

Gemeente Zutphen

Bestemmingsplan Zutphen 2010;
Vernieuwen en Verbeteren Waterkwartier

Datum: Juni 2010
Project: GZU211

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Tel (026) 442 33 42
Fax (026) 445 85 12

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
2. Planbeschrijving.....	5
3. Planologisch kader	11
3.1 Provinciaal en regionaal beleid.....	11
3.2 Gemeentelijk beleid	11
4. Milieuaspecten	13
4.1 Watertoets	13
5. Economische uitvoerbaarheid	15
6. Procedure.....	17
6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	17
6.2 Inspraak	17
6.3 Zienswijzen.....	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zutphen heeft samen met Woonbedrijf Ieder1 de herstructurering van de wijk Waterkwartier ter hand genomen. De 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 wijk A (Waterkwartier) te behouden en waar nodig te versterken, waarmee het plan dient bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Voor de wijk Waterkwartier is tevens een Stedenbouwkundige Visie ontwikkeld.

Onder de noemer 'Vernieuwen en verbeteren Waterkwartier' is Woonbedrijf Ieder1 voornemens een vijftal wooncomplexen een kwaliteitsimpuls te geven door een aantal aanpassingen, renovaties en verbeteringen door te voeren.

Voorliggend bestemmingsplan regelt de verbouwing van twee appartementenblokken aan de Haydnstraat (nummers 50 t/m 192) en een appartementenblok aan de Troelstralaan (nummers 10 t/m 24b). De voorgenomen aanpassingen vallen buiten het bouwvlak van de op de locatie vigerende bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de locatie van het plangebied in Zutphen. Het Waterkwartier ligt op relatief korte afstand ten zuidoosten van het centrum. De wijk grenst aan de Zuiderpark.



Ligging van het Waterkwartier ten opzichte van het centrum van Zutphen. De planlocatie is in rood omcirkeld.



Het Waterkwartier, met aangeven de twee lange woonblokken aan de Haydnstraat en haaks daarop het blok aan de Troelstralaan.

2. Planbeschrijving

De aanpassingen aan de flats aan de Haydnstraat en de Troelstralaan maken deel uit van het project 'Vernieuwen en verbeteren Waterkwartier'. Het plan is een verzamelnaam voor een aantal aanpassingen, renovaties en verbeteringen van een vijftal wooncomplexen in de wijk. Ook wordt het huidige winkelcentrum De Vijver, noordelijk van de Troelstralaan vergroot en omgebouwd tot multifunctioneel wijkcentrum.

Haydnstraat blok 1 en 2

De voorgenomen aanpassingen zijn erop gericht de woningen rolstoeltoegankelijk te maken. De twee bestaande trappenhuizen worden daartoe opgewaardeerd met een lift. Door de entrees bovendien tweezijdig te maken wordt bereikt dat de wooncomplexen zich beter presenteren aan de Emmerikseweg. Bewoners zijn hierdoor niet langer aangewezen op de route via de veel lager gelegen Haydnstraat en kunnen in de toekomst vanuit huis (op weg naar het nieuwe wijkcentrum) direct de Emmerikseweg op.

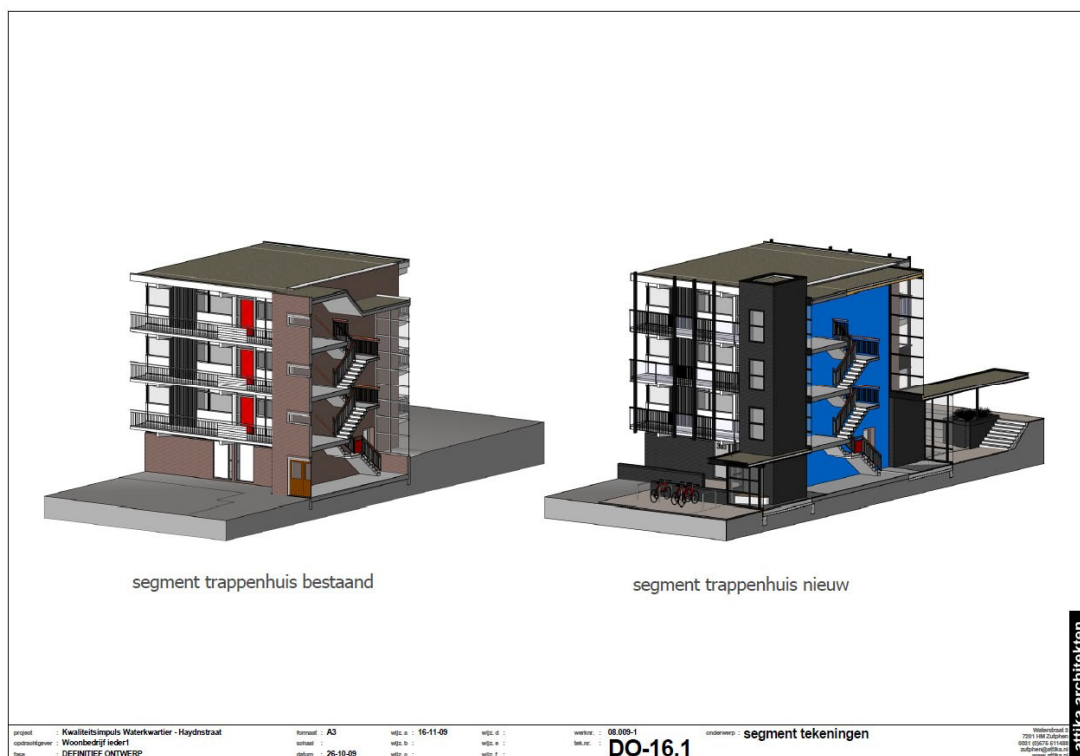
Naast aanpassing van de ontsluiting en de entrees is een voorstel gedaan voor nieuwe hekwerken aan de balkon- en galerijzijde. Belangrijk uitgangspunt daarbij was het opheffen van de sterk horizontale belijning in het gebouw.



