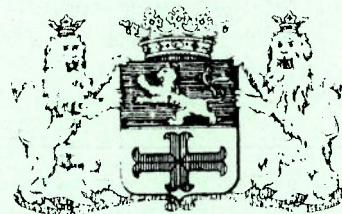


Gemeente Zutphen



Bestemmingsplan Hoornwerk



mei 1988

Ugsl bij 25.81
van 3110/1900, m. 71

Gemeente Zutphen

Bestemmingsplan Hoornwerk

Werknr.: 393.441.000

mei 1988

INHOUD:

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART en bijbehorende goothoogtekaart 1 : 1000

BIJLAGE: gebruikskaart (bestaande situatie)

Kuiper Compagnons

Bureau voor ruimtelijke ordening en architectuur BV

Guldenwaard 127
Postbus 9098
3007 AB Rotterdam
Telefoon 010 - 82 55 66

Amsterdamseweg 100
Postbus 973
6800 AZ Arnhem
Telefoon 085 - 51 70 60

mei 1988

toelichting

Inhoud:

	Pag.
1. Inleiding	1
1.1. Ligging en begrenzing	1
1.2. Doel en opzet van het plan	1
2. Inventarisatie	3
2.1. Historie	3
2.2. Bestaande situatie	3
3. Milieu	5
3.1. Geluid	5
3.2. Bodem	6
3.3. Gevaar-, schade- en hinderaspecten van bedrijven	6
4. Planbeschrijving	8
4.1. Algemeen	8
4.2. Juridische opzet	10
5. Economische uitvoerbaarheid	16
6. Inspraak	17
7. Overleg	20

Bijlage:

Gebruikskaart (bestaande situatie)

1. INLEIDING

1.1. Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van de binnenstad en vormt aldus een overgangsgebied tussen de historische binnenstad en de zuidelijke en zuidoostelijke woonwijken.

Het bestemmingsplan Hoornwerk wordt begrensd door de Vispoorthaven en de Martinetsingel aan de noordzijde, de Vispoortgracht aan de oostzijde, de Henri Dunantweg aan de zuidoostzijde en de IJssel aan de westzijde.

Daarmee sluit dit plan aan op de bestemmingsplangebieden "Bult van Ketjen" respectievelijk "s-Gravenhof" aan de noordzijde, "Polsbroek" en "Helbergen-Noord" aan de oost- en zuidoostzijde en het "Buitengebied-West" aan de westzijde.

Voor enkele gedeelten van dit plangebied is het Wederopbouwplan respectievelijk het Plan in Hoofdzaak vigerend; voorts behoort een deel van het plangebied tot het vigerende bestemmingsplan "Helbergen-Noord".

De gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen Martinetsingel maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht.

1.2. Doel en opzet van het plan

Na jaren wikken en wegen heeft de directie van de lijmfabriek eind 1986 besloten de vestiging op het Hoornwerk te handhaven en te moderniseren. Inmiddels zijn vrijwel alle fabrieksgebouwen onder handen genomen, zijn enkele gebouwen en gedeelten daarvan afgebroken en vervangen door nieuwbouw en is de produktie van polymeren gestaakt.

Eén van de belangrijkste punten daarbij is de bouw van een nieuwe accommodatie voor het reinigen van retour-containers. Tot nu toe gebeurt dat voor een deel in de open lucht, vrij dicht achter de woningen aan de Houtwal en het Vispoortplein. Een activiteit die soms met nogal wat herrie gepaard gaat. De nieuwe accommodatie komt wat verder van de woningen te liggen en de schoonmaakwerkzaamheden kunnen daar binnen worden verricht.



ligging plangebied



gebied van het beschermd stadsgezicht



grens van de binnenstad

Ook is voor het hele laad- en losprobleem een andere oplossing gevonden. De vrachtwagens zullen voortaan grotendeels achter de verschillende gebouwen parkeren. Daarmee wordt voorkomen dat het Hoornwerk nog langer verstopt kan raken met geparkeerde vrachtwagens.

Op de grond bij het huidige JAC-gebouw zou een nieuwe kantine en kantoor kunnen worden gebouwd. Bovendien zou via dat stuk grond een nooduitgang voor de vrachtwagens kunnen worden gecreëerd. Verder zou daar een permanente toegang voor de personenauto's en een parkeerterrein kunnen worden gemaakt.

Het bestemmingsplan voorziet voorts in een juridisch-planologische regeling van het resterende gebied en de aldaar aanwezige bestaande te handhaven functies en bebouwing.

Alle bestaande te handhaven functies in het plangebied zijn gedetailleerd bestemd, waarbij incidenteel rekening is gehouden met (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden en een zo flexibel mogelijke bestemmingsregeling in verband met mogelijke en gewenste functieveranderingen.

