

Bestemmingsplan

Correctieve herziening Hart van de Wijk Waterkwartier

Gemeente Zutphen

12 september 2011

projectnummer 70541.04

NL.IMRO.0301.bp0709HvdW1eherz-vs01

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING ONTWIKKELING	1
1.2	AANLEIDING CORRECTIEVE HERZIENING	1
1.3	REIKWIJDTE CORRECTIEVE HERZIENING, INHOUD EN PLANGEBIED	1
1.4	LIGGING VAN DE ONTWIKKELING	2
1.5	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	3
1.6	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
2	HET PLAN	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	4
2.3	HET PLAN	6
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	13
3.1	BELEID	13
3.2	MILIEU	18
3.3	WATER	24
3.4	FLORA EN FAUNA	30
3.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	33
3.6	VERKEER EN PARKEREN	34
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	37
4.1	ALGEMEEN	37
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	38
5	DE PROCEDURE	41

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1	Distributieplanologisch onderzoek d.d. 11 juni 2009
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan d.d. 2 juli 2008
Bijlage 3	Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hart van de Wijk d.d. 23 juni 2008
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek T. van Poortvlietstraat d.d. 29 oktober 2009
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek Hart van de Wijk d.d. 30 mei 2011
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek winkelbevoorrading d.d. 30 mei 2011
Bijlage 7	Luchtkwaliteitonderzoek d.d. 26 november 2009
Bijlage 8	Energiescan d.d. 5 april 2007
Bijlage 9	Advisering nieuwe plannen Waterkwartier te Zutphen d.d. 12 september 2006
Bijlage 10	Waterstructuur voor het Waterkwartier Zutphen, hoe ziet het Waterkwartier er in 2030 uit? d.d. 30 oktober 2008
Bijlage 11	Uitwerking waterstructuur Spittaalderkamp, De beekloop door het hart van de wijk d.d. 31 oktober 2008
Bijlage 12	Projectplan flora en fauna d.d. 9 oktober 2008
Bijlage 13	Archeologisch onderzoek d.d. 7 maart 2008
Bijlage 14	Parkeerbalans d.d. 20 april 2009

- Bijlage 15 Onderzoek bereikbaarheid expeditie 'Hart van de Wijk' d.d. 8 april 2010
(rijcurvensimulatie)
- Bijlage 16 Inrichtingsplan Okra

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING ONTWIKKELING

De gemeente Zutphen heeft samen met Woonbedrijf Ieder1 de herstructurering van de wijk Waterkwartier ter hand genomen. Deze herstructurering vindt zijn grondslag in het Wijkontwikkelingsplan Wijk A, dat op een interactieve manier gezamenlijk met betrokken organisaties, instellingen, marktpartijen en bewoners is opgesteld. Het plan heeft als doel de kwaliteit van 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. Het Wijkontwikkelingsplan biedt echter geen voldoende ruimtelijk toetsingskader om concrete projecten, die in het kader van de herstructurering gewenst zijn, te toetsen. Er is dan ook besloten een Stedenbouwkundige Visie voor de wijk Waterkwartier te ontwikkelen. In deze visie komt transformatie en uitbreiding van het winkelcentrum De Vijver, in samenhang met herstructurering en nieuwbouw van woningen in de omgeving van dit winkelcentrum, nadrukkelijk aan bod. Het winkelcentrum De Vijver is het enige buurtwinkelcentrum in het Waterkwartier en biedt ruimte aan circa 3.640 m² bvo winkelvoorzieningen. Het bestaande winkelcentrum en de directe omgeving moeten zich ontwikkelen tot het Hart van de Wijk.

1.2 AANLEIDING CORRECTIEVE HERZIENING

Voor deze ontwikkelingen is het bestemmingsplan “Hart van de Wijk Waterkwartier” vastgesteld. Dat plan voorziet in de planologische grondslag voor de ontwikkelingen in het plangebied Hart van de Wijk. De Raad van State heeft het vaststellingsbesluit vernietigd voor wat betreft de bestemmingen Centrum - Buurt, Detailhandel en Gemengd. Daarom is voor deze delen het onderhavige bestemmingsplan opgesteld: Correctieve herziening bestemmingsplan Hart van de Wijk Waterkwartier.

1.3 REIKWIJDTE CORRECTIEVE HERZIENING, INHOUD EN PLANGEBIED

Inhoudelijk zijn de plannen voor het Hart van de Wijk niet veranderd. Om die reden en om de leesbaarheid van deze correctieve herziening te borgen, is de toelichting van het oorspronkelijk plan in tact gebleven. Daarnaast is de toelichting uitsluitend aangevuld voor wat betreft de onderdelen wegverkeerslawaaï en industrielawaaï in paragraaf 3.2, de wijze van bestemmen 4.2.1. en hoofdstuk 5, de procedure.

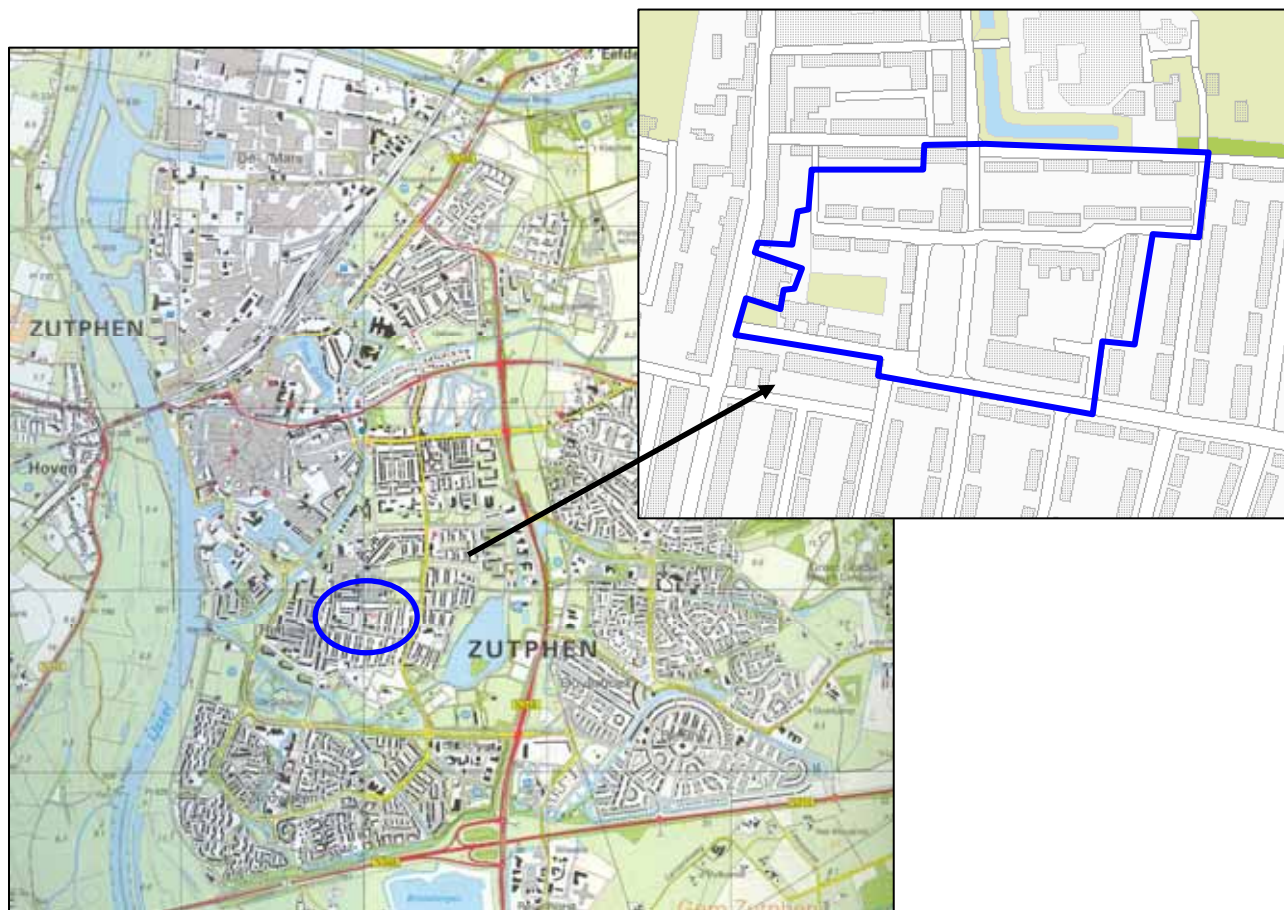
Aanleiding voor de correctieve herziening is zoals aangegeven de uitspraak van de Raad van State. In de overweging staat dat in het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan of in het bestemmingsplan zelf, onvoldoende redenen zijn aangevoerd dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van het vrachtverkeer. Verder staat in de overweging dat niet uit de stukken blijkt dat het laden en lossen beperkt blijft tot de dagperiode en daarmee geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat. Om deze redenen zijn de toelichting en de bijbehorende onderzoeken (bijlage 5 en 6) aangepast.

Voor wat betreft de verbeelding en de regels omvat dit bestemmingsplan uitsluitend de gehele bestemmingen Centrum - Buurt, Detailhandel en Gemengd en een deel van de

bestemming Verkeer. Op de verbeelding behorende bij deze correctieve herziening is dit te zien. In de regels is toegevoegd dat het laden en lossen beperkt blijft tot de dagperiode. In het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor het situeren van bouwvlakken waarbij bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen worden verschoven. Om deze mogelijkheden te behouden, is een strook van 5 meter (bestemming Verkeer) rond de hiervoor genoemde bestemmingen meegenomen in deze herziening.

1.4 LIGGING VAN DE ONTWIKKELING

De ontwikkeling betreft het bestaande winkelcentrum De Vijver en haar directe omgeving en staat bekend onder de naam Hart van de Wijk. Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de binnenstad van Zutphen en centraal in de wijk Waterkwartier. De locatie Hart van de Wijk wordt aan de noordzijde globaal begrensd door de Vijfmorgenstraat en aan de zuidzijde door de Troelstralaan. In het westen vormt de bebouwing langs de Emmerikseweg de grens van het plangebied. De oostgrens wordt gevormd door de Tak van Poortvlietstraat, de Professor Piersonstraat en de Meester Th Heemskerkstraat. De afbeelding op de volgende pagina toont globaal de ligging en de begrenzing.



globale ligging en begrenzing plangebied

1.5 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt grotendeels deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Zuid-Oost 1974”, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Zutphen d.d. 23 juni 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 september 1976. De locatie Hart van de Wijk is in dit bestemmingsplan voornamelijk bestemd als “Eengezinshuizen in gesloten bebouwing, klasse A” met bijbehorende erven, “Meergezinshuizen in twee lagen voor bejaarden”, “Winkels in één laag”, “Openbaar groen”, “Weg” en “Speelterrein”. Het zuidoosten van het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Zuid-Oost 1974, 2^e herziening”, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de Raad op 22 april 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juli 1991. Op basis van dit bestemmingsplan zijn aan het zuidoosten van het plangebied de bestemmingen “Winkels met bovenwoningen in totaal drie lagen, klasse A” en “Winkels met bovenwoningen in totaal vier lagen” met bijbehorende erven, “Speeltuin” en “Verblijfsdoeleinden” toegekend. Tot slot valt een klein deel van het westen van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan “Zuid-Oost 1974, 1^e herziening”, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de Raad op 26 november 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 september 1980. Voornoemd westelijk deel is op basis van dit vigerend plan bestemd tot “Autoboxen”.

