

bestemmingsplan

Deventerweg- Voorsteralleekwartier

gemeente Zutphen

8 juni 2009

projectnummer 60884

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	1
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	RUIMTELIJKE SITUATIE	3
2.3	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	11
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	14
3.1	INLEIDING	14
3.2	BELEID	14
3.3	MILIEU	17
3.4	WATER	18
3.5	FLORA EN FAUNA	20
3.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	20
3.7	VERKEER EN PARKEREN	22
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
3.9	HANDHAAFBAARHEID	22
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	23
4.1	ALGEMEEN	23
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	24
5	DE PROCEDURE	28
5.1	INSPRAAK EN OVERLEG	28
5.2	ZIENSWIJZEN	28

BIJLAGE

- *lijst met rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden*
- *inspraak- en overlegnota voorontwerpbestemmingsplan Deventerweg-Voorsteralleekwartier*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Zutphen is gestart met het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Daartoe is het grondgebied in 16 nieuwe bestemmingsplangebieden ingedeeld. Voorliggend plan is het eerste plan in de serie van 16 plannen. De gemeente streeft ernaar de komende jaren ongeveer twee nieuwe plannen per jaar vast te stellen. Voor de plangebieden Spitaalstad, Warnsveld Kom Noord en Buitengebied Oost lopen reeds procedures.

Het onderhavige plan "Deventerweg-Voorsteralleekwartier" is het geactualiseerde bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande toestand van een deel van de kern Zutphen adequaat vast te leggen. Het biedt meer rechtszekerheid voor de burger, omdat in een groter gebied dezelfde regeling geldt.

1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een spoorlijn. Deze spoorlijn wordt gevormd door spoorlijnen vanaf Brummen en Apeldoorn, die zich ten westen van Zutphen samenvoegen. Na passering van het plangebied splitst genoemde spoorlijn zich in lijnen richting Deventer, Lochem en Winterswijk. De gemeentegrens met de gemeente Lochem vormt de noord- en oostgrens van het plangebied. De zuidgrens betreft de wateren Berkel en Grote Gracht. Het onderstaande kaartfragment toont globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.



globale begrenzing plangebied

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

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

- Buitengebied Oost
- Buitengebied Oost 1^e herz.
- Buitengebied Oost 2^e herz.
- Voorsterallee Zuid 1972
- Voorsterallee Zuid 1972 1^e herz.
- Voorsterallee Zuid 1972 2^e herz.
- Voorsterallee Zuid 1987 (kerkpad)
- Voorsterallee Zuid 1988 (tuincentrum)
- Wijnhofstraat 1992
- Voorsterallee 1970
- Voorsterallee 1970 1^e herz (Polbeek)
- Voorsterallee Noord 1971
- Voorsterallee Noord 1971 1^e wijziging
- Deventerwegkwartier
- Deventerwegkwartier Uitw.plan Leeuweriklaan I en II
- Deventerwegkwartier 1^e herz.
- Deventerwegkwartier 2^e herz.
- Deventerwegkwartier 3^e herz.
- Coehoornsingel West
- Coehoornsingel West 1^e herz. (K.v.K.)
- Coehoornsingel West 2^e herz.
- Coehoornsingel 1993 (bouw van 7 appartementen + kantoorruimte)
- Coehoornsingel Oost
- Coehoornsingel Oost 1^e herz.
- Sutfene
- Polbeek
- Polbeek 1990 (Lintelosestraat)

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch wordt beheerst en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft een beheergericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uit ziet en wat de reden voor dit beheer is. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2. kort beschreven welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Daarna wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op het beheer van de functies en de achtergrond van dit beheer. Met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek is van belang.

2.2 RUIMTELIJKE SITUATIE

inleiding

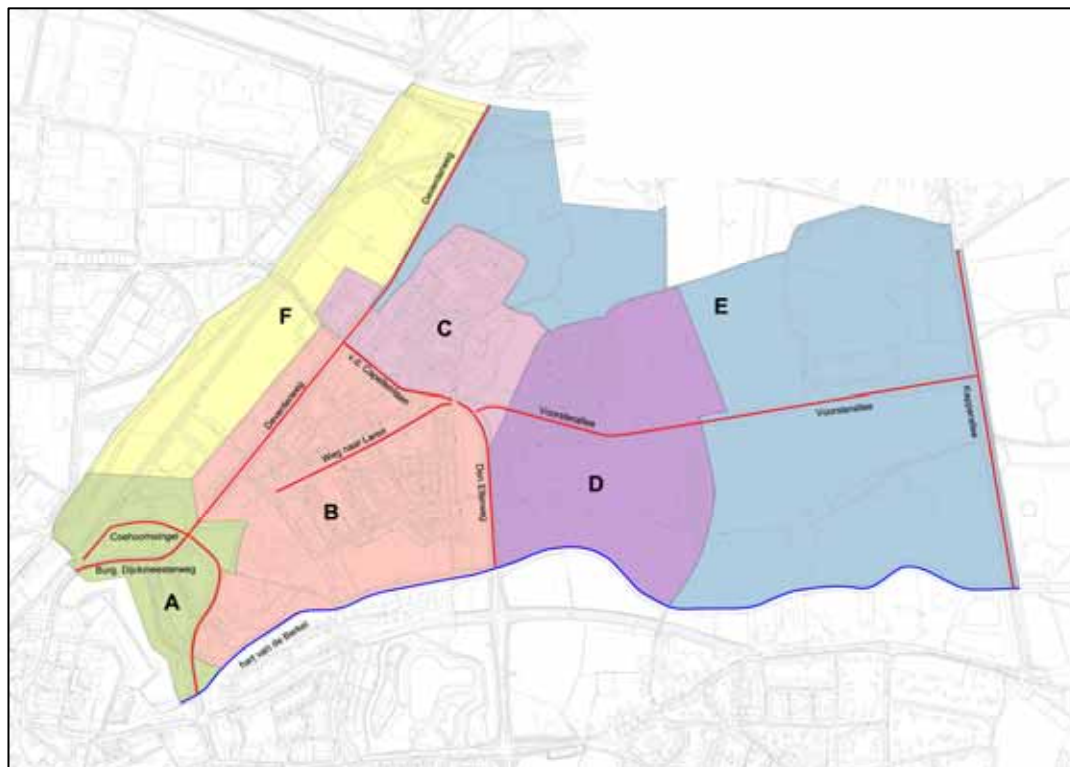
Het plangebied omvat voornamelijk woongebied, dat wordt doorsneden door een aantal wegen en groenstroken, waardoor binnen het woongebied vier afzonderlijke deelgebieden te onderscheiden zijn. Het geheel wordt omgeven door groene ruimte, namelijk agrarisch gebied en sportvelden.

De belangrijkste wegen binnen het plangebied zijn de Burgemeester Dijkmeesterweg, de Deventerweg (N348), de Van der Capellenlaan (N348), de Den Elterweg (N348), de Kapperallee (N826) en de Voorsterallee (N826). Deze hebben een relevante verkeersfunctie en dragen zorg voor de bereikbaarheid van het noordoostelijk deel van Zutphen en de afwikkeling van eventueel doorgaand verkeer. De overige wegen in het plangebied hebben een lagere verkeersintensiteit en dienen met name ten behoeve van bestemmingsverkeer.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorverbinding Brummen / Apeldoorn – Zutphen – Deventer / Lochem / Winterswijk. In het plangebied bevinden zich hoogspanningsleidingen. Deze leidingen verlaten het plangebied in drie richtingen, namelijk zuidelijk, noordoostelijk en noordwestelijk. In het plangebied bevindt zich bovendien diverse riooltransportleidingen.