2. INVENTARISATIE

2.1. Historie

In de 14e eeuw werd de stad Zutphen ommuurd. In de 17e eeuw werden, buiten de stadsmuren, nieuwe verdedigingswerken (bastions, hoofdgrachten en bolwerken) noodzakelijk, om de stad afdoende te kunnen verdedigen. Onder invloed van de Vestingwet uit 1874, werden daarna weer vele vestingwerken geslecht.

De stad heeft in de 17e eeuw drie zogenaamde hoornwerken gekend. Deze onderdelen van de vestingwerken waren gesitueerd nabij de Coehoornsingel, nabij het huidige Contrescarp en ter plaatse van het zuid-westelijke deel van het plangebied "Hoornwerk".

In latere tijd was dit laatstgenoemde "Hornewerck" begrensd door Vispoorthaven, IJssel en Zuiderhaven; de Cabinetgracht stond in verbinding met de Zuiderhaven en had dus een open verbinding met de IJssel.

Tengevolge van deze ligging als schiereiland (slechts via de Vispoortstraat met de stad verbonden) is, tot de demping van de Zuiderhaven in de zestiger jaren, sprake geweest van een zeer geïsoleerd gebied.

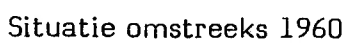
2.2. Bestaande situatie

In het plangebied zijn onder meer de volgende gebouwde elementen te vinden:

+ 50 woonpanden (vrijstaand, gekoppeld, eengezinsrijen- en meergezinswoningen), twee scholen voor beroepsonderwijs, een bijzondere basisschool, drie garagebedrijven (met showroom), een aantal bedrijfsgebouwen, enige gebouwtjes voor culturele en religieuze doeleinden, het gebouw van het Paleis van Justitie en het Huis van Bewaring.

Zeer belangrijke structurele elementen zijn de Cabinetgracht en de Vispoortgracht. De Cabinetgracht is in 1961 tot beschermd monument aangewezen; aan de oostzijde van dit historische water zijn de walmuren nog aanwezig.

Het Vispoortplein en de Houtwal vormen een belangrijke verkeersverbinding tussen binnenstad en de zuidelijke en oostelijke stadsdelen.



De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt $\pm 15,5$ ha; de oppervlakte van het fabrieksterrein van National Starch & Chemical B.V. meet globaal 2,4 ha.

Van de oude Hoornwerk-structuur is weinig meer terug te vinden in het plangebied.

De herenhuizen aan het Vispoortplein dateren uit het einde van de 19e eeuw. Latere bebouwing betreft woningen aan Veerstraat en Hoornwerk, een technische school en merendeels geschakelde woningen uit de Wederopbouwtijd langs de Badhuisweg (met uitzicht op de IJssel).

Aan het Hoornwerk in het hart van het plangebied, is een oorspronkelijke lijmfabriekje uitgegroeid tot een fabriek voor de fabricage van lijmen, bindmiddelen en food-coatings. Een deel van het bedrijf is gehuisvest in een loodsencomplex aan de Badhuisweg.

Het Hoornwerk heeft als ontsluitingsweg, een openbare functie tot diep in het fabrieksterrein. De Badhuisweg werd, na demping van de Zuiderhaven, een doorgaande verbinding.

