

bestemmingsplan

# **Gerard Doustraat**

**gemeente Zutphen**

29 maart 2010

projectnummer 80187



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	3
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	5
<b>2</b>	<b>HET PLAN</b>	<b>6</b>
2.1	INLEIDING	6
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.3	HET PLAN	7
<b>3</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>15</b>
3.1	BELEID	15
3.2	MILIEU	21
3.3	WATER	26
3.4	FLORA EN FAUNA	31
3.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	32
3.6	VERKEER EN PARKEREN	33
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
<b>4</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>36</b>
4.1	ALGEMEEN	36
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	37
<b>5</b>	<b>DE PROCEDURE</b>	<b>39</b>
5.1	VOOROVERLEG	39
5.2	INSPRAAK	39

## SEPARATE BIJLAGEN

- *saneringsplan*
- *evaluatie bodemsanering*
- *advies afdeling milieu, gemeente Zutphen*
- *quick scan flora en fauna*



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

De gemeente Zutphen wil het terrein van de voormalige kwekerij aan de Gerard Doustraat – Jan Vermeerstraat benutten voor woningbouw. Deze herstructurering vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan Wijk A, dat op een interactieve manier gezamenlijk met betrokken organisaties, instellingen, marktpartijen en bewoners is opgesteld. Het plan heeft als doel de kwaliteit van het Waterkwartier te behouden en waar nodig te versterken, waarmee het plan dient bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Het Wijkontwikkelingsplan biedt echter geen voldoende ruimtelijk toetsingskader om concrete projecten, die in het kader van de herstructurering gewenst zijn, te toetsen. Er is dan ook besloten een Stedenbouwkundige Visie voor de wijk Waterkwartier te ontwikkelen. Een van de voor woningbouw te ontwikkelen locaties uit deze visie betreft het voormalige terrein van een kwekerij en de gemeentewerf aan weerszijden van de Jan Vermeerstraat, nabij de Gerard Doustraat.

Het geldende bestemmingsplan laat de herontwikkeling voor woningbouw niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische grondslag voor de ontwikkelingen in gebied aan de Gerard Doustraat en de Jan Vermeerstraat.

## 1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft grotendeels het terrein van een voormalige kwekerij aan de Jan Vermeerstraat en de voormalige gemeentewerf aan de Paulus Potterstraat. Het plangebied ligt in de wijk Waterkwartier en de daarbinnen gelegen Schildersbuurt, ten zuidoosten van de binnenstad van Zutphen. De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de Paulus Potterstraat en schoolbebouwing aan deze straat, in het oosten door bebouwing voor bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, in het zuiden door de groenstrook langs de Gerard Doustraat en in het westen door de Hobbe-makade. Het plangebied ligt in de huidige situatie braak, nadat de bebouwing van de voormalige kwekerij is gesloopt. De afbeelding op de volgende pagina toont globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied. Op de verbeelding is de exacte begrenzing van het plangebied aangegeven.



*globale ligging en begrenzing plangebied*



### 1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Varkensweide 1975".

Voor het plandeel ten westen van de Jan Vermeerstraat geldt het bestemmingsplan "Varkensweide 1975". Dit plan is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Zutphen op 27 september 1976 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 september 1977. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd voor de kwekerij met bijbehorende erven, een nutsvoorziening en een verkeersbestemming ten behoeven van de Jan Vermeerstraat met bijbehorende groenvoorzieningen. Voor dit plandeel is één bouwvlak voor de kwekerij en één bouwvlak voor de nutsvoorziening opgenomen.

Voor het plandeel ten oosten van de Jan Vermeerstraat geldt een 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan "Varkensweide 1975". Dit plan is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Zutphen op 30 augustus 1982 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 maart 1983. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd voor nutsvoorzieningen en gemeentelijke diensten met bijbehorende erven. Voor dit plandeel is één bouwvlak opgenomen.

De voorziene ontwikkeling pas niet in het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van dit geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarna ten slotte in hoofdstuk 5 ruimte is voor de resultaten uit de planologische procedure.

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

## 2 HET PLAN

### 2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur als op de toekomstige situatie van het plangebied.

### 2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied omvat het terrein van de voormalige kwekerij aan de Jan Vermeerstraat en de voormalige gemeentewerf aan de Paulus Potterstraat. Het plangebied bestaat voornamelijk uit braakliggend terrein en wordt omgeven door bebouwing voor wonen, werken en onderwijs en infrastructuur.



*luchtfoto plangebied (globaal met omlijning aangegeven) en de Schildersbuurt (noorden) en het Staatslieden Kwartier (zuiden)*

*bron: Google Maps*



## 2.3 HET PLAN

### 2.3.1 *beschrijving omgeving plangebied*

Het plangebied bevindt zich in de schil rond de binnenstad en is gelegen aan een hoofd invalsweg, de Gerard Doustraat. Langs de Gerard Doustraat bevindt zich een langgerekte groenstrook die onderdeel is van de hoofd groenstructuur van de stad. Deze groene "vinger" wordt doorgetrokken langs het plangebied vrijwel tot aan de singel rond de binnenstad.

Het plangebied maakt deel uit van de Schildersbuurt en grenst aan het Staatslieden Kwartier. In deze paragraaf worden deze wijken wat betreft de delen die aan het plangebied grenzen kort beschreven vanuit de structuur van de bebouwing en de functies.



*globale grens Schildersbuurt Zutphen*

*bron: Google Maps*

#### ***Schildersbuurt***

##### *structuur bebouwing en openbare ruimte*

In de Schildersbuurt overheerst het bebouwingstype tuindorpen en tuinwijken met een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld.

Het plangebied grenst in het noorden en westen aan percelen met hoogbouw voor verzorging, scholen en sportvoorzieningen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de hoogbouw voor de scholen. De bouwhoogte varieert tussen de 4 en 10 meter. Hoogbouw in de vorm van gestapelde woningen voor senioren bevindt zich ten westen van het plangebied. Deze hoogbouw bestaat uit vijf losstaande complexen, waarvan 3 complexen een hoogte hebben van 21 meter. Hoogbouw heeft een grote impact op de omliggende

omgeving en vormt een oriëntatiepunt. De hoogbouw en instellingen worden veelal omgeven door een grote open ruimte, waarin parkeervoorzieningen en groen aanwezig zijn. Langs en in de omgeving van de Paulus Potterstraat wordt de bebouwing ten noorden van het plangebied gekenmerkt door een traditionele blokverkaveling uit de jaren vijftig, met een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. Het omvat een strakke, rechthoekige stedenbouwkundige structuur, ingevuld door stroken die zijn samengesteld in een rechthoekig bouwblok met open hoeken.

De openbare ruimte is eenvoudig en ruim opgezet, wat tot uiting komt in de straatprofielen en de openheid van de groenvoorzieningen. De staten zijn breed en voorzien van trottoirs en eventueel parkeerstroken. Het parkeren vindt meestal plaats op de rijbaan of in parkeerhavens. Groenvoorzieningen op wijkniveau komen veelvuldig en verspreid in de Schildersbuurt voor en bestaan uit speelvelden, groenstroken en parkjes tussen de bouwblokken.

#### *functionele structuur*

Wonen vormt de belangrijkste functie binnen de Schildersbuurt. De grootste maatschappelijke voorzieningen in de Schildersbuurt bevinden zich geconcentreerd in een strook in het zuiden. Het betreft een aantal scholen, een peuterspeelzaal, een gymzaal en voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg. In deze zone bevinden zich op de hoek van de Jan Vermeerstraat en de Paulus Potterstraat detailhandelvoorzieningen, waaronder een supermarkt. Daarnaast bevinden zich meer verspreid over de Schildersbuurt enkele (kleinere) maatschappelijke voorzieningen.

#### ***Staatslieden Kwartier***

##### *structuur bebouwing en openbare ruimte*

Het bebouwingstype woonwijken in traditionele blokverkaveling uit de jaren vijftig is in vrijwel het gehele deelgebied Staatslieden Kwartier aanwezig.

Het bebouwingstype wordt in deze wijk gekenmerkt door de rechthoekige stedenbouwkundige opzet. De bebouwing bestaat uit lange stroken die voornamelijk noord-zuid zijn gericht. De stroken hebben per complex een eigen uitstraling. De meeste stroken bestaan uit twee bouwlagen, enkele stroken omvatten vier tot vijf bouwlagen. De hogere bebouwing bevindt zich verspreid, maar geclusterd in de wijk.

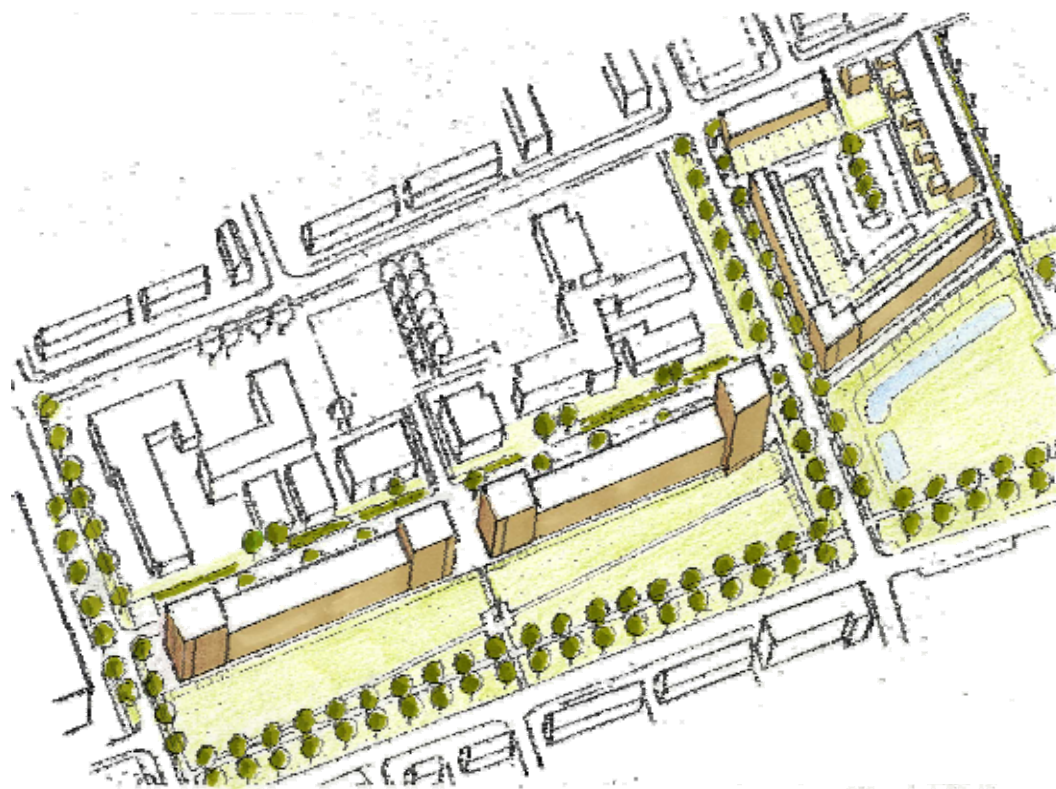
De openbare ruimte is als stedelijk te karakteriseren. Karakteristiek met betrekking tot de openbare ruimte zijn de brede straatprofielen. Deze brede profielen ontstaan door de toepassing van brede trottoirs en de diepe voortuinen. Groenvoorzieningen omvatten enkel speelvelden, groenstroken en kleine parkjes die verspreid binnen de woonwijken in het Staatslieden Kwartier voorkomen.