Gezien de omvang van het plangebied is er, ten behoeve van het nader beschrijven van de huidige situatie, voor gekozen het plangebied op te delen in zes deelgebieden. Deze deelgebieden zijn in de afbeelding op de volgende pagina met behulp van letters aangeduid. De deelgebieden omvatten vier bebouwde woongebieden en twee groenere gebieden. Het eerste woongebied (Coehoornsingel) betreft het deel tussen de Grote Gracht en de Coehoornsingel (A). Ten noordoosten hiervan, tussen de Coehoornsingel en de Den Elterweg – Van der Capellenlaan ligt het tweede woongebied Deventerwegkwartier (B). Ten noorden van de Van der Capellenlaan bevindt zich vervolgens, grotendeels aan de oostzijde van de Deventerweg, de derde woonwijk Polbeek (C). Deze wijk wordt door een groenstrook gescheiden van de vierde, meest oostelijk gelegen, wijk Voorsterallee (D). De twee groene deelgebieden zijn het buitengebied (E) en de spoorzone, een groenstrook langs de spoorlijn (F).

In de onderstaande tekst volgt per deelgebied een omschrijving van de huidige ruimtelijke situatie en de aanwezige functies. Deze beschrijving is gebaseerd op een inventarisatie ter plekke. Ten behoeve van de architectonische en stedenbouwkundige kenmerken van het deelgebied is tevens gebruik gemaakt van de welstandsnota.



deelgebieden binnen het plangebied

Coehoornsingel

structuur bebouwing en openbare ruimte

In dit deelgebied bevindt zich de oudste bebouwing van het plangebied in de vorm van gesloten historische bouwblokken. De compacte woonbebouwing is 19^e eeuws en is in de nabijheid van het centrum als uitbreidingswijk gebouwd. Deze bestaat overwegend uit strokenbebouwing met een omvang variërend van 2 tot 12 woningen en daarnaast enkele losstaande stadsvilla's. De wijk omvat veelal drie bouwlagen met een forse kap. De bebouwing volgt het stedenbouwkundige stratenpatroon en staat in de rooilijn of heeft een kleine voortuin. De scheiding tussen openbaar en privégebied is duidelijk gemarkeerd door de erfafscheidingen of statige bebouwing.

De woningen hebben per pand een individueel karakter door de stijlenmerken en de daarbij horende kleurstellingen en ornamentering. Door de sterke overeenkomsten in gevelopbouw, het aantal bouwlagen en de vrijwel identieke verdiepingshoogten en bijbehorende goot- en nokhoogten, vormt het een samenhangend geheel.

De openbare ruimte in dit deelgebied wordt in hoge mate bepaald door het gesloten karakter van de wanden en de architectonische uitwerking daarvan. De straten zijn veelal voorzien van (kleine) voortuinen. Op de doorgaande routen heeft de openbare ruimte een ruim en open karakter, alwaar de geasfalteerde straten breed zijn.

In het deelgebied Coehoornsingel karakteriseren de vestingwerken de rijke historie van de gemeente Zutphen. Hoewel deze vestingwerken inmiddels deels zijn geslecht, zijn enkele (grote) delen nog intact. Delen van de voormalige vestingwerken zijn als losse objecten in een parkachtige omgeving en de Singel geplaatst, andere delen zijn geïntegreerd met het stedelijk weefsel. De vestingwerken hebben een robuust karakter, door de dikte van de wanden, het toegepaste materiaal, baksteen en het ontbreken van openingen. De Singel en de Gracht hebben een open en groen karakter, door de veelheid

aan groenvoorzieningen en het water die daar zijn gesitueerd. Deze ruimte, die rond de binnenstad loopt, is een oase van rust en ruimte ten opzichte van de smalle, stedelijke ruimte van de binnenstad. Ze vormt een duidelijke scheiding tussen het woongebied Coehoornsingel en het ten noorden hiervan gelegen deelgebied Deventerwegkwartier.

functionele structuur

Wonen vormt een belangrijke functie binnen het deelgebied Coehoornsingel. Daarnaast bevindt zich centraal in dit deelgebied, op de hoek van de Burgemeester Dijkmeesterweg – Coehoornsingel, kantoren, waar in de huidige situatie een drukkerij/uitgeverij is gevestigd. Horeca (in de vorm van een restaurant) is op één perceel aan de Burgemeester Dijkmeesterweg toegestaan. Ten zuiden van de Coehoornsingel is een tandartspraktijk aanwezig. Ontspanning en vermaak is in het noorden van het deelgebied in de vorm van een cultureel centrum op de hoek Coehoornsingel – Fanny Blankers-Koenweg aanwezig.

Het deelgebied Coehoornsingel omvat de belangrijkste stadsparken van het plangebied. Deze zijn gelegen nabij de vestingwerken. De parken hebben een recreatieve voorziening door de aanwezigheid van water en speeltoestellen.

Deventerwegkwartier

structuur bebouwing en openbare ruimte

Twee bebouwingstypen bepalen het karakter van de bebouwing in dit deelgebied. Het betreft enerzijds planmatig ontworpen woonbebouwing in de vorm van tuindorpen en tuinvijken. Anderzijds is een tweetal historische bebouwingslinten aanwezig, namelijk langs de Deventerweg en de Weg naar Laren.

De eerste uitbreiding buiten de vestingwerkengordel is in het Deventerwegkwartier in de jaren twintig en dertig van de 20^e eeuw in de vorm van een tuindorp gerealiseerd. Een en ander is gebouwd in het kader van de volkswoningbouw. Het tuindorpkarakter van deze buurt hangt samen met het overwegend lage bebouwingsbeeld en uit de zorg die is besteed aan de (groene) inrichting van pleinen en straten. De woningen zijn in hun oorspronkelijke opzet zowel stedenbouwkundig als architectonisch samenhangend en met zorg ontworpen. In de loop der jaren is de oorspronkelijke inrichting van deze buurten vaak gewijzigd om tegemoet te komen aan de behoefte aan parkeerplaatsen, veilige speelplaatsen en (meer) groen. Daarnaast staat het karakteristieke beeld van de woningen onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De woningen zijn gerealiseerd in stroken of clusteringen van open bouwblokken en bestaan overwegend uit één of twee bouwlagen met daken evenwijdig aan de straat. Veelal zijn ze voorzien van een dakkapel en erker. De woningen bezitten geen of slechts een kleine voortuin.

Langs de Heeckerenlaan is sprake van typische jaren '30 architectuur.

De openbare ruimte heeft over het algemeen een zeer beknopte opzet. De relatief smalle straten worden regelmatig afgewisseld met kleine pleintjes en enkele bomen. Door dit smalle profiel is het parkeren veelal een probleem.

De historische bebouwingslinten bestaan uit een reeks van losstaande en aaneengesloten gebouwen en onbebouwde terreinen en zijn in de loop der tijd ontstaan langs de oudere hoofd- en uitvalswegen naar de omliggende gemeenten. Zo ook langs de Deventerweg en de Weg naar Laren, waardoor de bebouwing langs deze wegen zich onderscheidt van het tuindorpkarakter in het overige deel van de woonwijk Deventerwegkwartier.

De bebouwing langs de Deventerweg bestaat uit een afwisseling van aaneengesloten bebouwing, vrijstaande woningen en rijwoningen en omvat drie tot vier bouwlagen met een kap. Het betreft veelal (aaneengesloten) herenhuizen of villa's. Op de hoeken van de woningen komen accenten voor door het toepassen van een torenelement of het draaien van de nok. De woningen hebben een ruime voortuin, die is afgescheiden door een hekwerk of een lage gemetselde muur. De woningen staan veelal in een lijn.

