

**Toelichting bestemmingsplan Nieuwstad-
Stationsplein**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

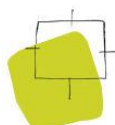
Toelichting bestemmingsplan Nieuwstad- Stationsplein

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels en bijlagen
Verbeelding

14 december 2012
Projectnummer 291.00.00.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 9 |
| 1.1 | Aanleiding | 9 |
| 1.2 | Ligging van het plangebied | 9 |
| 1.3 | Geldende bestemmingsplannen | 10 |
| 1.4 | Opzet van het bestemmingsplan | 10 |
| 2 | Het Plangebied | 11 |
| 2.1 | Inleiding | 11 |
| 2.2 | Ruimtelijke situatie | 11 |
| 3 | Haalbaarheid van het plan | 15 |
| 3.1 | Inleiding | 15 |
| 3.2 | Beleid | 15 |
| 3.2.1 | Nota Ruimte | 15 |
| 3.2.2 | Provinciaal beleid | 15 |
| 3.2.3 | Regionaal beleid | 16 |
| 3.2.4 | Gemeentelijk beleid | 17 |
| 3.3 | Milieu | 21 |
| 3.4 | Water | 28 |
| 3.5 | Flora, Fauna en Groen | 31 |
| 3.6 | Archeologie en cultuurhistorie | 32 |
| 3.7 | Verkeer en parkeren | 36 |
| 3.8 | Economische uitvoerbaarheid | 36 |
| 3.9 | Handhaafbaarheid | 37 |
| 4 | Wijze van bestemmen | 39 |
| 4.1 | Doel van het bestemmingsplan | 39 |
| 4.2 | Opbouw bestemmingsplan | 39 |
| 4.3 | Bouwregels | 41 |
| 4.3.1 | Hoofdgebouwen | 41 |
| 4.4 | Dit bestemmingsplan | 43 |
| 4.4.1 | Gemengd en Gemengd - Wonen | 43 |
| 4.4.2 | Groen | 44 |
| 4.4.3 | Horeca | 44 |
| 4.4.4 | Kantoor | 44 |
| 4.4.5 | Maatschappelijk | 44 |
| 4.4.6 | Tuin | 44 |
| 4.4.7 | 'Verkeer', 'Verkeer - Railverkeer' en 'Verkeer - Stationsgebied' | 45 |
| 4.4.8 | Water | 45 |
| 4.4.9 | Wonen en Wonen-gestapeld | 45 |
| 4.4.10 | Waarde- Archeologie | 45 |

| | | |
|----------|--------------------------------|-----------|
| 4.4.11 | Waarde- Beschermd Stadsgezicht | 46 |
| 4.4.12 | Waterstaat- Waterkering | 47 |
| 5 | De procedure | 49 |
| 5.1 | Inspraak en overleg | 49 |

Bijlage

Inleiding

1

1.1

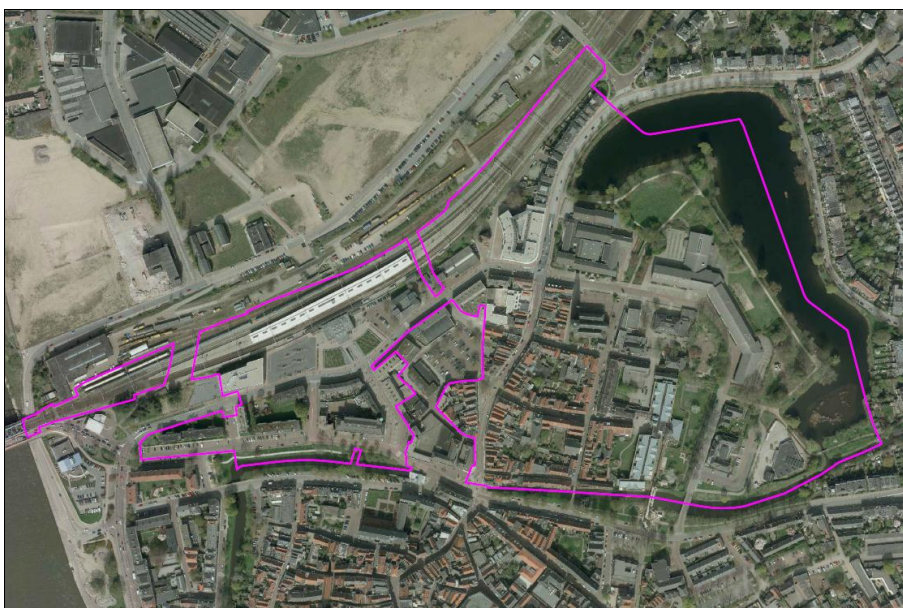
Aanleiding

De gemeente Zutphen is gestart met het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Daartoe is het grondgebied in 16 nieuwe bestemmingsplangebieden ingedeeld. De gemeente streeft ernaar de komende jaren ongeveer twee nieuwe plannen per jaar vast te stellen. Het onderhavige plan 'Nieuwstad-Stationsplein' is het geactualiseerde bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande toestand van het gedeelte tussen de historische kern en het station van Zutphen vast te leggen.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt aan de west en noordzijde begrensd door de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Aan de Oostzijde wordt het plangebied begrensd door het water tussen de Louisesingel en de Jacob Damsingel. Aan de zuidzijde vormen de Molengracht naar de Overwelving en vervolgens de rivier De Berkel die parallel aan de Rijkeshage en Berkensingel ligt de begrenzing.



Luchtfoto met ligging plangebied Nieuwstad-Stationsplein te Zutphen.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Wat inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Daarom zijn de ontwikkelingslocaties Brasseroord en de onderdoorgangen richting de Mars niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

1.3

Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herziet de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- Basseroord 1987;
- Basseroord 1987 1e herziening;
- Isendoornstraat;
- Isendoornstraat 1e herziening;
- Isendoornstraat 2e herziening;
- Nieuwstad;
- Nieuwstad 1e herziening;
- St. Elisabeth;
- Stationsplein Molengracht;
- Stationsplein Molengracht 1e herziening.

1.4

Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart), regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “Het Plangebied” de ruimtelijke situatie geschetst van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

H e t P l a n g e b i e d

2

2.1

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bestaande situatie wordt vastgelegd, waarbij deze wel wordt vertaald naar een uniforme regeling voor het hele plangebied. In paragraaf 2.2 wordt kort beschreven welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is.

2.2

Ruimtelijke situatie

Bestaande situatie

Het plangebied 'Nieuwstad-Stationsplein' bevindt zich ten noorden van het historische centrum van Zutphen. Tussen de oude stad en de spoorlijn Zutphen-Arnhem. Het westelijk gedeelte van het plangebied aan de Molengracht en het westelijk gedeelte van het Stationsplein kent een ruime structuur. In het gebied is vooral hoogbouw in de vorm van gestapelde woningen aanwezig. Ook bevindt zich er een nieuw ROC schoolgebouw. Op het oostelijk gedeelte van het Stationsplein en de Stationsstraat zijn veel gemengde functies aanwezig. Veelal hoogbouw met op de begane grond detailhandel en op de verdieping wonen. Maar ook enkele kantoorgebouwen. Halverwege het Stationsplein ligt het stationsgebouw van de NS. Hier is een ondergrondse fietsenstalling en busstation aanwezig. In de hiernavolgende figuur worden de functies binnen het plangebied weergegeven.



Aan de noordelijke zijde van de Nieuwstad bevinden zich vooral kantoren, maatschappelijke functies en wonen. Het zuidelijk gedeelte van de Nieuwstad is een drukke winkelstraat. In deze winkelstraat bevinden zich veel centrum functies zoals horeca, detailhandel, kantoren en gemengde functies.

De Lievevrouwenstraat, de Halterstraat en de Beekstraat zijn straten die beginnen in het zuidelijke gedeelte van de Nieuwstad. Aan deze straten liggen vooral veel woonfuncties en enkele andere functies zoals bergingen, horeca en gemengde functies. De Diederstraat ligt oostelijk parallel aan de Nieuwstad. De Diederstraat is een vrij smalle straat met veel woonfuncties en enkele detailhandelfuncties. Aan de Geweldigershoeke ligt het bejaardentehuis/verzorgingstehuis St. Elisabeth.

In het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt de Isendoornstraat. Aan deze weg ligt een school voor voortgezet onderwijs en bevinden zich gestapelde woningen.

Beschermd stadsgezicht

Een groot gedeelte van het plangebied ligt binnen het beschermd stadsgezicht. De grens van het beschermd stadsgezicht is met de paarse lijn aangegeven op de bovenstaande figuur. Het gebied behorende bij het beschermd stadsgezicht ligt in het zuidoosten van het plangebied 'Nieuwstad-Stationsplein'. Het be-

scherm stadsgesicht komt in paragraaf 3.6 Archeologie en cultuurhistorie uitgebreid aan de orde.

Nieuwe ontwikkelingen

Algemeen

Bij de gemeente zijn diverse nieuwe ontwikkelingen binnengekomen met het verzoek deze mee te nemen in het bestemmingplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. De reden hiervan is dat dit een consoliderend bestemmingsplan is, wat inhoudt dat in principe alleen de bestaande situatie dan wel rechten worden bestemd. Daarnaast zijn de ontwikkelingen nog onvoldoende uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden.