Impressie aanzicht nieuwe situatie vanaf de Haydnstraat.



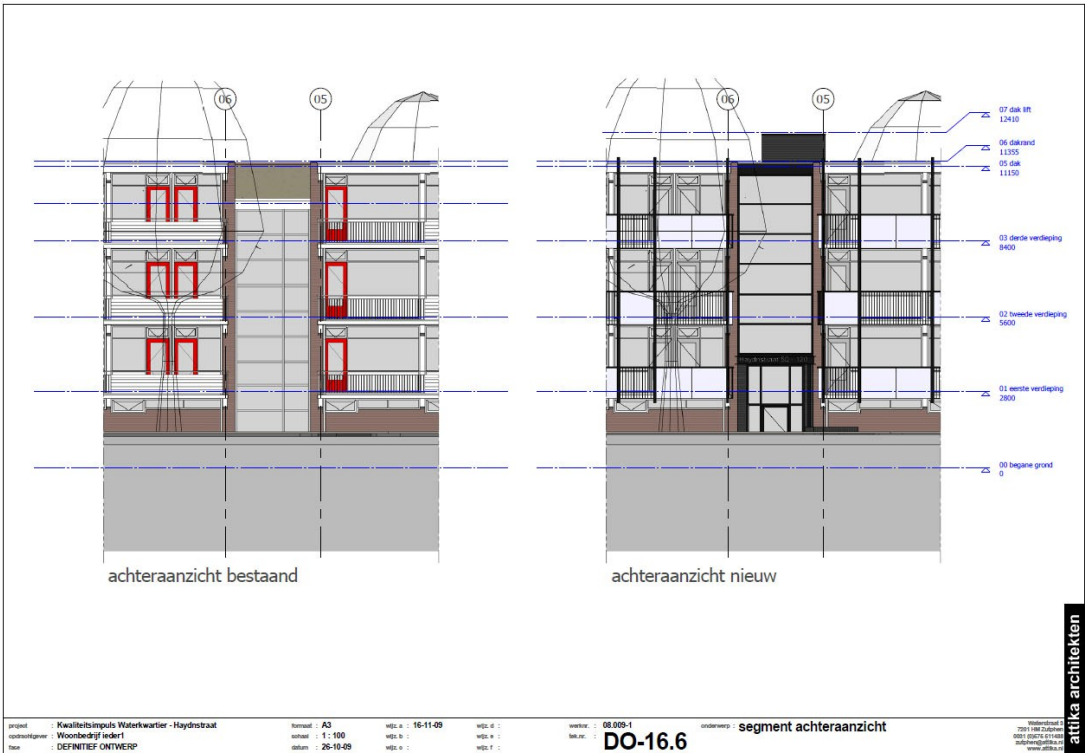
Impressie aanzicht nieuwe situatie vanaf de Emmerikseweg.



Trappenhuis bestaand en nieuw.



Vooraanzicht bestaand en nieuw.



Achteraanzicht bestaand en nieuw.

Troelstralaan

De aanpak van het woonblok aan de Troelstralaan is gericht op een betere presentatie aan de openbare ruimte. De entrees worden vernieuwd en de openbare ruimte rondom het gebouw wordt opnieuw ingericht.

Er zijn twee varianten getekend. In variant 1 worden de entree en het trappenhuis van het woongebouw over de gehele hoogte van het blok vernieuwd. Hierdoor is het visueel mogelijk om vanaf de straat elk trappenhuis zichtbaar te maken met een eigen kleur.

In variant 2 wordt de entree op de begane grond vergroot. Zo ontstaat voor elk trappenhuis een 'doosje', waarin vooral de uitwerking van het plafond en de verlichting beeldbepalend zullen zijn.

In beide varianten kunnen in meer of mindere mate verschillen per trappenhuis worden gerealiseerd. Aanvullend wordt voorgesteld de balkonhekken aan de achtergevel te vervangen.



Troelstralaan variant 1.



Troelstralaan variant 2.



Vooraanzicht voor beide varianten.



Achteraanzicht voor beide varianten.