Het straatprofiel is ruim opgezet door het aan beide zijden toepassen van voortuinen, trottoirs, ventwegen, parkeerstroken, groenstroken en fietsstroken. Aan de openbare ruimte is veel zorg besteed. Dit sluit aan op de verzorgde voortuinen van de woningen.

Langs de Weg naar Laren bevindt zich aaneengesloten bebouwing, afgewisseld met een aantal kleine stroken van maximaal vierwoningen. De woningen zijn opgebouwd uit twee tot drie bouwlagen, afgedekt met een kap. Delen van de bebouwing zijn gerealiseerd met een tuindorpkarakter, waardoor deze naadloos aansluiten op de achtergelegen wijk. Langs de Weg naar Laren komen dus beide in het deelgebied aanwezige stijlkenmerken naast elkaar voor.

De openbare ruimte wordt bepaald door de gebakken klinkers van de bestrating, de betontegels trottoirs en de smalle voortuinen. Hierdoor krijgt het geheel een relatief steenachtig karakter.

functionele structuur

Wonen vormt de belangrijkste functie binnen het deelgebied Deventerwegkwartier. De overige functies zijn voor een groot deel langs de winkelstraat Weg naar Laren gelokaliseerd. Met name in het westelijk deel van deze weg komen naast de woonfunctie detailhandel, horeca, kantoren en overige bedrijvigheid voor, zoals een groenteboer, een galerie en een houtbewerkingsbedrijf. Meer oostelijk aan de Weg naar Laren bevindt zich een vrij grootschalige detailhandelvoorziening in de vorm van een supermarkt. In het uiterste oosten, op de hoek Van der Capellenlaan – Weg naar Laren, is een bedrijf dat voorziet in de verkoop van motorbrandstoffen gevestigd. Overige bedrijfslocaties in dit deelgebied betreffen een taxibedrijf aan de Bernerstraat en een pompstation aan de Schimmelpennincklaan. Bovendien zijn verspreid in dit deelgebied enkele kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig.

Binnen dit deelgebied is een vrij groot en gevarieerd aanbod aan maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Dit type voorzieningen is, zoals gebruikelijk in het gehele plangebied, aan de randen van de woonwijk gevestigd. Aan de zuidwestelijke rand bevinden zich aan de Leeuweriklaan en de Leeuwerikstraat twee basisscholen, respectievelijk rooms-katholiek en openbaar basisonderwijs. Tevens is direct ten zuiden van deze scholen, aan de IJsbanaanstraat een kerk gevestigd. Aan de Leeuweriklaan bevindt zich bovendien een medische voorziening. In het zuidoosten van het deelgebied zijn aan de Valckstraat een basisonderwijsvoorziening in de vorm van een vrije school en een verenigingsgebouw gevestigd. In de zuidwestelijke punt van dit deelgebied bevindt zich tot slot globaal tussen de Coehoornsingel, de Berkel en de Leeuweriklaan een woonzorgcomplex voor ouderen en andere doelgroepen.

Evenals de maatschappelijke voorzieningen bevinden sportvoorzieningen zich tevens veelal aan de rand van woonwijken. In dit deelgebied is aan de zuidelijke rand, aan de Leeuweriklaan, een tennisvereniging gevestigd.

Groenvoorzieningen op wijkniveau komen verspreid in het Deventerwegkwartier voor. Het wijkgroen is voornamelijk in de stedenbouwkundige opzet meegenomen en opgedeeld in kleine speelvelden, groenstroken of parkjes. Speeltoestellen en andere recreatieve voorzieningen, zoals banken zijn veelvuldig aanwezig.

Tevens wordt de woonwijk aan de oost- en zuidzijde omgeven door een brede groenstrook, welke de scheiding vormt tussen het Deventerwegkwartier en andere woongebieden. Deze groenstrook is aan de oostelijke zijde voorzien van een watergang en biedt daar ruimte aan tal van speelvoorzieningen. De zuidelijke groenstrook wordt, gedurende perioden van vorst, als ijsbaan gebruikt. Dit gebruik is toegestaan en in de regels van voorliggend plan geregeld.

Polbeek

structuur bebouwing en openbare ruimte

Het bebouwingstype dat het karakter van de bebouwing in dit deelgebied bepaalt betreft planmatig ontworpen woonbebouwing in de vorm van traditionele blokverkaveling. Deze woonwijk is in de jaren '50, '60 en '70 ontstaan, waarbij het accent lag op het produceren van goedkope woningen. Kenmerk van de traditionele blokverkaveling is de relatief sobere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en architectuur, zeker in vergelijking met hieraan vooraf gaande bouwperiodes. Bovendien heeft dit type wijk veelal een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

De bebouwing in de wijk Polbeek is ruim opgezet en bestaat uit strokenverkaveling met rijtjes van gemiddeld vier woningen. Kleinere eenheden, zoals vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen komen verspreid door de wijk voor. De sobere, maar met zorg ontworpen bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Het groen van de voor- en zijtuinen heeft veelal een royale afmeting en maakt wezenlijk deel uit van de beleving van de woonomgeving.

Bebouwing in de Polbeek die afwijkt van de traditionele blokverkaveling betreft een verzorgingscomplex aan de oostzijde van het plangebied, dat bestaat uit meerdere gebouwvleugels van drie tot vijf lagen hoog. Tevens zijn aan de westzijde, langs de Deventerweg, enkele oudere, houten huizen gevestigd en bevindt zich in het midden van de wijk een in de jaren '80 gerealiseerd complex vrijstaande woningen van één laag met dwarskap.

De openbare ruimte is ruim opgezet door de brede straten met parkeervakken en trottoirs. Pleinruimten zijn niet of in beperkte mate aanwezig. De groenvoorziening wordt gewaarborgd door openbaar groen, dat op diverse stroken en parken door de wijk is verspreid. Karakteristiek is de openheid door de veelheid aan gras, de lage struiken en enkele bomen.

functionele structuur

Wonen vormt wederom de meest relevante functie binnen dit deelgebied. Op gebied van bedrijvigheid is enkel een accountants- en adviseurskantoor gevestigd aan de Brandts Buijsstraat. Tevens zijn verspreid enkele nutsvoorzieningen gevestigd. Tot slot bevinden de maatschappelijke voorzieningen zich wederom aan de rand van dit woongebied, en wel aan de oostzijde. Het betreft een bejaardencentrum, beter bekend als het woonzorgcentrum De Polbeek, aan de Van Dorenborchstraat. In het zuiden van dit woonzorgcentrum zijn, naast maatschappelijke voorzieningen en de woonfunctie, eveneens in beperkte mate detailhandel en horeca toegestaan.

Groenvoorzieningen op wijkniveau komen veelvuldig en verspreid in de Polbeek voor en bestaan uit speelvelden, groenstroken en parkjes. Speeltoestellen en andere recreatieve voorzieningen, zoals banken zijn veelvuldig aanwezig. Tevens wordt de woonwijk aan de noord-, oost- en westzijde van de omgeving afgeschermd middels een groenstrook,

welke aan de oostzijde zeer breed is en aansluit op de brede groenstrook ten oosten van de wijk Deventerwegkwartier.

Voorsterallee

structuur bebouwing en openbare ruimte

Twee bebouwingstypen bepalen grotendeels het karakter van de bebouwing in dit deelgebied. Het betreft enerzijds, eveneens als in Polbeek, planmatig ontworpen woonbebouwing in de vorm van traditionele blokverkaveling. Anderzijds is een historisch bebouwingslint langs de Voorsterallee aanwezig.