#### *functionele structuur*

Wonen vormt de meest relevante functie binnen het Staatslieden Kwartier. Bedrijvigheid bevindt zich geconcentreerd in het noordwesten van de wijk en omvat een verkooppunt voor motorbrandstoffen, een wasstraatvoorziening en een supermarkt. Daarnaast bevinden zich een winkelcentrum op de hoek Gerard Doustraat - Van Heemstrastraat. In dit centrum zijn commerciële functies gecombineerd met de woonfunctie. Een school is gevestigd op de hoek Gerard Doustraat - Govert Flinckstraat. Daarnaast bevindt zich een buurthuis op de hoek Gerard Doustraat - Van Heemstrastraat.

### 2.3.2 stedenbouwkundige opzet

In deze paragraaf wordt de stedenbouwkundige opzet voor de inrichting van het plangebied beschreven. Hierin is tevens de relatie en samenhang met de omgeving betrokken. In de verkavelingsschets hieronder is de toekomstige inrichting van het plangebied aangegeven. Daarnaast is een overzicht van het plangebied in vogelvlucht opgenomen.



verkavelingsschets en illustratie plangebied

bron: gemeente Zutphen

### ***hoofdopzet***

De hoofdgedachte van het plan is het creëren van een stedelijke wand aan het langgestrekte park in een strakke rooilijn. Hiermee kan het park mooi worden vormgegeven en ontstaat, weliswaar op enige afstand, een goede begeleiding van de invalsweg. Tevens kan daarbij de rommelig ogende scholenzone visueel worden afgeschermd. Meer westwaarts richting de binnenstad wordt de wand forser en heeft deze een hogere dichtheid in de vorm van appartementen. Deze bouwvorm sluit ook goed aan bij de reeds gerealiseerde appartementen langs de Hobbemakade in het complex Bornhof. Het plandeel op de hoek Jan Vermeerstraat – Paulus Potterstraat is wat lager, in de vorm van eengezinshuizen die in feite ook deel uitmaken van de achterliggende laagbouwwijk en de ruimtelijke entree van deze wijk vormen.

### ***groen en ontsluiting***

Om het groene karakter van het plangebied en de daarbij behorende woonkwaliteit te onderstrepen, wordt het parkeren verscholen opgelost. Voor de appartementen betekent dit dat hoofdzakelijk onder de bebouwing wordt geparkeerd en in de achterliggende ontsluitingsstraat. Het parkeren voor het laagbouwcluster wordt opgelost in een ruim binnenterrein. Door deze stedenbouwkundige opzet kan het park vrij van auto's blijven en hebben de bewoners tevens een beschutte eigen stallingsplaats. De parkeervoorzieningen worden ontsloten vanaf de wegen Jan Vermeerstraat en de Hobbemakade.

Verder is het van belang dat het park vanuit de nieuwbouw en de achterliggende buurten goed te bereiken is. Daartoe zijn op een tweetal plekken nieuwe voetgangersverbindingen ontworpen. In de appartementenzone is dit een doorsteek halverwege vanaf de bushalte aan de Gerard Doustraat naar de achterliggende scholenzone aan de Paulus Potterstraat. In het laagbouwcluster wordt een voetpad gemaakt langs de woningen en de aanwezige praktijkschool naar de speelvoorzieningen in het park.

### ***bebouwing***

Het appartementencluster bestaat uit twee bouwblokken met daartussen een doorsteek voor voetgangers. De twee blokken zijn ongeveer even lang en hebben een basishoogte van drie woonlagen met een onderlaag voor parkeren en bergingen. In de lange bebouwingsstrook zijn stedenbouwkundige accenten gewenst. Zie hiervoor de paragraaf beeldkwaliteit.

De laagbouwoningen hebben als hoogte maximaal drie bouwlagen. Dit is de basishoogte voor de woningen aan het park, de Paulus Potterstraat en de Jan Vermeerstraat. Naast de praktijkschool is lagere bebouwing gewenst ( één of twee bouwlagen) als overgang naar de lage praktijkschool en vanwege de enigszins verscholen ligging.

De bij de woningen behorende bergingen bevinden zich in het binnenterrein en zijn losstaand of aangebouwd aanwezig op het achtererf.

### ***woningbouwprogramma***

De planontwikkeling biedt een kans voor het realiseren van woningtypen die momenteel worden gemist in de wijk. Het betreft hier voornamelijk appartementen voor de doelgroep ouderen. In het plangebied wordt gebouwd voor de volgende doelgroepen:

- 1 doorstarters en starters op de woningmarkt;
- 2 gezinnen met jonge en oudere kinderen;
- 3 ouderen, vooral de vitale ouderen;
- 4 nader te bepalen bijzondere doelgroepen.



Gestreefd wordt om 148 nieuwe woningen in het plangebied te realiseren. De woningen worden onderverdeeld in huur- en koopappartementen (geschikt voor ouderen en starters) en goedkope en middeldure eengezinskoopwoningen. Het plangebied is extra aantrekkelijk voor ouderen, omdat in het aangrenzende complex Het Bornhof op termijn een zorgsteunpunt wordt gerealiseerd. Op de koppen van de appartementenblokken worden wat duurdere woningen toegevoegd vanwege de maatvoering, het uiterlijk en de gewenste differentiatie.

Het onderstaande programma is richtinggevend als uitgangspunt gehanteerd:

soort woning	sociaal - huur	sociaal - koop	markt	totaal
appartementen	48	43	13	104
eengezinswoningen	-	10	34	44
totaal	48	53	47	<b>148</b>
percentage	32 %	36 %	32 %	<b>100%</b>

Het programma bevat circa 68% van de beoogde woningen in de sociale sector, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan regionale afspraken ter realisatie van sociale woningbouw.

#### ***beeldkwaliteit, aanvullend welstandskader***

Ten behoeve van een goede beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte is het nodig uitgangspunten te formuleren als richtlijnen voor architecten en de gemeente. De belangrijkste richtlijnen zijn al vastgelegd in de welstandsnota van de gemeente Zutphen (2004). In deze welstandsnota worden voor het westelijk plandeel ten zuiden van de scholen geen welstandseisen en toetsingscriteria voor de bebouwing aangegeven. Voor het oostelijk plandeel aan de Paulus Potterstraat is in de nota sprake van een andere functie (bijzonder bebouwingscomplex) waar andere eisen en criteria voor gelden. Het is daarom wenselijk om nieuwe uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de omgeving te formuleren.

#### ***algemeen***

Het plan is voor een belangrijk deel een opmaat naar de binnenstad. Het is daarom gewenst om referenties van de binnenstadsbebouwing in het plan terug te laten komen zowel in de architectuur als in de openbare ruimte. Voor de bebouwing gelden kenmerken als: donkere baksteen en verticalisme in de gevels. En in de openbare ruimte dient sprake te zijn van een hoge verblijfskwaliteit die aansluit bij de bebouwing.

#### ***1 het westelijk plandeel, de appartementen***

De nieuwe lineaire appartementengebouwen zullen de achtergelegen verspreide schoolgebouwen aan de Paulus Potterstraat afschermen. Er ontstaat een nieuw gesloten bebouwingsfront met gestapelde woningen op enige afstand van de Gerard Doustraat. Deze appartementengebouwen dienen een eenduidig en representatief beeld te geven aan het nieuwe park, terwijl de achterliggende schoolbebouwing zich vooral naar de Paulus Potterstraat toe dient te presenteren.

### vorm

Het langgerekte nieuwe bebouwingsfront sluit aan bij het lineaire karakter van de overige woonbebouwing langs de Gerard Doustraat. Strakke begeleidende bebouwing langs deze straat is wenselijk gezien de hoofd verkeersfunctie als invalsweg naar het centrum toe, terwijl anderzijds ook het nieuwe park ruimtelijk moet worden begrensd en vormgegeven.

Het karakter van de bestaande omringende woonbebouwing is sober en ingetogen, hoewel de meer recente nieuwbouw aan de Hobbemakade (appartementen in 4-5 lagen) al een wat levendiger beeld toont. Voor de architectuur van de nieuwe appartementen dient eveneens uitgegaan te worden van een rustig bebouwingsfront met strakke rooilijnen en een eenduidige basishoogte ( drie woonlagen op een onderbouw). Verticale bebouwings-elementen als stedenbouwkundige accenten zijn gewenst, primair op de koppen van de blokken aan de Hobbemakade en aan de Jan Vermeerstraat, maar ook bij de doorgang tussen de beide blokken. Het bouwkundig accent aan de Hobbemakade vormt een beeldmerk komend vanaf het centrum, terwijl het verticaal accent aan de Jan Vermeerstraat wat hoger kan zijn door de vrije en prominente ligging. Het is een soort beeldmerk voor het totale plan, heeft een meer torenachtig karakter en kan ook een andere rooilijn en richting krijgen.

Voor de dakafdekking dient een plat dak uitgangspunt te zijn, waarbij wordt aangesloten bij de appartementenbebouwing langs de Hobbemakade en de hoofdvorm van de schoolgebouwen. Er dient sprake te zijn van een duidelijke dakbeëindiging. De liftopbouwen dienen bij voorkeur geïntegreerd te worden in de hoofdvorm.

De entrees van de gebouwen liggen aan de achterzijde en de voorzijde, aan de nieuwe ontsluitingsweg tussen scholen en woongebouwen. De privé buitenruimtes bevinden zich aan het park. Onder de woonbebouwing bevindt zich een parkeervoorziening en de ruimte voor de bergingen. De parkeervoorziening is in principe open naar het park en de woonstraat toe en wordt afgeschermd door verticale elementen en/of een groene wal. Ter plaatse van de verticale accenten in de bouwblokken ( op de koppen) dient evenwel sprake te zijn van een doorlopende gevel tot maaiveld ter plaatse van de onderbouw, zodat de bebouwing stevig op de grond komt te staan.

### gevels

De gevels kennen vooral een verticale geleding en ritmiek door ordening van raampartijen en metselwerk langs verticale assen. Kopgevels dienen een duidelijke expressie te krijgen. Aan de entreezijde is sprake van galerijen. Deze dienen bij voorkeur opgenomen te worden in de hoofdvorm van de gebouwencomplexen.

### kleur en materiaalgebruik

De gevels bestaan uit metselwerk en glazen puien/ramen. Het metselwerk van de beide gebouwen dient in kleur en vorm op elkaar te worden afgestemd, zodat het bebouwingsfront zich als een eenheid manifesteert. Ook de kozijnen van de raamopeningen dienen voor beide gebouwen in materiaal en kleur op elkaar afgestemd te worden.

Voor de onderbouw kan, daar waar sprake is van metselwerk, een andere (donkere) baksteen gekozen worden. Ook kunnen in de gevels ondergeschikte toepassingen van andere materialen zoals hout en hardsteen plaats vinden in een afwijkende kleurstelling.