Onderdoorgangen Noorderhaven

Ten noorden van het plangebied wordt de wijk Noorderhaven ontwikkeld. Ten behoeve van de verbinding met de binnenstad en de rest van Zutphen, worden enkele nieuwe onderdoorgangen ontwikkeld.



Plankaart Noorderhaven

De fiets- en voettunnel Kostverloren zal ter hoogte van de Kruittoren komen en sluit aan de kant van de binnenstad aan op Basseroord. Voetgangers kunnen ook gebruik maken van de doorgang onder het station.

De belangrijkste autoverbinding van Noorderhaven wordt de Coenensparkstraat. Via de nieuwe onderdoorgang Mars Traverse duikt de weg onder het spoor door en sluit aan op de IJsselkade. Ook fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van de nieuwe onderdoorgang Mars Traverse. De havenstraat zal in het kader van de onderdoorgangen vervolgens worden afgewaardeerd en heringericht. De onderdoorgang wordt in een separaat bestemmingsplan geregeld.

Basseroord & Overwelving

Het plangebied Basseroord & Overwelving is gelegen tussen de Stationsstraat, Stationsplein, Overwelving en Nieuwstad. Dit gebied heeft gezien de ligging tussen bedrijventerrein De Mars, het station en de binnenstad, potentie zich te

ontwikkelen tot een gebied met verschillende functies gericht op wonen, winkelen en parkeren. De Overwelling maakt ook onderdeel uit van dit gebied omdat het een belangrijke verbinding is tussen Basseroord en de binnenstad. De nieuwe ontwikkeling op de Basseroord wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan, maar zal naar verwachting in 2012 middels een eigen bestemmingsplan worden vormgegeven.



Locatie nieuwe ontwikkeling Basseroord

Stationsplein 2 tot en met 10

Het aanwezige kantoorpand ligt deels in het gebied waar ook de onderdoorgangen onder het spoor moeten komen. Zoals eerder al is aangegeven, heeft het onderhavige bestemmingsplan een conserverend karakter, voor de onderdoorgangen zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke uit het oude bestemmingsplan is overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op een "Parkeergarage Stationsplein".

Ter plaatse van de bestaande bedrijfsgebouwen tussen de ING-bank en de Kruittoren wordt na doorlopen van de wijzigingsprocedure de realisering van een openbare parkeergarage mogelijk. Hierbij is op de begane grond onder andere de vestiging van publiektrekkende functies waaronder detailhandel en horeca mogelijk. Een compleet overzicht van de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de regels (artikel 3, paragraaf 3.5.).

Haalbaarheid van het plan

3

3.1

Inleiding

Het al dan niet voldoen aan de verschillende randvoorwaarden en de uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op algemeen provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarna wordt ingegaan op de milieuaspecten en het bijbehorende sectorale beleid.

3.2

Beleid

3.2.1

Nota Ruimte

In deze nota staat het simpeler en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten centraal. Het Rijk houdt sterke bemoeienis met projecten en ontwikkelingen betreffende de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbuiten treedt het Rijk meer terughoudend en selectief op. Wel wordt een zekere te handhaven (ruimtelijke) basiskwaliteit omschreven. De verdere invulling ligt vooral bij provincies, regio's en gemeenten.

Wat betreft verstedelijking wordt ingezet op bundeling en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur.

3.2.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen

optreden in de ruimtelijke ordening. Zutphen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek, dat binnen het rode raamwerk ligt. 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 gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering).

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Met betrekking tot bestaande woongebieden stelt de verordening Gelderland geen aanvullende eisen in haar verordening.

3.2.3

Regionaal beleid

Structuurvisie Stedendriehoek 2030

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 van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek voor de lange termijn tot 2030. De visie heeft betrekking op (grote delen van) het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. 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:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;

- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrum-stedelijke 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 de volgende aspecten centraal staan:

- de visuele openheid van het landschap behouden;
- draagvlak van stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer versterken;
- een innovatieve regionale economie stimuleren;
- de automobilititeit reduceren door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- de variatie in samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad vergroten.

Voor genoemde aspecten moeten ertoe bijdragen dat het stedelijk ruimtegebruik in en om de bestaande steden en dorpen wordt gebundeld en geconcentreerd.

Het bestemmingsplan 'Nieuwstad - Stationsplein' heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek. Het provinciaal en regionaal beleid is echter niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien voornamelijk wordt voorzien in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking 'Van streekplan naar bestemmingsplan' van de provincie Gelderland.

3.2.4

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie 2020 - april 2001

Deze visie uit april 2001 fungeert als een richtsnoer en integratiekader voor bestemmingsplannen en ruimtelijk relevante aspecten uit andere sectorplannen. Voor de verschillende deelgebieden binnen de gemeente zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd. Voor de binnenstad van Zutphen is het zeer wenselijk het verzorgingsniveau te verhogen. Dit kan worden gerealiseerd door toename van het verkoopvloeroppervlak. Tevens wordt geduid op het onderkennen van de verschillende karakters binnen het winkelgebied. Hierover wordt gesteld dat het belangrijk is deze verschillende kenmerken te waarborgen en zo mogelijk te versterken. Het herinrichten van de openbare ruimte en verbeteren van de routing door het centrum wordt eveneens aangemerkt als methode voor kwaliteitsverhoging. Hierbij wordt opgemerkt dat goede ordening en strakke regels belangrijk zijn voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

Visie voor 2010 'Zutphen, regionaal sterk' - februari 2003

Deze visie is specifiek gericht op de detailhandel binnen het centrum van Zutphen. In deze visie komt naar voren dat het centrum beschikt over een sterk winkelapparaat dat zich sterk profileert door de aanwezigheid van vele kleinschalige speciaalzaken. Het centrum dient echter ook voorbereid te zijn op de toekomst. De visie 'Zutphen; regionaal sterk' speelt hier op in door beleid voor te stellen dat marktgerichte anticipatie mogelijk maakt. Het wordt belangrijk geacht, dat er wordt gekozen voor kwaliteit van de binnenstad, dit staat in nauw verband met het behoud van de historische kleinschalige winkelpanden. Ook de exploitatie van dit karakter zal een belangrijke rol spelen bij de promotie van de binnenstad van Zutphen als interessant en aantrekkelijk winkelgebied voor zowel dagjesmensen als toeristen.

Stapel op Zutphen - mei 2007

Het onderzoek 'Stapel op Zutphen' is uitgevoerd in het kader van de nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor de oude binnenstad. In dit licht ontstond de vraagstelling of het wenselijk is om in de nieuwe bestemmingsplannen regelgeving op te nemen die het mogelijk maakt om bedrijvigheid toe te staan op de verdiepingen in de binnenstad. De conclusie van dit voorbereidend onderzoek is dat: er zowel voor- als nadelen hechten aan het toestaan van bedrijvigheid op de verdiepingen van de veelal historische panden. Met name de monumentale waarde en bouwkundige staat van de gebouwen kan hierbij tot beperkingen leiden.

Horeca vestigingsbeleid - 2002

Eind Januari 2002 is de notitie "horeca vestigingsbeleid" opgesteld voor het centrumgebied van de stad Zutphen. In de nota komen een aantal doelstellingen naar voren die aangeven dat de huidige situatie niet langer wenselijk is. Zo is de horeca momenteel verspreid over een relatief groot gebied waardoor het ontbreekt aan een duidelijke structuur. Zutphen is geen echte uitgaansstad. De aantrekkelijkheid van de binnenstad moet worden vergroot voor bezoekers door adequate horecavoorzieningen. De binnenstad moet dus diverse doelgroepen kunnen bedienen in de toekomst. Om aan deze doelstelling richting te geven is de binnenstad opgedeeld in verschillende gebieden naar geschiktheid voor de vestiging van horeca. Onderscheiden worden: het concentratiegebied, het ontwikkelingsgebied, het consolidatiegebied en het deconcentratiegebied. Het gedeelte van de Stationsstraat en van het Stationsplein is aangewezen als ontwikkelingsgebied. Voor deze locatie is een gemengde bestemming opgenomen. De Nieuwstad is een uitloper van de binnenstad. Deze straten zijn open voor verkeer en er wordt langs de weg geparkeerd. Door deze inrichting zijn deze straten niet geschikt als horecagebied. Het huidige horeca-aanbod leidt echter niet tot overlast. Er hoeft dan ook geen eind te worden gemaakt aan de bestaande situatie. Wanneer de Nieuwstad over een aantal jaar wordt heringericht zullen de mogelijkheden voor horecaontwikkeling opnieuw worden bekeken.

Ondersteunende horeca binnen detailhandel

In de binnenstad zijn diverse horecabestemmingen en aanduidingen toegekend. Op basis hiervan zijn horecafuncties uitdrukkelijk aangegeven. Het is echter ook mogelijk dat bij winkels ter ondersteuning van de hoofdfunctie, 'lichte' horeca activiteiten worden uitgeoefend. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de bakkers die een deel van de winkel hebben ingericht met zitjes om ter plaatse een broodje, drankje e.d. te kunnen nuttigen. Uitgangspunt hierbij is dat maximaal 25 % van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 20 m² ingericht mag worden voor ondersteunende horeca. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- de horeca activiteit vindt uitsluitend plaats in samenhang met en is ondersteunend aan de hoofdactiviteit;
- het pand behoudt de uitstraling van de hoofdactiviteit;
- er wordt geen aparte ingang gemaakt ten behoeve van de horeca activiteit;
- de openings-/sluitingstijden van de ondersteunende horeca is gelijk aan de openings-/sluitingstijden van de winkel.