De voorziene ontwikkelingen, in de vorm van onder andere winkelvoorzieningen, woningbouw, een gemengde maatschappelijke voorziening en parkeerplaatsen passen niet binnen deze bestemming. Herziening van het bestemmingsplan is dus noodzakelijk.

1.6 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

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

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur als op de toekomstige situatie van het plangebied, waarbij eveneens de procedure, die in het kader van planvorming is doorlopen, aan de orde komt.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied omvat het winkelcentrum De Vijver en haar directe omgeving in de wijk Waterkwartier te Zutphen. Het plangebied biedt in de huidige situatie onder andere ruimte aan het winkelcentrum De Vijver, eengezinswoningen, bejaardenwoningen, groen- en verkeersvoorzieningen.

Het winkelcentrum De Vijver bevindt zich in het zuidoosten van het plangebied, grotendeels tussen de Ruys de Beerenbrouckstraat en de Tak van Poortvlietstraat. Het is het enige buurtwinkelcentrum in de wijk Waterkwartier en biedt ruimte aan circa 3.640 m² bvo aan winkelveorzieningen in de vorm van circa 15 winkels. Het winkelcentrum heeft een Z-vormige structuur, bestaande uit een tweetal haaks op elkaar staande winkelblokken met bovenwoningen en een solitair winkelpand ten westen van de Ruys de Beerenbrouckstraat. Door deze structuur is het niet mogelijk in één oogopslag overzicht te krijgen in alle aanwezige winkels. De uitstraling en attractiviteit van het winkelcentrum De Vijver is in de afgelopen jaren in een neerwaartse spiraal geraakt. Enerzijds is er een verarming van het winkelaanbod te zien, waarbij de mogelijkheden qua groei en verbetering van de winkels in de huidige situatie veelal beperkt zijn. Anderzijds is ook de kwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte sterk verminderd. De openbare ruimte wordt gedomineerd door parkeervoorzieningen en expeditie op locaties, waar ze niet optimaal is. Bovendien is de kwaliteit te gering.

De woningen in het plangebied zijn voornamelijk in de jaren '50 en '60 gerealiseerd. Het betreffen woningen waar in de huidige situatie een overschot van aanwezig is. De smalle straten en bouwblokken zorgen voor een compacte stedenbouwkundige structuur. Daarnaast is in de huidige situatie een tijdelijke vestiging van een supermarkt aanwezig. Deze tijdelijke vestiging wordt behouden, totdat het voorliggend plan is gerealiseerd. De luchtfoto en situatietekening op de volgende pagina geven inzicht in de huidige situatie van het plangebied en de namen van relevante wegen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. De plangrens op de verbeelding is afgestemd op overige (in procedure zijnde) bestemmingsplannen in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer, aangezien het plangebied wordt doorsneden en omgeven door wegen. De Emmerikseweg, ten westen van het plangebied, wordt gekenmerkt als ruggengraat van de wijk Waterkwartier en dient als wijkverzamelweg. Het openbaar vervoer (buslijn 80) vindt over de wijkverzamelweg Thorbeckesingel, ten oosten van het plangebied, plaats. De overige wegen zijn kleinschaliger van opzet en dienen met name voor bestemmingsverkeer. Over de Troelstralaan,

5

SAB | BESTEMMINGSPLAN CORRECTIEVE HERZIENING HART VAN DE WIJK WATERKWARTIER



2.3 HET PLAN

2.3.1 *het planproces*

In juni 2004 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zutphen het Wijkontwikkelingsplan Wijk A voor de wijk Waterkwartier vastgesteld. Dit plan vormt het inhoudelijke beleidskader voor ontwikkelingen en maatregelen die nodig zijn voor de toekomst van Waterkwartier. Sociale doelen zijn daarbij leidend voor het sociale programma, het economische programma en het fysieke programma. Het plangebied Hart van de Wijk is in dit plan en in de Stedenbouwkundige Visie, die als toetsingskader voor concrete projecten voor de wijk Waterkwartier is ontwikkeld, als relevante herstructureringslocatie aangeduid.

In het kader van de planontwikkeling voor de locatie Hart van de Wijk is de Ideeëngroep Hart van de Wijk opgericht. Ruim 40 betrokken wijkbewoners hebben binnen deze groep meegepraat over de invulling van het plangebied.

2.3.2 *randvoorwaarden en woningbouwprogramma*

randvoorwaarden

Aan het stedenbouwkundig ontwerp ligt een groot aantal randvoorwaarden ten grondslag. Deze randvoorwaarden zijn onder andere gebaseerd op de Projectdefinitie, zoals dat is vastgelegd in de definitiefase en de Stedenbouwkundige Visie voor Waterkwartier. Onderstaande opsomming geeft inzicht in de meest relevante uitgangspunten en een beknopte toelichting daarop:

- gebruikskwaliteit en flexibiliteit in gebruik voor verschillende doelgroepen (nu en in de toekomst);
 - afleesbare functies;
 - speel- en ontmoetingsplaatsen voor verschillende doelgroepen;
 - onderhoudsvriendelijke woningen met een maximaal gebruiksoppervlak en een vrije indeling en inrichting;
 - alle appartementen (met uitzondering van appartementen voor bijzondere doelgroepen) en zoveel mogelijk eengezinswoningen voldoen aan de notitie multifunctioneel wonen;
 - voldoende betaalbare woningen om wooncarrière in de wijk te realiseren;
 - onderhoudsvriendelijke openbare ruimte;
- bereikbaarheid en toegankelijk voor ieder die slecht ter been is of een rolstoel of kinderwagen gebruikt (rollator- en buggytoegankelijk);
 - openbare ruimte en woningen zijn toegankelijk;
 - voldoende en veilige parkeerplaatsen, ook voor mindervaliden;
 - inrichten van de openbare weg als 30 km-zone;
 - ten behoeve van de toestroming naar het winkelcentrum aandacht voor hoogwaardige aanloop- en aanrijroutes vanuit de wijk naar het centrum;
 - ten behoeve van de winkelfunctie voldoende aandacht voor aanrijroutes vrachtverkeer en laden en lossen;
 - goede bereikbaarheid middels openbaar vervoer;
 - knippen van de Ruys de Berenbrouckstraat;

- duurzaam bouwen en wonen;
 - versterken van stadsnatuur en beleving ervan mogelijk maken;
 - onderzoeken van de mogelijkheid om een Energie Prestatie op Locatie van minimaal 6,8 – 7,2 te halen;
 - milieuvriendelijke en onderhoudsarme materialen;
 - milieuvriendelijke oplossing voor afvoer van hemelwater en uitvoering geven aan stand still/step forward principe uit streekplan ten aanzien van binnenstedelijk waterwingebied;
- sociaal veilig voor iedereen;
 - vanuit de woning is informeel toezicht mogelijk op de overzichtelijke (semi) openbare ruimte;
 - de hoofdentree van woningen is goed zichtbaar vanaf de straat;
 - levendige functies op de begane grond realiseren;
 - alle plaatsen in de buurt en rondom de woning zijn voldoende verlicht;
- beeldkwaliteit die past bij het karakter van de omliggende buurten;
 - Hart van de Wijk mag zich qua ruimtelijke kenmerken onderscheiden van andere buurten, namelijk stedelijke door een concentratie van functies en toonzetend voor vernieuwing;
 - hoog kwaliteitsniveau van de openbare ruimte, waarbij parkeerplaatsen zijn ingepast;
 - aandacht voor laden en lossen van winkelveorzieningen;
 - eigentijdse architectuur, die past bij het Waterkwartier;
 - schuurtjes achter de woning situeren;
 - het gebruik van water in de wijk;
- te onderhouden en beheren conform normen van gemeente en van Woonbedrijf Ieder1;
 - voldoende brede rijwegen;
 - parkeerplaatsen dichtbij winkels en woningen;
 - ondergrondse en bereikbare afvalbakken;
 - groen niet te versnipperd;
 - voldoende ruimte voor leidingen en kabels;
- passend binnen grond- en vastgoedexploitatie.

het programma

woningen

De ontwikkeling van het plangebied Hart van de Wijk wordt met name genoemd als een kans voor het realiseren van woningtypen, die momenteel worden gemist in de wijk Waterkwartier. Realisatie van het Hart van de Wijk betekent dat doorstroming op de woningmarkt tot stand kan komen. Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat het plangebied zich vooral leent voor typen huishoudens die een stap in hun wooncarrière willen maken en graag dichtbij de binnenstad willen (blijven) wonen:

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

Vanuit de doelen voor de Woonservicegebieden in het Waterkwartier is het van belang dat in het Hart van de Wijk ook wordt gebouwd voor mensen die een indicatie hebben voor 24-uurszorg.

Gestreefd wordt 143 woningen in het plangebied te realiseren, waartoe 123 eengezinswoningen worden gesloopt. Daarnaast worden 32 bestaande woningen behouden. Onderstaand programma geldt als richtinggevend uitgangspunt voor de nieuwbouwwoningen.

soort woning	sociaal	markt	totaal
huur appartementen	28		28
huur appartementen (bijzondere doelgroep)	22		22
koop appartementen	12	29	41
huur eengezinswoningen	10	12	22
koop eengezinswoningen		30	30
totaal	72	71	143
	50%	50%	100%

commercieel

Voorliggend plan voorziet in de sloop van circa 1.440 m² bvo detailhandel, waaronder een supermarkt met een oppervlak van 1.000 m² bvo. Het nieuw te realiseren oppervlak detailhandel (circa 4.320 m²) betreft een supermarkt met een oppervlakte van circa 2.400 m² (inclusief expeditieruimte met een oppervlakte van 120 m² bvo) en overige detailhandel (circa 1.920 m²).

In juni 2009 is een distributieplanologisch onderzoek¹ uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is te bepalen of de beoogde uitbreiding van detailhandel in het winkelcentrum De Vijver verstoring van de distributieve structuur in Zutphen tot gevolg heeft. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een uitbreiding van het detailhandelloppervlak voor dagelijkse goederen met circa 1.350 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het wvo is 75 - 80 % van het bvo. Hiertoe wordt de bestaande supermarkt uitgebreid tot circa 2.280 m² bvo, exclusief een expeditieluis. Dit betekent een toename van 950 m² wvo. Daarnaast is uitgegaan van een uitbreiding van circa 400 m² wvo (= circa 530 m² bvo) aan overig winkelloppervlak in de dagelijkse sector. Voor wat betreft het detailhandelloppervlak aan niet-dagelijkse goederen is rekening gehouden met een toename van circa 1.000 m² wvo (circa 1.300 m² bvo).