### openbare ruimte

Het groene voorterrein, het park, dient een extensief karakter te krijgen zonder speelvoorzieningen. Het karakter is open en ruim . Het hoogteverschil van de groene ruimte met de omgeving zal worden ervaren door diverse trapopgangen en steile taluds. De

bestaande bomen langs de omringende wegen zullen gehandhaafd blijven. Centraal in de groene ruimte zal een bijzonder object worden geplaatst, onderdeel van omgevingskunst in de wijk Waterkwartier.

Een tweede element van belang is de achtergelegen nieuwe woonstraat. Uitgangspunt is dat hier beperkt eenzijdig wordt geparkeerd met name voor bezoekers en dat zoveel mogelijk groen in de vorm van bomen en heesters wordt toegevoegd zowel tussen de parkeerplaatsen als in de afschermdende groenstrook naar de scholen toe. De bestrating bestaat uit gebakken klinkers.

## 2 *oostelijk plandeel, de eengezinswoningen*

Dit plandeel sluit aan bij de woonbuurt, die in de welstandsnota staat aangeduid als "woningen in traditionele blokverkaveling". Dat wil zeggen bouwblokken met een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Dit plandeel sluit daar op aan voor wat betreft de woningen die aan de straten en voetgangersroutes zijn gelegen. De voordeuren van de woningen zijn aan deze openbare ruimtes gelegen en de achtertuinen (samen met de stalling van auto's) liggen in het binnenterrein.

De situatie aan het park is afwijkend. Hier is er voor gekozen om privé-terrassen aan het park te situeren en de entrees van de woningen aan het binnenterrein in combinatie met een klein erf. Hier dienen ook de bergingen van de woningen te worden gesitueerd zodat de terrassen aan het park vrij blijven van opslag en aanbouwen.

Een tweede afwijking van de traditionele verkaveling is de gesloten hoek die zich bevindt aan de zuidrand aan de Jan Vermeerstraat. Hier dient een wat markanter bebouwing tot stand te komen in reactie op het torenelement aan de andere zijde van de weg en als entree naar de achtergelegen woonwijk.

### vorm

De verkaveling bestaat uit een viertal rijenblokken. De blokken aan het park en aan de Jan Vermeerstraat hebben een platte dakafdekking dan wel een lessenaarsdak (aan het binnenterrein). Hiermee wordt aangesloten op de karakteristiek van de nieuwe appartementen en de aangrenzende scholen die ook een plat dak hebben. De twee overige blokken, welke grenzen aan de bestaande woonbebouwing van de Paulus Pottterstraat kunnen ook een zadeldak krijgen.

De gevels van de blokken zijn strak zonder verspringingen in de rooilijn zoals ook het geval is bij de bestaande woningbouw in de wijk.

Door middel van een binnenplanse ontheffing kan een dakterras/dakopbouw, op de woningen aan de parkzijde, gerealiseerd worden. Een dakopbouw tot een volledige 2<sup>e</sup> verdieping kan plaatsvinden. De dakopbouw dient in overeenstemming te zijn met de vorm en het gevelbeeld van de bestaande woning. Dakterrassen/dakopbouwen zijn qua verschijningsvorm identiek aan elkaar.

### gevels en erfafscheiding

Ook de gevels van de eengezinswoningen kennen zoveel mogelijk een verticale geleiding. Balkons zijn niet toegestaan. De kopgevels van de bouwblokken dienen ook hier een duidelijke expressie te krijgen. Permanent mee-ontworpen erfafscheidingen dienen als uitgangspunt voor de zijerven gelegen aan de openbare weg en het binnenterrein als afscherming naar de semi-openbare parkeervoorziening. Dit bij voorkeur in combinatie met de hier aanwezige bergingen. De terrassen aan het park dienen een permanente erfafscheiding te krijgen in de vorm van een muurtje of schanskorf.

#### kleur- en materiaalgebruik

Voor het kleur- en materiaalgebruik dient te worden aangesloten bij de nieuwe appartementen. Voor de woningen in dit plandeel dient dezelfde baksteen als bij de appartementen uitgangspunt te zijn ( type, kleur) als basismateriaal voor de gevels. Ook hier geldt dat ondergeschikte toepassingen van andere stenen en materiaal mogelijk is. De kozijnen van de raampartijen komen overeen in kleur met de appartementen. Door nadrukkelijk aan te sluiten in kleur- en materiaalgebruik bij het westelijk plandeel ontstaat een integrale ruimtelijke invulling langs de Gerard Doustraat en een helder eigentijds nieuw bebouwingsfront dat uitstraalt op de gehele wijk.

#### openbare ruimte

Het nieuwe park voor de woningen is een voortzetting van het reeds aanwezige openbaar groen aan de Gerard Doustraat, dat wil zeggen een intensiever gebruik met speelvoorzieningen en meer opgaande beplanting. Verder zal hier een ruime retentievoorziening worden aangelegd.

Van belang is het karakter van het nieuwe binnenterrein. Er worden hier ruim 60 parkeerplaatsen aangelegd. Om een grootschalig steenachtig karakter te vermijden, dienen enige forse bomen te worden aangeplant en afschermende struiken tussen de parkeerstroken. De bestrating bestaat uit gebakken klinkers. Naar de entrees van de parkwoningen toe, dient een voldoende brede verblijfsruimte aanwezig te zijn alsmede een afscherming naar de grote parkeervoorziening in de vorm van een plantsoentje.



## 3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 3.1 BELEID

#### *provinciaal beleid*

Zutphen valt in het streekplan Gelderland binnen het rode raamwerk gelegen stedelijk netwerk Stedendriehoek. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering/ transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

#### *keuzevrijheid en identiteit, Woonvisie Gelderland*

De woonvisie Gelderland geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'.

Regionale woonvisies hebben nadere invulling gegeven aan het provinciaal Kwalitatief WoonProgramma (KWP). Het KWP heeft als doel om te komen tot een regionaal woningaanbod dat past bij de regionale woningbehoefte. Voor de Stedendriehoek zijn in het KWP afspraken gemaakt over het ontwikkeltraject, zoals meer goedkope en dure huurwoningen en goedkope koopwoningen realiseren en het aandeel dure koopwoningen terugdringen. De provincie acht het grote aandeel levensloopbestendige bouw, het grote aandeel woningen op inbreidings- en herstructureringslocaties en de bundeling van de woningbouw positief.

De gemeente heeft, mede op basis van de uitgangspunten van het KWP, in december 2004 voor de (her)nieuwbouwlocaties in het Waterkwartier de volgende gewenste differentiatie vastgelegd en aan de provincie gemeld:

- 47% sociaal en 53% markt;
- 56% koop en 44% huur;
- 36% eengezinswoningen en 64% appartementen.

### ***regionaal beleid***

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- 1 duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- 2 natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- 3 regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- 4 stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- 5 toevoegen van centrumstedelijk en landelijke woonmilieus.

De structuurvisie omvat een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de lange termijn 2030. Dit beeld laat zien hoe de betrokken partners van de Stedendriehoek willen omgaan met de ruimtelijke ontwikkeling van het bundelingsgebied Stedendriehoek, waarbij onder andere de volgende voor het plangebied relevante aspecten centraal staan:

- draagvlak van stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer versterken;
- de variatie in samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad vergroten.

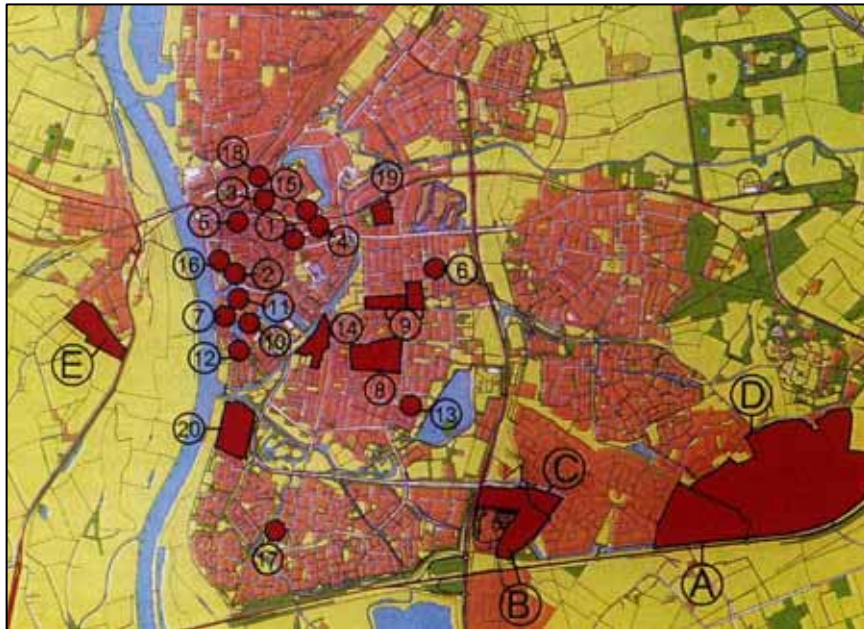
### ***gemeentelijk beleid***

#### *ontwikkelingsvisie Zutphen 2020*

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

Het ruimtelijk totaalconcept voor 2020 valt uiteen in negen planelementen. Het plangebied maakt deel uit van het element 'De Woonkwartieren', waarbinnen zich de meeste inbreidingslocaties bevinden. Ten behoeve van het inbreiden acht Zutphen een integrale aanpak van belang, waarbij tevens vanuit een sociaal-maatschappelijke invalshoek naar de ontwikkelingen wordt gekeken en rekening wordt gehouden met de betekenis en uitstraling van de betreffende locatie in relatie tot de omgeving. De verwantschap met uitbreidingslocaties mag niet uit het oog worden verloren. Met het bieden van mogelijkheden aan kleinschalige schone werkgelegenheid in woonkwartieren tracht de gemeente de economische structuur van de wijken te versterken.

Daarnaast maakt het plangebied deel uit van een van de in oost-westelijke richting lopende Groene vingers. Dit zijn ruimtelijke elementen die het stedelijk groen en het landschap van de Graafschap op een natuurlijke, recreatieve en zo ecologisch mogelijke wijze verbinden. Daarnaast vormen ze een rustig en open decor voor aangrenzende stedelijke woonmilieus. De Groene Vinger langs de Gerard Doustraat vormt een groene scheiding tussen woonkwartieren, waarvan met name de beleevings- en recreatieve waarden relevant zijn.



*inbreidingslocaties uit de ontwikkelingsvisie Zutphen 2020*

#### *woonvisie Zutphen 2007-2011*

De woonvisie biedt een eigentijdse visie op het wonen in Zutphen, waarbij "Verhoogde ambitie. Met oog voor Kwaliteit" als motto wordt gehanteerd. Voor het bereiken van dit motto zijn de volgende 14 beleidsdoelen geformuleerd:

- 1 De kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod in de gemeente op elkaar afstemmen;
- 2 Zorgdragen voor voldoende woningen voor (koop)starters;
- 3 Continueren van regionale opvangfunctie;
- 4 Garanderen dat in voldoende mate betaalbare woningen in de kernvoorraad beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid;
- 5 Op de voet volgen van het functioneren van het woonruimteverdelingsstelsel Woonkeus;
- 6 Inspelen op de vergrijzing;
- 7 Vergroten van keuzevrijheid van bewoners;
- 8 Ondersteunen eigenaar bewoners in herstructureringsgebieden die niet op eigen kracht kunnen zorgen voor goed onderhoud aan hun woning;
- 9 Bevorderen van integratie en huisvesting van specifieke groepen;
- 10 Levendigheid van het centrum bevorderen door woonfunctie toe te voegen;
- 11 Vergroten zeggenschap bewoners over woning en leefomgeving;
- 12 Rekening houden met eisen van duurzaamheid en streven naar kwalitatief hoogwaardige woonomgeving;
- 13 Streven naar toename sociale duurzaamheid;
- 14 Toepassen van de regeling 'Rood voor rood' in het buitengebied.