De traditionele blokverkaveling overheerst voornamelijk in het noordelijk deel het deelgebied Voorsterallee en is grotendeels in de jaren '60 en '70 ontstaan. De stedenbouwkundige opzet en architectuur hiervan is relatief sober uitgewerkt en het algemene karakter is te omschrijven als overzichtelijk, rustig en groen. Het bebouwingstype is hier uitgewerkt in de vorm van strokenverkaveling. De stroken zijn geclusterd en worden ontsloten door kleine doodlopende straten vanaf de hoofdweg. Vrijstaande en geschakelde woningen komen voor aan de randen van de wijk. De bebouwing in de stroken bestaat uit drie lagen en een zadeldak evenwijdig aan de straat en heeft een asymmetrisch profiel met een hoge zijde naar de straat. De vrijstaande woningen hebben ieder een eigen karakter, waarbij de daken afwisselend loodrecht en evenwijdig aan de straat zijn gelegen. Aan de oostzijde van de Van Essenstraat zijn bungalows gelegen in één bouwlaag. Ten zuiden van de Voorsterallee liggen, in het westelijk deel van het deelgebied, nog enkele woningen met het bebouwingstype blokverkaveling van recentere datum. Deze hebben eveneens een asymmetrisch profiel. De woningen worden omgeven door bebouwing met afwijkende bebouwingstypen, zoals hieronder beschreven.

De historische bebouwingslinten bestaan, zoals reeds eerder omschreven, uit een reeks van losstaande en aaneengesloten gebouwen en onbebouwde terreinen en zijn in de loop der tijd ontstaan langs de oudere hoofd- en uitvalswegen naar de omliggende gemeenten. De bebouwing langs de Voorsterallee bestaat uit korte stroken van maximaal 8 woningen en vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. De woningen zijn voorzien van een voortuin. Delen van de bebouwing langs genoemde weg zijn gerealiseerd in de stijl van de traditionele blokverkaveling, waardoor langs deze weg beide in het deelgebied overheersende stijkenmerken naast elkaar te vinden zijn.

Naast genoemde twee bebouwingstypen is in dit vrij omvangrijke deelgebied bebouwing te vinden die hiervan afwijkt. Het betreft allereerst de woningen aan de Sonnenbergstraat in het oosten van dit deelgebied, welke recent in de vrije sectorsfeer zijn gerealiseerd. Het zijn vrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met een kap. Gezien de individuele woningbouw die hier is toegepast, wijkt het karakter van dit deel van de woonwijk af van de twee hiervoor omschreven bebouwingstypen.

Het karakter van de hoogbouw en van de gebouwen van enkele (semi)openbare instellingen wijken eveneens af van genoemde typen. De enige hoogbouwlocatie van het plangebied bevindt zich in het deelgebied Voorsterallee en wel in het gebied ten zuiden van de Voorsterallee en ten oosten van de Den Elterweg. Hier zijn appartementen met een hoogte van drie of zeven lagen gevestigd. De hoogbouwlocatie wordt omgeven door een grote open ruimte, waarin parkeervoorzieningen en groen aanwezig zijn. Hoogbouw heeft een grote impact op de omliggende omgeving, die is opgebouwd uit laagbouw. Hierdoor vormt het een oriëntatiepunt in de omgeving.

De (semi)openbare instellingen betreffen een recherche- en kaderschool en een school voor voortgezet onderwijs. Karakteristiek is de eigen identiteit van deze grootschalige bebouwing. Deze is naar binnen gekeerd en ingebed in een groene omgeving. De stedenbouwkundige inpassing vindt plaats door de ruime afstand tot de straat.

Wat betreft de openbare ruimte is te stellen dat de hoofdstraten in de woonwijken veelal ruim en geasfalteerd zijn, dit in tegenstelling tot de korte smalle wegen waarbij bestrating is toegepast. Het parkeren vindt plaats in de garages op de gezamenlijke achterterreinen en aan de straat. Het openbare wijkgroen is veelal op enkele locaties in de wijk geconcentreerd en wordt tevens verzorgd door de ruime voortuinen van de woningen. Pleinruimten zijn niet of beperkt aanwezig. Het straatprofiel van de Voorsterallee wordt bepaald door een rijbaan met fietsstroken, een groenstrook en een trottoir. De situering van de woningen en de lage bebouwing geven de Voorsterallee een weidse en ruime indruk.

functionele structuur

Hoewel de woonfunctie in dit deelgebied overheerst, wordt deze veelvuldig afgewisseld met andere functies, zoals bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en groenvoorzieningen.

Naast de woningen bevindt zich aan de zuidzijde van dit deelgebied een woonwagenterrein aan de Wijnhofstraat.

Op het gebied van bedrijvigheid is in de zuidelijke helft van dit deelgebied aan de Voorsterallee een onderstation gevestigd. Dit betreft een vrij omvangrijk terrein waar de toegevoerde elektriciteit wordt getransformeerd en naar de verdeelpunten wordt gedistribueerd. Het terrein is grotendeels onbebouwd.

Maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van onderwijs, nemen eveneens een vrij omvangrijk deel van dit deelgebied in beslag. Met name de recherche- en kaderschool in het oosten van het deelgebied aan de Voorsterallee draagt hieraan bij. Een andere onderwijsvoorziening betreft de openbare scholengemeenschap voor gymnasium, atheneum, havo en vmbo aan de Wijnhofstraat. Tot slot is op het gebied van maatschappelijke voorzieningen de vestiging van het Rode Kruis aan de Van Drinenstraat relevant. In de functie recreatie is middels een tweetal volkstuinen in het zuiden van het deelgebied, respectievelijk ten oosten en ten zuiden van het onderstationterrein, voorzien. Bovendien komen kleine speelvelden, groenstroken en parkjes verspreid in het plangebied voor. Met name ten zuiden van de Voorsterallee nemen groen- en watervoorzieningen een relatief groot deel van het oppervlak in beslag.

spoorzone

structuur bebouwing en openbare ruimte

De sportcomplexen in de gemeente Zutphen komen van oudsher voor aan de randen van de kern en de wijken. Oudere sportcomplexen zijn later ingebouwd door nieuwe uitleggebieden en zijn daardoor midden in de bebouwde kom komen te liggen. Ze blijven echter wel aan de randen van wijken gesitueerd. In het plangebied is dit eveneens het geval, aangezien de zone langs het spoor voor een groot deel uit sportcomplexen bestaat en grenst aan woongebieden. Op deze complexen is slechts zeer schaars bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes. Deze bebouwing bestaat veelal uit één tot twee bouwlagen met een plat dak of een flauw hellend dak. De massa is eenduidig en functioneel vormgegeven, met een sobere detaillering. Parkeren vindt voornamelijk plaats op aangrenzende terreinen.

De diverse sport- en recreatieve voorzieningen in dit deelgebied worden van elkaar gescheiden door wegen en/of groenstroken.

functionele structuur

De functie sport overheerst in dit deelgebied. In de spoorzone zijn sportvelden en trainingsaccommodaties met bijbehorende clubgebouwen van verschillende sportverenigingen uit Zutphen aanwezig, zoals een voetbal- en atletiekvereniging. Ook de scouting heeft een clubgebouw in dit deelgebied. De sporthal in het zuiden van dit deelgebied en bijbehorende parkeervoorziening kunnen tevens voor evenementen worden gebruikt. In de functie wonen is voorzien in de vorm van twee vrijstaande woningen, welke zijn ontsloten op de Deventerweg.

Groenvoorzieningen komen met name voor in de vorm van groenstroken en stroken met bebossing. Aan de westzijde van het deelgebied bevindt zich langs het spoor een watergang.

buitengebied

structuur bebouwing en openbare ruimte

Ten oosten van de stad Zutphen bevindt zich, deels in het plangebied, een kleinschalig agrarisch landschap, dat vanuit zijn feodale verleden bezaaid is met kastelen en landhuizen. De Berkel vormt de centrale spil in dit landgoederenlandschap.