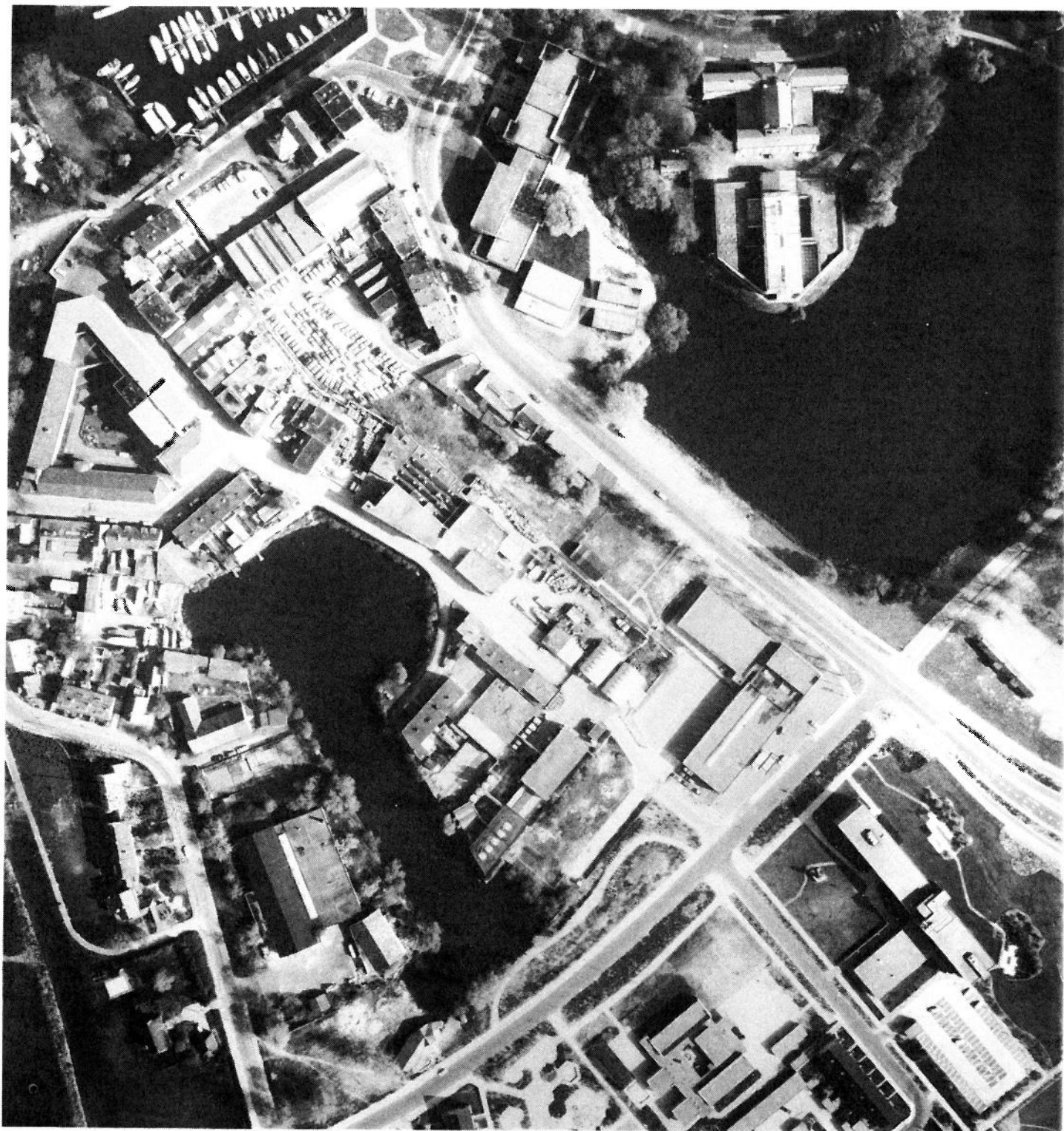
Zoals eerder vermeld, bleef de Cabinetgracht als element behouden.

Op dit moment vertoont het gebied ten gevolge van de historische ontwikkeling van het vroegere vestingwerk, aan drie zijden omgeven door water, tot een geïntegreerde stadsuitbreiding, met daarbinnen contrasterende functies, een weinig samenhangende structuur.

Buiten het vroegere "Hornewerck", zijn woningen en enkele bedrijfspanden langs de Houtwal te vinden; ter plaatse van de vroegere Zuiderhaven verrezen een schoolgebouw (Vrije School) en een garagebedrijf (Welmers). Voorts behoren tot het plangebied ook een deel van de Vispoortgracht, het scholencomplex aan het Vispoortplein, het Paleis van Justitie en het Huis van Bewaring aan de Martinetsingel.

Het deel van het plangebied dat buiten het voormalige Hoornwerk ligt, is eveneens bij dit bestemmingsplan gevoegd ten behoeve van een logische aansluiting op aangrenzende bestemmingsplangebieden.

Voor een overzicht van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde "Gebruikskaart".



Overzicht situatie circa 1980

3. MILIEU

3.1. Geluid

In verband met de hoge verkeersintensiteit van de verbinding Vispoortplein-Houtwal heeft ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder een onderzoek plaatsgevonden naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen langs deze weg. De verkeersintensiteit van deze verbinding bedraagt thans ca. 10.300 motorvoertuigen per etmaal (telling april 1984); volgens de prognose zou deze omstreeks 1994 zijn toegenomen tot ca. 12.600 motorvoertuigen per etmaal. Op de overige wegen binnen het plangebied blijft de verkeersbelasting ook in de toekomst ruimschoots beneden de zoneplichtige grenswaarde van de Wet geluidhinder (2450 motorvoertuigen per etmaal).

Bij de berekening van de te verwachten geluidsbelasting is uitgegaan van de situatie, waarbij langs de Houtwal nieuw te bouwen gebouw voor kantoren, kleinschalige bedrijven, laboratoria en/of bedrijfskantines zal worden gerealiseerd.