Binnenstadsvisie

Dit bestemmingsplan valt binnen de ruimere begrenzing van de Binnenstadsvisie Zutphen. De Binnenstadsvisie is in januari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze Binnenstadsvisie beschikt de gemeente over een beeldend en wervend integratie- en investeringskader voor toekomstig handelen in en rond de binnenstad van Zutphen. In de binnenstadsvisie worden doelen en ambities voor de binnenstad geformuleerd aan de hand van drie centrale thema's, de gewenste structuur en het aanwijzen van zeven interventiegebieden. Door een goede afstemming van bestaande en nieuwe initiatieven in de binnenstad met de Binnenstadsvisie Zutphen kan een verbeteringslag in de Zutphense binnenstad plaatsvinden.

Nieuwe ontwikkelingen, hetzij publiek, hetzij privaat kunnen geïnitieerd worden vanuit, getoetst worden aan of geïnspireerd worden door de Binnenstadsvisie. Hierdoor kan de Binnenstadsvisie, ook in tijden van beperkte middelen, een instrument zijn dat de koers voor de binnenstad van Zutphen vast helpt te houden. De binnenstadsvisie kent in "deel 2" daarom uitgebreide verbeeldingen die de doelen verder onderbouwen en prikkelen tot verdere uitwerking door overheid en andere partijen.

In 2012 wordt de Binnenstadsvisie verder vertaald in een structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De belangrijkste onderdelen uit de Binnenstadsvisie zijn daarin voorzien van een kaart met een structuurbeeld voor het gehele plangebied, inzicht in ontwikkellocaties en een ontwikkelstrategie/uitvoeringsparagraaf. De uitvoeringsparagraaf bevat projecten en ontwikkelingen met een verschillende mate van concreetheid, en daarmee van een verschillende hardheid in kosten en financiering.

In de looptijd van de structuurvisie zal voor een deel van de ontwikkelingen de concreetheid toenemen. Een aantal ontwikkelingen zal echter ook stikken,

terwijl andere ontwikkelingen onverwacht naar voren worden gehaald omdat bijvoorbeeld een subsidiestroom een dekking levert die kort tevoren nog problematisch was. De uitvoeringsparagraaf in de structuurvisie is daarmee een weergave van het “wat”. De ook in 2012 op te stellen ‘Nota bovenwijkse voorzieningen’ geeft een invulling van het ‘hoe’ en zal meer als ‘rollende agenda’ vormgegeven en regelmatig kunnen worden geactualiseerd.

In 2011 en 2012 is een aantal projecten als prioritair benoemd en, mede door de provincie en het Rijk, van financiering voorzien: de herontwikkeling van het gebied Basserood, de realisatie van een cultuurcluster in en bij het broederenklouster, het opzetten en uitvoeren van het programma ‘rivier in de stad’ (IJsselkade en verbindingen naar de stad inclusief Groenmarkt en Overwelving en in combinatie met ingrepen in de Hoven), Halve Maanstraat en de aanstelling van een Binnenstadsmanager en de realisatie van twee spooronderdoorgangen tussen de binnenstad en Noorderhaven.

De Binnenstadsvisie doet daarmee voorstellen voor ingrepen, die binnen en buiten de planbegrenzing van dit bestemmingsplan liggen. Mogelijk zal daarom voor een aantal onderdelen van dit bestemmingsplan op termijn een herziening nodig zijn om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Wonen boven winkels

Ter uitvoering van één van de beleidsdoelen uit de Woonvisie 2007-2011 is op 2 juni 2009 met een raadsbesluit de doorstart van het project Wonen boven winkels formeel bekrachtigd. Het doel van het project Wonen boven winkels is tweeledig. Ten eerste, het bevorderen van de leefbaarheid en de sociale veiligheid in de binnenstad van Zutphen, het vergroten van de aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied door het stimuleren van de realisatie van woningen in leegstaande of voor opslag gebruikte ruimtes boven bestaande winkels of boven bestaande bedrijfspanden met een andere dan een winkelfunctie. En door de woonkwaliteit van de binnenterreinen te verhogen. Het tweede doel is instandhouding van de historische binnenstad door het tegen gaan van het verval van monumentenpanden als gevolg van langdurige leegstand.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om via een afwijking wonen in de kap toe te staan.

Beroep aan huis

Op 28 oktober 2002 is door de gemeenteraad de beleidsnotitie ‘beroep aan huis’ vastgesteld. In deze notitie is bepaald dat onder voorwaarden in en bij woningen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn. Een beroep aan huis is toegestaan als het oppervlakte van de bebouwing die voor het beroep aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt 33,3 % van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50m². Daarnaast mag er geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving ontstaan. Detailhandel als beroep aan huis is niet toegestaan. Naast de ‘traditionele beroepen aan huis’ zijn ook consumentenverzorgende bedrijven aan huis zoals bijvoorbeeld een pedicure of een kapsalon toegestaan. Hiervoor gelden dezelfde eisen als voor beroep aan huis.

3.3

Milieu

Bodem

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de kaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunning zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van een onderhavig bestemmingsplan.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het verleden zijn langs het spoor hogere waarden vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan laat geen nieuwe geluidsgevoelige functies toe. Mocht er van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt dan zal bij gevoelige bestemmingen door middel van een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond of voldaan kan worden aan de wettelijke bepalingen en het gemeentelijk beleid. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de omgevingsvergunning en de benodigde onderzoeken geëist dat aan een aanvaardbaar binnenniveau wordt voldaan.

De invloed van ontwikkelingen buiten het plangebied op gevoelige geluidsgevoelige objecten in het plangebied zijn onderzocht. Door middel van akoestische onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan voor de Marstunnel en voor Noorderhaven is onderzocht of er geluidmaatregelen van toepassing zijn. Mogelijke maatregelen aan gevoelige objecten in het plangebied worden in het kader van deze bestemmingsplannen getroffen.

Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.

Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken, zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe worden binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron, geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en Circulaire van Houwelingen

Voor de opslag van munitievondsten uit de tweede wereldoorlog is de 'Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik' van toepassing. Het toetsingskader voor opslag van munitie voor defensie terreinen is beschreven in de circulaire van Houwelingen.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Op dit moment wordt echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving te weten Wet Basisnet en Besluit transport gevaarlijke stoffen, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

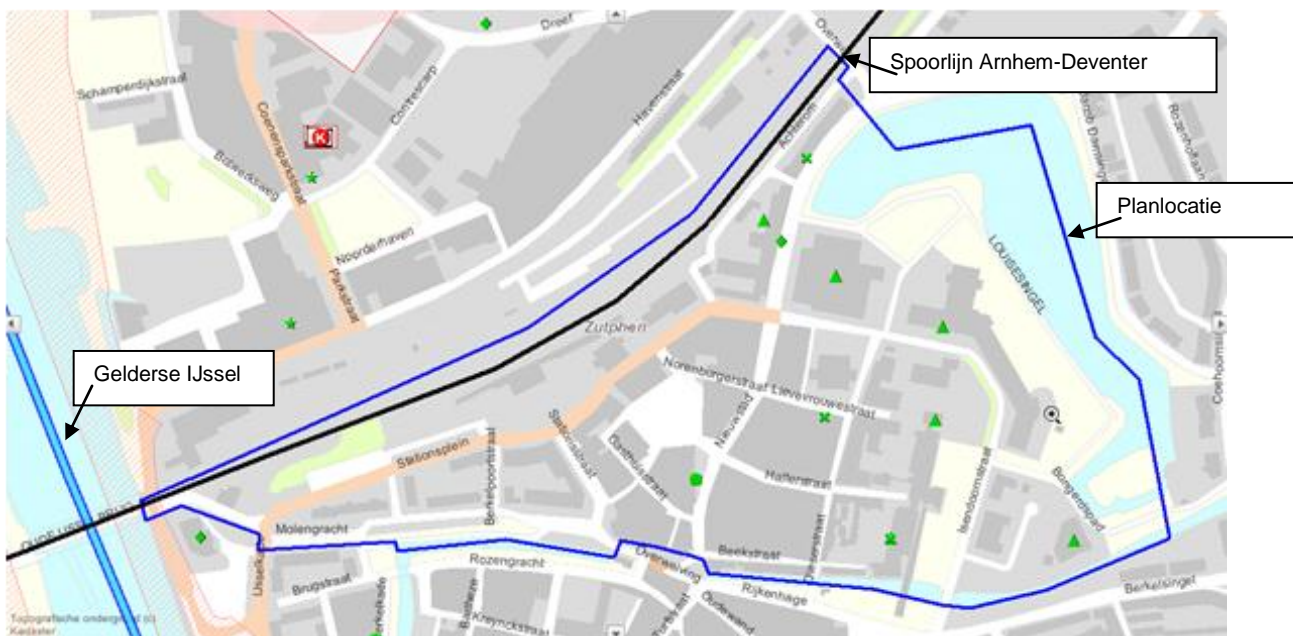
(concept) Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Zutphen
Binnen de gemeente Zutphen is een (concept) beleidsvisie externe veiligheid. Uitgangspunt van de beleidsvisie externe veiligheid is dat in principe geen Bevi bedrijven worden toegelaten binnen de gemeente Zutphen. Middels een afwijkingbevoegdheid kunnen Bevi bedrijven worden toegelaten op bedrijventerrein 'De Mars Noord'. Als voorwaarde geldt wel dat de PR 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico) zich niet buiten de inrichtingsgrens van het nieuwe bedrijf mag bevinden en dat het invloedsgebied voor het groepsrisico niet verder reikt dan de grens van het industrieterrein. Daarnaast is in de beleidsvisie bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

Het bestemmingsplan Nieuwstad-Stationsplein is een conserverend bestemmingsplan. Het plan voorziet derhalve niet in nieuwe bouwtitels. Wel biedt het bestemmingsplan een mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid een ontwikkeling te realiseren ter plaatse van Stationsplein 2-10. Deze mogelijkheid is globaal getoetst op het aspect externe veiligheid. De ontwikkeling valt

buiten de PR contour van het spoor en voldoet daarmee aan de Risico normering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS). Zodra de procedure wordt doorlopen voor het daadwerkelijk invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid, dan dient de feitelijke toetsing van het GR (groepsrisico) alsmede de verantwoording van het GR te worden opgesteld. Hiervoor zullen dan de gebruikelijke onderzoeken en advies opgesteld moeten worden aan de hand van de gedetailleerde plannen. Bij de toename van de personendichtheid (groepsrisico) moet voldaan worden aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, conform de gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid.