Het Zutphense buitengebied heeft een beperkte omvang, maar is niet versnipperd. Dit komt omdat gebieden, zoals dit deelgebied buitengebied, landschappelijk een eenheid vormen met de aangrenzende gebieden buiten de gemeentegrens. Anderzijds bestaan er sterke ruimtelijke relaties tussen de stad en genoemd buitengebied. De groene dooradering van het stedelijk gebied zorgt voor een sterke verankering van de stad in het landschap.

De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt door de grote bouwmassa's en de grote afstand van de bouwblokken onderling. Veelal komt een clustering van gebouwen voor. De bebouwing heeft afhankelijk van de locatie en de functie een eigen karakteristiek.

Door de aanwezigheid van natuur, akkerbouw en de schaarse bebouwing, kan de openbare ruimte gekarakteriseerd worden als een open en groen landschap. Bij de bebouwing komt een eigen terreinvulling voor, die veelal een groen karakter heeft. De infrastructuur in het buitengebied bestaat uit verharde en deels onverharde wegen. Met betrekking tot de verharde wegen is met name de lanenstructuur die wordt gevormd door de Voorsterallee en de Kapperallee relevant. Deze lanenstructuur is een onderdeel van het beschermd complex Huis de Voorst. De Kapperallee vormt de oostgrens van het buitengebied.

functionele structuur

De overheersende functie in dit deelgebied is de agrarische functie. Ten oosten van het deelgebied Voorsterallee betreft dit agrarisch gebied met landschappelijke waarden, waarin zich boerderijen bevinden. Tevens zijn de functies groen en water aanwezig in de vorm van enkele groenstroken, houtwallen en watergangen.

In het oosten van het deelgebied bevindt zich ten noorden van de Voorsterallee een sportvoorziening in de vorm van een manege.

Tot slot is in de functie wonen voorzien in de vorm van een vrijstaande woning, die op de Deventerweg en de Voorsterallee wordt ontsloten.

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Voorliggend plan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit betekent echter niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. In hoofdstuk 4, wijze van bestemmen, is vervolgens aangegeven hoe deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan “Deventerweg-Voorsteralleekwartier” (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een ontheffing kan worden verleend.

wonen

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”, waarbij de bestemming “Wonen” meer toestaat op het gebied van aan- en uitbouwen. De bestemming “Wonen” onderscheidt vrijstaande, dubbele, rij- en gestapelde woningen en woonwagens.

Bij recht is een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit toegestaan. De toegelaten bedrijfsactiviteiten dienen op de persoonlijke verzorging te zijn gericht, de zogenaamde “consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten”. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooien. Daarnaast levert het toestaan hiervan in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk.

maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De voorzieningen die binnen het plangebied liggen, zoals scholen, een bejaardencentrum, een recherche- en kaderschool en een kerk zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als “Maatschappelijk”. Afhankelijk van de perceelsgrootte zijn in meerdere of mindere mate geringe uitbreidingen toegestaan. Gezien de nabijheid van woningen zijn grootse bouwuitbreidingen niet mogelijk.

bedrijven, kantoren en dienstverlening

Deze functies komen op enkele plaatsen in het plangebied voor. Bestaande bedrijven, kantoren en dienstverlening binnen het plangebied, zoals het onderstation, detailhandel en horeca zijn voorzien van een passende bestemming. Via een nadere aanduiding binnen de bedrijfsbestemming worden bepaalde bedrijfsactiviteiten (waaronder nutsvoorzieningen en een elektriciteitsbedrijf) ingeperkt tot het huidige gebruik. Hiermee wordt voorkomen dat allerlei andere soorten bedrijven mogelijk zijn.

Grote uitbreidingen binnen genoemde functies zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk.

gemengd

De bestemming "Gemengd" komt enkel langs een deel van de Weg naar Laren voor. Het betreft hier een winkelstraat, waar afwisselend woningen, detailhandel, horeca en kantoren voorkomen. Binnen deze bestemming kunnen de vier voornoemde functies zich vestigen. Door voor één bestemming "Gemengd" te kiezen, in plaats van een gedetailleerdere bestemming per functie zoals in de rest van het bestemmingsplan, ontstaat een dynamiek die gewenst is in een dergelijk centrumgebied. Het binnen deze bestemming gelegen houtbewerkingsbedrijf is specifiek aangeduid.

Aan het zuidelijk deel van het woonzorgcentrum De Polbeek is de bestemming "Gemengd-1" toegekend, waarmee de realisatie van woningen en een beperkte vorm van maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca mogelijk wordt gemaakt.

recreatie

De in het plangebied aanwezige recreatieve en sportvoorzieningen hebben de bestemming "Recreatie", "Recreatie - Volkstuinen", "Sport" of "Ontspanning en Vermaak" gekregen. De locatie van een ijsbaan en een manege zijn daarbij nader aangeduid. De bestaande bebouwing behorende bij de recreatieve en sportvoorzieningen zijn veelal van redelijk strakke bouwgrenzen voorzien.

groengebieden en agrarisch

In het oosten van het plangebied bevinden zich de agrarische percelen en de meeste grootschalige groene gebieden en percelen met bos. Verder bevinden zich verspreid door de woonwijken kleinschalige groenvoorzieningen. De bestaande agrarische percelen zijn met de bestemming "Agrarisch" vastgelegd. De groengebieden hebben de bestemming "Groen" gekregen en percelen met bos de bestemming "Bos", waarbij op basis van de groene bestemming meer mogelijk is op het gebied van speelvoorzieningen en paden dan met een bosbestemming.

verkeer, water en hoogspanningsverbinding

De bestaande wegen- en spoorwegaanpak, waterlopen en hoogspanningsverbinding zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als "verkeer" bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen.

De grotere groene gebieden, zoals een plantsoen, en grotere waterlopen zijn wel als zodanig bestemd. Het water van de Berkel heeft de bestemming Water gekregen, wat overeenkomt met de functie. Tevens zijn garageboxen nader aangeduid. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat deze voorzieningen aanwezig blijven.

De hoogspanningsvoorziening is als zodanig bestemd, hetgeen waarborgt dat de afwijkende bouwregels die ter plaatse gelden worden nageleefd.

cultuurhistorie en archeologie

Ten behoeve van bescherming van het complex Huis de Voorst is de lanenstructuur Voorsterallee en Kapperallee, welke onderdeel uitmaakt van genoemd complex, voorzien van de aanduiding 'beschermde complex Huis de Voorst'.

Daarnaast is een deel van het bebouwd gebied voorzien van de dubbelbestemming "Beschermde stadsgezicht". Deze bebouwde delen zijn hiermee beschermd vanwege hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarden. Deze waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast.