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd volgens de Standaard rekenmethode II, waarbij gebruik is gemaakt van het, in opdracht van het ministerie door Haskoning te Nijmegen ontwikkelde, computer-simulatieprogramma.

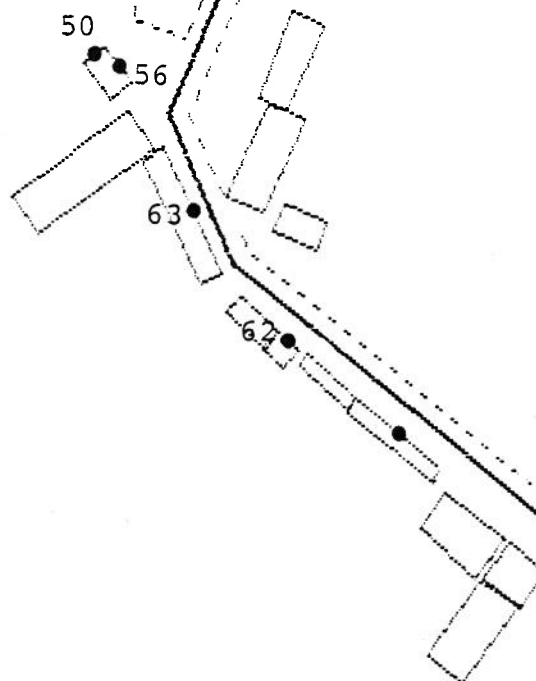
De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

De nieuwbouw langs de Houtwal heeft een geluidsbelasting van 62 dB(A) aan de voorgevel; aangezien hier de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), welke voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals kantoren van toepassing is, wordt overschreden zal ontheffing tot een hogere grenswaarde (max. 65 dB(A) noodzakelijk zijn.

In deze typische stedelijke situatie is het namelijk niet mogelijk om door het treffen van geluidbeperkende voorzieningen in het overdrachtsgebied de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te reduceren. Aan Gedeputeerde Staten is verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen. Deze hogere grenswaarde moet zijn vastgesteld alvorens de gemeenteraad het genoemde bestemmingsplan kan vaststellen.

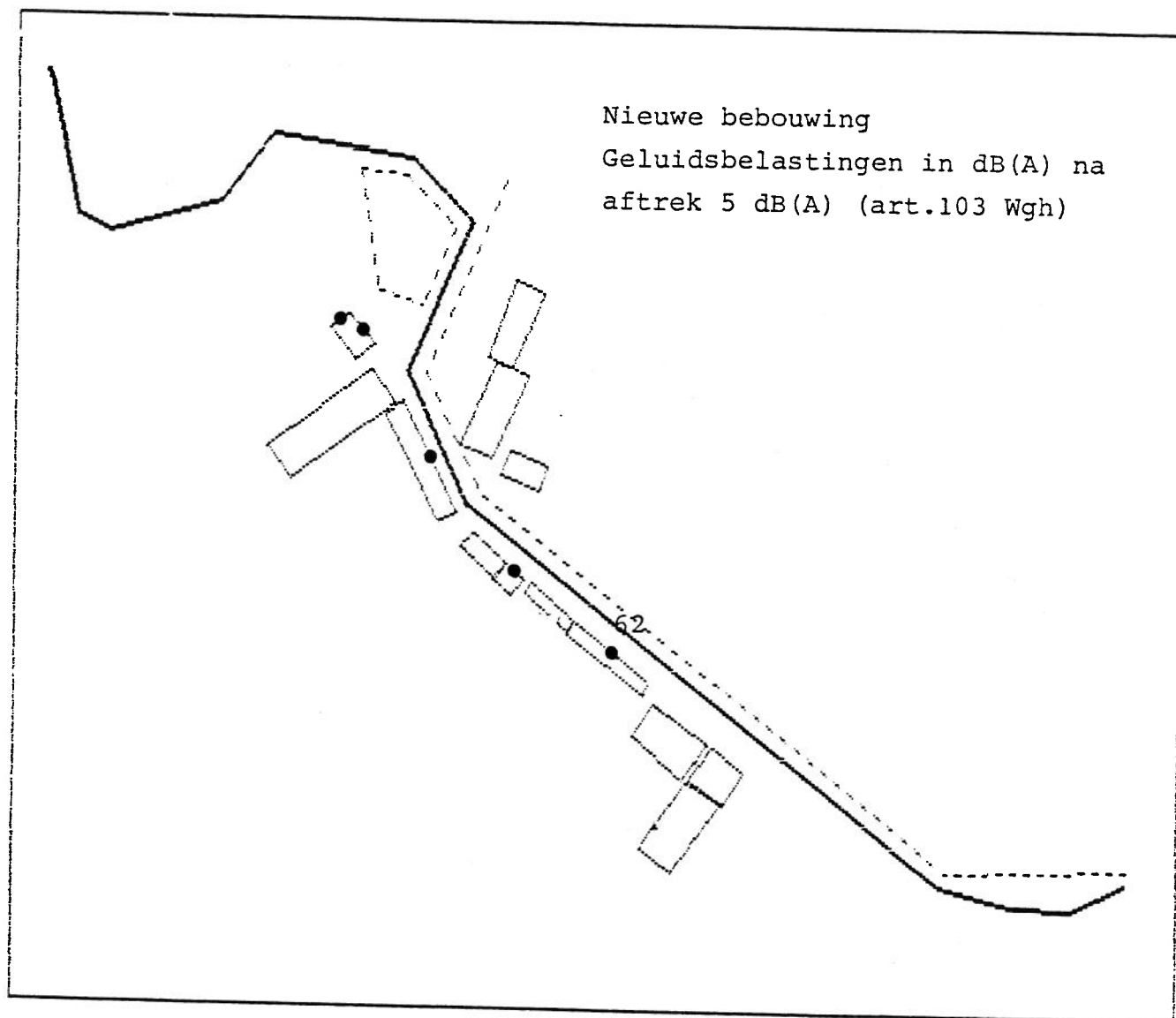
Inmiddels heeft Gedeputeerde Staten conform het gemeentelijk verzoek besloten (29 oktober 1986 - nr. MH 86.25726 - MH 417).