3. Planologisch kader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het provinciale beleid is gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde daarbij is dat de karakteristieke elementen binnen het bebouwde gebied worden behouden.

Een ander relevant beleidsuitgangspunt is het beter laten aansluiten van aanbod aan woningen en woonmilieus bij de voorkeuren van de bewoners. Er is vooral behoefte aan woningen voor ouderen en starters en aan landelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het belangrijkste provinciale beleidsdocument op dit gebied is deel c van de Woonvisie Gelderland, te weten het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma (afgekort KWP) 2005-2014, en de afspraken die de provincie daarover gemaakt heeft met de verschillende gemeenten en corporaties.

Het initiatief past binnen de kaders van het Streekplan Gelderland 2005. De voorgenomen aanpassingen dragen bij aan de levensloopbestendigheid van de woningen

3.2 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Voor de locaties vigeren twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Helbergen-Zuid 1987' aan de Haydnstraat en het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1974' aan de Troelstralaan. De nieuwe entrees en de liftgebouwen van de flats vallen buiten de in de bestemmingsplannen opgenomen bouwvlakken en bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

Momenteel werkt de gemeente Zutphen aan een actualisatie van de bestemmingsplannen voor het Waterkwartier. Het geactualiseerde bestemmingsplan 'Zuid Oost Kwartier' wordt in de komende maanden vastgesteld. Het betreft een consoliderend plan. De bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Het geactualiseerde bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. De bouwplannen voor de Haydnstraat en de Troelstralaan zijn hierin dan ook niet meegenomen.

4. Milieuaspecten

De voorgenomen aanpassingen aan de flats aan de Haydnstraat en Troelstralaan zijn bouwtechnisch van aard. Het bouwplan heeft geen functiewijziging tot gevolg. Onderzoeken naar archeologie, bodem, geluid of ecologie zijn niet relevant en kunnen achterwege blijven.

4.1 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen verplicht. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Rijn en IJssel is verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer in het onderhavige plangebied. Het waterbeleid is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2010-2015" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

Waterparagraaf

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja / Nee 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 het waterschap?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee

Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja / Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja / Nee Ja / Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee Ja / Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja / Nee Ja / Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja / Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja / Nee

Veiligheid

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. De primaire waterkering van de rivier de IJssel bevindt zich op circa 600 meter afstand.

Wateroverlast

Door de bouw van nieuwe entrees en trappenhuizen neemt het verhard oppervlak in beperkte mate toe. In totaal is er sprake van circa 100 m² aan nieuwe verharding.

De gemeente is bezig om in bestaande wijken het hemelwater af te koppelen en vervolgens te infiltreren. Het afkoppelen wordt zoveel mogelijk gecombineerd met de vervanging en reconstructie van de riolering en het regulier onderhoud van wegen. In de toekomst moet het hemelwater dus worden aangesloten op het nog aan te leggen gescheiden rioleringsstelsel.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In of nabij het plangebied bevindt zich geen HEN of SED water. Zuidelijk van de Haydnstraat stroomt de Vierakkerselaak, een waterlichaam aangewezen in de Kaderrichtlijn Water (KRW). De afstand tot het plangebied bedraagt tenminste 175 meter.

Grondwaterkwaliteit

De planlocatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. De functies die door het plangebied worden beoogd beïnvloeden de kwaliteit van het grondwater niet negatief. Regenwater van verhard oppervlak wordt niet geïnfiltreerd. Bij bebouwing worden geen uitlogende en milieubelastende materialen gebruikt. Er komen geen nieuwe vervuilende functies in het plangebied.

Overleg met het waterschap

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt. Op 13 april 2010 heeft het Waterschap aangegeven akkoord te zijn met de inhoud ervan.

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een initiatief van Woonbedrijf Ieder1. De kosten voor deze herziening, alsmede de uitvoering ervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Zutphen zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De gemeente acht het niet noodzakelijk om de initiatiefnemer te verzoeken een planschaderisicoanalyse te laten maken. Eventuele planschade komt voor rekening van verzoeker. Hiertoe wordt een overeenkomst gesloten. De gemeente acht het plan economisch uitvoerbaar.

6. Procedure

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De gemeente pleegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het oude Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), is het plan aan diverse instanties verzonden. Het Waterschap heeft opmerkingen gemaakt over de waterparagraaf. De opmerkingen hebben betrekking op het ontbreken van een drietal thema's en dat in de toekomst het hemelwater moet worden aangesloten op het nog aan te leggen gescheiden rioleringsstelsel. De opmerkingen zijn verwerkt in het de toelichting van het bestemmingsplan en het waterschap heeft hiermee ingestemd.

6.2 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

De gemeente Zutphen heeft een inspraakverordening. Het bevoegde orgaan, in dit geval B&W, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is. In dit geval wordt er vanwege de relatief ondergeschikte wijzigingen aan de flats en omdat er voor een ieder nog de gelegenheid bestaat zienswijzen naar voren te brengen, geen gebruik gemaakt van inspraak.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad indienen.

