer op pagina 17 heeft betrokkene bezwaar tegen het niet opnemen van bestaande boombeplanting als Groen of Boomstructuur. Betrokkene vindt dat er minimaal een dubbelbestemming hoort te zijn samen met Verkeer waarbij ook het groen als boomstructuur erkend wordt als waarde. Een bestemming als Groen of Groenstructuur is nog beter.

### *Beantwoording*

*Bermen worden niet afzonderlijk als Groen bestemd maar zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. Al het (structurele) openbare groen en de groenzones en boomstructuren van de groene kaart zijn als Groen bestemd. Daarnaast hebben de hofjes de bestemming Tuin gekregen. Zie ook het antwoord onder 1 e.*

- d. Op pagina 18 van de toelichting wordt bij de bestemming Groen een niet omschreven verschil gemaakt tussen waardevol en niet waardevol groen. Groen is altijd waardevol, gevraagd wordt ook het "niet waardevolle groen" op te nemen.

### *Beantwoording*

*Met waardevol groen wordt zoals in de alinea erboven beschreven bedoeld openbaar groen met een structurele betekenis. Openbaar groen met minder structurele betekenis zijn bijvoorbeeld berm langs straten. Dit groen is opgenomen in de bestemming Verkeer. Voor deze opzet is gekozen om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te hebben.*

- e. Gebouwen (nutsvoorzieningen) die er thans niet zijn horen niet in het groen thuis en behoren dus niet toegelaten te worden. Betrokkene is tegen het nieuw oprichten van nutsgebouwen binnen de bestemming Groen (artikel 11 van de regels).

### *Beantwoording*

*Voor de bestemming Groen is de regeling gewijzigd waarbij uitsluitend, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming gebouwd mag worden.*

### **3. ELV Vastgoed BV**

In het voorontwerpbestemmingsplan worden de winkelruimten van de panden Spiegelstraat 1 en 3 bestemd als woonruimte. Betrokkene verzoekt de huidige winkelbestemming te handhaven, aangezien de ruimten verhuurt zijn.

#### *Beantwoording*

*In het huidige bestemmingsplan Bartheze geldt voor de begane grond van de panden inderdaad de bestemming Winkels. Dit is een omissie. Voor de begane grond zal deze bestemming gehandhaafd worden, het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.*

#### 4. inspreker 4

- a. In paragraaf 3.1 van de toelichting staat de zin "Wanneer op de verbeelding de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" is opgenomen dan mag er op deze gronden bouw van bijgebouwen plaatsvinden". In die zin is kennelijk het woord "geen" weggefallen tussen "gronden" en "bouw". Anders is de daarop volgende zin ("Ook mag er geen bebouwing .....") onbegrijpelijk. Vergelijk ook het gestelde in de regels, bijvoorbeeld artikel 4.2 onder b sub 2.

*Beantwoording*

*Dit is een juiste constatering, de tekst wordt aangepast.*

- b. Op pagina 9 van de toelichting staat dat in de vernieuwde gevelwandkaart alle aanzichten van de voorgevels van de huidige bebouwing zijn opgenomen. Dat is in elk geval ten aanzien van de Martinetsingel (onevenzijde) niet juist. De gevels vanaf nummer 7 zijn ingetekend, maar de nummers 1 (a), 3 en 5 ontbreken.

*Beantwoording*

*Dit is een juiste constatering. Van de Martinetsingel nummers 1 tot en met 5 zijn geen gevelwandkaarten beschikbaar. Alle gevelwandkaarten uit de bestaande bestemmingsplannen zijn overgenomen, daar valt Martinetsingel 1 tot en met 5 niet onder. Voor die gevallen waar geen gevelwandkaarten beschikbaar zijn geldt dat in principe de bestaande goot- en bouwhoogte, en breedte van hoofdgebouwen niet mag worden overschreden*

- c. Aan het openbaar groen op de binnenterreinen van onder andere de Oude Bornhof, het Wöhrmanhofje en bij de Rosmolensteeg is volgens de verbeelding de bestemming Verkeer toegekend. Blijkens paragraaf 3.8.1. van de toelichting gaat het hier in de visie van de gemeente dus niet om groen met een structureel karakter noch om waardevol groen, maar om openbaar groen met een minder structurele betekenis. Dit is een miskennis van de waarde van het groen op genoemde karakteristieke binnenterreinen.