Bestaande bebouwing
Geluidsbelastingen in dB(A) na
aftrek 5 dB(A) (art.103 Wgh)



Nieuwe bebouwing

Geluidsbelastingen in dB(A) na
aftrek 5 dB(A) (art.103 Wgh)



De bestaande woningen langs het Vispoortplein ondervinden een geluidsniveau van maximaal 63 dB(A) aan de voorgevel, zodat de maximale grenswaarde van 70 dB(A) (bestaande situatie) niet wordt overschreden.

Deze situaties dienen te worden gemeld aan de minister. Tegelijk met de melding wordt door Burgemeester en Wethouders een saneringsprogramma van maatregelen opgesteld en doorgegeven. Die maatregelen dienen ervoor te zorgen dat de geluidsbelasting aan de gevel niet boven de 55 dB(A) uitkomt, ofwel dat binnenshuis een belasting van maximaal 45 dB(A) wordt gewaarborgd. In het inmiddels opgestelde Meerjaren Uitvoeringsprogramma Geluidhinder (MUG) zijn de bestaande woningen langs de Vispoortplein en Houtwal opgenomen onder nummer 32.

3.2. Bodem

Op het terrein van de fabriek ten behoeve van de fabricage van lijmen, bindmiddelen en food-coatings heeft vooronderzoek plaats gevonden naar mogelijke bodemverontreiniging.

Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek is het bedrijf inmiddels in overleg getreden met de Dienst Milieu en Water van de provincie.

3.3. Gevaar-, schade- en hinderaspecten van bedrijven

In het plangebied is de fabriek ten behoeve van de fabricage van lijmen, bindmiddelen en food-coatings van National Starch & Chemical B.V. gelegen.

Vanwege recente besluitvorming is duidelijkheid verkregen over de definitieve vestigingslocatie van het bedrijf. De fabriek zal in een nieuwe opzet ter plaatse gevestigd blijven en is daartoe inmiddels gehuisvest in een degelijk gebouwenbestand (met uitzondering van de 2 tijdelijk aanwezige nissenhutten ten behoeve van de emballagematerialen).

Ten aanzien van de bedrijfsvoering en de milieu-aspecten kan worden opgemerkt, dat NSC B.V. in de nieuwe opzet aanmerkelijk minder gevaar voor de omgeving zal opleveren.

De vinylacetaatpolymerisatie-, ureum- en fenolformaldehyde procesvoeringen zijn gestaakt; slechts de productie van smeltlijmen, lijmen op waterbasis en op zeer bescheiden schaal op oplosmiddelbasis resteert.

Mede door het treffen van diverse milieuvorzieningen (filters, scrubbers e.d.) zijn geen schadelijke emissies van betekenis te verwachten.

Uit het oogpunt van de aspecten gevaar, schade of hinder voor de omgeving kan dan ook - mede vanwege de toekomstige hoofdontsluiting van het bedrijf (10 à 20 vrachtauto's/dag) vanaf de Henri Dunantweg in plaats van het Hoornwerk - gesteld worden, dat het bedrijf geen ontoelaatbare belasting voor de omgeving meer oplevert.

Hierbij zij aangetekend, dat de in- en uitritsituatie bij fabrieksonderdeel V niet ideaal is vanwege de aanvoer van grondstoffen en de afvoer van gereed product via de Badhuisweg, nabij woningen en een school.