Risicobronnen

Risicobronnen worden op basis van het Registratiebesluit verplicht opgenomen op de provinciale risicokaart. Onderstaand figuur laat de risicobronnen binnen en nabij de planlocatie zien.



Risicobronnen binnen en nabij de planlocatie (bron: provinciale risicokaart)

Uit de figuur Risicobronnen binnen en nabij de planlocatie blijkt dat de volgende relevante risicobronnen binnen of nabij de planlocatie zijn gelegen:

- Gelderse IJssel;
- Spoorlijn Arnhem Deventer.

Gelderse IJssel

Toetsingskader

De Gelderse IJssel is een doorgaande route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de beschouwing van de externe veiligheidsrisico's is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) van belang.

Risicobeschouwing

Plaatsgebonden risico

In bijlage 3 van de RNVGS is de Gelderse IJssel aangewezen als zwarte vaarroute. Voor zwarte vaarwegen geldt dat de contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar niet buiten de vaarweg mag komen. De vaarweg van de Gelderse IJssel is niet binnen het plangebied gelegen. Hierbij levert het plaatsgebonden risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Gelderse IJssel geen belemmering voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

Conform de RNVGS dient het groepsrisico berekend te worden waarbij de aantallen binnenvaartschepen vermeld in bijlage 3, gehanteerd moeten worden. In het toekomstige Basisnet Water wordt vermeld dat bij een maximale personen-dichtheid van 1.500 personen per hectare geen overschrijding van de oriëntatiewaarde aanwezig is. Aangezien een dergelijke personendichtheid niet binnen dit plangebied aanwezig is en de vaststelling van dit plan niet leidt tot een verhoging van het groepsrisico, is een verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk en wordt voldaan aan de uitgangspunten van het RNVGS.

Spoorlijn Arnhem Deventer

Toetsingskader

De spoorlijn Arnhem-Deventer is een doorgaande route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de beschouwing van de externe veiligheidsrisico is de RNVGS gebruikt. Conform het RNVGS moet voor het traject Arnhem-Deventer uitgegaan worden van het vervoer van de volgende aantallen gevaarlijke stoffen:

| Stofcategorie | Aantal transporten |
|-----------------------------|--------------------|
| A Brandbaar Gas | 1700 |
| B2 Toxisch Gas | 200 |
| B3 Zeer toxisch Gas | 0 |
| C3 Zeer Brandbare vloeistof | 1050 |
| D3 Toxische vloeistof | 50 |
| D4 Zeer toxische vloeistof | 50 |

Er wordt rekening gehouden met de afspraak met het bedrijfsleven dat het vervoer van brandbare gassen gescheiden zal plaatsvinden van het vervoer van zeer brandbare vloeistoffen. Hierdoor wordt de kans dat door een incident met zeer brandbare vloeistoffen een ketelwagen met brandbare gassen tot ontplofing kan komen (warme BLEVE), beperkt. Dit wordt 'BLEVE vrij rijden' genoemd.

Gemeente Zutphen heeft de gevolgen van deze transportaantallen voor de externe veiligheid laten berekenen door Oranjewoud ('Rapportage onderzoek externe veiligheid Transport gevaarlijke stoffen door spoorzone Zutphen', Oranjewoud, 110575-240824, 30 augustus 2011).

Plaatsgebonden risico

Uit het onderzoek van Oranjewoud blijkt dat voor de spoorlijn Arnhem - Deventer geen contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar wordt berekend. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmering voor de bestemmingen binnen het plangebied.

Groepsrisico

Uit de berekening komt naar voren dat ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Deventer, een groepsrisico aanwezig is en de oriëntatiewaarde - niet wordt overschreden. Het groepsrisico levert derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan. Tevens leidt de vaststelling van dit plan niet tot een verhoging van het groepsrisico. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het RNVGS voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico.

In het ontwerpbestemmingsplan Noorderhaven heeft de brandweer geadviseerd om te voorzien in de aanleg van een keerwand ter voorkoming van een ongecontroleerde verspreiding van een plasbrand.

In het bestemmingsplan Noorderhaven is de mogelijkheid een dergelijke keerwand te realiseren, opgenomen. Deze mogelijkheid is eveneens opgenomen in onderhavig bestemmingsplan Nieuwstad-Stationsplein.

Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico voor het conserverende plan Nieuwstad Stationsplein is niet noodzakelijk. Met de komst van het basisnet en daarmee de invoering van een aantal risicoreducerende maatregelen aan de bronzijde, wordt invulling gegeven aan de verantwoording. Wel dient een eenvoudige verantwoording van het groepsrisico, die zich beperkt tot de verantwoording en beschouwing van de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid, uitgevoerd te worden.

Rampenbestrijding

Ten aanzien van de voorbereiding op de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, heeft gemeente Zutphen de commandant van de regionale brandweer (VNOG) gevraagd advies uit te brengen inzake dit conserverende plan. Op 20 april 2011 heeft de gemeente Zutphen advies ontvangen van de commandant van de regionale brandweer. In dit advies gaat de VNOG op een aantal relevante aandachtspunten in:

- eerder gegeven adviezen;
- risico-identificatie;
- bereikbaarheid;
- zelfredzaamheid.

Eerder gegeven adviezen

De genoemde eerder gegeven adviezen zijn alle gegeven in het kader van een ruimtelijke procedure en gaan alle in op de specifieke problematiek ten aanzien van de ontwikkeling van het betreffende ruimtelijke plan. Alleen het ad-

vies ten aanzien van de ontwikkeling van het ROC heeft ook betrekking op dit plan, omdat het ROC onderdeel uitmaakt van dit conserverende plan. De adviezen van de VNOG ten aanzien van de ontwikkeling van het ROC zijn meegenomen in de planvorming van het ROC en ook ten behoeve van dat plan overwogen. Met het vaststellen van het conserverende plan treden er geen wijzigingen op ten aanzien van de uitgangspunten die destijds zijn gehanteerd.

Risico-identificatie

De risico-identificatie van de brandweer komt overeen met de identificatie zoals die in dit hoofdstuk is verwoord. Uit de risicoafweging is gebleken dat een uitgebreide afweging van risicoreducerende maatregelen niet noodzakelijk is.

Bereikbaarheid

Uit het advies van de VNOG blijkt dat zich ten aanzien van de bereikbaarheid van de planlocatie geen knelpunten voordoen. Alleen de bereikbaarheid van het ROC wordt aangemerkt als moeilijk. Echter, dit aspect is uitgebreid overwogen in de planvorming van het ROC en behoeft geen nadere verantwoording in het kader van dit conserverende plan.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van de zelfredzaamheid heeft de VNOG het bereik van de waarschuwingspalen (waspalen) beschouwd. Deze is toereikend voor het plangebied. Tevens wordt geadviseerd om aandacht te besteden aan de risicocommunicatie naar de omgeving toe. Risicocommunicatie is een immer voortschrijdend proces waarvoor constant aandacht is. In regionaal verband is in dit kader het beleidsplan risicocommunicatie vastgesteld. De VNOG fungeert in dit kader als projectleider en de gemeente Zutphen participeert in dit project. De risicocommunicatie aangaande gevaarlijke stoffen over spoor, zal zijn uitwerking vinden na vaststelling van het Basisnet spoor.

Naast de beoordeling van het bereik van de waspalen zoals opgenomen in het VNOG advies is een beschouwing van de mate van zelfredzaamheid van individuele groepen van personen van belang. In de nabijheid van het spoor zijn geen objecten die bestemd zijn voor verminderd zelfredzame personen (zoals jonge kinderen, bejaarden en zieken). Derhalve kan in dit kader gesteld worden dat de zelfredzaamheid van de personen binnen het invloedsgebied hoog is, met dien verstande dat de aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen in een druk bezochte omgeving als een stationsomgeving een vast gegeven is. Echter, deze personen nemen deel aan het normale verkeer rond het station met de daartoe strekkende voorzieningen. Verondersteld wordt dat zij in het geval van een calamiteit ook als zodanig het rampgebied kunnen verlaten.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het bestemmingsplan. Net als in het bestemmingsplan Noorderhaven, is de mogelijkheid voor de bouw van een keerwand opgenomen.