De gronden met een archeologische verwachtingswaarde en een archeologische waarde hebben een dubbelbestemming gekregen. Er geldt voor deze gronden een bouwverbod met de mogelijkheid daarop ontheffing te verlenen alsmede een aanlegvergunningstelsel.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

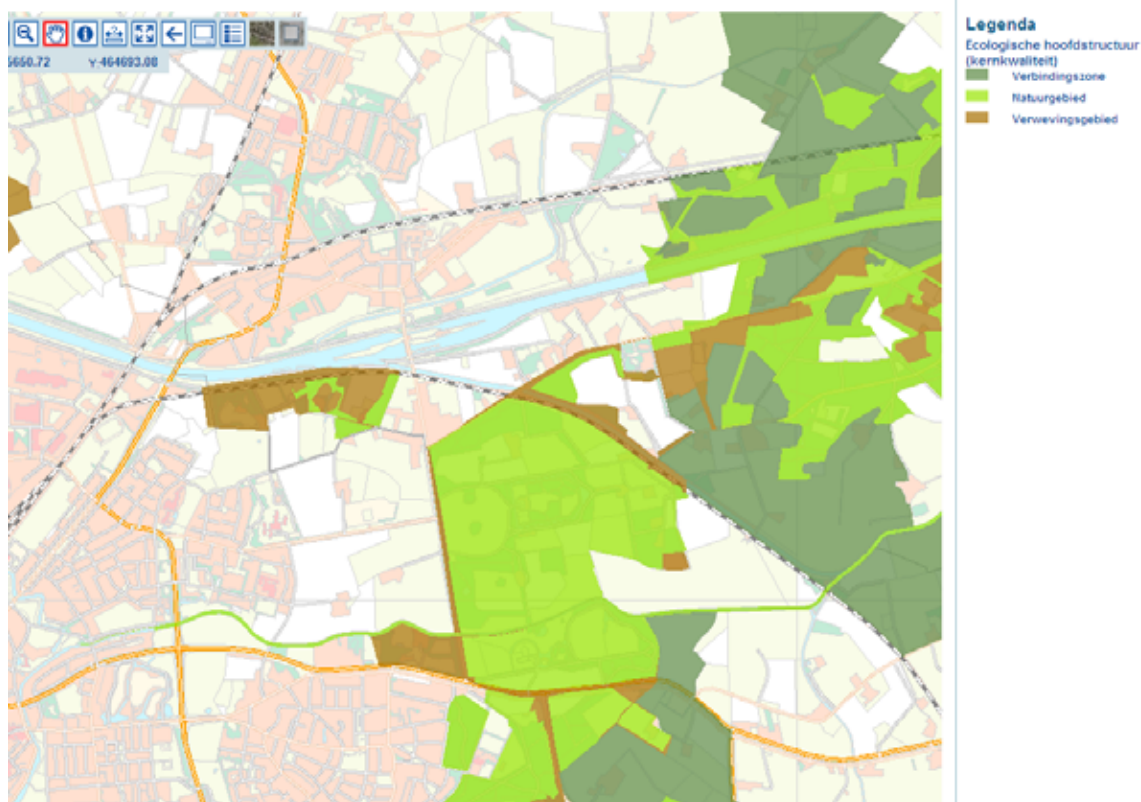
provinciaal beleid

streekplan Gelderland 2005

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

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities

De Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities heeft als doel behoud en ontwikkeling van de door de provincie gewenste natuurkwaliteit in de EHS. De EHS is een belangrijk onderdeel van het groenblauwe raamwerk. De provincie beschouwt de borging van (beoogde) ecologische kwaliteit in de EHS als van provinciaal belang. De Berkel, welke door het plangebied loopt, is door de provincie aangewezen als EHS-Natuur. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Naast de algemene beleidskaders voor het groenblauwe raamwerk is voor de EHS een eigen regime voor bescherming en ontwikkeling van toepassing. De "nee, tenzij"- benadering houdt in dat binnen de EHS geen significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities mag plaatsvinden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Mitigatie, compensatie en saldobenadering EHS bieden de mogelijkheden om ontwikkelingsgericht hieraan invulling te geven.

Daarnaast geeft dit provinciale beleid aan dat gemeenten de bescherming van natte delen van de EHS, de HEN-wateren en bijbehorende beschermingszone in de bestemmingsplannen moeten opnemen. De Berkel betreft geen natte natuur en geen HEN-water. Een opname als natuurbestemming in het bestemmingsplan is dan ook niet verplicht..

ontwerp regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030

In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek. 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 centrumstedelijk en landelijke woonmilieus.

De volgende concrete aspecten worden van belang geacht voor de Stedendriehoek in 2030:

- het landschap blijft 'open';
- het versterken stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer;
- het stimuleren van innovatieve regionale economie;
- het reduceren van automobilititeit door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- het vergroten van variatie in de samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad.

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

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 grootste deel van het plangebied maakt deel uit van het element 'De Woonkwartieren', welke de eerste grootschalige uitleggebieden buiten de oude stadswallen omvat. De wijk Deventerwegkwartier in het plangebied valt hieronder. Binnen deze Woonkwartieren bevinden zich de meeste inbreidingslocaties. Met het bieden van mogelijkheden aan kleinschalige schone werkgelegenheid in Woonkwartieren tracht de gemeente de economische structuur van de wijken te versterken.

Daarnaast lopen er twee planelementen door het plangebied die bijdragen aan een verbinding van de stad Zutphen met het omringende landschap, namelijk de Stadsas en de Groene vingers. De Stadsas loopt in noord-zuidelijke richting en heeft als doel de Den Elterweg en aangrenzende gronden om te vormen tot een samenhangende stedelijke zone. Deze stedelijke zone heeft een wisselend beeld van bebouwing en openheid en zal een functie krijgen als ecologisch verbindingslint van de Groene vingers. Deze Groene vingers lopen in oost-westelijke richting en doorsnijden de Stadsas op een aantal punten. Het zijn ruimtelijke elementen die het stedelijk groen en het landschap van de Graafschap op een natuurlijke, recreatieve en zo ecologisch mogelijke wijze verbinden. Daarnaast vormen ze een rustig en open decor voor aangrenzende stedelijke woonmilieus.

De Groene vingers die binnen het plangebied vallen betreffen het Twentekanaal en de Berkel. Het Twentekanaal wordt gekenmerkt door strakke lijnvorming van kanaal, paden

en bomenrijen. Langs de Berkel komt een verscheidenheid van natte en droge milieus voor. Deze Groene vinger is tevens recreatief aantrekkelijk.

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. 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.

3.3 MILIEU

bodem

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

bedrijvigheid

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”) verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

Het Besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.

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.

In het plangebied bevindt zich een tankstation. Het betreft echter geen lpg-station, waardoor het station geen rol speelt met betrekking tot externe veiligheid. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen overige stationaire bronnen aanwezig, waardoor er geen externe veiligheidscontour over het plangebied ligt.

Over de wegen Den Elterweg en Van der Capellenlaan en de spoorwegen in het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De (spoor)wegen vormen daarmee een route voor mobiele bronnen. Voorliggend plan heeft een beheergericht karakter en maakt geen nieuwe bouwtitels nabij genoemde mobiele bronnen mogelijk. De bronnen hebben geen juridische consequenties.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet. De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt geen belemmering van dit milieuaspect.

3.4 WATER***rijksbeleid***

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een

veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

provinciaal beleid

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan “Water leeft in Gelderland” (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

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

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

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

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

beleid Waterschap Rijn en IJssel

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 waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf.

Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen.

Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstel-

sel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen, wat in overeenstemming is met het provinciaal beleid ten aanzien van de EHS. Er is immers geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

3.5 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde.