Door de recente investeringen aan fabriek V (aanpassing gebouw, aanleg sprinklerinstallatie, luchtwasinstallatie) is het wegbestemmen van dit bedrijfsonderdeel niet langer een realistisch alternatief.

De binnenkort te verlenen revisievergunning ingevolge de Hinderwet schept evenwel - naast de planologische kaders - voldoende waarborgen voor een goed leefklimaat rondom het bedrijf.

Aan de vergunning zullen stringente voorschriften worden verbonden; de planologische kaders betreffen i.c. de strakke omlijnningen van het huidige bedrijfsterrein, waarbinnen zich nu en in de toekomst de bedrijfsactiviteiten dienen af te spelen.

Daarnaast is in het plangebied een aantal verspreid gelegen autobedrijven aanwezig, alsmede een timmerwerkplaats.

Alle bedrijven beschikken over een hinderwetvergunning en klachten van omwonenden komen slechts incidenteel voor.

De huidige bestemmingen kunnen derhalve worden gehandhaafd in de vorm van een BG- of GDB*-bestemming.

Het autobedrijf a/d Badhuisweg 3 (GDB*-bestemming a/d Veerstraat) is inmiddels "uit zijn jasje" gegroeid, doch dient zich niet uit te kunnen breiden binnen de nabij gelegen GDB-bestemmingen, vanwege de nabije ligging van woningen en de te grote schaal, waarop het bedrijf zich daarna zal kunnen manifesteren.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is opgezet als gedetailleerd plan.

Als toelichting op de diverse bestemmingen moge het navolgende dienen. Voor de gebouwencomplexen van het Paleis van Justitie en het Huis van Bewaring (aan de Martinetsingel) en de school (aan het Vispoortplein) zijn bebouwingsvlakken nagenoeg overeenkomstig met de bestaande situatie, behoudens een geringe uitbreidingsmogelijkheid van de school richting Vispoortgracht. Het terreingedeelte aan de voorzijde van de bebouwing en een strook langs de Vispoortgracht zijn bestemd als open erf, teneinde deze te vrijwaren van bebouwing. Op het overige bijbehorend erf is slechts een gering bebouwingspercentage toegestaan ten behoeve van (aanwezige) bergingen, stallingen e.d.. Achterliggende overweging is dat het architectonisch fraaie gevelaanzicht van de bebouwing (met name langs de weg) en de waardevolle volwassen bomen en beplantingen in dit gebied gehandhaafd moeten blijven zolang er geen dringende behoefte is aan uitbreidingsmogelijkheden.

De bestaande bebouwing langs de zuidzijde van de Houtwal en het Vispoortplein is met uitzondering van specifieke woonpanden en twee garage bedrijven bestemd voor gemengde doeleinden (GDB), waarbij binnen deze bestemmingen meerdere functies mogelijk zijn. Voor bestaande als zodanig bestemde woonpanden zullen de nodige geluidwerende voorzieningen getroffen moeten worden conform de bepalingen van de Wet geluidhinder (zie paragraaf 3.1.).

Aan de zijde van de Houtwal, tussen het garagebedrijf en het bestaande bedrijfs-annex woongebouw (GDB) is een bestemming GDC opgenomen ten behoeve van nieuwbouw voor kantoren, laboratoria, bedrijfskantines, bedrijven, en dergelijke in 2 à 3 lagen (op het binnenterrein kan met 1 laag worden volstaan). Tevens is ten behoeve van de bereikbaarheid van het achterterrein de mogelijkheid opgenomen van het maken van een al dan niet overdekte doorgang vanaf de Houtwal.

De twee garagebedrijven aan Vispoortplein en Houtwal (hoek Henri Dunantweg), zijn dienovereenkomstig bestemd (BG). Dit geldt ook voor de bedrijfspandjes aan de Zuiderhaven (BA), de bestaande woningen.

De gronden van de "fabriek voor de fabricage van lijmen, bindmiddelen en food-coatings" zijn expliciet bestemd. Omwille van een gewenste flexibiliteit is tevens bepaald dat ook bedrijven voorkomen in de categorieën 1 t/m 3 toelaatbaar zijn, met vrijstelling voor categorie 4 binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken.

Voor wat betreft de aard van de toelaatbare bedrijven wordt in de voorschriften van dit plan verwezen naar een zogenaamde Staat van Inrichtingen. Deze staat geeft een indeling in categorieën weer van diverse bedrijven en is gebaseerd op het Hinderbesluit. In deze staat zijn in de categorieën 1 t/m 4 algemeen voorkomende bedrijven opgenomen of gedeelten ervan, die bij een normale bedrijfsvoering goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Hierbij is mede uitgegaan van de milieu-hygiënische aspecten van een bedrijf.