*Beantwoording*

*Verwezen wordt naar het antwoord onder 1 e.*

## 5. inspreker 5

- a. Het pand Groenmarkt 1 heeft twee verschillende bestemmingen, namelijk het voorste gedeelte van het pand heeft de bestemming Gemengd terwijl het achterste gedeelte de bestemming Detailhandel heeft gekregen. Dit bevreemdt nu het één pand betreft dat niet in zelfstandige delen is gesplitst en aan de achterzijde ook geen zelfstandige ingang heeft. Verzocht wordt het gehele pand te bestemmen als Gemengd.

### *Beantwoording*

*Het betreft inderdaad één gebouw. Het pand wordt dan ook in het geheel als Gemengd bestemd.*

- b. Groenmarkt 3 heeft in het bestemmingsplan de bestemming Gemengd gekregen, waarbij de verdiepingen zijn bestemd voor wonen. Dit is volgens betrokkene onjuist. Aan de achterzijde in het pand is een soort 'tussenverdieping' gerealiseerd welke enkel vanuit de ruimte op de begane grond toegankelijk is. Deze ruimte is altijd ten behoeve van de op de begane grond aanwezige functie(s) in gebruik geweest. In het bestemmingsplan ontbreekt een definitie voor het begrip verdieping zodat het onduidelijk is wat hier exact onder moet worden begrepen. Betrokkene vreest dat door de thans opgenomen bestemmingsregeling het gebruik van deze 'tussenverdieping' tot de niet realiseerbare woonfunctie wordt beperkt.

### *Beantwoording*

*In de definities is het begrip bouwlaag omschreven. Een bouwlaag is een eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een geheel beneden het peil dan wel ten hoogste 1 meter boven peil gelegen laag worden hieronder niet begrepen; tevens wordt hieronder niet begrepen een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende (begane grond)laag. Betrokkene heeft bij navraag aangegeven dat de 'tussenverdieping' circa 11 m<sup>2</sup> bedraagt waarbij de begane grond ongeveer 85 m<sup>2</sup> is. De tussenverdieping is dus te beschouwen als vide behorende bij de begane grond.*

- c. Op basis van de bestemming Gemengd is op de verdiepingen slechts één woning toegestaan. Het pand Groenmarkt 3 kent op de verdiepingen echter een dusdanige indeling dat dit pand uitermate geschikt is voor het gebruik ten behoeve van minimaal twee appartementen voor zelfstandige huishoudens. In het verleden is het ook in gebruik geweest door twee huishoudens. Betrokkene verzoekt dan ook de bestemming aan te passen.

### *Beantwoording*

*In het bestemmingsplan Barltheze heeft Groenmarkt 3 de bestemming Winkels. Op basis hiervan zijn op de begane grond winkels toegestaan en op de verdieping(en) woningen. In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen waarin wonen op de verdieping mogelijk is gemaakt is de redactie gewijzigd waarbij is aangegeven dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot. Dit betekent dat de bestaande woningen (ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan) positief bestemd zijn.*

## 6. *Inspraakreactie 6*

- a. De kappenkaart dient gekoppeld te worden aan het bestemmingsplan tezamen met de gevelwandkaart. Beide vormen tezamen met de plattegrond de basis voor het bestemmingsplan. Doordat het nu is losgelaten ontstaan façades, terwijl Zutphen uniek is en een grote historische en architectonische waarde heeft.

### *Beantwoording*

*Verwezen wordt naar het antwoord onder 1 b.*

- b. Waarom wordt nu een bestemmingsplan in procedure gebracht terwijl onlangs ook een start is gemaakt met een Structuurvisie voor de binnenstad?