Uit het onderzoek blijkt dat er in Zutphen sprake is van uitbreidingsruimte in dagelijkse goederen, namelijk circa 1.700 m² wvo. Onderhavige uitbreiding van circa 950 m² wvo van de supermarkt en de realisatie van enkele overige winkels in dagelijkse goederen (400 m² wvo) past uitstekend binnen de bestaande uitbreidingsruimte. Voor de niet-dagelijkse goederen bestaat deze uitbreidingsruimte niet. De voorziene uitbreiding (circa 1.000 m² wvo) bedraagt echter slechts 0,9 % van het totaal winkelaanbod in deze categorie in Zutphen. Indien geen rekening wordt gehouden met aanbod op de woonboulevard, aangezien een wijkwinkelcentrum niet direct concurreert met winkels op een woonboulevard, bedraagt de voorziene uitbreiding 2,1% van het totaal winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen in Zutphen. De invloed van een dergelijk geringe toename op het totaal winkelaanbod in Zutphen is zeer gering.

¹ Adviesbureau RBOI (11 juni 2009) Distributieplanologisch onderzoek herontwikkeling winkelcentrum De Vijver. Rotterdam, projectnummer 905010.14499.00

In de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen. Enkel de maximale ruimte voor de supermarkt is specifiek vastgelegd. De overige ruimte kan dus volledig met winkels in dagelijkse of niet-dagelijkse goederen worden ingevuld. Beide situaties, hoewel onwaarschijnlijk, zijn planologisch verantwoord. Voornoemde verdeling in winkels in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen, zoals gebruikt in de distributieplanologische analyse, is echter de meest waarschijnlijke situatie.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van het winkelaanbod door herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver leidt tot sterke verbetering van het voorzieningenaanbod in de wijk Waterkwartier en tot een evenwichtig winkelaanbod binnen het marktgebied Zutphen. De met de herontwikkeling samenhangende uitbreiding van het winkelaanbod in winkelcentrum De Vijver leidt derhalve niet tot verstoring van de detailhandelsstructuur van Zutphen.

Ten behoeve van de gemengde maatschappelijke voorziening (met als mogelijkheid een Wijk Service Centrum) is een oppervlaktebehoefte van 1.800 m² bvo geraamd, waarbij circa 1.000 m² op de begane grond wordt gerealiseerd. Een deel van deze ruimte zal ten behoeve van de kantoorfunctie worden gebruikt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet tot slot binnen diverse commerciële functies (ondergeschikt) in horeca op de begane grond. Het gaat om horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en die in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken, waaronder restaurants, cafetaria's, ijssalons, lunchroom en gelijksoortige bedrijven. Met uitzondering van de reeds aanwezige cafés in de bestaande bebouwing, is horeca in de vorm van een café/kroeg of een bardancing/ discotheek niet toegestaan.

Onderstaand programma (in m² bvo) geldt als richtinggevend uitgangspunt voor de twee meest relevante commerciële functies.

type functie	bestaand	sloop	nieuw	totaal
gemengde maatschappelijke voorziening			1.800 m ²	1.800 m ²
detailhandel	3.640 m ²	1.440 m ²	4.320 m ²	6.520 m ²
totaal	3.640 m ²	1.440 m ²	6.120 m ²	8.320 m ²

2.3.3 *het inrichtingsplan*

Voorliggend plan voorziet in transformatie en uitbreiding van het bestaande winkelcentrum De Vijver, in samenhang met herstructurering en nieuwbouw van woningen in de omgeving van dit winkelcentrum². De ontwikkeling van het winkelcentrum de Vijver heeft een versterking van de rol van het plangebied als het wijkcentrum tot gevolg, waaraan de realisatie van het de gemengde maatschappelijke voorziening (met een eventueel Wijk Service Centrum) eveneens bijdraagt. Door een menging van verschillende functies na te streven, waaronder zorg, wonen en winkelen, ontstaat levendigheid in het centrum. Daarnaast wordt het realiseren van een schakel tussen het plein in het plangebied en het park ten noorden van het plangebied van essentieel belang geacht en moet worden aangesloten op het nieuwe woongebied op de locatie Jeugdgevangenisterrein (Lunette-tuin). Herkenbaarheid van het winkelcentrum vanaf de doorgaande Emmerikseweg is

² stedenbouwkundig plan Hart van de Wijk, d.d. 2 juli 2008

relevant. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van het inrichtingsplan voor de locatie Hart van de Wijk.



inrichtingsplan Hart van de Wijk

bron: OKRA Landschapsarchitecten BV

Centraal in het plangebied is een plein gesitueerd. Het plein maakt onderdeel uit van de Wijkpromenade, die op basis van de stedenbouwkundige visie voor de wijk Waterkwartier aan het plangebied is toegekend. Deze promenade verbindt verschillende onderdelen van de wijk Waterkwartier met elkaar. Gezocht is naar een organisatie van het plein, die een hoge verblijfskwaliteit verenigt met de mogelijkheid om auto's te parkeren. De bebouwing rondom het plein vernauwt geleidelijk, om uiteindelijk een meer gesloten plein te creëren. Een kunstwerk op het plein en diverse waterspeelelementen in het nabijgelegen Lunettenpark symboliseren de kwaliteit van de wijk Waterkwartier.

De detailhandelfunctie (circa 6.520 m² bvo) is hoofdzakelijk rondom voornoemd plein gesitueerd. Circa 2.200 m² detailhandel is in de huidige situatie reeds aanwezig en wordt behouden en gerenoveerd. Deze bestaande detailhandel bevindt zich in de begane grond laag van de twee bouwwerken ten oosten van het centrale plein. De nieuwe detailhandel (4.320 m² bvo) is gesitueerd in de begane grondlaag in het bouwwerk ten westen en het gebouw ten noordoosten van het plein, waarbij de supermarkt (circa 2.400 m² bvo) zich ten westen van het plein bevindt. De aan het plein gelegen winkels zijn voorzien van brede etalages en glazen transparante luifels. De transparante gevels laten de achterliggende detailhandelfunctie zien. Het grootschalige winkelpand, ten westen van het plein, omvat een inwendige expeditie. Vrachtwagens rijden het pand binnen, waardoor de overlast zo beperkt mogelijk blijft.

Op de kop van het plein is de gemengde maatschappelijke voorziening (met als mogelijkheid een Wijk Service Centrum) met een oppervlakte van circa 1.800 m² bvo gesitueerd.

Deze voorziening vormt de schakel tussen het centrale plein en het park ten noorden van het plangebied. De voorziening is grotendeels gesitueerd in de onderste twee bouwlagen van een bouwwerk, dat in totaal zes bouwlagen omvat. Dit hoge bouwwerk vormt een relevant herkenningspunt (stedenbouwkundig accent). De entree van de gemengde voorziening ligt aan het plein. De invulling van de voorziening is gerelateerd aan maatschappelijke functies, waaronder zorg en welzijn. Commerciële functies (geen detailhandel) zijn aanvullend mogelijk, indien een relatie wordt gelegd met het welzijns- en zorg-aspect. Voorbeelden van passende functies zijn kantoren, artspraktijken en klinieken, dagverblijven, kinderopvang, lichte horeca, persoonlijke dienstverlening en apotheken.

De woonfunctie is verspreid over het plangebied voorzien en omvat in totaal 91 nieuwe appartementen en 52 nieuwe eengezinswoningen. 12 appartementen zijn boven de gemengde maatschappelijke voorziening voorzien. Deze appartementen hebben een oppervlakte die varieert tussen circa 100 m² en 120 m² en zijn verdeeld over vier bouwlagen. De appartementen maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig accent. Daarnaast bevinden zich 45 appartementen boven het nieuwe winkelcentrum ten westen van het plein. Deze appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen en hebben een oppervlakte variërend tussen circa 80 m² en 110 m². De entree van de woningen is aan de zuidoostzijde van het winkelpand voorzien. In de bovenste twee lagen van het gebouw ten noorden van de bestaande winkelvoorziening zijn in totaal 12 appartementen voorzien, met een oppervlakte variërend tussen circa 80 m² en 95 m². De appartementen boven de detailhandelfunctie zijn verticaal geparcelleerd en hebben een eenduidige architectuur, waarbij de buitenruimten binnen de gevellijn liggen.

In het westen van het plangebied is op de hoek van de Emmerikseweg - Troelstralaan een woonblok met drie bouwlagen gesitueerd. Dit woonblok biedt ruimte aan 22 groeps-woningen. De uitstraling van het blok is zodanig, dat zij een eenheid vormt met het totale plan.

Aan weerszijden van de Tak van Poortvlietstraat wordt ruimte geboden aan een blok van 14 rijwoningen. De woningen sluiten aan op bestaande woningen in de omgeving en hebben een bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap. Het woonblok wordt uitgevoerd in met baksteen gevels en gebakken pannen.

In het noordoosten van het plangebied zijn 24 woningen in de vorm van 2 woonblokken voorzien. De woningen zijn georiënteerd op het Lunettepark, een nieuwe hoogwaardige groenvoorziening ten noorden van het plangebied, en dragen bij aan het creëren van een schakel tussen het plangebied en de woningbouwlocatie Lunettetuin. De woningen hebben een smalle en hoge voorgevel (3 tot 4 lagen). Door de smalle gevels ontstaat verticaliteit. Bovendien draagt variëteit bij aan het ontstaan van separate leesbaarheid van de woningen.

De woningen worden uitgevoerd met een baksteen gevel en een plat dak, hetgeen eveneens geldt voor het hoogteaccent.

Het plangebied voorziet in diverse speelvoorzieningen, waaronder één ten noorden van de 22 groeps-woningen.

Het plangebied wordt, conform de huidige situatie, ontsloten op de Vijfmorgenstraat en de Troelstralaan. De ontsluitingspunten wijken daarbij wel enigszins af. Een andere relevante wijziging betreft het verdwijnen van de doorgaande functie van de Vijfmorgenstraat voor (gemotoriseerd) verkeer. Ter plaatse van een deel van deze straat is namelijk het Lunettepark gesitueerd, met routes voor langzaam verkeer.