De bestemming BDD in het plandeel ten zuidwesten van de Cabinetgracht betreft de twee bestaande scholen aan de Badhuisweg en aan de Henri Dunantweg en een leegstaande voormalige meubelfabriek aan de Badhuisweg. Het garagebedrijf aan de Veerstraat is bestemd voor gemengde doeleinden. Omdat dit bedrijf geen grote hinder voor omliggende woningen veroorzaakt, is hier door middel van een vrijstellingsbepaling voorzien in mogelijke voortzetting van de bestaande bedrijvigheid.

Alle bestaande woningen zijn gehandhaafd en als zodanig bestemd (WOB-bestemming). Langs de Vispoortgracht, is een strook van ten minste 3 m bestemd als tuin/open erf of als openbaar groen teneinde de oevers te vrijwaren van bebouwing en waar mogelijk ook een openbare (recreatieve) functie te geven.

Alle wegen met aanliggende trottoirs en parkeerstroken zijn opgenomen in één bestemming "openbaar gebied, klasse A". Het noodzakelijk aantal aanwezige parkeerplaatsen langs de Martinetsingel en de verbinding Vispoortplein - Houtwal is op de plankaart vastgelegd.

Openbare groenstroken van enige omvang zijn overeenkomstig bestemd. Langs de IJssel is sprake van een dubbelbestemming ten behoeve van waterstaatsdoeleinden.

4.2. Juridische opzet

Het bestemmingsplan Hoorwerk is een bestemmingsplan in de zin van artikel 10 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het betreffende artikel wordt aan de raad van de gemeente de bevoegdheid gegeven om voor het gebied van de gemeente, dat tot een bebouwde kom behoort, een bestemmingsplan vast te stellen. In een dergelijk bestemmingsplan kunnen, voor zover dit voor een goede ruimtelijke ordening nodig is, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en zo nodig, in verband met de bestemming, voorschriften worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en de daarop voorkomende opstallen.

In de W.R.O. is verder aangegeven welke procedure bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient te worden gevolgd. Een en ander is in bijgaand schema weergegeven. Daarin is, behalve de periode(s) waarin een bestemmingsplan ter visie ligt, ook globaal aangegeven wanneer en bij wie belanghebbenden bezwaren kunnen indienen. Volledigheidshalve zijn de betreffende artikelen van de W.R.O., waarop de diverse onderdelen zijn gebaseerd, vermeld.

Ten aanzien van de juridische opzet van het onderhavige bestemmingsplan is zoveel mogelijk, qua systematiek aansluiting gezocht bij de aangrenzende bestemmingsplannen voor de binnenstad. Aangezien het in dit geval niet om een beschermd stadsgezicht gaat is de bestemmingsregeling iets ruimer opgezet.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- | | |
|---------------|-------------------------------------|
| Paragraaf I | - Algemene en technische bepalingen |
| Paragraaf II | - Bestemmingsbepalingen |
| Paragraaf III | - Aanvullende bepalingen. |

De eerste paragraaf omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf II en III van de voorschriften worden gebruikt.

Daarnaast bevat deze paragraaf bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten.

Paragraaf II geeft de omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen weer.

Iedere bestemming, voor zover daarop bebouwing mogelijk is, is op de kaart voorzien van een bebouwingsvlak c.q. -strook, waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht.

Bij iedere bestemming wordt een doeleindenomschrijving gegeven met daarbij, voor zover van toepassing, nadere bebouwingseisen in de vorm van maximaal toelaatbare goothoogten, situering van de toegestane bouwwerken en dergelijke. Verder zijn bij iedere bestemming, indien gewenst, vrijstellingsbepalingen opgenomen, teneinde de nodige flexibiliteit mogelijk te maken. Tenslotte zijn in paragraaf III bepalingen opgenomen, welke op alle bestemmingen binnen het plangebied van toepassing kunnen zijn. Te denken valt hierbij aan algemene vrijstellingen, gebruiksbepalingen, wijzigingsbevoegdheden en dergelijke.

Nadere toelichting op enige bestemmingsbepalingen en aanvullende bepalingen van het onderhavige bestemmingsplan.

De "WOB" bestemming betreft bestaande woningen. Voor deze bestemming zijn in de voorschriften voor wat betreft goothoogte, breedte en dergelijke marges opgenomen. Voor de goothoogte wordt, evenals bij de andere gedetailleerde bestemmingen verwezen naar de goothoogtenkaart.

Binnen de bestemming "Bedrijven, klasse A" is de vestiging van verzorgende en/of ambachtelijke bedrijven mogelijk gemaakt. In de begripsbepalingen is een omschrijving van een verzorgend en/of ambachtelijk bedrijf gegeven.