*wijkontwikkelingsplan Wijk A (WOP Waterkwartier)*

Het wijkontwikkelingsplan betreft een initiatief van de gemeente Zutphen en Woningstichting Hanzewonen (nu Woonbedrijf Ieder1) en voorziet in een samenhangende visie tot 2015 voor wijk A (Waterkwartier). De algemene doelstelling van het ontwikkelingsplan betreft het behouden, bewaken en waar nodig versterken van de kwaliteit van de wijk en haar buurten, hetgeen moet bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in de wijk Waterkwartier. Het plan is gezamenlijk met betrokken organisaties, instellingen, marktpartijen en bewoners opgezet.

Op basis van een analyse van de huidige situatie en trends is een visie geformuleerd op gewenste toekomstige ontwikkelingen. Relevante aspecten in deze visie betreffen het verbeteren van samenhang en solidariteit in de wijk, het opheffen van barrières voor de wooncarrière, het verbeteren en versterken van het karakter van de wijk en een goed beheer van de wijk. De visie resulteert in enkele ontwikkelingslocaties, waar door middel van nieuwbouw en herstructurering wordt gewerkt aan de versterking van de leefbaarheid. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in deze visie aangewezen als een dergelijke ontwikkelingslocatie. Het plangebied wordt aangeduid als een grote inbreidingslocatie, waar bij uitstek een kans ligt om woningtypen te realiseren, die momenteel worden gemist in de wijk. Hierbij wordt gesteld dat overwegend multifunctioneel moet worden gebouwd, mede in verband met het aangrenzende zorgsteunpunt van complex Het Bornhof. Mede door multifunctioneel te bouwen kan doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd.

*woningbouwprogramma Waterkwartier (november 2007)*

In de wijk Waterkwartier is een herstructureringsopgave gaande. Hierbij worden circa 400 woningen aan de wijk toegevoegd en ruim 100 woningen gesloopt. Het eerder beschreven Wijkontwikkelingsplan Waterkwartier bevat een integrale visie op het wonen in de wijk, met daaraan gekoppeld een indicatief woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is nader ingevuld op basis van:

- afspraken met de provincie over Woonbeleid met Kwaliteit (KWPII 2005-2009);
- het uitvoeringsconvenant Wijkontwikkeling Wijk A;
- de Woonvisie Zutphen 2002-2007 en de Woonvisie 2007-2011;
- een marktonderzoek.

De afspraken tussen de gemeente Zutphen en Woonbedrijf Ieder1 over de wijkontwikkeling in het Waterkwartier zijn vastgelegd in een uitvoeringsconvenant (2005). Daarin is ook de financiële bijdrage van de gemeente geregeld. In het convenant is wat betreft de ontwikkeling van het plangebied vastgelegd dat minimaal 100 woningen moeten worden gerealiseerd.

*stedenbouwkundige visie Waterkwartier Zutphen*

De concept stedenbouwkundige visie voor de wijk Waterkwartier in Zutphen (februari 2007) omvat een visie op de stedenbouwkundige toekomst van de wijk en is opgesteld in opdracht van de gemeente Zutphen en Woonbedrijf Ieder1. De aanleiding tot het opstellen van deze visie wordt gevormd door voornoemd WOP. Het WOP biedt geen ruimtelijk toetsingskader om de kwaliteit van projecten, die als gevolg van het WOP worden uitgevoerd, te kunnen beoordelen. De stedenbouwkundige visie biedt dit ruimtelijk toetsingskader.

Voor de stedenbouwkundige opbouw van Waterkwartier wordt in de visie de metafoor van een lappendeken gebruikt. Waterkwartier is het resultaat van het samengroeien van een aantal verschillende buurten met veelal een geheel eigen identiteit en verschijningsvorm. Bij de lappendeken zorgt een sterke draad ervoor dat de lappen stof bijeen gehouden worden. Binnen Waterkwartier zal deze verbindende rol vertegenwoordigd moeten worden door een sterke, eenduidig vormgegeven, openbare ruimte. De visie draagt hieraan bij. Met een netwerk van hoogwaardige openbare ruimtes kunnen de verschillende buurten hun eigen 'kleur' behouden zonder dat de lappendeken Waterkwartier uiteen valt. De uitgangspunten van het wijkontwikkelingsplan zijn integraal overgenomen. Op basis van nieuwe inzichten heeft er echter wel een 'herijking' van een aantal uitgangspunten uit het WOP plaatsgevonden.

Het plangebied wordt in de visie genoemd als ontwikkelingslocatie. Daarnaast is als beslispunt opgenomen dat de brede groenstrook langs de Gerard Doustraat wordt ingericht als lineair park dat mogelijkheid biedt tot sport en spelactiviteiten. Ontwerpen voor het plangebied moeten, in de vorm van een gevarieerde stadswand, in de toekomst allure geven aan het groen. Gezien de maat van het profiel van de Gerard Doustraat is het wenselijk een stevige bouwmassa te introduceren, die wat betreft schaal en architectonische expressie geschikt is voor deze locatie. Tevens is een eenduidige bebouwingstructuur met sterke rooilijnen nodig ter begeleiding van de parkstrook. Voor de vorming van een duidelijke hoofdentree naar de binnenstad is het essentieel dat op deze 'zichtlocatie' hoge eisen gesteld worden aan de kwaliteit van de architectuur en de expressie van de gebouwen. Wisselende bouwhoogte en het gebruik van accentgebouwen draagt bij tot de architectonische variatie. Met name door te voorzien in een accentgebouw op de hoek van de Gerard Doustraat en de Jan Vermeerstraat ontstaat een duidelijke ruimtelijke relatie tussen de Kwekerij, de 'wijk-as' en de rest van de wijk.

De inrichting van de groenstrook is op dit moment nog minimaal. De groenstrook heeft veel potenties en is een belangrijke open ruimte in de wijk. Bij de inrichting van deze ruimte moet te allen tijde de openheid en zichtrelaties met de torens van de binnenstad gewaarborgd worden. In de inrichting kunnen een drietal aspecten tot uitdrukking gebracht worden;

- 1 zichtbaar maken van water in Waterkwartier,
- 2 visualisering van de entree tot de binnenstad
- 3 rol van groenstrook als gebruikruimte vergroten.

De schaal en hoogteverschillen van de groenstrook bieden mogelijkheden tot het introduceren van een waterelement als een waterpartij of een wadi. Behalve bijdragen aan het karakter en kwaliteit van de groenstrook dragen dergelijke elementen ook bij de waterhuishouding en bergingscapaciteit in de wijk.

Wat betreft het visualiseren van deze route als entree tot de binnenstad kan gebruik gemaakt worden van kunstobjecten.

Het is ook het streven om deze groenstrook toch zoveel mogelijk als een gebruikruimte te beschouwen, zeker gezien de beperkte hoeveelheid gebruiksgroen in de wijk. Het ligt voor de hand om bij de inrichting een relatie, niet alleen fysiek maar ook wat betreft gebruik, met de scholen aan te gaan. Zonder de hele groenstrook vol te bouwen kan onderzocht worden of de ruimte meer gebruikt kan worden voor sport- en spelactiviteiten.

*welstandsnota, mei 2004*

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De nota bevat algemene welstandscriteria die zijn gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes. Daarnaast bevat de nota een beeld van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente.

De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van "welstandsniveaus". De niveaus variëren van soepele, reguliere tot zware toetsing. Zware toetsing wordt toegepast op structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, de dorpen en het landschap. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken of gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan kunnen dit welstandsniveau krijgen.

Het plangebied (thema 'parken, groengebieden en sportcomplexen') valt onder welstandsniveau 2. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke beeldkwaliteitseisen opgenomen. In de planontwikkeling voor de nieuwbouw is met de initiatiefnemers wel een aantal afspraken over beeldkwaliteit gemaakt. De welstandstoets vindt plaats in het kader van de bouwaanvraag.

***conclusie***

Voorliggend plan betreft het vernieuwen van bestaand bebouwd gebied, waarbij wordt voorzien in woningbouw. Het plan draagt bij aan intensivering van stedelijk grondgebruik, aangezien het plangebied in de huidige situatie een open gebied betreft. Het plan leidt tot een versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen en is daardoor in lijn met provinciaal bundelingsbeleid. De woningen die worden gerealiseerd zijn, conform de provinciale woonvisie, gebaseerd op woonwensen van burgers en leiden tot het ontstaan van een gevarieerd woonmilieu met (sociale) huur- en koopwoningen en appartementen. De planontwikkeling is bovendien volledig in lijn met gemeentelijk beleid. Het plangebied is in diverse gemeentelijke beleidsstukken aangewezen als inbreidingslocatie met een kans tot het realiseren van woningtypen die in de huidige situatie in de wijk Waterkwartier of in andere delen van Zutphen worden gemist. Bovendien hebben de meeste beleidsdoelen uit de gemeentelijke woonvisie een rol gespeeld bij de planontwikkeling. Dit blijkt onder andere uit het feit dat alle appartementen multifunctioneel en daarmee in principe levensloopbestendig worden gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de vergrijzing. Om het tweede doel, het zorgdragen voor voldoende woningen voor starters, te bereiken, is veel nadruk gelegd op realisatie van betaalbare woningen.

De beoogde inrichting voor de groenstrook sluit aan bij het in de stedenbouwkundige visie Waterkwartier beschreven beeld en draagt tevens bij aan de realisatie van de gewenste waterhuishouding binnen de wijk.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van de provincie, de regio Stedendriehoek en de gemeente.

## 3.2 MILIEU

### *bodem*

In een bestemmingsplan voor een woningbouwlocatie moet worden aangetoond dat de bodem vrij is van verontreinigingen en geschikt is voor de in het bestemmingsplan beoogde functie.

Het plangebied valt binnen het inmiddels afgeronde saneringsproject Zwartinkhorst. Het terrein ten westen van de Jan Vermeerstraat (de voormalige kwekerij) is geheel gesaneerd. Het terrein is aangevuld met schoon zand. Als voor de nieuwbouw het terrein moet worden opgehoogd mag dit alleen gebeuren met schoon zand.

Het terrein ten oosten van de Jan Vermeerstraat, ter plaatse van de beoogde grondgebonden woningen, is ook volledig gesaneerd.

### *saneringsplan*

In het saneringsplan is de doelstelling van de sanering beschreven als het wegnemen van de actuele risico's als gevolg van de aan de voormalige stortplaats gerelateerde verontreinigingen. Daarbij wordt onder risico verstaan het gevaar voor de volksgezondheid of het milieu, dat zich bij de huidige bestemming van de locatie kan voordoen. De aanpak hoe de reductie van de risico's te komen is in het saneringsplan beschreven. Het saneringsplan is in december 1999 opgesteld<sup>1</sup> door Haskoning. In hoofdlijnen beschrijft het saneringsplan de volgende punten:

- een algemene beschrijving van de locatie en de verontreinigingssituatie;
- welke uitgangspunten voor de sanering zijn gebruikt;
- welke saneringsmaatregelen getroffen zijn om de actuele risico's te verwijderen;
- een beschrijving van de voorbereidingen en uitvoering van de sanering en eindsituatie;
- procedurele aspecten als planning en vergunningen.