Voor wat betreft het aspect parkeren zijn 445 parkeerplaatsen in het plangebied voorzien. Het betreft 46 langs- en haaksparkerplaatsen aan de Troelstralaan, 85 parkeerplaatsen op het plein in het westen van het plangebied, 68 parkeerplaatsen op het dek boven de supermarkt, 121 parkeerplaatsen op het centrale plein, 90 parkeerplaatsen ten oosten van de bestaande bebouwing en 35 parkeerplaatsen aan de Tak van Poortvlietstraat/achterzijde parkwoningen. De toekomstige parkeervraag kan hiermee in voldoende mate in het plangebied worden opgevangen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze toelichting.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID

provinciaal beleid

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 bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

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

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

Het plangebied is op basis van het streekplan aangewezen als stedelijk grondwaterbeschermingsgebied. Het doel van dergelijke gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. De provincie Gelderland beoordeelt ruimtelijke initiatieven in stedelijke beschermingsgebieden volgens het principe van 'stand still - step forward'. Toekomstige ontwikkelingen mogen geen groter risico opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige situatie het geval is. Daarnaast wordt gestreefd naar vermindering van het risico.

keuzevrijheid en identiteit, Woonvisie Gelderland

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Dit provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 is een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005. Hierbij staan de burger en zijn woonwensen centraal, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'.

regionale 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 centrumstedelijke 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.

gemeentelijk beleid

ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat. Het ruimtelijk totaalconcept voor 2020 valt uiteen in negen planelementen. Het plangebied maakt deel uit van element 'De Woonkwartieren', waarbinnen zich de meeste inbreidingslocaties bevinden. Ten behoeve van het inbreiden acht Zutphen een integrale aanpak van belang, waarbij tevens vanuit een sociaal-maatschappelijke invalshoek naar de ontwikkelingen wordt gekeken en rekening wordt gehouden met de betekenis en uitstraling van de betreffende locatie in relatie tot de omgeving. De verwantschap met uitbreidingslocaties mag niet uit het oog worden verloren. Met het bieden van mogelijkheden aan kleinschalige schone werkgelegenheid in woonkwartieren tracht de gemeente de economische structuur van de wijken te versterken.

woonvisie Zutphen 2007-2011

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

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

In de wijk Waterkwartier, waar de locatie Hart van de Wijk deel van uit maakt, is een herstructureringsopgave gaande. Er worden hierbij circa 400 woningen aan de wijk toegevoegd en ruim 100 woningen gesloopt. Verhuiscandidate met een voorkeur voor deze wijk prefereren veelal een appartement, vaak in de huursector en geschikt voor senioren.

wijkontwikkelingsplan Wijk A (Waterkwartier)

Het wijkontwikkelingsplan betreft een initiatief van de gemeente Zutphen en Woningstichting Hanzewonen (nu Woonbedrijf Leder1) en voorziet in een samenhangende visie tot 2015 voor wijk A (Waterkwartier). De algemene doelstelling van het ontwikkelingsplan betreft het behouden, bewaken en waar nodig versterken van de kwaliteit van de wijk en haar buurten, hetgeen moet bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in de wijk Waterkwartier. Het plan is gezamenlijk met betrokken organisaties, instellingen, marktpartijen en bewoners opgezet.

Op basis van een analyse van de huidige situatie en trends is een visie geformuleerd op gewenste toekomstige ontwikkelingen. Relevante aspecten in deze visie betreffen het verbeteren van samenhang en solidariteit in de wijk, het opheffen van barrières voor de wooncarrière, het verbeteren en versterken van het karakter van de wijk en een goed beheer van de wijk. De visie resulteert in enkele ontwikkelingslocaties, waar door middel van nieuwbouw en herstructurering wordt gewerkt aan de versterking van de leefbaarheid. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, de locatie Hart van de Wijk, is in deze visie aangewezen als een dergelijke ontwikkelingslocatie. In het plangebied is het integraal oppakken van revitalisatie van het winkelcentrum De Vijver met de herstructurering van het omliggende woongebied voorzien. Het winkelcentrum moet zich ontwikkelen tot een ontmoetingsplek voor wijkbewoners, het hart van de wijk.

stedenbouwkundige visie Waterkwartier Zutphen

De stedenbouwkundige visie voor de wijk Waterkwartier in Zutphen omvat een visie op de stedenbouwkundige toekomst van deze wijk en is opgesteld in opdracht van de gemeente Zutphen en Woonbedrijf Leder1. De aanleiding tot het opstellen van deze visie wordt gevormd door voornoemd wijkontwikkelingsplan, dat op een interactieve manier met de wijkbewoners tot stand is gekomen. Dit plan bleek echter in onvoldoende mate een ruimtelijk toetsingskader te bieden om de kwaliteit van projecten, die als gevolg van het wijkontwikkelingsplan worden uitgevoerd, te kunnen beoordelen. De stedenbouwkundige visie biedt dit ruimtelijk toetsingskader.

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

Drie relevante elementen uit de stedenbouwkundige visie, die van directe invloed zijn op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, betreffen Hart van de Wijk – deel A, Hart van de Wijk – deel B en Wijkpromenade.

Hart van de Wijk – deel A heeft betrekking op het westen van het plangebied en omvat de transformatie en uitbreiding van het winkelcentrum De Vijver tot een wijkcentrum met allure dat heel Waterkwartier bedient. Hierbij zal de nadruk liggen op een menging van winkels, wonen en zorgfuncties. Het is wenselijk om de parkeerplekken op te nemen in gebouwde voorzieningen en de hierdoor ontstane autovrije openbare ruimte op een hoogwaardige wijze in te richten om zo een attractief verblijfsgebied te verkrijgen.

Hart van de Wijk deel B omvat het oostelijk deel van het plangebied en heeft betrekking op het creëren van een schakel tussen het Hart van de Wijk en de woningbouwontwikkelingen en het park die op het Jeugdgevangenisterrein zijn voorzien. Dit wordt bereikt door middel van nieuwe bebouwing, die is georiënteerd op zowel het wijkcentrum als het park.

De Wijkpromenade wordt een hoofdroute binnen de wijk die verschillende onderdelen, zoals woonbuurten, het winkelcentrum, parken, het jeugdgevangenisterrein en openbare ruimtes, met elkaar verbindt. De wijkpromenade is 'opgespannen' tussen de Hoofd Gracht en De Vijver, respectievelijk ten westen en ten oosten van de wijk Waterkwartier, waardoor de wijk Waterkwartier zowel functioneel als ruimtelijk een sterkere relatie krijgt met het omringende water. De Wijkpromenade bevindt zich globaal ten zuiden, ter plaatse van de Ruys de Beerenbrouckstraat en ten noorden van het plangebied. Ze verbindt hiermee onder andere het plein, dat in het kader van een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte in het plangebied wordt gerealiseerd, met het park ten noorden van het plangebied.

welstandsnota, mei 2004

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

De nota geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die universeel van aard zijn en gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes. Daarnaast geeft de nota een beeld van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Er is hiertoe een inventarisatie gemaakt van de verschillende soorten gebiedstypen en bebouwing in de gemeente. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van "welstandsniveaus". De niveaus variëren van soepele, reguliere tot zware toetsing. Zware toetsing wordt toegepast op structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, de dorpen en het landschap. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken of gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan kunnen dit welstandsniveau krijgen. Op de locatie Hart van de Wijk rust welstandsniveau 3, soepele toetsing.

Het bestemmingsplan geeft in belangrijke mate randvoorwaarden aan waarbinnen het welstandsbeleid gevoerd dient te worden. Naarmate het bestemmingsplan globaler is, bestaat meer ruimte in het te voeren welstandsbeleid. Te allen tijde gaan de bepalingen in het bestemmingsplan voor de Welstandsnota.

Ten behoeve van onderhavig plangebied is, evenals voor overige ontwikkelingsgebieden binnen de wijk Waterkwartier, een supervisor aangewezen. De supervisor waarborgt dat het kwaliteitsniveau, dat met onderhavig plan is beoogd, daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

conclusie

Voorliggend plan betreft het vernieuwen van bestaand bebouwd gebied, waarbij wordt voorzien in renovatie en uitbreiding van een winkelcentrum, herstructurering en nieuwbouw van woningen, realisatie van welzijns- en zorgvoorzieningen en groen- en verkeersvoorzieningen. Het plan draagt bij aan intensivering van stedelijk grondgebruik, aangezien het bestaand aantal woningen vrijwel wordt uitgebreid en tevens een uitbreiding van winkel- en overige voorzieningen wordt gerealiseerd. Karakteristieke elementen, waaronder groenstructuren langs wegen, worden behouden en zelfs versterkt. Bovendien heeft het plan een algehele verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefomgeving tot gevolg. Een noodzakelijk streven, aangezien de uitstraling en attractiviteit

teit van het plangebied in de afgelopen jaren sterk is afgenomen. Het plan leidt met de realisatie van woningen tot behoud van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen. Daarnaast wordt voorzien in renovatie en uitbreiding van noodzakelijk voorzieningen. Het plan is dan ook in lijn met provinciaal bundelingsbeleid. De woningen die worden gerealiseerd zijn, conform de provinciale woonvisie, gebaseerd op woonwensen van burgers en leiden tot het ontstaan van een gevarieerd woonmilieu met (sociale) huur- en koopwoningen en appartementen. Tevens voldoen de ontwikkelingen op de locatie Hart van de Wijk aan het principe stand still – step forward, dat de provincie als voorwaarde stelt bij ruimtelijke initiatieven in stedelijk grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan relevante provinciale en regionale beleidsregels.

De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn bovendien volledig in lijn met gemeentelijk beleid. De noodzaak tot revitalisatie en uitbreiding van het winkelcentrum De Vijver en herstructurering van het omliggende woongebied, hetgeen met voorliggend plan wordt gerealiseerd, is in diverse gemeentelijke beleidsstukken reeds aangehaald. Het winkelcentrum ontwikkelt zich met voorliggend plan tot het hart van de wijk, met een relevante ontmoetingsfunctie voor wijkbewoners. Bovendien hebben, met uitzondering van het laatste beleidsdoel, alle beleidsdoelen uit de gemeentelijke woonvisie een rol gespeeld bij de planontwikkeling voor de locatie Hart van de Wijk. Dit blijkt onder andere uit het algemene streven tot het realiseren van woningtypen die momenteel in de wijk Waterkwartier worden gemist. Bovendien wordt gebouwd voor mensen die een indicatie hebben voor 24-uurszorg, waarmee wordt ingespeeld op de vergrijzing (beleidsdoel 6). Om het tweede doel, het zorgdragen voor voldoende woningen voor starters, te bereiken, is veel nadruk gelegd op realisatie van betaalbare woningen. Tot slot voldoen alle appartementen en de patiowoningen aan de eisen van multifunctioneel wonen. De woningen zijn hierdoor zodanig flexibel en aanpasbaar, dat verschillende typen huishoudens er in verschillende fasen van de ontwikkeling van het huishouden naar tevredenheid kunnen wonen. Zoals gemeentelijk gewenst worden hoogwaardige openbare ruimten en groenstructuren in de wijk Waterkwartier met het plan versterkt. Tot slot wordt met de planontwikkeling voldaan aan het gemeentelijk streven tot het betrekken van bewoners en overige belanghebbenden bij het planvormingsproces.

3.2 MILIEU

bodem

Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient aangetoond te zijn dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. In dit kader is in juni 2008 een verkennend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd.

Vooronderzoek

De gemeente Zutphen heeft een historisch onderzoek voor het plangebied uitgevoerd. Drie potentieel verdachte locaties binnen het gebied zijn middels dit onderzoek onderzocht. Het betreffen een voormalige wasserij, een demping ter plaatse van de oude stadsgracht en een voormalige metaalwarenfabriek. Daarnaast zijn drie locaties op en direct naast het terrein van de Jeugdgevangenis nader onderzocht. Het betreffen een demping die reeds door middel van grondradar/tracer metingen was opgespoord, een

³ Tauw bv (23 juni 2008) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hart van de Wijk te Zutphen. Deventer, projectnummer 4559994 en verkennend bodemonderzoek T. van Poortvlietstraat d.d. 29 oktober 2009

locatie waar puinresten aan het maaiveld waargenomen zijn ter plaatse van een vroegere kerk en een locatie bij het hek waar puinresten waren waargenomen.