### *Beantwoording*

*Op basis van de nieuwe Wro moet voor een bestemmingsplan dat op 1 juli 2008 ouder dan vijf jaar is, voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan zijn vastgesteld. Wordt daar dan niet aan voldaan dan kunnen geen leges worden geheven. De meerderheid van de thans geldende bestemmingsplannen zijn namelijk al meer dan 15 à 20 jaar oud. Het is dan ook van belang dat het bestemmingsplan actueel is in verband met rechtszekerheid voor de burger. Het betreft een consoliderend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Het plan laat dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld voortvloeiend uit de binnenstadsvisie, moeten met een bestemmingsplanherziening geregeld worden.*

- c. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat onjuistheden, zoals de strook aan de westzijde van de Berkel bij het noordelijke deel van de Berkelkade, deze dient te worden bestemd als Groen in plaats van Verkeer.

### *Beantwoording*

*Verwezen wordt naar het antwoord onder 1 a en e.*

- d. Waarom is afgestapt van het gebruik van een erfbestemming? Het is groen in de stad. Slechts enkele locaties hebben de bestemming Tuin gekregen. Betrokkene pleit ervoor dit als nog in kaart te brengen. Tuinen zijn niet consequent bestemd. Enkele voorbeelden zijn:
1. het Oude Bornhof dient te worden bestemd als Tuin in plaats van Verkeer;
  2. het perceel van het voormalige ROC dient aan de zijde van het Vispoortplein als Tuin te worden bestemd;
  3. waarom zijn de tuinen ten zuiden van de bebouwing aan de Proosdijsteeg 1-9 / Zaadmarkt 110-112 wel als Tuin bestemd en andere tuinen niet;
  4. het Wöhrmannhof is bestemd als Verkeer, waarom niet als Tuin;
  5. de erven bij Kuiperstraat 60/62 en 64 zijn wel bestemd als Tuin.

### *Beantwoording*

*Wat betreft de erfbestemming wordt verwezen naar het antwoord onder 1 c.*

1. *Verwezen wordt naar het antwoord onder 1 e.*
  2. *In het vigerende bestemmingsplan Hoornwerk heeft het de bestemming Voor- of zijtuin, open erf. In het bestemmingsplan Oude stad / IJsssekade wordt het wederom als Tuin bestemd.*
  3. *Verwezen wordt naar het antwoord onder 1 e.*
  4. *Verwezen wordt naar het antwoord onder 1 e.*
  5. *In het vigerende bestemmingsplan Waterstraat hebben beide percelen de bestemming Tuin, derhalve zijn deze percelen ook in het bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade als Tuin bestemd. Tevens wordt verwezen naar het antwoord onder 1 c.*
- e. Tijdens de informatieavond kwam naar voren dat er niet overal kon worden beoordeeld wat de huidige status was van gronden. Betrokkene merkt hierover op dat er met grote

regelmaat door de gemeente via luchtfotografie een beeld van de gemeente wordt gemaakt, om de plekken die vanuit de openbare ruimte aan het zicht worden onttrokken juist wel zichtbaar te maken.

*Beantwoording*

*Tijdens de informatieavond werd bedoeld op het feit dat door middel van luchtfoto's niet altijd kan worden afgeleid door wie welke gronden waarvoor worden gebruikt.*

*Uitgangspunt voor voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande bestemmingsplanregelingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een na-inventarisatie gedaan op basis waarvan de bestaande bestemmingsplannen zijn geactualiseerd.*



## 7. Ons Huis

- a. In een aantal bestemmingen wordt een woonfunctie omschreven voor de begane grond dan wel de verdiepingen. Echter de woonfunctie zoals beschreven beperkt zich tot één woning per bouwperceel. Tegen deze voorwaarde maakt betrokkene bezwaar. Veelal bevindt zich in een pand 150 m<sup>2</sup> en meer aan vloeroppervlak wat niet aansluit bij de huidige vraag aan woonoppervlak voor één woning.