3.4

Water

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. In het Waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wro de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In de Wateratlas Gelderland is het plangebied niet aangeduid als waterwingebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten slotte is het plangebied niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingsproblemen.

Regionaal beleid

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld waarbij gesteld wordt dat er een sterke voorkeur is voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen. Het aanpakken van problemen bij de bron staat voorop: eerst vasthouden dan bergen, dan pas afvoeren. Verder is een algemeen uitgangspunt het vergroten van de kwaliteit van de leefomge-

ving. Dit houdt voor het plangebied in dat sprake dient te zijn van een scheiding van schoon en vuil water.

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

| Thema | Toelichting | Relevant |
|------------------------------|---|-------------------------|
| Veiligheid | 1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade? | Ja 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? | Nee Nee Nee |
| Wateroverlast | 1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden? | Nee Nee Nee |
| Grondwateroverlast | 1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel.? 4. Beoogt het plan het dempen van slotjes of andere wateren.? | Nee Ja Nee Nee |
| Watervoorziening | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking? | Nee |
| Volksgezondheid | 1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied? 2. Nieuwe functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's hebben? | Nee Nee |
| Oppervlaktewaterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied | Ja Nee |
| Verdroging | 1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur. | Nee |
| Natte natuur | 1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS. | Ja |
| Inrichting en beheer | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? | Ja Nee |
| Cultuurhistorie | 1. Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig. | Ja |

Toelichting op de aspecten

Veiligheid

In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot het zomer- en/of winterbed van een rivier. In het plangebied is wel een primaire waterkering in de vorm van het landhoofd van de spoorbrug over de IJssel gelegen. De beleidslijn “Ruimte voor de rivier” is niet aan de orde.

Riolering

In de huidige situatie vindt de afvoer van afvalwater plaats via het gemengd rioolstelsel. Voor vervangende bebouwing of nieuwbouw zal in eerste instantie het hemelwater niet worden aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld en zal terugvloeien naar de bodem of naar het oppervlaktewater.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het verhard oppervlak in en om het plangebied neemt niet toe aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft. In het gebied bevindt zich aan de oostzijde ‘De grote gracht’.

Grondwateroverlast

De bodem bestaat overwegend uit zand. Het grondwater ligt van nature diep ter plaatse. In het plangebied is er geen sprake van grondwateroverlast en kwel, met uitzondering van de hoge waterstand in de IJssel.

Watervoorziening

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Volksgezondheid

Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft, is er geen wijziging.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het plan maakt geen nieuwe functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit zullen leiden.

Verdroging/Natte natuur

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermingszones voor natte natuur.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit- en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk

3.5

Flora, Fauna en Groen

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is niet direct aan de orde. Ten westen van de IJssel bevindt zich een Vogelrichtlijngebied. Dit richtlijngebied bevindt zich op vrij korte afstand van het plangebied. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan speelt het Vogelrichtlijngebied in het kader van voorliggend plan geen rol.

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, dan dient een ontheffing of vrijstelling te worden aangevraagd.

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde.

Bomenbeleid

Binnen de bebouwde kom van de gemeente Zutphen is de Bomenverordening van toepassing. Bij deze verordening hoort een Groene Kaart. Op de Groene Kaart staan de hoofdboomstructuren, groene zones en monumentale bomen weergegeven. Voor de bomen die staan aangegeven op de Groene Kaart geldt dat voor het kappen van een boom een kapvergunning is vereist.

De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders hebben de wens om de Bomenverordening en het (toekomstige) groenbeleid uit de Groenatlas te borgen in bestemmingsplannen. Dat komt voort uit het besef dat boom-/groenstructuren en groenelementen een belangrijke kwaliteit voor de gemeente vormen. Groen heeft immers een positieve uitwerking op mens en milieu, draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat, aan gezondheid, het imago van de stad, ruimtelijke samenhang en een duurzaam en gezond stedelijk milieu. Ook zorgt dat groen voor extra mogelijkheden voor integratie en sociale samenhang.

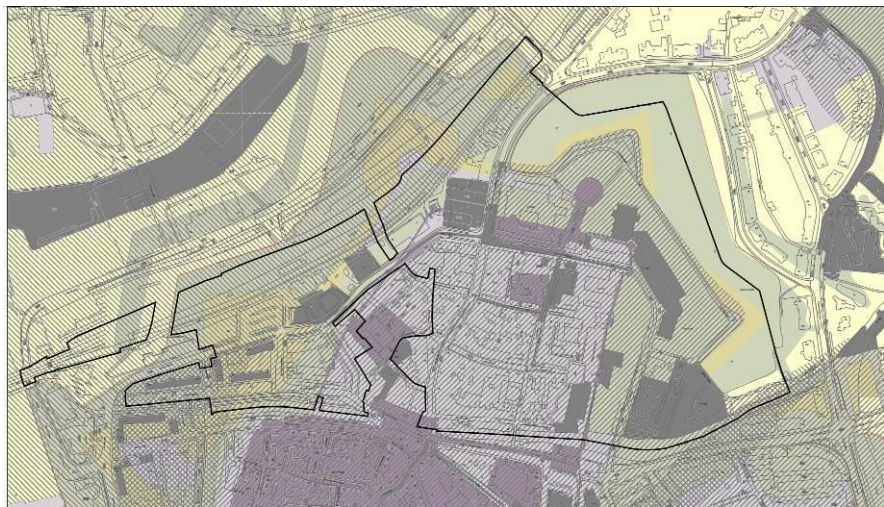
Het bovenstaande heeft ertoe geleid dat de primaire en secundaire boom-/groenstructuren van de gemeente Zutphen binnen de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer', nader worden aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen-groenstructuur'. Dit zijn de primaire en secundaire boom-/groenstructuren uit de Groenatlas. Aan de functieaanduiding wordt een omgevingsvergunning gekoppeld.

3.6

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie













De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de gemeentelijke archeologische waardenkaart. In het plangebied overheerst een middelhoge en hoge bekende waarde. Daarnaast komen zeer hoge bekende waarde, laag bekende waarde en lage verwachtingswaarde voor. Afhankelijk van de hoogte van de waarde en of het een verwachte of bekende waarde is, is voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Enkel in verstoord gebied wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart met ligging plangebied

Archeologische Waardenkaart Zutphen (versie 14-10-2010)

legenda

| | |
|--|--|
|  verstoord |  laag, bekende waarde |
|  laag, verwachte waarde |  middelhoog, bekende waarde |
|  middelhoog, verwachte waarde |  hoog, bekende waarde |
|  hoog, verwachte waarde |  zeer hoog, bekende waarde |
|  Rijksmonument | |
|  IJsselbedding | |
|  AMK | |
|  AMK & IJsselbedding | |

Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart zijn ook de Archeologische Monumenten te zien (AMK). In het plangebied komt deze waarde ook voor. Tevens bevat het plangebied de waarde voor IJsselbedding. De IJsselbedding overlapt in westelijk gedeelte van het plangebied met de AMK.

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd, omdat met dit bestemmingsplan niet direct nieuwe ontwikkelingen en daarmee samenhangende bodemingrepen mogelijk worden gemaakt. In de wijze van bestemmen (zie ook hoofdstuk 4 van deze toelichting) wordt ingegaan op de manier waarop de archeologische waarden planologisch worden beschermd.

Cultuurhistorie

Historische ontwikkeling centrum

Het plangebied ligt net buiten de oudste kern van de binnenstad van Zutphen. Ter plaatse van het huidige 's Gravenhof is in de vroege middeleeuwen een burg gesticht bij de samenvoeging van Berkel en IJssel op een hoger gelegen rivierduinencomplex tussen drassige weidegrond. Vanuit deze burg, die het religieuze en bestuurlijke centrum vormden, zou Zutphen in de loop van de tijd min of meer concentrisch uitgroeien. Resten van een Gravenpalts en een voorloper van de St. Walburgkerk zijn hier aangetroffen. De burg werd beschermd door een ringwal met gracht die vrijwel zeker ter plaatse lag van de huidige markten (Groenmarkt, Houtmarkt en Zaadmarkt). De huidige Rode Torenstraat/Kolenstraat vormde een deel van de binnenwalgang. De toegangsweg lag bij het Wijnhuis.

In de loop van de 11^e en 12^e eeuw zou Zutphen verder uitgroeien met het ambachtskwartier Bartheze. Kooplieden en neringdoenden vestigden zich voornamelijk in het gebied tussen de Houtmarkt en Oude Wand, rond de Beukerstraat. Hiermee werd de basis gelegd voor de latere functie van Zutphen als handels- en overslagplaats welke bepalend is geweest voor de verdere ontwikkeling van de stad. Via de Zuiderzee en IJssel werden de goederen aangevoerd (onder andere Oostzeeharing) en doorverhandeld naar voornamelijk Munsterland (via de Berkel) en Rijnland (via de IJssel). Zo ontstond in de loop van de 12^e eeuw een afgeronde stad met als noordgrens de Rozengracht / Berkel en de Oude Wand. In het oosten lag de grens ter plaatse van de huidige Bornhovenstraat en Martinetsingel.