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

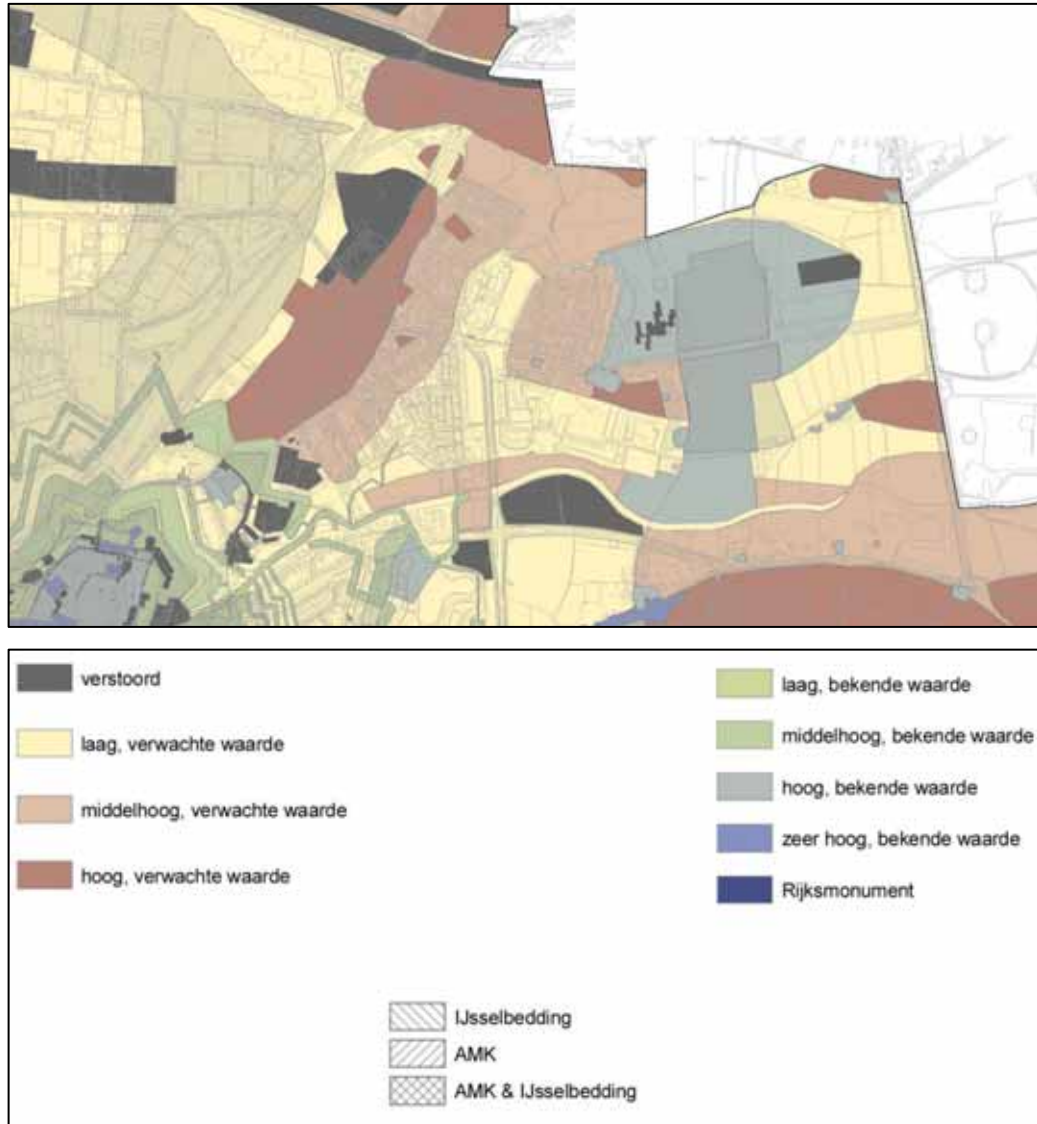
Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ecologisch gezien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

3.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Binnen het plangebied ligt een aantal karakteristieke gebieden (o.a. de gesloten bouwblokken tussen de Grote Gracht en de Coehoornsingel en de bebouwingslinten langs de Deventerweg en de Voorsterallee), beeldbepalende panden en monumenten. Deze gebieden en gebouwen worden beschermd op basis van de monumentenwet en de gemeentelijke welstandsnota. Ten behoeve van volledigheid van voorliggend plan zijn ze eveneens nader op de plankaart aangeduid. De karakteristieke gebieden zijn veelal voorzien van een dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht" (zie ook paragraaf 4.2.1 van deze toelichting). In de bijlage is een lijst met rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden opgenomen.

Verder ligt de lanenstructuur (Voorsterallee en Kapperallee) van het beschermde complex Huis de Voorst binnen het plangebied.

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

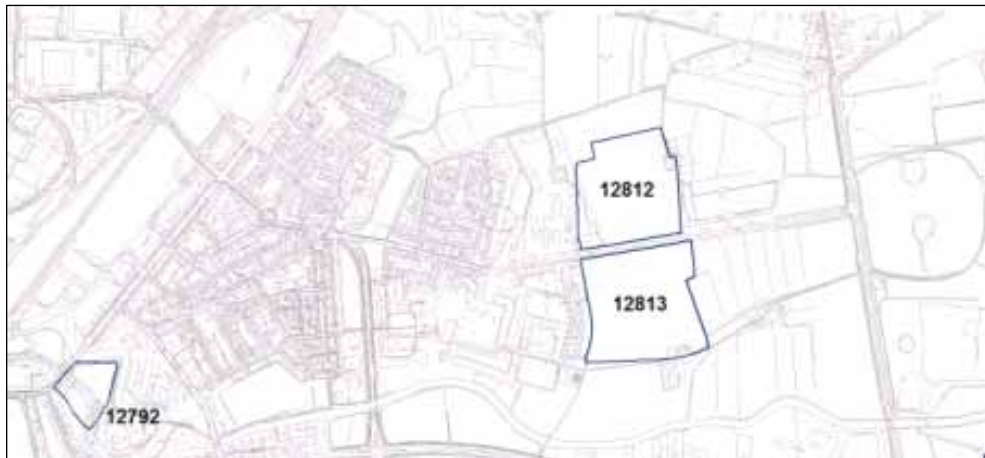


uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart

Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart zijn ook de Archeologische Monumenten te zien (AMK). In het plangebied komt een drietal gebieden met een dergelijke AMK-status voor. Deze staan voor de duidelijkheid nog eens apart op de volgende afbeelding.

Nummer 12792 betreft een Engels kerkhof uit 1795. In de gronden met nummer 12812 zijn vondsten gedaan uit de Romeinse tijd. Ditzelfde geldt voor de gronden met nummer 12813, waarvan vermoed wordt dat hier een grafveld ligt.

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



archeologische MonumentenKaart (AMK)

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied worden opgesteld zijn waar mogelijk flexibel en ruim en zijn waar nodig stringent en strak gesteld. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

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 Algemeen Plaatselijk 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 plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regels 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 plankaart. 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 bepalingen. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een bepaling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt en algemene ontheffings-, wijzigings- en procedurebepalingen.
- 4 Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk de overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart 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 plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

4.2.1 *bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Het doel van dit bestemmingsplan is het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het gebied “Deventerweg-Voorsteralleekwartier”, 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.

De agrarische gebieden die zich binnen het plangebied bevinden zijn als zodanig bestemd. Er is een onderscheid gemaakt tussen gewone agrarische gebieden en de agrarische gebieden met landschappelijke waarden. Binnen laatstgenoemde bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor het herstel en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden. Wat daaronder wordt verstaan is in artikel 1 (begripsbepalingen) omschreven.

Het agrarische gebied is gelegen binnen de gronden waarop het Reconstructieplan Achterhoek Liemers ziet. De gronden zijn aangewezen als verwevingsgebied, waarbinnen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet is toegestaan. Dit laatste is in voorliggend bestemmingsplan geregeld.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bepaalde bedrijfstypen specifiek op de plankaart aangeduid, bijvoorbeeld een taxibedrijf en elektriciteitsbedrijf. Een dergelijke aanduiding betekent dat ter plaatse alleen dat type bedrijf is toegestaan. Middels de in het plan opgenomen ontheffingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan. Toegestaan worden bedrijven die vallen binnen de milieucategorie 1 of 2, dus meer de lichte bedrijvigheid.