### *Beantwoording*

*In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen waarin wonen op de verdieping mogelijk is gemaakt is de redactie gewijzigd waarbij is aangegeven dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot. Dit betekent dat de bestaande woningen (ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan) positief bestemd zijn.*

*Voor het vergroten van het aantal woningen is binnen een aantal bestemmingen waar wonen is toegestaan wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld met betrekking tot ander andere de economische uitvoerbaarheid en onderzoeksverplichtingen.*

- b. Het aanbrengen van een nieuwe kap conform de gestelde voorwaarden (3 meter hoog en een dakhelling tussen 45 en 55 graden) is alleen mogelijk bij een woning met een beukmaat van maximaal 6 meter. De ruimte die ontstaat is maximaal ongeveer 0,9 meter breed met een vrije hoogte van 2,60 meter. Wonen dan wel een verblijfsruimte creëren is vrijwel onmogelijk. Er wordt voorgesteld de beperking in hoogte te laten vervallen.

### *Beantwoording*

*Onder andere naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is de mogelijkheid een kapverdieping toe te voegen niet meer opgenomen in het plan.*

- c. Het bestemmingsplan bevat een ontheffingsmogelijkheid voor het samenvoegen van panden, waarbij een maximum geldt van 3 panden aaneengesloten met een pandbreedte van maximaal 15 meter. Ons Huis maakt hier tegen bezwaar voor de functie wonen en stelt voor de eis van maximaal 15 meter niet te laten gelden voor de functie wonen.

### *Beantwoording*

*Deze regeling is opgenomen ter bescherming van de kleinschaligheid en het monumentale karakter van de binnenstad (het stadsgezicht) en blijft derhalve voor gehandhaafd.*

- d. Bij onder andere de bestemmingen Centrum en Gemengd wordt bij ontheffing van de bouwregels aangegeven dat voor het realiseren van woningen op de verdiepingen het parkeren van auto's dient te worden gewaarborgd. Hiermee komt de haalbaarheid van projecten zwaar onder druk te staan. Voorgesteld wordt de eis voor het realiseren van parkeergelegenheid te laten vervallen indien het vloeroppervlak cq de inhoud van het pand niet vermeerderd wordt en ook niet bij het splitsen van een pand in meerdere woningen.

### *Beantwoording*

*Het plan is op dit onderdeel bijgesteld. Bij de bedoelde bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van woningen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. De regeling met betrekking tot het realiseren van parkeergelegenheid is geschrapt. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de overige bestemmingen (buiten het kernwinkelgebied) de regeling met betrekking tot parkeren is gehandhaafd.*

*Hierbij gelden verder de bepalingen uit de bouwverordening en de hierop gebaseerde actuele normstellingen welke verder niet in voorliggend plan worden geregeld.*

- e. De hiervoor genoemde onderdelen van het bestemmingsplan waar bezwaar tegen wordt gemaakt zijn strijdig met de “Woonvisie Zutphen 2007-2011” waar wonen boven winkels onderdeel van uitmaakt en werken belemmerend voor de plannen.

*Beantwoording*

*Een van de doelstelling van de Woonvisie is levendigheid van het centrum te bevorderen door woonfunctie toe te voegen. In het centrum van Zutphen staan veel etages boven winkels leeg. Hierop is het project ‘Wonen boven winkels’ gestart en in de Woonvisie wordt gepleit om het project voort te zetten. Hiervoor is aanvullend beleid voor Wonen boven winkels opgesteld. In samenhang met dit beleid zijn er een aantal afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen.*

*Voor de meeste bestemmingen geldt dat op de verdieping wonen is toegestaan, mits het bestaande aantal niet wordt vergroot. Voor het vergroten van het aantal woningen is voor een aantal bestemmingen waar wonen is toegestaan wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld met betrekking tot ander andere de economische uitvoerbaarheid en milieuhygiënische aspecten.*

*Met deze wijzigingsbevoegdheid kan op relatief eenvoudige wijze medewerking worden verleend aan projecten in het kader van wonen boven winkels.*

- f. Het type document “Verbeelding” waar in het bestemmingsplan naar verwezen wordt is niet terug te vinden als bijlage. Is het juist dat met “Verbeelding” de plankaart wordt bedoeld?