Verkennd bodemonderzoek

Bij het verkennend bodemonderzoek zijn op twee plaatsen sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de bovenste meter van de bodem gemeten. Op de ene locatie betreft het de metalen koper, lood en zink, op de andere locatie kwik. Op deze plaatsen zijn puin-, kool- en metaaldeeltjes waargenomen. In de bovengrond en ondergrond worden verspreid over het gebied licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Dit is typerend voor het binnenstedelijk gebied. In een mengmonster van de bovengrond is een overschrijding van de tussenwaarde voor het gehalte aan lood aangetoond. Opmerkelijk is dat hier zintuiglijk geen bijzonderheden zijn waargenomen.

Op één locatie is in het grondwater een sterk verhoogde concentratie aan arseen aangetoond. De locatie bevindt zich nabij de voormalige metaalwarenfabriek, maar de verhoging is niet te relateren aan die activiteit. Om die reden is het grondwater daar herbevestigd waarbij wederom een sterk verhoogde concentratie aan arseen gemeten is. Vermoedelijk heeft de verhoogde arseenconcentratie een natuurlijke oorsprong.

Wasserij

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat het grondwater ter plaatse en in de nabijheid, van de voormalige wasserij nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde concentraties (> streefwaarde) aan PER. De locatie is niet verdacht voor de aanwezigheid van een ernstige bodemverontreiniging.

Demping

De aanwezigheid en globale ligging van de gedempte gracht zijn middels dit onderzoek in kaart gebracht. De bodem van de gracht bevindt zich op een diepte van gemiddeld 3,5 - 4,0 m -mv en bestaat uit een kleilaag waar planten en schelpen in zijn waargenomen. In de bodem van de gracht wordt op één locatie de interventiewaarde overschreden voor het gehalte aan zink, tevens wordt de tussenwaarde overschreden voor het gehalte aan lood. Dit is waarschijnlijk te relateren aan het voorkomen van metaaldeeltjes in deze bodemlaag. Op twee andere locaties wordt in de bodem van de gracht de tussenwaarde voor het gehalte aan zink overschreden. Het gehalte aan EOX is in de bodem van de gracht gemeten boven de streefwaarde maar beneden de richtwaarde van 3,0 mg/kg d.s. waarbij de NEN aanvullend onderzoek voorschrijft.

De aangetroffen verhoogde gehalten zijn naar verwachting immobiel, ook zijn er geen contactmogelijkheden met de grachtbodem. Zodoende zijn bij het huidige gebruik geen risico's te verwachten van dit matig verhoogde gehalte aan het zware metaal zink.

De gracht is vermoedelijk dichtgeschoven met gebiedseigen grond, er zijn geen sterke antropogene bijmengingen waargenomen. Er is tevens geen verschil waargenomen in textuur en uiterlijk met omliggende diepe boringen.

Wat betreft de demping zelf zijn in zowel de separaat geanalyseerde monsters als de mengmonsters licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Uitzondering hierop is één locatie waar in de bovengrond de tussenwaarde voor het gehalte aan PAK wordt overschreden. Er bestaat daardoor geen groot verschil met de kwaliteit van de bovengrond in de rest van de omgeving.

Metaalwarenfabriek

Ter plaatse van de metaalwarenfabriek zijn slechts een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Dit verschilt niet met de rest van de omgeving.

Toetsing kwaliteit grond aan de achtergrondwaarde

Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zutphen valt het gebied met uitzondering van het jeugdgevangenisterrein binnen de zone 'wonen 4' (Bodembeheerplan gemeente Zutphen, Syncera B03B0158, d.d. 29 maart 2006). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de achtergrondwaarden voor de zone 'wonen 4' worden overschreden. Bij de ontwikkeling van het gebied mag daarom de vrijkomende grond alleen vrijelijk verplaatst worden binnen het ontwikkelingsgebied. Echter, het afvoeren van de grond van de locatie zal extra kosten met zich meebrengen, de grond is namelijk niet overal vrij toepasbaar.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bodem over het algemeen geschikt is voor woningbouw. Op een tweetal deellocaties zijn verhoogde gehalten boven de interventiewaarde aangetroffen, hetgeen inhoudt de bodem daar niet geheel schoon is. Als oorzaak wordt gewezen op de aangetroffen puin en metaaldeeltjes in de betreffende grondlagen. De gemeente acht nader onderzoek niet noodzakelijk, op basis van het feit dat de relatie met gebiedsvreemd materiaal, is aangetoond.

De verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond zitten allemaal op de locatie waar de nieuwe supermarkt geprojecteerd is. Ondergronds bouwen heeft tot gevolg dat de grond mogelijk elders niet direct multifunctioneel toepasbaar is. Dit alles omdat door bijmengen met bodemvreemd materiaal zoals puin de grond niet geheel schoon is. Om deze grond af te kunnen zetten is wordt aanbevolen om na ontgraving een depot onderzoek te doen. Mocht blijken dat deze grond slechts licht verhoogde gehalten bevat, dan zou het conform de bodemkwaliteitskaart in principe in enkele zones van de gemeente Zutphen kunnen worden afgezet.

Voor wat betreft de sterk verhoogde concentratie aan arseen in het grondwater stelt de gemeente Zutphen dat deze concentratie mogelijk enige beperkingen op kan leveren indien bronnering van het grondwater bij de bouw noodzakelijk is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Het bodemonderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

geluid - verkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Doordat het plangebied ligt binnen een 30 km-zone, zijn de wegen volgens deze wet niet onderzoekspliktig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek verricht⁴. Uit dit onderzoek blijkt dat in de nieuwe situatie voor zowel de bestaande als ook de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee een goede ruimtelijke ordening op dit punt.

⁴ SAB (30 mei 2011) Akoestisch onderzoek Hart van de Wijk. Arnhem, projectnummer 70541.04

geluid - laden en lossen

Om inzicht te krijgen in de geluidbelasting als gevolg van de bevoorrading van de in het plangebied aanwezige winkels ten opzichte van de bestaande en te realiseren woningen is door Adviesburo Van der Boom akoestisch onderzoek naar winkelbevoorrading⁵ uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden uit het onderzoek dat wanneer het laden en lossen van de vrachtwagens zich beperkt tot de dagperiode, de geluidbelasting binnen de normen van het Activiteitenbesluit blijft en sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De borging van een goed woon- en leefklimaat vindt enerzijds plaats via het spoor van de melding. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan in de regels bepaald dat het laden en lossen van vrachtwagens uitsluitend in de dagperiode plaatsvindt. Deze functionele begrenzing borgt een goed woon- en leefklimaat en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en 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.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. De Wet luchtkwaliteit onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. NIBM-projecten 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. Sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in augustus 2009 ligt de grens van 'niet in betekende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Hier van is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1500 woningen en 10 hectare bvo kantoren. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

⁵ Adviesburo Van der Boom (30 mei 2011) Akoestisch onderzoek winkelbevoorrading Hart van de Wijk Zutphen. Zutphen, opdracht nummer 09-076

In dit kader is door SAB in september 2009 een luchtkwaliteitonderzoek⁶ uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt allereerst dat het projectgebied niet ligt binnen de onderzoekzones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter langs een rijksweg. Er is hierdoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Daarnaast blijkt dat het project behoort tot de categorie projecten die 'in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit kader is, op grond van de Wet Milieubeheer, nader onderzoek uitgevoerd naar een mogelijke grenswaardenoverschrijding. Geconcludeerd wordt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de onderzoeksjaren 2010, 2015 en 2020 onder de grenswaarden liggen, die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Het onderzoek luchtkwaliteit is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

energie en duurzaam bouwen

Voor plannen met meer dan 250 woningen geldt vanuit het BANS 2004-2008 en het Energiebeleidsplan 2002/2006 de inspanningsverplichting om een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van minimaal 6,8 - 7,2 te halen, een verscherping van de EPC met tenminste 5 - 10% te bereiken en alle nieuwe woningen uit te rusten met een lage temperatuur verwarmingssysteem. Hiertoe is in april 2007 een energiescan⁷ opgesteld door W/E adviseurs.

De gemeente en Ieder1 hebben de mogelijkheid onderzocht om het plangebied te voorzien van een kleinschalige collectieve oplossing met warmtepompen. Deze oplossing bleek echter niet haalbaar. Alternatieve mogelijkheden, die bijdragen aan het behalen van de energiedoelstellingen, zijn onderzocht. De technische uitwerking van deze alternatieven zal moeten lijden tot een minimale CO2 reductie van 2,2% over 133 woningen. Met behulp van subsidies wordt gestreefd naar een hogere reductie.

bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrari-sche) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

De ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, voorzien in woningen, winkels en een gemengde maatschappelijke voorziening. Dit betreffen functies die in de

⁶ SAB B.V. (26 november 2009) Luchtkwaliteitonderzoek, Hart van de Wijk Waterkwartier. Arnhem, projectnummer 70541.03

⁷ Waterkwartier, Zutphen, Energiescan Jeugdgevangenisterein en Hart van de Wijk, W/E-6622-W-113, Tilburg d.d. 5 april 2007

huidige situatie voor een groot deel reeds in het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied kent in de huidige en toekomstige situatie dus een functiemenging en is daarmee te karakteriseren als gemengd gebied. Met uitzondering van de woonfunctie geldt voor de voorziene ontwikkelingen op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een indicatieve afstand van 10 meter. Aangezien het plangebied valt binnen het omgevingstype gemengd gebied, kan deze richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstand bedraagt hierdoor 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat er geen overlast ten opzichte van de woningen in het plangebied en in de directe omgeving te verwachten is. De te realiseren woonfunctie brengt eveneens geen extra milieuhinder met zich mee.

Met betrekking tot omliggende bedrijvigheid zijn kleinschalige horeca en detailhandel, die met name in een beperkt aantal panden aan de Emmerikseweg zijn gesitueerd, relevant. De overige panden in de directe omgeving van het plangebied hebben voornamelijk een woonfunctie. Op basis van voornoemde VNG-uitgave geldt voor de meeste vormen van horeca en detailhandel hoofdzakelijk een indicatieve afstand van 10 meter. Op basis van het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, waardoor ze respectievelijk 0 meter bedragen niet van invloed zijn op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan geen milieuhindergevoelige functies binnen hinderzones van omliggende bedrijven mogelijk maakt.