Binnen de bestemmingen “Detailhandel”, “Horeca” en “Kantoren” zijn enkel op de begane grond de genoemde functies mogelijk. Op de verdiepingen zijn bovenwoningen toegestaan. Een uitzondering op hierop betreffen de kantoren aan de Brandts Buysstraat en op de hoek Burgemeester Dijkmeesterweg - Rozenhoflaan, waar kantoren in twee lagen aanwezig zijn. Bijgebouwen ten behoeve van deze functies mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor het bouwen van bijgebouwen binnen het bouwvlak is men gehouden aan het bebouwingspercentage dat op de plankaart is vermeld binnen het desbetreffende bouwvlak. Bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn enkel mogelijk wanneer daarmee niet het in de regels genoemde bebouwingspercentage van het bouwperceel wordt overschreden.

Daar waar meerdere functies zijn toegestaan, is de bestemming “Gemengd” aan de gronden toegekend. Aan de gronden waarvoor het bestemmingsplan Polbeek 2007 verleend is een aparte bestemming, namelijk “Gemengd-1” toegekend. Dit omdat de ontwikkeling ten tijde van het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan nog niet geheel was gerealiseerd.

De in de regel behorende bij de bestemming “Horeca” opgenomen ontheffingsbevoegdheid van de gebruiksregels geeft de mogelijkheid om horeca dan wel zware horeca toe te staan. Wat hieronder wordt verstaan is in artikel 1 (begripsbepalingen) omschreven. Bij recht is alleen lichte horeca toegestaan.

De diverse bebouwingstypen die binnen de woongebieden aanwezig zijn, zoals omschreven in de paragraaf ‘ruimtelijk situatie’ in het tweede hoofdstuk, zijn op de plankaart gekenmerkt door met behulp van een aanduiding aan te geven of de woonbebouwing dubbele, gestapelde, vrijstaande of rijwoningen betreft. Bovendien zijn bij woningen maximale goot- en bouwhoogten aangegeven en bij overige bebouwing de maximale goot- en nokhoogten en het bebouwingspercentage. Karakteristieke bebouwingskenmerken, zoals torenelementen, zijn veelal met afwijkende hoogten aangegeven. Genoemde aanduidingen en hoogten garanderen dat bepaalde bebouwingstypen, zoals deze momenteel bepaalde gebieden kenmerken, ook in de toekomst gewaarborgd zijn. Het karakter van een deelgebied wordt naast bebouwingsstructuur eveneens bepaald door de openbare ruimte. Elementen uit deze openbare ruimte die van essentieel belang zijn voor dit karakter (zoals pleintjes, tuinen, groenstructuren) zijn op de plankaart voorzien van de bestemming “Groen”, “Verkeer” of “Tuin”, waarmee bebouwing hiervan wordt voorkomen.

De in het plangebied voorkomende burgerwoning heeft de bestemming “Wonen - Agrarisch” gekregen. Voor de inhoud van de regeling voor deze woning is aangesloten bij de vigerende planologische regeling.

De regels bieden voor wat betreft de bestemmingen “Wonen” en “Wonen - agrarisch” tevens de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten in een woning. Deze aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd, omdat ze in beginsel altijd zijn toegestaan binnen de woning. Onder een aan huis gebonden beroep wordt verstaan; “het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch gebied of daarmee vergelijkbaar, die door de beperkte omvang in een ondergeschikt gedeelte van de woning met bijbehorende bebouwing en met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend”. Voorbeelden zijn beroepen als huisarts, notaris en kunstenaar. De toegelaten bedrijfsactiviteiten dienen op de persoonlijke verzorging te zijn gericht, de zogenaamde “consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten”. Voorbeelden daarvan zijn een pedicure of een kapsalon. Voorwaarde voor uitoefening van aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten is dat ze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die past bij de woonfunctie en dat de woonfunctie overheersend blijft. Hiertoe is de maximale vloeroppervlakte die voor genoemde functies mag worden gebruikt vastgelegd. Deze is overgenomen uit het beleid ‘Beroep aan huis’ van de gemeente Zutphen uit oktober 2002.

Dit bestemmingsplan kent vier dubbelbestemmingen, namelijk een ten behoeve van een “Archeologisch waardevol gebied”, “Beschermd stadsgezicht” “Leiding – Hoogspanningsverbinding” en “Waterstaatsdoeleinden”. Dubbelbestemmingen ‘vallen’ over ‘onderliggende’ (primaire) bestemmingen en regelen een heel specifiek ruimtelijk belang. In geval van de bestemming “Leiding – Hoogspanningsverbinding” het belang van het obstakelvrij houden van een hoogspanningsverbinding en het beschermen van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

Aan de gronden in het plangebied die vallen in het besluit van 16 december 1986 als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied hebben de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht" toegewezen gekregen. De inhoud van deze regeling is afgestemd op de vigerende regeling "Parapluherziening beschermd stadsgezicht" alsmede met de toepassing.

Tot slot is in de regels een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen met betrekking tot de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied. Deze dubbelbestemmingen zijn voor een goede leesbaarheid van de plankaarten op een aparte plankaart aangegeven, te weten blad 7. In de regels wordt hier expliciet naar verwezen.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is het uitgangspunt voor deze dubbelbestemmingen. Er is een dubbelbestemming voor gebieden met een verwachtingswaarde en een dubbelbestemming voor gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn. Onder deze laatste vallen ook de gronden van de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Gronden met een verwachtingswaarde zijn in het gemeentelijk archeologisch beleid onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten: laag, middelhoog en hoog. Voor deze drie geldt een onderzoeksverplichting vanaf een bepaalde drempel c.q. mate van ingreep. Dit bestemmingsplan is een beheersgericht bestemmingsplan; ontwikkelingen zijn slechts beperkt mogelijk. Bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5 meter vanaf maaiveld worden niet bij recht mogelijk gemaakt. Daarom is voor gronden met een lage verwachtingswaarde geen dubbelbestemming toegekend. Dit is anders voor de gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde. Hiervoor is de dubbelbestemming "Gebied met archeologische verwachtingswaarde" opgenomen.

De gronden die een middelhoge en hoge bekende waarde hebben, alsmede de gebieden die zijn aangewezen conform de AMK hebben de dubbelbestemming "Gebied met archeologische waarde" toegekend gekregen.

Inhoudelijk verschillen beide regelingen niet veel van elkaar. Het belangrijkste is dat er 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 berekend vanaf het peil dan is wel een aanlegvergunning nodig. Verder is een aanlegvergunningstelsel van kracht. Ook daar kan zonder aanlegvergunning andere werken worden uitgevoerd indien dit niet de voorgeschreven oppervlakte en diepte overschrijdt.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan Deventerweg-Voorsteralleekwartier van de gemeente Zutphen heeft vanaf 15 mei 2008 tot en met 11 juni 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één inspraakreactie ingekomen. In het kader van vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het oude Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), is het plan aan diverse instanties verzonden. In totaal zijn negen overlegreacties binnengekomen. De samenvattingen van deze inspraakreactie en overlegreacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn gebundeld de inspraak- en overlegnota, die als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen.

5.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan ligt te zijner tijd conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)¹ gedurende zes weken ter visie. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad indienen.

¹ Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, ter vervanging van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Aangezien het ontwerpbestemmingsplan na 1 juli 2008 ter visie ligt, zal de vervolgprocedure op basis van de nieuwe Wro worden doorlopen. Ten tijde van de inspraakronde was de WRO nog van toepassing.

BIJLAGE

LIJST MET RIJKSMONUMENTEN, GEMEENTELIJKE MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE PANDEN

BIJLAGE

INSPRAAK- EN OVERLEGNOTA VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN DEVENTERWEG-VOORSTERALLEEKWARTIER