*Beantwoording*

*Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 wordt de plankaart inderdaad een “Verbeelding” genoemd.*

- g. Op pagina 8 van de toelichting wordt over “extra kapverdieping maximale bouwhoogte 3 meter” en over “extra dakverdieping met een hellingshoek van 40 tot 55 graden”. Wat zijn de verschillen in beperkingen en mogelijkheden van deze twee ontheffingen?

*Beantwoording*

*Onder andere naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is de mogelijkheid een kapverdieping toe te voegen niet meer opgenomen in het plan.*

- h. Op pagina 11 van de toelichting wordt bij de bestemming Gemengd en Gemengd-Horeca gesproken over de mogelijkheid tot wonen op de begane grond terwijl er in de regels bij de bestemming Gemengd-Horeca wonen niet als bestemming is opgenomen. Graag de bestemming wonen toevoegen aan deze regels.

*Beantwoording*

*Dit betreft een verkeerde weergave in de toelichting van het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen Gemengd en Gemengd-Horeca is wonen op de begane grond tenzij specifiek aangeduid niet toegestaan.*

- i. Bij de bestemming Wonen en Wonen-Gestapeld is bij specifieke gebruiksregels aangegeven dat geen parkeeroverlast in de directe omgeving mag worden veroorzaakt bij het gebruik van de woningen. Deze regel is onduidelijk, breed te interpreteren en zal tot discussie leiden. Voorgesteld wordt deze regel niet op te nemen.

*Beantwoording*

*Deze regel is opgenomen om bij consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en beroepen aan huis te voorkomen dat er parkeeroverlast in de directe omgeving zal ontstaan. Wordt dit niet opgenomen dan kan bij parkeeroverlast niet worden voorkomen en kunnen er ruimtelijk ongewenste situaties ontstaan.*

- j. Voor een aantal bestemmingen geldt dat een functie wonen op de begane grond niet is toegestaan. Is het in die gevallen wel mogelijk om een ontsluiting van de woonfunctie('s) op de verdiepingen te realiseren middels een trap tussen begane grond en verdieping?

*Beantwoording*

*Voor de duidelijkheid zijn de regels in de bestemmingen (waarbij op de begane grond geen wonen is toegestaan en op de verdieping wel) aangevuld met een zinsnede die ontsluiting van de bovengelegen woningen op de begane grondlaag mogelijk maakt.*

- k. Ons Huis heeft het pand Oude Wand 130-134 aangekocht en gevraagd wordt of voor deze panden de bestemming Gemengd kan worden opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming van Oude Wand 130 en 132 namelijk Bedrijf en van Oude Wand 134 Cultuur en Ontspanning.

*Beantwoording*

*Het bestemmingsplan Oude stad / IJsselkade is een conserverend bestemmingsplan, dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen en daarvoor wordt een afzonderlijke procedure voor gevolgd. Voor Oude Wand 130-134 is inmiddels een procedure gestart.*

## **8. Inspraakreactie 8**

Het pand Lange Hofstraat 31 heeft in het bestemmingsplan de bestemming Centrum en een aanduiding kantoor gekregen. Dit doet geen recht aan het multifunctionele karakter van het pand. Betrokkene (tevens eigenaar van het pand) ziet ook graag ruimere gebruiksmogelijkheden dan de nu toegekende woonbestemming.

### *Beantwoording*

*De vigerende bestemming van het pand is Winkels en de gevelwandkaart heeft op de eerste en tweede verdieping de aanduiding voor wonen. Op basis van de bestemming Winkels zijn op de begane grond uitsluitend winkels toegestaan en op de eventuele verdieping(en) uitsluitend winkels en/of bergruimten. In bestemmingsplan Oude Stad / IJsselkade heeft het pand de bestemming Centrum met een aanduiding kantoor voor de begane grond. Op basis van de bestemming Centrum zijn op de begane grond detailhandel en dienstverlenende bedrijven en kantoren toegestaan en op de verdiepingen het bestaande aantal woningen. In een gesprek met de betrokkene, zijn makelaar en de heer Haafkens en mevrouw Zwijs van de gemeente Zutphen is aan gegeven dat het pand de toegekende functies op begane grond en verdiepingen behoudt. Het beleid van de gemeente is het wonen boven winkels te stimuleren, het hele pand bestemmen voor andere functies dan wonen, past niet in dit beleid.*

## 9. Gemeentelijke Monumenten Commissie

- a. De invulling van het beschermd stadsgezicht en de gewenste kwaliteiten die verbonden moeten worden aan deze status moeten met name worden geregeld in het bestemmingsplan, dit is een verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur.