### *evaluatie bodemsanering*

De evaluatie van de sanering is verwerkt<sup>2</sup> in het evaluatierapport, die is opgesteld door Arcadis. Doelstelling van de sanering was het wegnemen van de actuele risico's als gevolg van de aan de voormalige stortplaats gerelateerde verontreinigingen. Daarbij is gestreefd om het stortmateriaal zoveel als mogelijk te verwijderen.

Gelijktijdig met de sanering heeft een rioolvervanging plaatsgevonden. Tevens zijn gebouwen en opstellen gesloopt en herbouwd en zijn kabels en leidingen verlegd.

- Door middel van ontgraven is het stortmateriaal op die plaatsen verwijderd waar direct contact mogelijk was met het stortmateriaal;
- De sterk verontreinigde grond heeft een nuttige toepassing gekregen door het gebruik als steunlaag voor de te realiseren bovenafdichting op de stortplaats in Barneveld;
- Vak 27 is op aangegeven van de provincie Gelderland niet meegenomen in de sanering daar geen risico bestaat door aanwezige verharding;

<sup>1</sup> Haskoning (28 december 1999) "Saneringsplan locatie Zwartinkhorst te Zutphen", rapportnummer: H0573.AO/R004/DVD/GR

<sup>2</sup> Arcadis (26 mei 2005) Evaluatie bodemsanering voormalige stortplaats Zwartinkhorst te Zutphen, rapportnummer: 110304/OF5/0H0/000143/LB

- Stortmateriaal is achtergebleven onder bebouwing, bestrating, nabij kavels en leidingen en op die plaatsen waar onder een talud is gegraven om verzakking te voorkomen;
- Op drie plaatsen (Vak 25, 28 en noordoost deel vak 29) is het stortmateriaal niet volledig verwijderd, omdat deze diep in de ondergrond zat en civieltechnisch niet mogelijk bleek te verwijderen;
- Uit de analyseresultaten van de put- en wandmonsters blijkt dat in grondmonsters arseen boven de interventiewaarde is aangetroffen. Aangezien arseen geen relatie heeft met het stortmateriaal wordt aangenomen dat sprake is van natuurlijk verhoogde concentraties;
- De eindbemonstering blijkt overwegend schoon of licht verontreinigd, met uitzondering van peilbuis 901, ter plaatse van de olievlek. Hier is naftaleen boven de streefwaarde gemeten en minerale olie in dezelfde peilbuis boven de tussenwaarde;
- Het totale gebied is heringericht, dat bestaan heeft uit bestrating, bomen en gras, opstallen en tuinen;
- Gebruiksbeperkingen zijn van kracht voor die plekken waar een restverontreiniging aanwezig is.

Eindconclusie is dat de actuele risico's voor de volksgezondheid en het milieu bij de huidige bestemming van de locatie zijn weggenomen.

### ***geluid***

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in de vorm van woningen. Voor de Gerard Doustraat, de Jan Vermeerstraat en de Paulus Potterstraat geldt een snelheid van 30 km per uur. Volgens jurisprudentie dient de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen onderzocht te worden. In dit kader is door de gemeente Zutphen een akoestisch onderzoek verricht<sup>3</sup>. Hieruit blijkt dat het hoogste geluidsniveau 59 dB bedraagt. Dit is exclusief de correctie op basis van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Omdat de maximaal toegestane snelheid op de wegen 30 km per uur bedraagt, hoeft er geen hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd. Deze kunnen overigens ook niet worden afgegeven voor wegen met een 30 km/uur regime. Wel moet in het kader van de bouwvergunning worden gegarandeerd dat het binnenniveau voor alle woningen 33 dB bedraagt.

### ***luchtkwaliteit***

De Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414 met onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit 2008 en diverse dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Met de Wet luchtkwaliteit, de bijbehorende bepalingen en maatregelenpakket wil de overheid een zodanige verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen dat aan de grenswaarden wordt voldaan en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

---

<sup>3</sup> Advies afdeling milieu aan REO, geluid en trillingen wegverkeer, gemeente Zutphen, 29 januari 2010



De kern van de Wet is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het doel van het NSL is om in 2015 overal aan de grenswaarden te voldoen. In het voorjaar van 2009 heeft de Europese Commissie ingestemd met deze Nederlandse aanpak. Concreet betekent dit dat Nederland uitstel (derogatie) heeft gekregen voor de ingangsdata voor de normen voor stikstofdioxide en fijn stof voor agglomeraties en zones die deel uit maken van het NSL. De ingangsdata zijn hier als gevolg van deze derogatie opgeschoven van januari 2010 naar juni 2011 (voor fijn stof) en januari 2015 (voor stikstofdioxide). De Derogatiwet implementeert de Europese richtlijn 2008/50/EG en de genoemde derogatie in de Nederlandse wetgeving. Tevens is hiermee het NSL sinds 1 augustus 2009 in werking getreden.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Anders moet met project-saldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Voorliggend plan betreft de realisatie van minder dan 500 woningen. Volgens de nieuwe Wet luchtkwaliteit leidt dit plan 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit<sup>4</sup>.

### ***energie en duurzaam bouwen***

#### *energie*

Ten aanzien van energie zijn maatregelen opgenomen die moeten leiden tot een goede energieprestatie van de woning uitgedrukt in EPC. Daarnaast worden aanvullende maatregelen gesteld die niet rechtstreeks van invloed zijn op de EPC.

---

<sup>4</sup> Advies afdeling milieu aan REO, geluid en trillingen wegverkeer, gemeente Zutphen, 29 januari 2010

### *duurzaam bouwen*

Daarnaast worden eisen aan duurzaamheid gesteld. Deze eisen hebben o.a. betrekking op water & afkoppeling hemelwater, gebruik van goed hout en geluidsniveau.

### *bedrijvigheid*

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan hindercirkel over de bouwvlakken voor de gevoelige functies uit dit bestemmingsplan liggen. Wel bevinden zich direct ten noorden en ten oosten van het plangebied enkele schoolgebouwen die voor hinder kunnen zorgen.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen scholen en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>5</sup> van toepassing. Hierin worden afstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. Voor gemengde gebieden gelden over het algemeen kortere aanbevolen afstanden dan voor een rustige woonwijk.

Het plangebied ligt aan de Gerard Doustraat, een onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Zutphen. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door functiemenging, met name langs de Paulus Potterstraat. Het plangebied ligt in een gemengd gebied.

Voor gemengde gebieden wordt in de VNG-brochure wat betreft onderwijs een minimale afstand van 10 m tot een gevoelige functie aanbevolen. De minimale afstand geldt op basis van mogelijke geluidsoverlast.

De afstand van het bouwvlak voor de appartementen tot de perceelsgrens van het perceel met schoolbebouwing ten noorden daarvan is circa 18 m. De kortste afstand van een grondgebonden woning tot de perceelsgrens van het perceel met schoolbebouwing ten oosten daarvan is circa 10 m.

### *externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Een gevaarlijke stof kent twee verschillende bronnen. Dit zijn stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en mobiele bronnen (vervoer gevaarlijke stoffen). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen een gevaarlijke stof. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten.

---

<sup>5</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009

Voor zover bekend liggen in en/of in de directe nabijheid van het projectgebied geen hoofdtransportgasleidingen.

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland is ten zuidwesten van het plangebied, op het perceel Emmerikseweg 7, een tankstation aanwezig. Dit betreft echter geen verkooppunt voor LPG. Voor het plan is beoordeeld of dit tankstation gevolgen heeft voor de externe veiligheidsbeoordeling.

#### *wegtransport*

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Den Elterweg. De afstand van het plangebied tot de Den Elterweg bedraagt ca. 400 meter. Daarmee ligt dit plangebied buiten de effectafstand van de Den Elterweg.

#### *toelichting*

volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen moeten gemeenten rekening houden met een veiligheidszone van 200 meter vanaf de berm van de weg. De handleiding omgaan met transport van gevaarlijke stoffen hanteert daarnaast een effectafstand 1% lethaal van 230 meter en "schadelijk" van 390 meter. Het plangebied ligt buiten de 390 meter.

#### *tankstation*

LPG: Het tankstation aan de Emmerikseweg 7 leverde in het verleden, naast benzine en diesel, ook LPG. Dit is nu niet meer het geval. Op 11 en 12 februari jl. is de LPG-installatie in zijn geheel verwijderd. In januari 2008 is een revisievergunning aangevraagd voor een tankstation zonder LPG-verkoop. Deze vergunning wordt naar verwachting medio 2008 verleend. De huidige vergunning voor LPG-verkoop komt dan te vervallen.

Hernieuwde LPG-verkoop in de toekomst is hoogst onwaarschijnlijk. De Veiligheidsregio Noordoost Gelderland heeft al aangegeven het onverantwoord te vinden op de betreffende locatie LPG af te leveren. Verder ligt de naastgelegen supermarkt, een zogeheten beperkt kwetsbaar object, binnen de contour voor het plaatsgebonden risico. Dit is niet wenselijk. Al met al zijn er goede argumenten om een eventueel aangevraagde vergunning te weigeren.

Benzine: Voor wat betreft de verkoop van benzine wordt rekening gehouden met een invloedsgebied van 30 meter. De nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de voormalige gemeentekwekerij vallen ruim buiten dit invloedsgebied. Het tankstation ligt namelijk op meer dan 200 meter afstand van de wenselijke plangrens en is dan ook niet relevant voor de externe veiligheid ter plaatse van de nieuwe woningen.



#### **Verklaring**

Groene driehoek of kruis (zonder omkadering):

Kwetsbaar object

Rode driehoek (met omkadering):

Voormalig LPG vulpunt (Emmerikseweg 7)

*kaartfragment risicokaart provincie Gelderland*

Bevoorrading: Het tankstation wordt bevoorrad met benzine en diesel via de Gerard Doustraat of de Emmerikseweg. Deze bevoorrading vormt geen belemmering voor het plangebied.

### 3.3 WATER

#### *beleid*

##### *rijksbeleid*

Het rijksbeleid voor water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding. Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

##### *provinciaal beleid*

Het Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" is op 15 december 2004 vastgesteld en schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- 1 vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- 2 niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

### *beleid Waterschap Rijn en IJssel*

In de Watervisie geeft het waterschap haar visie over de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied om de wateropgaven duurzaam op te lossen. Daarvoor moet een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

### ***beschrijving watersysteem van het plangebied***

#### *beschrijving plan*

Het plangebied kan opgedeeld worden in twee deellocaties:

- Plandeel A: 2 appartementen complexen;
- Plandeel B: grondgebonden woningen.