Het aspect bedrijvigheid belemmert de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet.

externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Ten noordwesten van het plangebied is, op het perceel Emmerikseweg 7, een tankstation aanwezig. Dit tankstation leverde in het verleden, naast benzine en diesel, ook LPG. In februari 2008 is de LPG-installatie in zijn geheel verwijderd, waarna de vergunning voor LPG-verkoop is komen te vervallen. Hernieuwde LPG-verkoop wordt onwaarschijnlijk geacht, mede gezien ligging van de naastgelegen supermarkt (een beperkt kwetsbaar object) binnen de contour voor het plaatgebonden risico. Voor wat betreft de verkoop van benzine wordt rekening gehouden met een invloedsgebied van 30 meter, dat buiten het plangebied valt. In het plangebied wordt dus geen hinder ondervonden van deze stationaire bron.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich eveneens een mobiele bron. Het betreft de Gerard Doustraat, waarover tankwagens rijden die voornoemd tankstation met diesel en benzine bevoorraden. Deze bevoorrading vormt geen belemmering voor het plangebied.

Het aspect externe veiligheid belemmert de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet.

3.3 WATER

beleid

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.

Het projectgebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn, inclusief de aftakkingen, en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

beleid provincie Gelderland

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie Gelderland en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). 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 onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

Het projectgebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Daarbij maakt het plangebied deel uit van het stedelijk grondwaterbeschermingsgebied Vierakker. Het doel van grondwaterbeschermingsgebieden is ervoor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden (begrensd door de zogenaamde 1-jaarszone) en grondwaterbeschermingsgebieden (begrensd door de zgn. 25-jaarszone). De waterwingebieden omvatten de directe omgeving van het puttenveld. Het belang van de waterwinning is hier zo evident, dat het projecteren van andere bestemmingen, niet mogelijk is. De mogelijkheden tot uitbreiding van reeds aanwezige bebouwing (anders dan voor de waterwinning) moeten tot het uiterste worden beperkt. In het overige deel van de grondwaterbeschermingsgebieden (de 25-jaarszones) zijn nieuwe bestemmingen met grotere grondwater risico's dan bestaande niet acceptabel. Uitbreiding van bestaande activiteiten mag ook geen hoger risico opleveren (stand still). Er wordt gestreefd naar vermindering van risico's (step forward). Dat wil zeggen dat toekomstige ontwikkelingen geen groter risico mogen opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige situatie het geval is en dat naar vermindering van het risico wordt gestreefd.

De provincie kent 62 grondwaterbeschermingsgebieden. Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze beoordelen volgens het principe van stand still step forward. De winning in Vierakker is één van de drie beschermingsgebieden van de provincie waar veel grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Om te voldoen aan de eisen die de Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt, zouden al deze verontreinigingen moeten worden gesaneerd. Vanwege de hoge saneringskosten is door het drinkwaterbedrijf, in overleg met de provincie, besloten de winning in Vierakker uiterlijk 31 december 2015 te sluiten.

beleid Waterschap Rijn en IJssel

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor we staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de wensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen.

Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of via een zuiverende voorziening naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

beschrijving plan

Het plangebied bevindt zich in stedelijk grondwaterbeschermingsgebied, waardoor moet worden voldaan aan het stand still/stap forward principe uit het streekplan van de provincie Gelderland. Hiertoe is door Vitens een advies⁸ opgesteld. De risico's van voornoemde ontwikkelingen op de locatie Hart van de Wijk ten opzichte van drinkwaterwinning zitten vooral in de toename van verhard oppervlak en het gebruik van parkeerplaatsen. De gemeente Zutphen voorziet in dit kader in de aanleg van twee systemen, voor het gescheiden afvoeren van schoon en vuil water.

beschrijving watersysteem

Visie Waterkwartier

Het watersysteem van de ontwikkeling van Hart van de Wijk kan niet los gezien worden van overige ontwikkelingen in de wijk Waterkwartier. Ten noordoosten van Hart van de Wijk ligt het inbreidingsplan Lunnettetuin. Onderdeel van dit plan is het gebruik van de gracht rond de voormalige jeugdgevangenis voor waterberging. Ook het regenwater van de ontwikkeling Hart van de Wijk kan op deze gracht worden geloosd.

De gracht rond de voormalige jeugdgevangenis is in de huidige situatie een op zichzelf staande waterpartij zonder doorstroming. Ook ontbreekt in de huidige situatie een afvoer van het overtollige water. Als het regenwater uit de twee ontwikkelingen, Lunnettetuin en Hart van de Wijk, op de gracht zou worden aangesloten, zonder de aanleg van een afvoer, zou dit grote fluctuaties van het waterpeil tot gevolg hebben. Ook is dan niet uit te sluiten dat bij hevige regenval inundatie zal optreden.

Naast de ontwikkelingen, Lunnettetuin en Hart van de Wijk, worden in de wijk Waterkwartier meer gebieden ontwikkeld. Ook zijn er in de nabije toekomst meerdere projecten op het gebied van rioolvervanging of wegreconstructie nodig. Aangezien het ambitieniveau van de gemeente hoog is waar het afkoppelen van regenwater betreft, zullen deze projecten aanleiding zijn om af te koppelen.

Tijdens besprekingen in verband met de watertoets (voor al deze gebieden), heeft het waterschap gevraagd om een overkoepelende visie op het watersysteem voor de hele wijk Waterkwartier. Doel van deze visie is het aanbrengen van regie en samenhang tussen al deze projecten.

De opgestelde visie is vastgelegd in het rapport "Waterstructuur voor het Waterkwartier Zutphen, hoe ziet het Waterkwartier er in 2030 uit?"⁹. In deze visie is een hoofdstructuur gepresenteerd, waarmee het overtollige water naar de randen van de wijk wordt afge-

⁸ Vitens Gelderland (12 september 2006) Advisering nieuwe plannen Waterkwartier te Zutphen. Arnhem, kenmerk BB/Ars/30195

⁹ Tauw bv (30 oktober 2008) Waterstructuur voor het Waterkwartier Zutphen, hoe ziet het Waterkwartier er in 2030 uit?

voerd. Alle toekomstige afkoppelprojecten kunnen op deze hoofdstructuur aansluiten. Uitgangspunten voor deze hoofdstructuur zijn:

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

Watersysteem Spittaalderkamp

Het hart van het watersysteem voor de projecten Lunettetuin en Hart van de Wijk bestaat uit de gracht rond de voormalige jeugdgevangenis. Probleem van dit watersysteem, in de huidige situatie, is dat het geen afvoermogelijkheid heeft en dat het niet doorgespoeld kan worden. Als er regenwater, vanuit Lunettetuin en Hart van de wijk, op geloosd wordt, is dit wel wenselijk.

In het document "Uitwerking waterstructuur Spittaalderkamp, De beekloop door het hart van de wijk"¹⁰ is de visie voor dit gebied nader uitgewerkt.

De doorspoeling van de gracht wordt geregeld door een doorspoelleiding aan te leggen vanaf de hoofdgracht. Het doorspoeldebiet bedraagt circa 30 l/s. Hiermee wordt het water in de gracht ongeveer elke zeven dagen volledig verversd.

De afvoer van het watersysteem wordt geregeld via een aan te leggen watergang langs het Spittaalderkamp. De watergang verbindt de gracht bij de voormalige jeugdgevangenis met de Grote Vijver aan de oostzijde van de wijk. Vanuit de grote vijver wordt het water uit de wijk afgevoerd naar de IJssel.

In de watergang komen een aantal stuwen. Deze stuwen hebben een tweeledig doel. Allereerst vangen ze het aanwezige verval op (0,80 m). Daarnaast zorgen ze ook dat er voldoende water vastgehouden wordt.

Naast de watergang komen filterbermen. Zodra in de naastgelegen wijken afgekoppeld wordt, kan het afstromende regenwater op deze filterbermen worden geloosd.

In het deelgebied Lunettetuin is ruimte om wadi's aan te leggen. De minimale inhoud van deze wadi's bedraagt 4 mm (voor voldoende filtering). Dit wijkt af van de algemene bergingseis van 10 mm van het Waterschap in verband met de filterende werking. Het is echter gebleken dat bij een filterberm van 4 mm 95 % van de neerslag de leeflaag van de bodem passeert. Slechts 5 % van de neerslag dat bij een grote bui valt loopt over de rand van de filterberm. De rest van de berging wordt in de gracht gerealiseerd.

Het plan Hart van de Wijk betreft grotendeels een vervanging (reconstructie) van bestaand verhard oppervlak. De toename van het verharde oppervlak bedraagt circa 1.000 m². In de gracht rond de voormalige jeugdgevangenis is voldoende waterberging aanwezig om het volledige verharde oppervlak hierop te lozen. Voor de waterkwaliteit van het afstromende regenwater (parkeerplaatsen) is in de watervisie geen afspraak vastgelegd.

watertoets

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een twaalfstal thema's, die het waterschap van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Het resultaat van deze toets is in onderstaande tabel verwerkt.

¹⁰ Tauw bv (31 oktober 2008) Uitwerking waterstructuur Spittaalderkamp, De beekloop door het hart van de wijk.

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee 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 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 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?	Nee Nee Nee 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 Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
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)?	Nee Ja
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	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?	Nee 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?	Nee 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?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

riolering en afvalwaterketen

Conform het beleid van gemeente en waterschap wordt het regenwater gescheiden afgevoerd. Het bestaande gemengde riool wordt vervangen door een DWA-riool. Het regenwater wordt met een RWA-riool geloosd op de gracht rond de voormalige jeugdgevangenis. Via het RWA-riool wordt ook het regenwater van de parkeerplaatsen geloosd. Dit is vanwege mogelijke kwaliteitsproblemen niet de eerste voorkeur. Echter:

- in het plan is geen ruimte voor wadi's of filterbermen;
- het lozen op wadi's in Lunettetuin is vanwege de afstand geen optie;

- de toepassing van lamellenafscheiders is niet zinvol. Uit recente onderzoeken is namelijk gebleken dat deze de fijne slibfractie, waaraan een groot deel van het vuil zich bindt, onvoldoende tegenhoudt;
- toepassing van IT-riolen, infiltratiekragen of infiltrerende verharding is geen optie gezien het grondwaterbeschermingsgebied;
- toepassing waterbergende verharding (met dichte folie eronder) is vanwege beheers- en onderhoudsaspecten ongewenst bij de gemeente.