### *Beantwoording*

*Gemeente deelt deze opvatting. De opmerking wordt verder voor kennisgeving aangenomen*

- b. Cultuurhistorie zou uitgangspunt moeten zijn bij het maken van een bestemmingsplan voor het beschermd stadsgezicht. Hoofdstuk 8 Cultuurhistorie blijft beperkt tot een summier beschrijving van de kwaliteiten. Hoe gaan we om met het beschermd stadsgezicht en wat willen we ermee? Een visie ontbreekt. De keuze voor een conserverend bestemmingsplan ligt niet voor de hand.

### *Beantwoording*

*Het bestemmingsplan is een conserverend plan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de vigerende plannen. Mede naar aanleiding van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties zijn in het plan diverse regels opgenomen ter bescherming van het stadsgezicht, zoals onder andere gevelwandkaarten en kappenkaart.*

*Mede naar aanleiding van de binnengekomen inspraak- en overlegreactie heeft een bijstelling plaatsgevonden.*

- c. In de opbouw van het bestemmingsplan is gekozen voor het globaal bestemmen. Dit leidt ertoe dat de opbouw van de historische binnenstad met de daarbij behorende structuren slecht of niet afleesbaar is. Gepleit wordt voor een bestemmingsplan op perceelsniveau, hierbij wordt verwezen naar Utrecht.

### *Beantwoording*

*Om de bestaande kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht te behouden maken de gevelwandkaarten deel uit van de regels. De gevelwandkaarten geven op perceelsniveau de maatvoering en de bouwmassa van de huidige bebouwing aan en vormen een beeld van het karakter en de kwaliteit van de bebouwing. Dit is van belang voor de welstandsadvisering bij nieuw- of verbouwplannen.*

*Tevens is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan een kappenkaart toegevoegd waarop de kaprichting en kapvorm zijn aangegeven.*

*Wat betreft de wijze van bestemmen is de indeling in bestemmingen gehanteerd zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) voorschrijft. Zo voorziet de SVBP in een bestemming Centrum. Deze bestemming is gecreëerd om een mate van flexibiliteit te integreren in een centrumgebied waar de functies aan wijziging en uitwisseling onderhevig zijn. In de bestemming Centrum zijn de functies detailhandel en dienstverlening op de begane grond toegestaan. In de vigerende bestemmingsplannen is het veelal de bestemming Winkels. Uit het onderzoek Stapel op Zutphen (zie toelichting bestemmingsplan pagina 5) is gebleken dat huidige bestemmingsplannen in de binnenstad ook al veel mogelijkheden kennen. In de bestemming Centrum kan een zekere mate van uitwisseling van functies plaatsvinden, zodat flexibiliteit is gewaarborgd, zonder dat 'zware' wijzigingsprocedures nodig zijn. Dit geldt voor de functies op begane grond. Voor functies op de bovenliggende verdieping(en) is conserverend bestemd naar het huidige gebruik.*

- d. De keuze om alleen een gevelwandkaart toe te voegen suggereert dat achter deze voorgevel alles vogelvrij is, terwijl een beschermd stadsgezicht een 3-dimensionale kwaliteit heeft. De hoofdvorm van de daken, kapvormen, het verschil in hoogte en plattegrond tussen hoofdbebouwing en achterbebouwing met daarbij behorende hiërarchische verschillen vormen essentiële onderdelen van de historische stad.