Historische ontwikkeling plangebied

In de 13^e eeuw zou Zutphen verder uitbreiden in noordelijke richting naar het plangebied met de Nieuwstad. Hiermee kwam ook het gebied rond Hagepoortplein binnen de stadsmuren te liggen. De stadsmuren, poorten en torens uit deze tijd zijn deels nog bewaard gebleven. Na de verovering van de stad door Prins Maurits, eind 16^e eeuw, werd Zutphen voorzien van moderne verdedigingswerken. De vestingwerken zouden tot de tweede helft van de 19^e eeuw de stad afschermen van de omgeving met een uitgebreid stelsel van bastions, grachten en wallen.

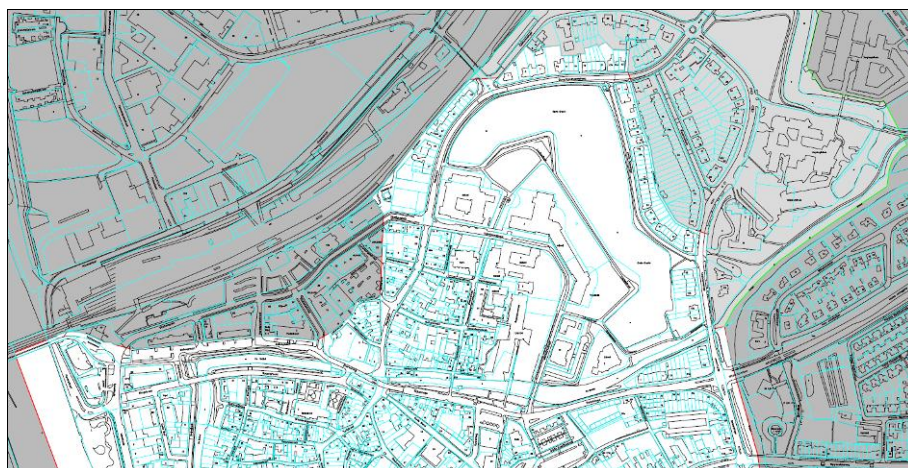
Na de opheffing van Zutphen als vestingstad werden de verdedigingswerken ontmanteld en vond tussen de oude stad en de IJssel de eerste stadsuitleg plaats. Hiermee kreeg Zutphen, sterker dan voorheen, een ruimtelijke oriënta-

tie op de IJssel. De kade langs de IJssel met een doorlopende wand van statige bebouwing gaf Zutphen bovendien een duidelijk gezicht vanaf het water.

Beschermd stadsgezicht

Een gedeelte van het plangebied is bij besluit d.d. 16 december 1986 door de minister van W.V.C. en de minister van V.R.O.M. aangewezen als beschermd Stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Gezien het belang van dit gegeven is over een gedeelte van het bestemmingsplangebied de beschermende dubbelbestemming “Waarde - Beschermd Stadsgezicht” opgenomen.

Verschillende panden binnen het beschermd Stadsgezicht zijn aangewezen als Rijksmonument dan wel als gemeentelijk monument, waardoor er bescherming geboden wordt op basis van de Monumentenwet 1988 respectievelijk door de gemeentelijke monumentenverordening. 1 monument bevindt zich buiten beschermd stadsgezicht. Dit is het stationsgebouw. Het stationsgebouw is afzonderlijk beschermd.



Uitsnede grens beschermd Stadsgezicht

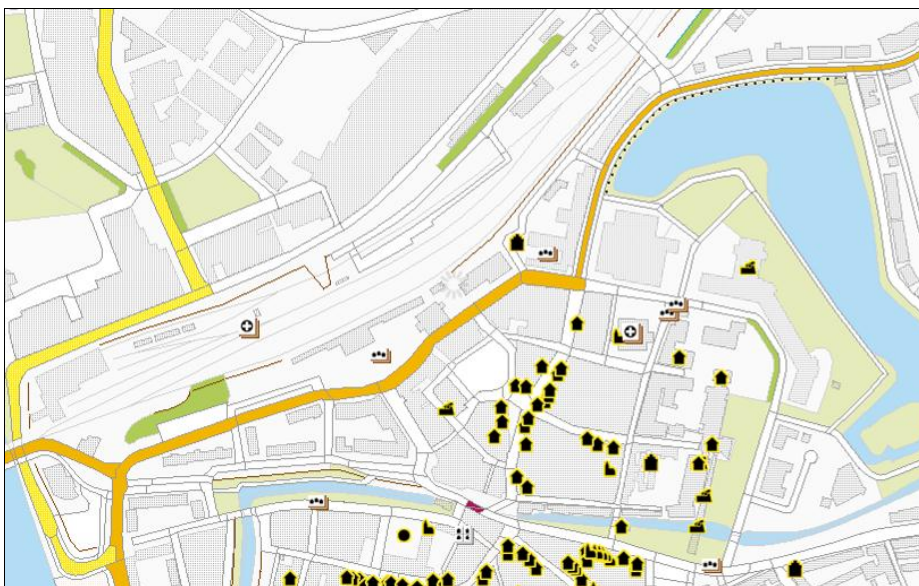
Naast winkelpanden, woningen en dergelijke is de oude vestigingsmuur bij de Hagepoortplein, met bijbehorende poorten en toren, als monument aangewezen. Op de verbeelding is daartoe de “specifieke bouwaanduiding - stadsmuur” opgenomen.

Voor het beschermen van de verschillende archeologische waarden binnen het plangebied is binnen dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie Hoge Waarde’, ‘Waarde - Archeologie Middel-hoge Waarde’, ‘Waarde - Archeologie Zeer Hoge Waarde’ en ‘Waarde - Beschermd Stadgezicht’.

Monumentenvergunning

Het beschermd stadsgezicht bestaat uit vele monumenten. Naast het bestemmingsplan gelden voor monumenten aparte aanvullende regels via de monumentenvergunning. Deze regels zijn niet (dubbel) opgenomen in het

bestemmingsplan, maar de monumentenvergunning is wel een van de instrumenten dat aanvullend op het bestemmingsplan gebruikt wordt ter bescherming van alle afzonderlijke monumenten in het stadsgezicht.



Indicatieve ligging monumenten, www.kich.nl

Welstand

Daarnaast geldt dat binnen het beschermd stadsgezicht alle bouwactiviteiten bouwvergunningplichtig zijn. Iedere bouwaanvraag wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze beoordeelt een bouwplan op het uiterlijk, zoals de gevelindeling. Binnen het beschermd stadsgezicht geldt het meest strikte welstandsregime.

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen met betrekking tot het uiterlijk van de gebouwen, want dit is geregeld via welstand.

Overig beleid

In de nota 'Belvédère' geeft het Rijk een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Als centrale doelstelling geldt dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid daarvoor goede voorwaarden wil scheppen. Dit houdt niet in dat men stil moet blijven staan bij het verleden. Gewezen wordt in de nota op het feit dat cultuurhistorische waarden juist ook behouden kunnen worden door ontwikkeling. Hiermee wordt bedoeld dat de band tussen verleden, heden en toekomst kan worden versterkt. Een juiste inpassing van huidige ontwikkelingen (die immers ook cultuurhistorie vormen) kan de cultuurhistorische identiteit verbeteren. In deze nota is Zutphen opgenomen bij de uit cultuurhistorisch opzicht belangrijke steden, mede vanwege de registratie als beschermd Stadsgezicht. De Provincie Gelderland heeft het rijksbeleid nader uitgewerkt in de nota 'Belvoir'. Daarin worden cultuurhistorische waarden geschetst als een bepalende factor voor de kwaliteit van de

leefomgeving. Vanuit die erkenning kiest de provincie voor een actief cultuurhistorisch beleid waarin ruimtelijke, economische en cultuurhistorische belangen niet tegenover elkaar staan, maar elkaar inspireren en versterken. Kern van het beleid is de keuze voor 'behoud in ontwikkeling'. Dat houdt in dat cultuurhistorische waarden een belangrijke plaats krijgen in ontwikkelingsprocessen.

De gemeenteraad van Zutphen heeft in 1998 de Verordening op het stads- en landschapsschoon vastgesteld. Deze verordening regelt, op basis van welstandscriteria, alle reclame-uitingen. Daaronder vallen lichtbakken, uitsteekborden en vlaggen, ook zonneschermen, markiezen, rolluiken, rolhekken, schilderen en bewerken van bouwwerken en dergelijke. Consequente toepassing en handhaving van de verordening leveren een belangrijke bijdrage aan het behoud van de kwaliteiten van het beschermd Stadsgezicht. Dat geschiedt overigens buiten dit bestemmingsplan om.