In het kader van de woningbouwontwikkelingen is in september 2006 door Mos grondmechanica onderzoek gedaan naar de drooglegging/ontwatering van het terrein. De resultaten zijn hieronder samengevat:

- Huidig maaiveld plangebied A varieert tussen 6,44m +NAP en 7,40m + NAP.
- Huidig maaiveld van plangebied B, waar de grondgebonden woningen op worden gebouwd, varieert weinig en ligt op circa 9,00m + NAP. De groenstrook ten zuiden hiervan ligt gemiddeld op 6,40m + NAP.
- In het plangebied bedraagt de GHG circa 5,90 m + NAP (op basis van reeksen van TNO-peilbuizen in de omgeving van het plangebied).
- Uit boringen blijkt dat de ondergrond voornamelijk uit matig tot vast gepakt zand. Zeer lokaal worden dunne leem- en/of kleihoudende stoorlaagjes aangetroffen.
- Uit doorlatendheidsmetingen volgen uiteenlopende waarden van 5,1 m/dag tot 8,1 m/dag.

#### infiltratie/berging:

Plangebied A en B infiltreren/bergen in de groenstroken ten zuiden van het plangebied. De groenstrook zal plaatselijk opgehoogd moeten worden zodat voldaan kan worden aan een ontwatering ca. 1,0m onder maaiveld waardoor er een systeem met voldoende bergingscapaciteit kan worden aangelegd. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) dat voor deze locatie circa 5,9m + NAP bedraagt.

#### ontwatering wegen en kelders:

Voor de ontwatering van wegen en de verdiepte parkeerkelder van deelplan A, is niet de GHG maatgevend maar de maximale grondwaterstand dat jaarlijks voorkomt bij natte omstandigheden. Uit het rapport van Mos kon deze grondwaterstand niet bepaald worden. Echter met het rapport "Uitwerking waterhuishouding Jeugdgevangensterrein te Zutphen" van Witteveen en Bos d.d. 23 april 2008 (terrein ligt op ca. 350m vanaf het plangebied), peilbuis gegevens van Vitens en ervaringscijfers van de Gemeente is de maatgevende maximale grondwaterstand dat jaarlijks voorkomt op de projectlocatie bepaald op circa NAP +6,50 m.

De inbreidingslocatie grenst aan het waterwingebied bij Vierakker van Vitens. In 2015 zal deze waterwinning stopgezet worden waardoor het grondwater, binnen het invloedsgebied van de onttrekking, zal stijgen. Vitens kon nog niet aangeven of de inbreidingslocatie in het invloedsgebied van de waterwinning liggen. Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat dit wel het geval is. Rekeninghoudend met een ontwatering van 0,70 m. en de verwachte stijging van 0,20 m a.g.v. de stopzetting van de waterwinning wordt het wegpeil en het peil van de parkeerkelders geadviseerd op:  $6,50 + 0,70 + 0,20 = \text{NAP} + 7,40 \text{ m}$ . Dit houdt in dat de wegen en kelders in plangebied A zullen worden opgehoogd naar minimaal  $7,40 \text{ m} + \text{NAP}$ . Het plangebied B ligt op gemiddeld  $9,00 \text{ m} + \text{NAP}$  en voldoet aan de ontwateringseis.

#### *beschrijving watersysteem*

##### visie waterkwartier

Naast de ontwikkelingen in het plan Gerard Doustraat/Jan Vermeerstraat worden in de wijk Waterkwartier meer gebieden ontwikkeld. Ook zijn er in de nabije toekomst meerdere projecten op het gebied van rioolvervanging of wegreconstructie nodig. Aangezien het ambitieniveau van de gemeente hoog is waar het afkoppelen van regenwater betreft, zullen deze projecten aanleiding zijn om af te koppelen. Tijdens besprekingen in verband met de watertoets, heeft het waterschap gevraagd om een overkoepelende visie op het watersysteem voor de hele wijk Waterkwartier. Doel van deze visie is het aanbrengen van regie en samenhang tussen al deze projecten.

De opgestelde visie is vastgelegd in het rapport "Waterstructuur voor het Waterkwartier Zutphen, hoe ziet het Waterkwartier er in 2030 uit?" (september 2008, Tauw bv). In deze visie is een hoofdstructuur gepresenteerd, waarmee het overtollige water naar de randen van de wijk wordt afgevoerd. Alle toekomstige afkoppelprojecten kunnen op deze hoofdstructuur aansluiten. Uitgangspunten voor deze hoofdstructuur zijn:

- voldoende bergingscapaciteit om water vast te houden;
- voldoende afvoercapaciteit om inundatie bij hevige neerslag te voorkomen.

Langs de Gerard Doustraat is voorzien in een structuur van doorlopende gekoppelde wadi's en infiltratiegreppels die in elkaar overlopen en uiteindelijk lozen aan de oostkant van de wijk. Het voorstel voor deze structuur sluit aan bij de bestaande infiltratiegreppels die reeds langs de Gerard Doustraat aanwezig zijn.

##### watersysteem Gerard Doustraat:

Bij de realisatie van de Inbreidingslocatie Gerard Doustraat / Jan Vermeerstraat wordt aangesloten bij de visie zoals hierboven omschreven. In verband met de praktische afgrenzing van het plangebied is er echter voor gekozen om de realisatie van het afvoersysteem naar de rand van het gebied buiten deze bestemmingsplanprocedure te houden. Bij het ontwerp van de wadi's wordt echter wel met deze toekomstige transportfunctie rekening gehouden.

Concreet betekent dit dat, tot de tijd dat het afvoersysteem gerealiseerd is, al het regenwater binnen het plangebied verwerkt moet kunnen worden. Uit berekeningen (zie bijlage) blijkt dat dit goed mogelijk is.

*tabel met afweging van relevante waterhuishoudkundige thema's*

Thema	Toelichting	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Ja
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemeente of verbeterde gescheiden stelsel. 2. In of nabij het plangebied zich of komen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water).	Ja
Grondwater overlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Ja
Oppervlakte waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 1. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water of Strategisch Actie gebied?	Nee
Verdroging	1. het plangebied bevindt zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur	Nee
Natte natuur	1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS?	Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

*toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema onder de tabel riolering en afvalwaterketen*

Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool. Het rioolsysteem is hierop ontworpen. In het plan wordt regenwater afgevoerd naar infiltratievoorzieningen aan de rand van het plangebied. In het plan is ruimte gereserveerd voor: wadi's in de groenstroken grenzend aan de zuidkant van de inbreidingslocatie. Berekeningen om de omvang van de diverse voorzieningen te bepalen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Zie ook Wateroverlast.

*wateroverlast*

Het plan voorziet in mogelijkheden om water te bergen en om toename van verhard oppervlak te compenseren. Voor dit plangebied gaat het om 1740 m<sup>2</sup> wadi's in de groenstroken grenzend aan de zuidkant van de inbreidingslocatie. Berekeningen om deze omvang te bepalen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan

*volksgezondheid*

Om het risico op verdrinking te beperken zijn de volgende maatregelen genomen:

- Ledigingstijd  $\leq$  24 uur
- De wadi's krijgen een flauwe taludhelling van 1:3. Hierdoor kunnen kinderen makkelijk weer tegen de kant opkruipen.

*grondwateroverlast*

Plandeel A: De wegen en de parkeerkeizers worden aangelegd op een minimale hoogte 7,40 m + NAP zodat voldaan wordt een ontwateringsdiepte van maaiveld - 0,7 m. Uitgangspunt is hierbij een maatgevende maximale grondwaterstand dat jaarlijks voorkomt van 6,50m + NAP inclusief de verwachte stijging van 0,20 m van het grondwater als gevolg van de stopzetting van de waterwinning bij Vierakker. Het huidige maaiveld ter plaatse van de wegen en keizers in plangebied A ligt op ca. 7,00 m + NAP. Dit betekent dat er ca. 40 cm moet worden opgehoogd.

Plandeel B: De bebouwing en wegen worden aangelegd op ca. 9,00m + NAP. De ontwateringsdiepte bedraagt  $9,00 - (6,50 + 0,20) = 2,30$  m. Ruim voldoende.

Groenstrook plandeel A en B: De groenstrook betreft deels een laaggelegen terrein, waardoor infiltratie mogelijk niet optimaal verloopt. Indien niet wordt opgehoogd is het niveau van de grondwaterstand lokaal vermoedelijk te hoog om regenwater in de ondergrond te infiltreren/bergen. Op basis van de huidige projectgegevens zal het maaiveld worden opgehoogd zodat voldaan kan worden aan een ontwateringsdiepte van 1,00 m onder maaiveld. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) dat voor deze locatie circa 5,9m + NAP bedraagt.

***globale berekening dimensionering wadi en controle berging***

In het algemeen gelden voor de dimensionering van het watersysteem twee uitgangspunten:

- Voldoende berging bij T=10 om te voorkomen dat de afvoer de afvoernorm overschrijdt
- Voldoende berging (en afvoercapaciteit) om te voorkomen dat er inundatie optreedt bij een situatie die eens per 100 jaar optreedt (T=100 +10%)

Aangezien de wadi's in eerste instantie geen overloop naar oppervlaktewater krijgen (wordt pas in een later stadium gerealiseerd), dient al het water binnen het plangebied te worden geborgen.

In het plangebied worden wadi's aangelegd met de volgende kenmerken

- Bodembreedte: 6 m (gemiddeld)
- Lengte: 290 m (totaal)
- Taluds: 1:3
- Diepte: 0,4 m

Voor de doorlatendheid van de wadibodem wordt uitgegaan van 0,3 m/dag. De ondergrond heeft een doorlatendheid van 5-8 m/dag.



De berekeningen zijn uitgevoerd met de regenduurlijnen van Buishand en Velds, partiële duurreeks (1906-1977). Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- De geprojecteerde wadi's zijn voldoende om de neerslag die eens per 10 jaar valt volledig te bergen zonder afvoer naar oppervlaktewater. Bij deze gebeurtenis treedt een waterdiepte van minder dan 0,3 m op (berekend 28 cm)
- De ledigingstijd bedraagt  $0,28/0,3 \times 24 = 22,4$  uur ( $< 24$ ; voldoet).
- Bij een situatie die eens per 100 jaar ( $T=100+10\%$ ) optreedt zijn de wadi's onvoldoende om al het water te bergen. Er is een extra berging van  $95 \text{ m}^3$  in het plangebied nodig

De extra berging van  $95 \text{ m}^3$  dient opgevangen te kunnen worden zonder dat er inundatie optreedt van het woongebied. De wadi's liggen in groenstroken met een totaal oppervlak van bijna 2,0 ha. Bij overstroming van de wadi's met  $95 \text{ m}^3$  zou dit een waterschijf van nog geen 5 mm betekenen over dit gebied. Aangezien de betreffende groenstroken minimaal 0,4 m lager liggen dan het woongebied en de omringende wegen is er ruimschoots voldoende veiligheid tegen inundatie.

### 3.4 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de aanleg van nieuwe woningen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en de omgeving. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor het plan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd.<sup>6</sup> Hierin is op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een veldverkenning een uitspraak gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Het plangebied is daarnaast beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten en omliggende beschermde gebieden.

#### *gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een gebied met een directe planologische bescherming zoals de Ecologische Hoofdstructuur of een Vogel- of habitatrictlijngebied. Daarnaast valt het plangebied niet binnen een buiten de Ecologische Hoofdstructuur door de provincie aangemerkt gebied met natuurwaarden. Als gevolg van de planrealisatie zijn geen nadelige effecten op beschermde gebieden te verwachten.