*Beantwoording*

*Zoals hiervoor onder c opgemerkt geven de gevelwandkaarten op perceelsniveau de maatvoering en de bouwmassa van de huidige bebouwing aan en vormen een beeld van het karakter en de kwaliteit van de bebouwing.*

*Tevens is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan een kappenkaart toegevoegd waarop de kaprichting en kapvorm zijn aangegeven.*

- e. Voor de herkenbaarheid van het beeld en het behoud van op vestingswerken, welke soms niet visueel waarneembaar zijn, gebaseerde structuren is het wenselijk dat de plaats en het verloop van de verdedigingswerken in het bestemmingsplan en het bijbehorende kaartmateriaal worden opgenomen.

*Beantwoording*

*De paragraaf over het beschermd stadsgezicht is in de toelichting bijgesteld en aangevuld. Hierbij zijn enkele (historische)kaarten toegevoegd die een beeld geven van het verloop van de voormalige verdedigingswerken.*

- f. Het dakenlandschap wordt niet via de regels of de verbeelding beschermd. Het gesloten dakenlandschap is een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht en moet daarom via regels en/of verbeelding worden opgenomen. Grote openingen in daken die het gevolg zijn van functiewijzigingen onder de kap moeten worden verboden.

*Beantwoording*

*Mede naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is een kappenkaart opgenomen in het bestemmingsplan.*

- g. De Spitaalstraat en Nieuwstad zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan waardoor een verknipt beschermd stadsgezicht ontstaat.

*Beantwoording*

*Het gebied van het beschermd stadsgezicht valt in verschillende bestemmingsplangebieden. Elk bestemmingsplan bevat regels ter bescherming van het stadsgezicht.*

- h. De commissie vraagt aandacht voor de kerkhoven van de Walburgiskerk en Broederkerk.

*Beantwoording*

*Er is aandacht voor archeologische waarden. Het gebied rond de Walburgiskerk heeft als archeologische waarde 'rijksmonument' en de omgeving van de Broederkerk heeft als archeologische waarde 'zeer hoog, bekende waarde'. De archeologische waarden worden beschermd door middel van een vergunningstelsel.*

- i. De commissie vindt het bedenkelijk dat karakteristieke hofjes, tuinen en groenstroken veelvuldig niet als tuin of groen worden bestemd.

*Beantwoording*

*Er heeft ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan een bijstelling plaatsgevonden met betrekking tot de bestemmingen voor de hofjes. Zie verder onder inspraakreactie 1 e.*

- j. In de toelichting op pagina 17 wordt onder "bedrijf" beschreven dat het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten niet de voorkeur heeft binnen de historische kern. De commissie pleit ervoor om kleinschalige ambachtelijke bedrijven zoveel mogelijk te behouden omdat deze bepalend zijn voor de identiteit voor de stad.

*Beantwoording*

*Binnen de bestemming Gemengd is opgenomen dat lichte bedrijvigheid, categorie 1 en 2 is toegestaan. Hiernaast zijn de bestaande bedrijven positief bestemd.*

- k. Niet duidelijk is in hoeverre aansluiting is gezocht met de welstandsnota.

*Beantwoording*

*In de toelichting is een paragraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op het welstandsbeleid en de relatie met voorliggend plan. De met betrekking tot de bouwmogelijkheden conserverende regeling van voorliggend plan sluit aan op het welstandsbeleid voor de binnenstad.*

- l. De analoge kaart is erg onoverzichtelijk door de vele aanduidingen.

*Beantwoording*

*Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro zijn in verband met de digitalisering de eisen aan de verbeelding gewijzigd. De digitale verbeelding (is leidend) gaat boven de analoge verbeelding. De leesbaarheid van de analoge kaart is niet optimaal, onder meer vanwege de dubbelbestemmingen.*

*Binnen deze wettelijke vereisten is zoveel mogelijk gedaan om de leesbaarheid van de analoge verbeelding te optimaliseren.*

- m. Tot slot onderschrijft de commissie de ambtelijke reactie van de afdeling Klantcontact, team Omgeving sectie Monumenten.

*Beantwoording*

*Deze ambtelijke reactie maakt formeel geen deel uit van de binnengekomen inspraak reacties. Ambtelijk heeft afstemming plaatsgevonden met het team Omgeving sectie Monumenten.*