3.7

Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Aangezien er bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is parkeren geen relevant item voor dit bestemmingsplan. Wel zal via een wijzigingsbevoegdheid een parkeergarage en publieksaantrekkelijke functies op de begane grond mogelijk worden gemaakt. Het is nu nog niet bekend hoeveel parkeerplaatsen en andere functies toegelaten er eventueel worden toegevoegd. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal het aspect parkeren nader worden toegelicht. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich dan ook geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

3.8

Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd. In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouwplannen voorzien. De ontwikkelingen voor de locatie Basseroord valt buiten dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

3.9

Handhaafbaarheid

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. Tevens is het overzichtelijk voor handhaving. De regels die voor het plangebied worden opgesteld zijn waar mogelijk flexibel en ruim en zijn waar nodig stringent en strak gesteld. Bij de opzet van deze regels is een motivering opgenomen in de toelichting die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

W i j z e v a n b e s t e m m e n

4

4.1

Doel van het bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. 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 in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang). Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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 Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

4.2

Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming een terrein heeft. Naast de bestemming kan een ook sprake zijn van een of meer aanduidingen. De bestemming is nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen. 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. Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen 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 bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een bepaling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt en algemene gebruiks-, ontheffings-, wijzigings- en procedurebepalingen.
4. Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk de overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.
- bouwregels;
In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

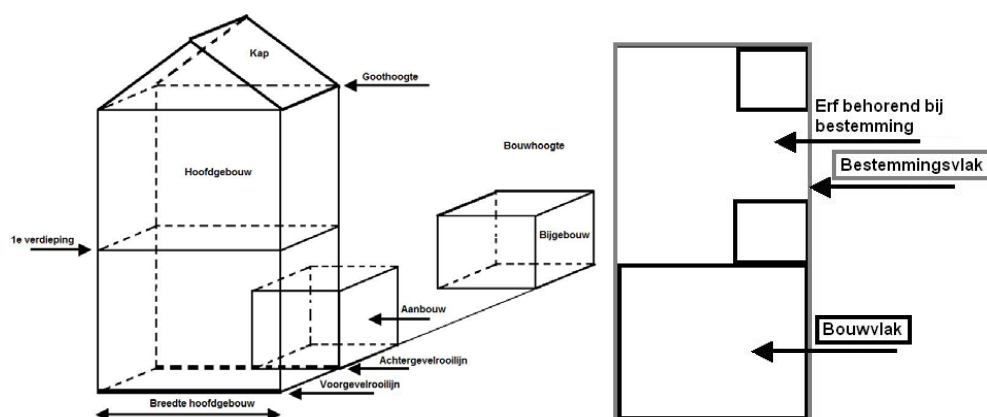
4.3

Bouwregels

4.3.1

Hoofdgebouwen

De bouwmassa bestaat uit het grondoppervlak van de bebouwing en de hoogte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen. Het hoofdgebouw is het gebouw dat als belangrijkste te kenmerken is. Het grondoppervlak waarop hoofdgebouwen mogen worden gebouwd is ter plaatse (op de verbeelding) aangeduid met een bouwvlak. In onderstaande figuren is een tekening opgenomen ter verduidelijking van de gebruikte begrippen.



Goothoogte

De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de goothoogte die staat aangegeven op de verbeelding. Panden die gelegen zijn binnen het beschermd stadsgezicht staan weergegeven op de gevelwandkaart. Op de gevelwandkaart staat per pand de goothoogte aangegeven. De gevelwandkaart is terug te vinden in bijlage 1 behorende bij de regels. Deze goothoogten staan dus niet op de verbeelding aangeduid.

Kap en nokrichting

Hoofdgebouwen mogen worden afgedekt door een kap. Om te voorkomen dat de kap een aparte bouwlaag wordt (en hierdoor de goothoogte feitelijk wordt verhoogd) is opgenomen dat de kap een dakhelling dient te bevatten van ten minste 45° . In het plangebied zijn verschillende kappen te vinden. Een aantal kappen zal niet voldoen aan deze voorgeschreven dakhelling. Deze kappen hoeven niet aangepast te worden, maar mogen zo blijven. De variatie in het dakenlandschap is namelijk een kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. Vandaar dat in de regels is opgenomen dat bestaande kappen, die niet voldoen qua dakhelling, deze maatvoering mogen behouden. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de voorgeschreven dakhelling. De dakhelling bedraagt tenminste 40° . Tevens is voor de panden binnen het beschermd

stadsgezicht aangegeven, dat de nokrichting en/of kapvorm zal overeenstemmen met de kappenkaart.

Voor de panden buiten het beschermd stadsgezicht is geen gevelwand-en kappenkaart van toepassing. Voor de gebouwen buiten het beschermd stadsgezicht is de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Aan- en bijgebouwen

Het verschil tussen een aanbouw en een bijgebouw is dat een aanbouw direct grenst aan het hoofdgebouw (serres, uitbouwen en dergelijke) en dat een bijgebouw vrij staat van het hoofdgebouw (garages, bergingen e.d.). De aan- en bijgebouwen mogen zowel in het bouwvlak als op het (aansluitend)erf gebouwd worden. Stel dat het bouwvlak nog niet volledig bebouwd is en een aanvrager wil een aanbouw plaatsen, dan is dit toegestaan.

Voor aan- en bijgebouwen gelden verschillende regels met betrekking tot de toegestane hoogte. Een aanbouw heeft een relatie met het hoofdgebouw en mag hier qua hoogte bij aansluiten. De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de eerste bouwlaag, met een maximum van 3,5 m.

Voor bijgebouwen geldt dat de maximale goothoogte 3 m is. Een bijgebouw mag worden voorzien van een kap, mits de bouwhoogte niet hoger is dan 4,5 m. Op enkele erven staan aanbouwen die in bouwhistorisch perspectief niet behoren tot de hoofdbouw, maar wel een hogere hoogte hebben dan de goothoogte van de eerste bouwlaag. De huidige hoogte van deze aanbouwen mag worden aangehouden als maximaal toelaatbare hoogte.

In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen beperkt. De bebouwde grondoppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het erf met een maximum van 50 m². Dit betekent dat in principe een groot deel van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht. Indien de reeds aanwezige bebouwing meer bedraagt, dan mag de bebouwing niet worden vergroot.

Dubbelbestemming beschermd stadsgezicht

Er is een verschil tussen de gebouwen die binnen en buiten het beschermd stadsgezicht vallen. De bouwvoorschriften bij de bestemmingen hebben betrekking op het gehele plangebied en deze aanvullende bepalingen hebben uitsluitend betrekking op het beschermd stadsgezicht.

Het beschermd stadsgezicht kenmerkt zich door de afwisseling in bouwmassa, dakvorm en situering en de individualiteit per pand. De bouwmassa is geregeld in de bouwregels bij de bestemmingen. In de dubbelbestemming zijn regels opgenomen om de situering en breedte van gebouwen vast te leggen en de bestaande dakvorm te behouden.

Met betrekking tot de individualiteit per pand is vastgelegd dat de breedte van het hoofdgebouw niet meer en niet minder mag bedragen dan de bestaande breedte. De bestaande breedte is opgenomen bij de gevelopnames en zijn terug te vinden in de gevelwandkaart, opgenomen in bijlage 1, behorend bij de regels. Voor sommige panden is geen maximale breedte opgenomen. Dan geldt de bestaande situatie als maximale breedte. Het is mogelijk om af te wijken

van deze bepaling om drie gebouwen samen te voegen tot een geheel. Per geval zal een afweging moeten worden gemaakt. In enkele gebouwen zijn nog tussenmuren aanwezig met monumentale, bouwhistorisch waarde (bijvoorbeeld 14de eeuwse muren). Verder mag de samenvoeging de karakteristieke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet aantasten. De gebouwen moeten met hun voorgevel in het verlengde van de voorgevelrooilijn gebouwd worden.

4.4

Dit bestemmingsplan

Op basis van de aanwezige hoofdfunctie, zijn bestemmingen toegekend aan gronden. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen. In de volgende subparagrafen worden de diverse bestemmingen beschreven.

4.4.1

Gemengd en Gemengd - Wonen

Deze gecombineerde bestemming laat diverse bestemmingen toe. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de begane grond toegestaan. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ambachtelijke bedrijven toegestaan.

De bestemming 'Gemengd-wonen' laat dezelfde bestemmingen toe als de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd-wonen' is het ook toegestaan om op de begane grond te wonen. Horeca in de categorie 1 en 2 is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', horeca van categorie 1 is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1'. Ter plaatse van het gebouw; 'Kruittorenplein', gelegen aan de hoek Kruittorenhoeek/Stationsplein/Nieuwstad is in het verleden vrijstelling verleend, waardoor op deze locatie ten aanzien van horeca alleen 'horeca van categorie 1' is toegestaan. De vrijstelling is overgenomen en bestemd in onderhavig bestemmingsplan.

Een opkomende trend is dat detailhandelsbedrijven hun producten ook ter plaatse aanbieden om genuttigd te kunnen worden. Onder voorwaarden is deze vorm van horeca toegestaan. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

Binnen woningen is een aan huis verbonden beroep of consumenten verzorgend bedrijf toegestaan.

De bestemming 'Gemengd' of 'Gemengd - Wonen' is toegekend aan gebieden die nu al een bestemming gemengd hadden en aan de panden langs de Nieuwstad. Voor de Nieuwstad zijn in het vigerende plan aparte bestemmingen opgenomen zoals 'Wonen', 'Detailhandel' en 'Dienstverlening', waarbij via een extra procedure uitwisseling tussen functies via de zogenaamde blokzijdeme-

thode mogelijk was. In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om deze uitwisseling direct mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

4.4.2

Groen

De met 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor parken, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, watergangen en waterpartijen, voetfietspaden en nutsvoorzieningen. De aanwezige stadsmuur is bestemd als 'Groen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stadsmuur'. In het plangebied bevindt zich een dierenweide. Deze dierenweide is aangeduid op de verbeelding.