Het enige alternatief voor het ongefilterd lozen op de gracht is het opnieuw aansluiten op het gemengde stelsel. Vanwege de wens om overstortingen vanuit het gemengde stelsel te reduceren, is dit evenmin gewenst. Verder zal, gezien de relatief lange verblijftijd in de gracht, het merendeel van de verontreinigingen op de bodem van de gracht accumuleren. Om de hoeveelheid verontreinigingen te beperken tot een acceptabel niveau, worden de volgende maatregelen genomen:

- toepassen kolken met een verdiepte onderbak;
- toepassen van een Gully strainer in de kolken;
- toepassen van een monitoringsput voor de uitstroomopening bij de gracht;
- jaarlijks bemonsteren van de monitoringsput.

wateroverlast (oppervlakte water)

Aan de hand van de wateratlas (kaart 'watersysteem-geologie-maaiveldhoogte') van de provincie Gelderland blijkt dat de gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied varieert tussen 8,5 m +NAP tot 13,0 m +NAP. De gracht aan de rand van het plangebied krijgt een streefpeil van NAP +6,30 m. Boven dit peil wordt het water via een stuw afgevoerd richting de Grote Vijver. In extreme situaties zal het waterpeil kunnen stijgen tot circa NAP +6,90 m. Wateroverlast ten gevolge van het oppervlaktewater wordt derhalve niet verwacht. Wateroverlast ten gevolge van neerslag wordt opgevangen in het bestemmingsplan Lunettepark en niet binnen het plangebied Hart van de Wijk.

oppervlaktewater kwaliteit

Zie ook de toelichting bij riolering. In het kader van de ontwikkelingen Lunettepark en Hart van de Wijk zijn onderhandelingen gaande met de eigenaar van de waterpartijen over de sanering van een bestaande waterbodemonverontreiniging.

grondwaterkwaliteit

Het plangebied maakt onderdeel uit van stedelijk grondwaterbeschermingsgebied, waardoor toekomstige ontwikkelingen geen groter risico op bodem- en grondwatervervuiling mogen opleveren. In het plangebied wordt daarom geen regenwater geïnfiltreerd via IT-riolen.

volksgezondheid

Het aan het gebied grenzende oppervlaktewater heeft voldoende doorstroming, om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn. Om het risico op verdrinking te beperken worden de taluds flauwer afgegraven en komt er een ondiepe plasberm langs de gracht.

knelpunten bestemmingsplan en afwijking van de gewenste situatie

Binnen het plangebied is onvoldoende ruimte om een filterberm aan te leggen om hiermee het verontreinigd afstromende regenwater van parkeerplaatsen voor te zuiveren. Na zorgvuldige afweging is door de gemeente besloten om de volgende maatregelen te nemen om vervuiling van de gracht te beperken / voorkomen:

- toepassen kolken met een verdiepte onderbak
- toepassen van een Gully strainer in de kolken.
- toepassen van een monitoringsput voor de uitstroomopening bij de gracht.
- jaarlijks bemonsteren van de monitoringsput.

overleg

In het kader van de watertoets vindt overleg plaats met de waterpartijen. Deze partijen betreffen in dit geval de gemeente Zutphen, de provincie Gelderland (in verband met het grondwaterbeschermingsgebied) en de leidingbeheerder Vitens. Daarnaast wordt de waterparagraaf in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap ten behoeve van een formeel wateradvies in het kader van de watertoets.

Hiermee is het aspect water afdoende gewaarborgd in dit planproces. Het bestemmingsplan frustreert de gekozen oplossing niet.

3.4 FLORA EN FAUNA

Gebiedsbescherming

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 dus niet direct aan de orde. Uit het projectplan¹¹ van SAB B.V. blijkt dat het Vogel- en Habitatrichtlijngebied “Uiterwaarden IJssel” zich op een afstand van circa 1,0 kilometer van het plangebied bevindt. Dit richtlijngebied is bovendien aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de afstand tussen het plangebied en de EHS/het Vogel- en Habitatrichtlijngebied, de binnenstedelijke ligging en het feit dat het plangebied geen relatie heeft met deze natuurgebieden, zijn geen negatieve effecten te verwachten op zowel de EHS als op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Geconcludeerd wordt dat gebiedsbescherming ook indirect niet aan de orde is.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Het projectplan van SAB B.V. geeft hier uitsluitend over.

Uit het projectplan blijkt dat de meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten, zoals egel, mol, (spits)muizen, konijn, bruine kikker en gewone pad, zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algemene vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

¹¹ SAB Arnhem B.V. (9 oktober 2008) Projectplan flora en fauna, Hart van de Wijk te Zutphen. Arnhem, projectnummer 70541

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoeppen van individuele diersoorten zijn de steenmarter en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Aangezien de aanwezigheid van alle mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten niet op voorhand kan worden uitgesloten, wordt nader onderzoek aanbevolen naar:

- steenmarter (tabel 2; Flora- en faunawet), onderzoeksperiode: gehele jaar;
- vleermuizen, alle soorten (tabel 3; bijlage IV van de Habitatrichtlijn; Flora- en faunawet), onderzoeksperiode: eind april tot begin augustus, waarvan minimaal eenmaal na half mei vanwege mogelijke aanwezigheid van myotissoorten en ook in deze periode (na half mei) één ochtend inventarisatieronde.

Nader onderzoek

In de maanden juli en augustus 2008 is gericht veldonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is een vaste rust- en verblijfplaats en een vliegroute van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in het plangebied. Het plangebied wordt tevens gebruikt als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Net buiten het plangebied is een verblijfplaats van de steenmarter aangetroffen. Tijdens het gerichte veldonderzoek zijn geen verblijfplaatsen binnen het plangebied aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat met onderhavig plan geen verblijfplaats van de steenmarter wordt aangetast. Indien de verbinding met de groene elementen toegankelijk blijft voor de steenmarter zijn geen negatieve effecten te verwachten op de steenmarter.

Met de ingrepen wordt echter wel een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger aangetast. Tevens wordt een vliegroute en foerageergebied aangetast. Echter, alternatieve vliegroutes zijn in de omgeving aanwezig, waardoor indirecte effecten op (overige) verblijfplaatsen van vleermuizen niet te verwachten zijn. In de toekomstige inrichting worden tevens groene elementen (bomenrijen en grasvelden) aangebracht. Deze groene elementen zijn geschikt als foerageergebied en vliegroute.

Een gerichte inventarisatie brengt het gebruik van het plangebied door één of meerdere soorten beter in beeld. Dieren gedragen zich echter niet altijd voorspelbaar. Zelfs een gericht veldonderzoek geeft nooit een volledige garantie dat er geen (andere) strikt beschermde soorten aanwezig zijn.

Consequenties

Met de plannen wordt een vaste rust- en verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger aangetast. Dit is in het kader van de Flora- en faunawet ontheffingsplichtig. Een ontheffingsaanvraag, met bijbehorende mitigerende en compenserende maatregelen, is ingediend met het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Inmiddels is de ontheffing door het ministerie verleend. De ontheffing heeft betrekking op de uitvoeringstermijn van slopen, bouwrijp maken, bouwen en opleveren en bedraagt ongeveer 5 jaar. Voor de voorwaarden waaronder de ontheffing is verleend, wordt verwezen naar het projectplan, dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Tevens is de ontheffing als separate bijlage opgenomen.

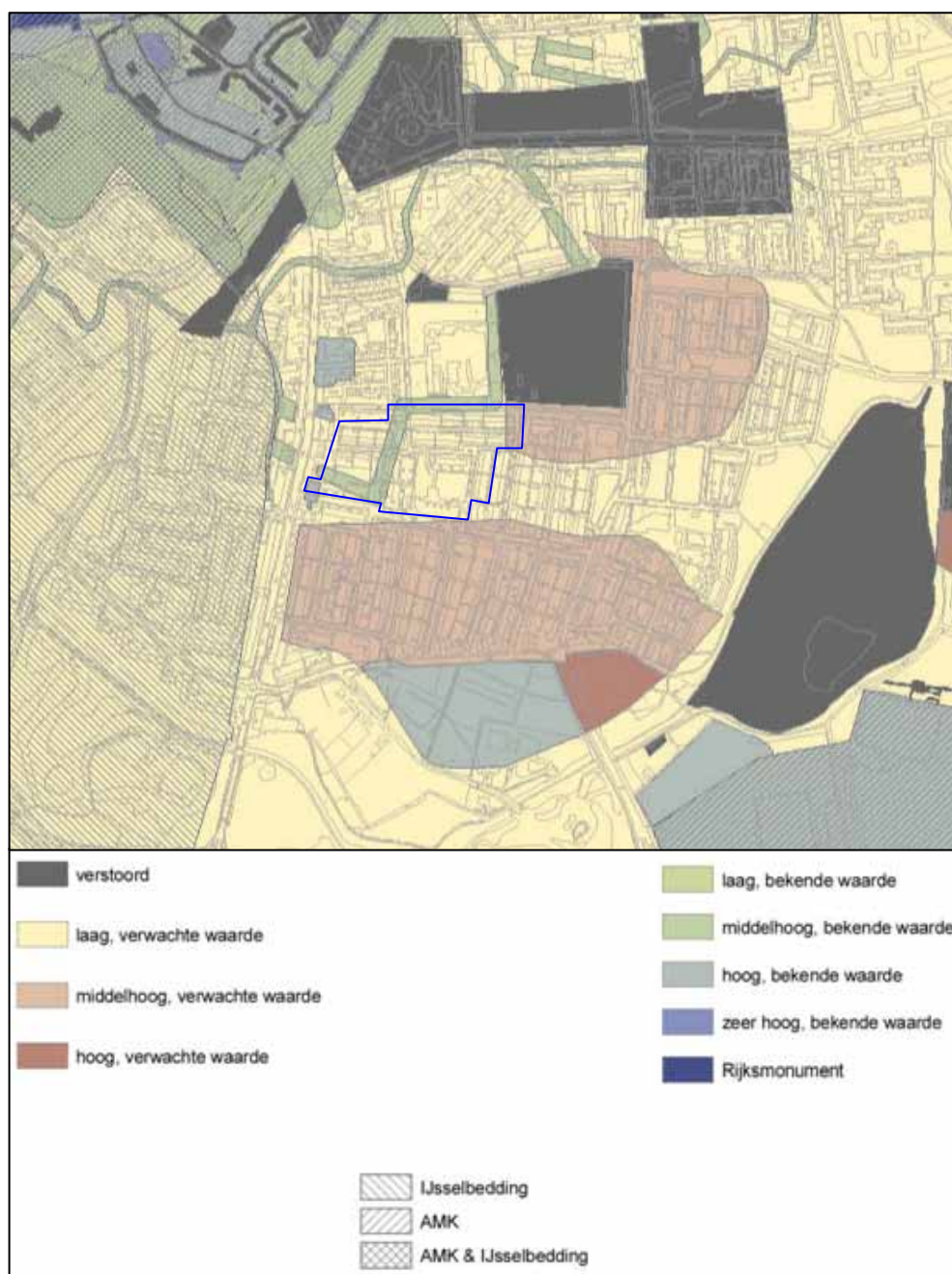
Verder zijn twee algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter- (slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Om het uitgangspunt tot versterking en beleving van stadsnatuur te halen (zie paragraaf 2.3.2) wordt aanbevolen vogel- en vleermuisvriendelijke aanpassingen binnen het bouwproces aan te brengen. Er bestaan hiertoe vleermuis- en vogelkasttypen, die als paar- en kraamplaats kunnen dienen. Voor vleermuizen bestaan er bovendien kasten, die als winterslaapplaats kunnen worden gebruikt. De kasten kunnen in de buitenmuren van woningen worden ingebouwd en aan bomen worden opgehangen.