#### *soortenbescherming*

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Uit de quick scan blijkt dat de vegetatie in het plangebied overwegend bestaat uit een monotoon cultuurgrasveld met één verruigd perceeltje met verwilderde flora. Wat betreft aangetroffen en te verwachten soorten fauna wordt in de quick scan geconcludeerd dat

<sup>6</sup> EcoGroen Advies BV (4 augustus 2006) Quickscan natuurtoets herontwikkeling G. Doustraat en Paulus Potterstraat, nummer 06238/A

in het plangebied geen beschermde diersoorten zijn aangetroffen. Strikt beschermde soorten worden ook niet verwacht. Voor het plan is geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Ten behoeve van het voorkomen of beperken van overtredingen van de algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet geldt de volgende verplichte maatregel:

- Verstoring van broedvogels dient ten allen tijden voorkomen te worden. Dit houdt voor de planrealisatie in dat het verwijderen van de beperkt aanwezige opgaande beplanting verplicht buiten het broedseizoen (globaal half maart tot half juli) opgestart dient te worden. Versturende werkzaamheden mogen alleen doorlopen tot in het broedseizoen indien voldoende afstand tot broedlocaties wordt bewaard.

Daarnaast gelden de volgende facultatieve maatregelen:

- Wanneer de planning van werkzaamheden dit toelaat kan worden overwogen de grondwerkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus) van de meeste zoogdiersoorten.
- Het is gunstig de inrichting van het terrein af te stemmen op soorten die reeds in en in de omgeving van het plangebied voorkomen. Een gevarieerd en aaneengesloten groenstructuur met stekelhoudende, besdragende en ook wintergroene beplanting biedt schuilmogelijkheden en voedsel voor zoogdieren en vogels.
- Voor gebouwbewonende vogelsoorten als Huismus en Gierzwaluw kan meerwaarde worden gehaald met het realiseren van nestruimte in de nieuw te realiseren bebouwing. Hiervoor zijn speciale nestpannen in omloop.
- Voor vleermuizen is iets vergelijkbaars mogelijk. Met eenvoudige technische oplossingen, bijvoorbeeld door de spouwmuur van nieuwbouw toegankelijk te maken, kunnen potentiële verblijfplaatsen worden gecreëerd.

De zorgplicht uit de Flora- en faunawet is tenslotte altijd van toepassing. Op basis van deze zorgplicht moet door iedereen voldoende zorg in acht worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

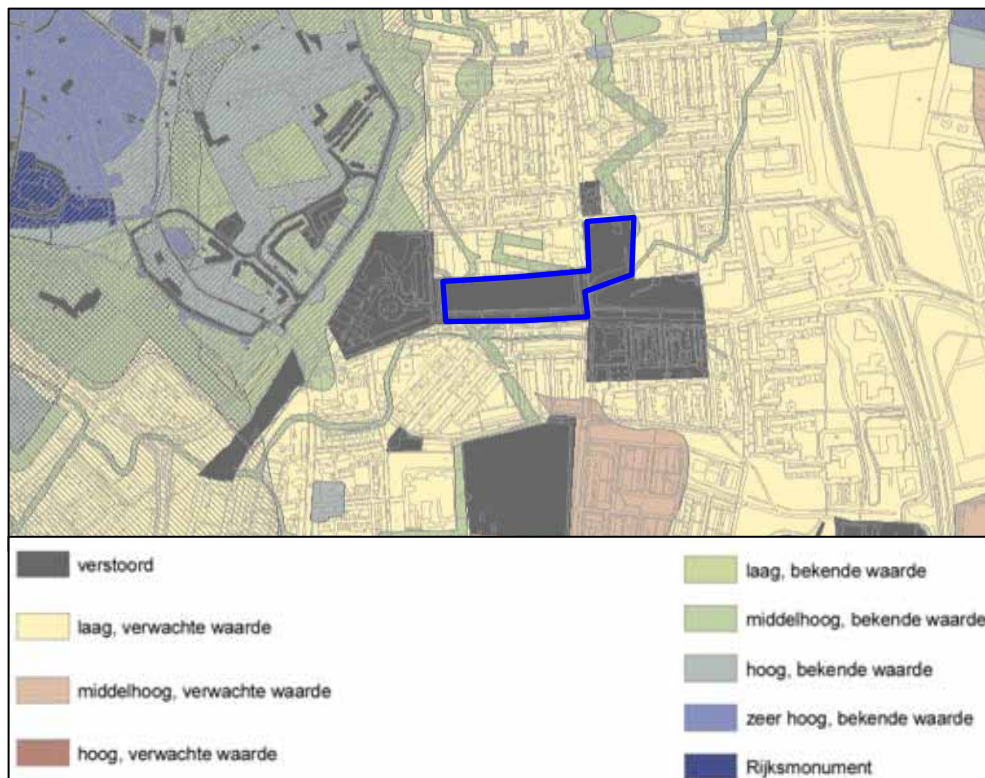
#### *conclusie*

Gebiedsbescherming is zowel direct als indirect niet aan de orde. Ook wat betreft soortbescherming wordt de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet belemmerd.

### **3.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE**

Binnen het plangebied bevinden zich geen beeldbepalende panden en monumenten. Het plangebied ligt volgens in deze paragraaf opgenomen gemeentelijke archeologische waardenkaart in een grotendeels verstoord gebied. In verstoord gebied wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek in principe niet noodzakelijk geacht. De ondergrond is verstoord, waardoor de kans op het aantreffen van archeologische resten nihil is. In het plangebied komen geen gebieden met een status als archeologisch monument voor.

Op grond van het bovenstaande is het voor het plan op voorhand niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Indien bij graafwerkzaamheden archeologica worden aangetroffen dan geldt een meldingsplicht bij de gemeente Zutphen.



*uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart met globale begrenzing plangebied*

### 3.6 VERKEER EN PARKEREN

#### *verkeer*

De appartementen worden via een nieuw aan te leggen weg ontsloten op zowel de Jan Vermeerstraat als de Hobbemakade. Het extra verkeer dat door de planontwikkeling ontstaat, kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen. De grondgebonden woningen worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Jan Vermeerstraat.

Overige infrastructuur in het plangebied betreffen langzaam verkeersroutes. Bij de grondgebonden woningen wordt een aantal achterpaden aangelegd die zorgen voor verbindingen van het binnenterrein met de omliggende wegen. De groenstrook langs de Gerard Doustraat bevat tevens een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers in zowel oost-westrichting als noord-zuidrichting. Deze verbinding loopt tussen de twee appartementen door naar de nieuwe weg in het plangebied. Langs de oostgrens van het plangebied is een voetpad gesitueerd.

#### *openbaar vervoer*

Het plangebied is bereikbaar met het openbaar vervoer. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op de hoek Gerard Doustraat – Jan Vermeerstraat een halte van de buslijnen 80 en 82. Langs de Paulus Potterstraat, ter hoogte van de supermarkt bevindt zich een halte van lijn 89.

### *parkeren*

Bij de bouwaanvraag wordt wat betreft de parkeernorm getoetst aan de bouwverordening. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin de bouwvergunning voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW<sup>7</sup>.

Voor de nieuwbouw wordt, gezien het karakter van het project, aangesloten bij woningbouw in het schil/overloopgebied van een stedelijk gebied. Op basis hiervan gelden de volgende parkeernormen voor het plangebied:

- Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Deze bezoekerparkeerplaatsen dienen publiek toegankelijk te zijn.
- Voor de grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Voor grondgebonden sociale woningbouw geldt een norm van gemiddels 1,4 parkeerplaats per woning.

Het plan voorziet in de realisatie van 104 appartementen. Hiervoor moeten 156 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan circa 31 parkeerplaatsen voor bezoekers zijn bestemd. Voor de 10 grondgebonden woningen in de sociale sector moeten 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij de 34 grondgebonden woningen in de vrije sector moet worden voorzien in 58 parkeerplaatsen. Het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied moet worden voorzien in 259 parkeerplaatsen.

De bouwverordening stelt dat, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, bij een bouwaanvraag moet worden voorzien in parkeerruimte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Om in de parkeerbehoefte te voorzien kan naast parkeerplaatsen op eigen terrein ook gebruik worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte van woonwijken worden vaak gebruikt als de wijkbewoners niet werken, doorgaans in het weekend en 's avonds.

In het plangebied lijkt wat betreft de appartementengebouwen door middel van een gebouwde parkeervoorziening en parkeervoorzieningen op maaiveld voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het plangebied is gelegen binnen een 30 km per uur gebied. In totaal worden er 148 woningen gerealiseerd. De 148 woningen leveren circa 750 verkeersritten op. De ritten zullen verdeeld worden over Jan Vermeerstraat en Hobbemakade en vervolgens de route vervolgen naar de hoofdwegenstructuur. De meest logische route is via de Gerard Doustraat en de andere voor de hand liggende route is via de Jan Verkeerstraat. De extra verkeersbewegingen die deze nieuwbouw opleveren kunnen opgevangen worden door de aanwezige wegen rondom het plangebied. Zowel de Jan Vermeerstraat als de Gerard Doustraat zijn wegen met de hoogste intensiteiten die zijn voorzien van geluidsarme klinkers. De toename van het verkeer op deze wegen kan daarbij gekwalificeerd worden als in zeer beperkte mate in relatie tot de aanwezige intensiteiten. De toename op de Hobbemakade is verhoudingsgewijs groter maar de intensiteiten op deze weg kan de toename verwerken en de intensiteiten passen binnen een 30 kilometerzone.

---

<sup>7</sup> Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

### 3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In december 2007 is de gemeentelijke grondexploitatie voor het plan Gerard Doustraat vastgesteld. Uit deze grondexploitatie blijkt dat de verwachte grondverkoopopbrengsten hoger zijn dan de verwachte kosten, zodat een geraamd voordelig resultaat resteert. De kosten van de grondexploitatie worden verhaalt via de verkoop van gronden. Uit deze gegevens blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## 4 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 4.1 ALGEMEEN

#### 4.1.1 *wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen en bebouwing te realiseren die volgens de bouwregels zijn toegestaan. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen en bebouwing mag realiseren in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 *over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden is in dit plan nader ingevuld met aanduidingen. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

#### 4.1.3 *hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel en algemene gebruiks-, ontheffings-, wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

In de Wet ruimtelijk ordening is opgenomen dat overtreding van de regels uit het bestemmingsplan in strijd is met die wet.

## 4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 4.2.1 *bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven.

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw aan de Gerard Doustraat en de Jan Vermeerstraat en tevens de inrichting van de groenstrook langs de Gerard Doustraat. Voor een beschrijving van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting. In aanvulling hierop verdienen enkele zaken nader aandacht.

De bestemming 'Bedrijf' is specifiek toegesneden op de bestaande nutsvoorziening. andere vormen van bedrijvigheid zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

De bestemming 'Groen' regelt het toegestane gebruik en de daarbij behorende bouw mogelijkheden voor de groenstrook langs de Gerard Doustraat. Binnen deze bestemming is naast een parkachtige inrichting een inrichting voor waterhuishoudkundige doelen en kunstwerken toegestaan.

In de bestemming 'Tuin' zijn gebouwen niet toegestaan. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat de kleine tuinstroken worden bebouwd. Voor het bouwen van aan- en

uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt binnen de bestemming wonen voldoende ruimte geboden.