De hoofd- en nevgroenstructuur zijn van een belangrijke kwaliteit voor de stad. Deze groenstructuren hebben de aanduiding 'specifieke vorm van groengroenstructuur' gekregen. Om te voorkomen dat de groenstructuren worden verwijderd of worden aangetast door werkzaamheden in de grond, is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken binnen deze bestemming.

4.4.3

Horeca

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn op de begane grond horecabedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Op de verdiepingen is wonen toegestaan.

4.4.4

Kantoor

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn bedrijven toegestaan voor het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

4.4.5

Maatschappelijk

De met maatschappelijk bestemde gronden zijn bestemd voor sociale, culturele, educatieve, medische, onderwijs, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en overheidsvoorzieningen. Hieronder worden o.a. verstaan: scholen, buurthuizen, kerken, kinderdagverblijf etc. Ondergeschikt aan de hoofdbestemming zijn horeca en detailhandel ten dienste van de hoofdbestemming toegestaan. In dit bestemmingsplan betreft het diverse scholen, een kerk en een bejaardentehuis. Binnen deze bestemming is ook de stadsmuur gelegen, deze is apart aangeduid.

4.4.6

Tuin

Over het algemeen vallen erven en tuinen onder de bestemming die aan het hoofdgebouw is gegeven. In dit bestemmingsplan is aan alle in hoofdzaak onbebouwde terreinen de bestemming 'Tuin' gegeven. De onbebouwde (bin-

nen)terreinen vormen één van de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten.

4.4.7

‘Verkeer’, ‘Verkeer – Railverkeer’ en ‘Verkeer - Stationsgebied’

De bestaande infrastructuur is als zodanig bestemd:

- Alle wegen in het plangebied zijn bestemd als ‘Verkeer’. De hoofd- en nevengroenstructuur zijn van een belangrijke kwaliteit voor de stad. Deze groenstructuren hebben de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - groenstructuur’ gekregen. Om te voorkomen dat de groenstructuren worden verwijderd of worden aangetast door werkzaamheden in de grond, is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken binnen deze bestemming.

Het spoor is bestemd als ‘Verkeer - Railverkeer’, waarbij de perrons en de perrontunnel zijn gelegen binnen de aanduiding specifiek vorm van verkeer - perron.

Het stationsgebied met daarin het stationsgebouw, het busstation en de ondergrondse fietsenstalling heeft de bestemming ‘Verkeer - Stationsgebied’ gekregen. Het stationsgebouw is gelegen binnen het bouwvlak.

4.4.8

Water

Het belangrijkste water in de wijk is als zodanig bestemd en betreft in dit geval de wateren aan de oost- en zuidkant van het plangebied.

4.4.9

Wonen en Wonen-gestapeld

Binnen deze bestemmingen is uitsluitend wonen toegestaan. Binnen de woonbestemming is een aan huis verbonden beroep of consumenten-verzorgend-bedrijf toegestaan. Gestapelde woningen hebben de bestemming ‘Wonen-Gestapeld’ gekregen.

4.4.10

Waarde - Archeologie

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de verschillende archeologische waarden. Daardoor wordt rekening gehouden met de verschillende, in het plangebied aanwezige, archeologische waarden.

Voor zover het gebied van de Bijzondere archeologische verwachtingswaarde IJsselbedding samenvalt met een andere archeologische (verwachtings)waarde geldt het strengste regime.

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------|
| Dubbelbestemming | | Verplicht onderzoek voor ingrepen vanaf | |
| Waarde-Archeologie | | | |
| Waarde-Archeologie | Rijksmonument | Alle ontgrondingsaanvragen | |
| Waarde-Archeologie | Zeer hoog bekende waarde | 30 cm | 5 m ² |
| Waarde-Archeologie | Hoog bekende waarde | 30 cm | 10 m ² |
| Waarde-Archeologie | Middelhoog bekende waarde | 50 cm | 100 m ² |
| Waarde-Archeologie | Laag bekende waarde | 50 cm | 10.000 m ² |
| Waarde-Archeologische verwachting | | | |
| Waarde-Archeologische verwachting | Bijzondere archeologische verwachting | 5,5 m + NAP | 1.000 m ² |

Alleen voor de gebieden die aangemerkt zijn als verstoord en gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde is geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen.

4.4.11

Waarde - Beschermd Stadsgezicht

Een van de doelstellingen van het bestemmingsplan is het regelen van het beschermd stadsgezicht. Dit is terug te vinden op verschillende plaatsen in de regels. Ten eerste zijn de 'gewone' stedenbouwkundige bouwregels opgenomen binnen alle bestemmingen. Via deze bouwregels wordt geregeld welke bouwmassa ter plaatse is toegestaan.

In aanvulling op deze bouwregels zijn specifieke regels opgenomen in de dubbelbestemming Beschermd stadsgezicht. In de dubbelbestemming is aanvullend de situering van de hoofdbebouwing geregeld, zoals bouwen in de voorgevelrooilijn. Deze dubbelbestemming houdt feitelijk in dat de bestaande historische en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd. Daarbij gaat het met name om het behoud van het ensemble aan kwaliteiten.

Gevelwandkaarten

In diverse bestemmingen wordt voor de bouwregels verwezen naar gevelwandkaarten die een bijlage vormen bij de regels. De waarden van het beschermd stadsgezicht en van de monumenten in het plangebied worden tevens beschermd door deze gevelwandkaart. Deze kaart geeft de maatvoering en vormgeving van de bouwmassa aan. De gevelaanzichten vormen een beeld van het karakter en de kwaliteit van de bebouwing. Dat is van belang voor de welstandsadviesering bij nieuw- of verbouwplannen.

Voor aanpassing van monumenten kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen, na de gemeentelijke monumentencommissie te hebben geraadpleegd en voor Rijksmonumenten bovendien de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed om advies te hebben gevraagd. Voor veranderingen aan beeldbepalende panden is een vrijstelling van het college nodig, die ook in deze situatie eerst advies inwint bij de gemeentelijke monumentencommissie.

4.4.12

Waterstaat- Waterkering

De waterkering langs de IJssel is apart bestemd. Deze dubbelbestemming waarborgt het behoud, de bescherming en de versterking van de waterkering.

5.1

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstad-Stationsplein' van de gemeente Zutphen heeft ter inzage gelegen en is tegelijkertijd in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), aan diverse instanties verzonden.

Er zijn drie vooroverlegreacties en twee inspraakreacties ontvangen. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Een samenvatting van de reacties, de beantwoording en de aanpassingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording.

De belangrijkste wijzigingen die doorgevoerd zijn in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan zijn:

- Het plangebied is verkleind in verband met ontwikkelingen die voorzien worden zoals de onderdoorgang onder het spoor en de ontwikkeling rond de Basseroord en Overwelving. Voor deze ontwikkelingen worden separatie bestemmingsplannen opgesteld.
- De wijzigingsbevoegdheid die in het thans geldende bestemmingsplan is opgenomen voor de realisatie van een parkeergarage wordt toegevoegd;
- De archeologie bestemming is anders opgesteld waarmee de regeling beter aansluit bij de regeling zoals opgenomen in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 augustus 2012 tot en met 3 oktober 2012 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording en de aanpassingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen in de Zienswijzennota.

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan, dit betreffen ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Toelichting

- De definitieve plangrens is opgenomen in paragraaf 2.2.
- Paragraaf 2.2. Stationsplein 2-10. Er is een verwijzing naar de regels opgenomen naar de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid.
- De tekst in paragraaf 3.3. ten aanzien van externe veiligheid is opnieuw geredigeerd.

- De toelichting is aangevuld in paragraaf 4.4.1. t.b.v. het gebouw “Kruittorenplein”, gelegen aan de hoek Kruittorenhoeke/Stationsplein/Nieuwstad. Hier is in het verleden vrijstelling verleend, waardoor op deze locatie ten aanzien van horeca alleen ‘horeca van categorie 1’ is toegestaan. De vrijstelling is overgenomen en bestemd in onderhavig bestemmingsplan.

Regels

- Artikel 5.3, 9.3, 10.3 en 12.3: aanduiding groenstructuren: de regels zijn afgestemd op de recente rapportages van de Groenatlas.
- In artikel 11 van de regels is de mogelijkheid van bouw van een keerwand opgenomen. De regels die gelden voor deze keerwand zijn afgestemd op het ontwerpbestemmingsplan ‘Kostverloren’. Het begrip ‘peil’ is nader gedefinieerd en middels een omgevingsvergunning kan de bouwhoogte van de keerwand worden verhoogd tot 2,5 m mits dit noodzakelijk is in verband met het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden.

Verbeelding

- De foutieve weergave van de wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding nabij het station is gecorrigeerd.
- De plangrens is aangepast ter hoogte van de onderdoorgang “Kostverloren”. Deze is aangepast op de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan “Kostverloren”. Het betreft een detailaanpassing, zodat beide plannen op elkaar aansluiten.
- Aanduiding ‘specifieke vorm van groen- groenstructuur’ : conform de Groenatlas is de primaire boomstructuur aan de noordzijde van de Molengracht opgenomen binnen deze aanduiding.
- Aanduiding ‘specifieke vorm van groen- groenstructuur’: conform de Groenatlas is het hofje aan de Halterstraat opgenomen binnen deze aanduiding.
- Aanduiding ‘specifieke vorm van groen- groenstructuur’: nabij het stationsplein is bij twee groenstructuren de aanduiding verwijderd. Dit betreft geen structureel groen conform de Groenatlas.