3.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Binnen het plangebied bevinden zich geen beeldbepalende panden en monumenten.



uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart met globale begrenzing plangebied

Voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de gemeentelijke archeologische waardenkaart, waarin de globale begrenzing van het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid. Aan het plangebied is grotendeels een lage verwachte archeologische waarde toegekend. Daarnaast is plaatselijk een middelhoge of hoge bekende archeologische waarde of een middelhoge verwachte archeologische waarde aanwezig. De hoge bekende waarde in het westen van het plangebied betreft de resten van een historische herberg 'Het Houten Wambuis'. Bij terreinen met een hoge bekende archeologische waarde, gelegen buiten de binnenstad, geldt dat bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m niet zijn toegestaan zonder archeologisch onderzoek. Voor gebieden met een

middelhoge bekende archeologische waarde geldt hetzelfde, waarbij de minimale oppervlakte van de bodemingrepen is vastgelegd op 500 m². Deze waarden zijn door middel van een dubbelbestemming in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd.

In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek in principe niet noodzakelijk geacht. In gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is het echter wel noodzakelijk dergelijk onderzoek uit te voeren. Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart zijn bovendien de Archeologische Monumenten te zien (AMK). In het plangebied komen geen gebieden met een dergelijke AMK-status voor.

archeologisch onderzoek

In overleg met de gemeentelijk archeoloog is besloten archeologisch onderzoek¹² te verrichten voor het gebied met of grenzend aan een middelhoge archeologische verwachtingswaarde in het zuiden van het plangebied. Het betreft een gebied met een oppervlakte van circa 1 hectare langs de Troelstralaan. Het onderzoek heeft de vorm van een inventariserend veldonderzoek, met als doel het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Ten behoeve van het onderzoek zijn 14 boringen tot maximaal 2,0 meter beneden maaiveld gezet.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bodem in het westen van het studiegebied tot in de C-horizont is verstoord. In het oosten van het plangebied ligt een bouwzandpakket van 1,65 - 2,0 meter dik op beekdalafzettingen. Het plangebied ligt in een laagte/dal ten opzichte van de hooggelegen enk in het zuiden. Dit dal is waarschijnlijk opgevuld met bouwzand om het maaiveld te egaliseren. Mogelijk is het oorspronkelijke reliëf vergraven, want de oorspronkelijke bodem is nergens aangetroffen. Een deel van de natuurlijke afzettingen kan zijn afgegraven bij het bouwrijp maken van het terrein ten behoeve van de huidige bebouwing. Dit betekent dat de verwachting voor archeologische resten uit alle perioden naar zeer laag kan worden bijgesteld. Een vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande onderzoeksresultaten zijn getoetst door het bevoegd gezag, de gemeente Zutphen.

Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch aanwijzingen worden aangetroffen die duiden op (pre-)historische bewoningsactiviteiten, dan geldt conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Zutphen.

3.6 VERKEER EN PARKEREN

verkeer

Het plangebied wordt, conform de huidige situatie, ontsloten op de Vijfmorgenstraat en de Troelstralaan. De ontsluitingspunten wijken daarbij, met name in het westen van het plangebied, wel enigszins af van de bestaande situatie. De Vijfmorgenstraat en Troelstralaan vormen beiden dwarsverbindingen tussen de wijkverzamelstraten Emmerikseweg en Thorbeckesingel. Alle voornoemde wegen maken onderdeel uit van 30 km gebied.

Voorliggend plan leidt, door een toename van het aantal woningen en het oppervlak detailhandel en kantoren, tot een intensivering van het gebruik van het plangebied ten

¹² Synthegra bv (7 maart 2008) Inventariserend veldonderzoek door middel van een booronderzoek. Doetinchem, projectnummer P0502663

opzichte van de huidige situatie. Hierdoor is een toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Een relevante wijziging in de verkeersstructuur betreft het verdwijnen van de doorgaande functie van de Vijfmorgenstraat voor (gemotoriseerd) verkeer. Ter plaatse van een deel van deze straat is namelijk het Lunettepark gesitueerd, met routes voor langzaam verkeer.

De toename van het aantal verkeersbewegingen heeft vooral betrekking op de Troelstralaan, het nieuwe parkeerplein en een klein deel van de Tak van Poortvlietstraat naar de daar gelegen parkeerplaatsen. Gerekend naar een toekomstige situatie in 2020 zal de intensiteit op geen van deze wegen zo hoog worden, dat er sprake is van een discrepantie tussen de functie van de weg (30 km/uur woonstraat) en de hoeveelheid verkeer die eroverheen komt. Dit met inachtneming van het landelijk kader duurzaam veilig.

openbaar vervoer

Het plangebied is bereikbaar met het openbaar vervoer. Ten oosten van het plangebied bevindt zich op de hoek Doctor Bosstraat en Thorbeckesingel een halte van de buslijn 80. Daarnaast komt de Beverbus (lijn 89) langs het winkelcentrum in het plangebied, met een halte aan de Troelstralaan.

parkeren

Voor wat betreft het aspect parkeren zijn 445 parkeerplaatsen in het plangebied voorzien. Het betreft 46 langs- en haaksparkerplaatsen aan de Troelstralaan, 85 parkeerplaatsen op het plein in het westen van het plangebied, 68 parkeerplaatsen op het dek boven de supermarkt, 121 parkeerplaatsen op het centrale plein, 90 parkeerplaatsen ten oosten van de bestaande bebouwing en 35 parkeerplaatsen aan de Tak van Poortvlietstraat/achterzijde parkwoningen. De toekomstige parkeervraag kan hiermee in voldoende mate in het plangebied worden opgevangen.

Ten behoeve van het bepalen van de toekomstige parkeervraag in het plangebied is door Grontmij - Parkconsult in april 2009 een onderzoek¹³ uitgevoerd. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen: 1,3 parkeerplaatsen voor goedkope appartementen, 1,5 parkeerplaatsen voor middenklasse appartementen, 0,5 parkeerplaatsen voor groepswoningen en 1,6 parkeerplaatsen voor eengezinswoningen. Voor de niet-woonfuncties is geen parkeernorm aangehouden, maar is de parkeerdruk bepaald aan de hand van onder andere het aantal te verwachten bezoekers en arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid van de functie.

Geconcludeerd wordt dat de parkeervraag op de koopavond het hoogst is, namelijk 404 parkeerplaatsen. Op weekdagen bedraagt de grootste parkeervraag 316 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag kan in voldoende mate op de 445 parkeerplaatsen in het plangebied worden opgevangen.

Bij voornoemde parkeervraag wordt uitgegaan van maximaal dubbelgebruik. Indien bepaalde parkeervoorzieningen exclusief voor één doelgroep worden gereserveerd, heeft dit een (beperkt) verhogend effect op het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen. Ter indicatie, een reservering van 68 private parkeerplaatsen heeft een stijging van parkeervraagpiek op de koopavond naar 409 parkeerplaatsen tot gevolg. Deze privatisering heeft geen problemen voor de omgeving tot gevolg, aangezien er 445 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Dit aantal parkeerplaatsen schept ook voldoende ruimte voor

¹³ Grontmij - Parkconsult (20 april 2009) Actualisatie parkeerbalans, Zutphen - Hart van de Wijk. De Bilt, projectnummer 257976

het toevoegen van de woningen aan de T. van Poortvlietstraat ten opzichte van het uitgevoerde parkeeronderzoek.

De in het noordoosten van het plangebied gelegen woningen kennen een verhoogde parkeerdruk.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend plan is een initiatief van de gemeente Zutphen in samenwerking met Woonbedrijf Ieder1. Woonbedrijf Ieder1 is verantwoordelijk voor de grond- en vastgoedexploitatie. Infrastructuur en overige openbare ruimte worden kostendekkend in het investeringsplan meegenomen. Het winkelgedeelte wordt door DC Vastgoedontwikkeling gerealiseerd. Deze partij is reeds eigenaar van een deel van de bestaande winkelpanden.

Woonbedrijf Ieder1 levert bouwrijpe grond aan DC Vastgoedontwikkeling.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 *wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. 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 Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

4.1.2 *over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden, zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 *hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

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

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

4.2.1 *bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Het doel van dit bestemmingsplan is de transformatie en uitbreiding van het bestaande winkelcentrum De Vijver, in samenhang met herstructurering en nieuwbouw van woningen in de omgeving van dit winkelcentrum, met ruimte voor kleine ontwikkelingen (via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden). Voor een beschrijving van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting. In aanvulling hierop verdienen enkele zaken nader aandacht.

Reguliere bestemmingen

Aan de gronden waar in de toekomst supermarkten kunnen komen met daarboven appartementen is de bestemming Detailhandel toegekend. Er geldt een maximum van 2.400 m² voor het totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlak van de supermarkten in het plangebied (ook onder de bestemmingen Centrum – Buurt en Gemengd is zijn supermarkten toegestaan). Deze maat vloeit voort uit het distributieplanologisch onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is verricht. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van deze maximummaat, mits de detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt verstoord.

De gronden die binnen het plangebied zullen worden gerenoveerd (gelegen ten oosten van het plein) hebben de bestemming 'Centrum - Buurt' gekregen. Hierbinnen zijn diverse functies toegestaan met bovenwoningen. Daar waar de gemengde maatschappelijke voorziening kan worden gerealiseerd is de bestemming 'Gemengd' geprojecteerd. In principe zijn ook hier de bijzondere functies alleen op de begane grond toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding ook op de eerste verdieping toegestaan. Detailhandel is binnen deze bestemming enkel ter plaatse van de aanduiding detailhandel op de begane grond toegestaan.

Binnen bovengenoemde bestemmingen is horeca op de begane grond toegestaan, waarbij horeca in de vorm van een café/kroeg veelal is uitgesloten.

Al de gebouwen in bovengenoemde bestemmingen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Tevens is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak.

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen rondom de bestemmingsvlakken voor wegen en straten en dergelijke. In het oorspronkelijke bestemmingsplan Hart van de Wijk zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor het situeren van bouwvlakken waarbij bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen worden verschoven. Om deze mogelijkheden te behouden in deze correctieve herziening, is een strook van 5 meter (bestemming Verkeer) rond de hiervoor genoemde bestemmingen meegenomen in deze herziening.

Algemene regels

In de algemene gebruiksregels is toegevoegd dat het laden en lossen beperkt blijft tot de dagperiode. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van deze periode onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan het activiteitenbesluit.

Dubbelbestemmingen

Dit bestemmingsplan heeft de dubbelbestemming "Waterstraat - Grondwaterkwaliteit". Een dubbelbestemming 'valt' over 'onderliggende' (primaire) bestemmingen en regelt een heel specifiek ruimtelijk belang, in dit geval de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen met betrekking tot de archeologische waarden in het gebied. De gemeentelijke archeologische waardenkaart is het uitgangspunt voor deze dubbelbestemming. De gronden die een middelhoge en hoge bekende waarde hebben de dubbelbestemming Waarde - bekende archeologische waarde toegekend gekregen. Met deze dubbelbestemming is geregeld dat ter plaatse pas mag worden gebouwd na ontheffing, tenzij bij het bouwen onder een voorgeschreven oppervlakte wordt gebleven. Wordt dieper gebouwd dan 0,5 meter vanaf het maaiveld, dan is wel een aanlegvergunning nodig.

5 DE PROCEDURE

In dit hoofdstuk worden te zijner tijd de resultaten uit de procedure opgenomen.