De bestemming 'Verkeer' regelt het beoogde gebruik van de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied en tevens de beoogde ontsluiting tot de gebouwde parkeervoorziening onder de appartementen. Naast deze functies zijn tevens waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen toegestaan.

In de regels is opgenomen dat bij de bestemming 'Wonen' maximaal 150 woningen mogen worden gebouwd. De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, dat op de verbeelding is aangegeven. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De regels bieden tevens de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een woning. Voorwaarde voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep is dat de woonfunctie overheersend blijft en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die past bij de woonfunctie. Hiertoe is de maximale vloeroppervlakte die mag worden gebruikt ten behoeve het aan huis gebonden beroep vastgelegd. Deze is overgenomen uit het beleid 'Beroep aan huis' van de gemeente Zutphen uit oktober 2002.

Naast woningen zijn er ook diverse beroepen en bedrijfsactiviteiten, die vanuit de woning worden uitgeoefend. Deze aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd, omdat ze in beginsel altijd zijn toegestaan binnen de woning. Onder een aan huis gebonden beroep wordt verstaan; "het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch gebied of daarmee vergelijkbaar, die door de beperkte omvang in een ondergeschikt gedeelte van de woning met bijbehorende bebouwing en met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend." Voorbeelden zijn beroepen als huisarts, notaris en kunstenaar.

De toegelaten bedrijfsactiviteiten dienen op de persoonlijke verzorging te zijn gericht, de zogenaamde "consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten". Voorbeelden daarvan zijn een pedicure of een kapsalon.

In de regels is een aantal ontheffingen opgenomen ten aanzien van bijgebouwen. Zo is het mogelijk om onder voorwaarden bijgebouwen op een kortere dan de voorgeschreven afstand van de voorgevel te realiseren en om het totale oppervlak en het bebouwingspercentage te vergroten. Tevens is specifiek een ontheffing opgenomen dat 20 m<sup>2</sup> extra woonruimte bijgebouwd mag worden ten behoeve van mantelzorg. Tenslotte is op de verbeelding een ontheffingsgebied opgenomen waarbinnen ontheffing kan worden verleend voor een hogere goot- en bouwhoogte (tot maximaal 9 m) in verband met de bouw van een dakterras en/of een dakopbouw.



## 5 DE PROCEDURE

### 5.1 VOOROVERLEG

De gemeente heeft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij 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 over het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat':

- VROM-Inspectie;
- Provincie Gelderland;
- Rijkswaterstaat;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- Alliander;
- Kamer van Koophandel;
- Waterschap Rijn & IJssel;
- Vitens;
- KPN;
- Tennet;
- Gasunie.

Bovenstaande instanties zijn akkoord met het plan en hebben geen inhoudelijke reacties gegeven.

### 5.2 INSPRAAK

#### 5.2.1 *inleiding*

Van 5 maart 2009 tot en met 1 april 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Gerard Doustraat' voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is men in de gelegenheid gesteld in te spreken op het plan. Er zijn 2 inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Hieronder wordt aangegeven wie de inspraakreacties hebben ingediend, de inhoud van de reacties samengevat en daarop een reactie gegeven.

*Insprekers:*

- de heer Hilgenkamp, de heer Brandenburg en mevrouw Minken, namens de Bewonerscommissie, Gerard Doustraat, te Zutphen;
- de heer W.J.C. Schalken, namens de Werkgroep Niet Ver Meer, Jan Vermeerstraat 48, 7204 CN Zutphen.

## 5.2.2 inhoud en commentaar

### 1. De Bewonerscommissie

De inspraakreactie van de Bewonerscommissie kan als volgt samengevat worden:

I op de Verbeelding staan 4 torens aangegeven variërend van 15 tot 24 meter hoog. Aan hen is toegezegd dat de geplande bebouwing niet hoger zou worden dan de achterliggende school. Zij zien graag dat, conform de toezegging uit 2006, de hoogte van de flats aan deze toezegging wordt aangepast en de torens worden geschrapt.

II toegezegd is dat de voormalige kwekerij voor niet meer dan 50% zou worden gebouwd. Volgens de Verbeelding behoort de groenstrook langs de Gerard Doustraat ook bij het voorontwerp bestemmingsplan. Deze groenstrook maakte echter geen deel uit van de voormalige kwekerij en kan dan ook niet bij de helft van het te bouwen gedeelte worden gerekend.

III door de geplande bebouwing wordt het uitzicht en de privacy voor de bewoners van de Gerard Doustraat, Het Bornhof en de flats op de hoek Gerard Doustraat/Heemstrastraat sterk belemmerd. Voor het merendeel oudere bewoners is dit een zeer onaangenaam vooruitzicht.

### Beantwoording gemeente:

I Het stedenbouwkundige idee achter de nieuwbouw is het creëren van een stedelijke wand aan het langgerekte park in een strakke rooilijn in de vorm van een tweetal appartementengebouwen. De appartementengebouwen schermen de achtergelegen schoolgebouwen af. De appartementengebouwen hebben een basishoogte van drie woonlagen (12 meter). Stedenbouwkundige accenten zijn gewenst op de koppen van de bebouwing. De hoogte accenten lopen uiteen van 15 meter naar 24 meter.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de maximale goot- en bouwhoogte van het appartementencomplex bekeken. Er is besloten, van het hoogste accent van het appartementencomplex (het gedeelte met een maximale goot- en bouwhoogte van 24 meter, een bouwlaag af te halen. De maximale goot- en bouwhoogte wordt 21 meter.

Insprekers refereren aan een toezegging uit 2006 dat de appartementengebouwen niet hoger zouden worden dan de achterliggende scholen. De gemeente is niet bekend met deze toezegging. Overigens geldt het volgende: in het algemeen kunnen geen rechten worden ontleend aan toezeggingen die zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan berust niet bij een ambtenaar of wethouder, maar bij de raad (ABRvS 23 september 2009, 200805832/1/R1).

II De gemeenteraad komt een grote mate van beleidsvrijheid tot bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. De begrenzing mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De grens van het bestemmingsplan Varkensweide 1975 loopt aan de zijde van de Gerard Doustraat voor het voormalige kwekerij terrein langs, tot aan het voetpad. In het voorliggende plan loopt de grens van het bestemmingsplan, aan de zijde van de Gerard Doustraat, tot aan de weg. In verband met een herinrichting wordt opgemerkt dat het voetpad op de plankkaart behorende bij het bestemmingsplan 'Varkensweide 1975' niet meer overeenkomt met de werkelijke situatie ter plaatse.

In verband met de goede ruimtelijke ordening is er gekozen voor logische plangrenzen. Om die reden maakt de groenstrook onderdeel uit van het plangebied.

Aan de voorzijde van het appartementencomplex wordt een park gerealiseerd. Ook om die reden is de groenstrook tussen het voetpad en de weg bij dit plan betrokken. Het voormalige kwekerijterrein wordt voor niet meer dan 50% bebouwd.

III De afstand vanaf de voorgevel van de huizen aan de Gerard Doustraat en de flats Gerard Doustraat/ Heemstrastraat tot aan de gevel van de geplande appartementencomplexen bedraagt minimaal 60 meter. Voor de appartementen aan de Hobbemakade geldt dat de te bouwen appartementen op circa 35 meter afstand komen. De bebouwing komt op een relatief grote afstand van de genoemde huizen en appartementen/flats. De gemeente is van mening dat door dit plan er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en de privacy.

Indien betrokkenen van mening zijn dat er schade optreedt door dit plan, dan kunnen zij op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot schadevergoeding indienen bij burgemeester en wethouders. Een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie zal dan beoordelen of er sprake is van een planologisch nadeligere situatie die tot schadevergoeding kan leiden.

## *2. De Werkgroep Niet Ver Meer*

De werkgroep is positief over de geplande ontwikkeling, maar wil wel de volgende zaken onder de aandacht brengen:

I Door het volledig in de exploitatie opnemen van de gronden gelegen op de hoek Jan Vermeerstraat/ Paulus Potterstraat, wordt de Aldi en het bijbehorende parkeerterrein volledig omsloten met bebouwing. Voor toekomstige, misschien betere ontsluitingsmogelijkheden, parkeeroplossingen en eventueel anders laden en lossen, kan niet meer op deze gronden gerealiseerd worden. Zij uit haar zorg over het niet meer kunnen realiseren van parkeerplaatsen bij de Aldi, mocht de Aldi in de toekomst uitbreidingsplannen hebben.

II Geeft aan het een gemiste kans te vinden dat er een stedenbouwkundige grens getrokken wordt aan de Paulus Potterstraat. Nu is het moment daar om de Jan Vermeerstraat en omgeving stedenbouwkundig af te ronden. Het buiten beschouwing laten van de 'rotte kies' (de Aldi), wordt door hen ervaren als een gemiste kans om te komen tot een afgerond stedenbouwkundig geheel. Het nu niet mee nemen van de onderhavige locatie zal betekenen dat de locatie in de toekomst niet meer of slechts met de bouw van appartementen herontwikkeld kan worden, omdat dit anders financieel niet uit kan.

III De Jan Vermeerstraat maakt deel uit van de prachtige erachter gelegen schilderswijk waar wonen de hoofdfunctie is. Een discounter in deze straat, waar een enorm verkeersaantrekkende werking vanuit gaat, past wat ons betreft niet in dit beeld. De kruising Jan Vermeerstraat/Paulus Potterstraat is een gelijkwaardige kruising, gevolgd door een wegversmalling. Door alle verkeersbewegingen, het dubbel parkeren van vrachtwagens die staan te laden en lossen en al de schoolgaande kinderen betreft het een zeer onoverzichtelijke kruising met gevaarlijke verkeerssituaties.

IV Maakt bezwaar tegen de ontheffingsmogelijkheid genoemd in artikel 10 onder c van de regels. Dit artikel geeft de mogelijkheid tot het verlenen van een ontheffing voor het

oprichten van een zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot maximaal 39,95 meter. Zend- en ontvangstmasten van deze afmetingen horen meer op een industrieterrein en in het buitengebied thuis.

*Beantwoording gemeente:*

I – III. Het plangebied omvat het terrein van de voormalige kwekerij aan de Jan Vermeerstraat en de voormalige gemeentewerf aan de Paulus Potterstraat. De inspraakreactie onder 1 tot en met 3 hebben allemaal betrekking op de Aldi aan de Jan Vermeerstraat 53 te Zutphen. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De herontwikkeling van de Aldi is dan ook niet aan de orde.

Het is gebruikelijk om voor de bestemming 'Groen' op te nemen dat daar ook een zend-, ontvang en/of sirenemast onder wordt verstaan. In dit plan is het echter niet wenselijk een zend-, ontvang en/of sirenemast te realiseren. Artikel 10.1 onder c van de regels zal dan ook geschrapt worden.

### **5.2.3 conclusie**

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het voorontwerp bestemmingsplan 'Gerard Doustraat' als volgt aangepast:

- artikel 10.1 onder c van de regels is geschrapt;
- de maximale goot- en bouwhoogte van het hoogteaccent van het appartementencomplex (aan de zijde Jan Vermeerstraat en Gerard Doustraat) wordt verlaagd van 24 meter naar 21 meter.

De overige inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.