Overigens dienen deze bedrijven wel te voldoen aan eisen ten aanzien van milieuwetgeving zoals Hinderwet e.d.

Garagebedrijven vallen niet onder deze omschrijving, mede gezien de aard van deze bedrijven (onder andere verkeersaantrekkend).

De bestemming "GDB" en is gegeven aan panden die thans veelal worden gebruikt voor opslagdoeleinden al dan niet met woningen alsmede voor kleine bedrijfjes. Om te kunnen inspelen op toekomstige behoeften zijn als recht een aantal functies mogelijk zoals bergingen, kantoren, praktijk-

ruimten en dergelijke en woningen. Via vrijstelling is vestiging van een ambachtelijk verzorgend bedrijf op de beganegrondlaag mogelijk. Voor zover reeds aanwezig wordt geacht de vrijstelling te zijn verleend.

De bestemming "GDC" is gegeven aan de gronden gelegen langs de Houtwal. Om te kunnen inspelen op toekomstige behoefte van onder meer de lijmfabriek zijn als recht een aantal functies mogelijk zoals kantoren, praktijkruimten, laboratoria, een bedrijfscantine en verzorgende en/of ambachtelijke bedrijven. Bovendien is in de voorschriften geregeld dat een al of niet overdekte doorgang gerealiseerd kan worden alsmede parkeer-voorzieningen.

Realisering van sociale, culturele, educatieve, religieuze en justitiële doeleinden is mogelijk binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden, klasse D".

Op de kaart is binnen de betrokken bebouwingsvlakken behorend bij deze bestemming een bebouwingspercentage gegeven.

De gronden met bestemming "Voor- of zijtuin, open erf" dienen onbebouwd te blijven. Het realiseren van parkeergelegenheden binnen deze bestemming is gebonden aan een aanlegvergunning te verlenen door burgemeester en wethouders. Parkeren op toegangspaden naar garages is zonder vergunning mogelijk.

In artikel 12 is de bestemming "Erf" opgenomen. Op de gronden met deze bestemming is de bouw van bijgebouwen en dergelijke mogelijk gemaakt. De toelaatbare oppervlakte van deze gebouwen is afhankelijk van de aard van de hoofdgebouwen van de bestemmingen, waaraan de gronden met de bestemming "Erf" zijn gelegen. Teneinde een zo groot mogelijke flexibiliteit van het plan te waarborgen, zijn vrijstellingsbevoegheden van burgemeester en wethouders opgenomen voor de bouw van bijvoorbeeld een uitbreiding van een woning en een hoofdgebouw geen woning zijnde, mits wordt voldaan aan de bij deze vrijstellingsbevoegdheid opgenomen eisen met betrekking tot onder andere goothoogte en oppervlakte. Getracht is de bebouwing nauwkeurig te regelen zonder dat hierbij sprake is van een absolute verstarring.

Teneinde "volbouwen" van erven te voorkomen, is tevens bepaald, dat niet meer dan een bepaald percentage van het erf mag worden bebouwd. Voor woningen is dit percentage nader in de voorschriften geregeld, voor andere hoofdgebouwen is het percentage omdat dit per geval kan verschillen op de kaart aangegeven. Dit percentage dient te worden berekend over dat gedeelte van de gronden met de bestemming "Erf", dat bij een hoofdgebouw behoort.

De bestemming "Openbaar gebied, klasse A" is in artikel 13 omschreven. Binnen dit gebied is de aanleg van wegen/voetpaden en dergelijke mogelijk gemaakt. Een preciese indeling in dit gebied is achterwege gelaten, teneinde in de komende jaren te kunnen inspelen op nadere inrichtingseisen voor verkeers- en verblijfsruimten. Hierbij kan worden gedacht aan het introduceren van groenvoorzieningen met bloembakken en dergelijke. Een versmalling van wegen en het aangeven van "verspringingen" in het beloop van de wegen, teneinde de snelheid van het verkeer enigszins te temporeren, behoort eveneens tot de mogelijkheden.

De bestemming "Openbaar gebied, klasse A" geeft het juridische kader aan, waarmee een en ander kan worden geëffectueerd en waarbij bijstelling qua situering van wegen, voetpaden en dergelijke binnen dit gebied in de loop der jaren mogelijk is. De maximale breedte van toelaatbare wegen is aangegeven evenals het minimum aantal parkeerplaatsen voor zover in ieder geval gewenst.

In artikel 16 is de bestemming "muur, kademuur" gegeven. Het betreft hier voornamelijk muren met een waterkerende functie met in een aantal gevallen een monumentaal karakter.

De bestemmingen "waterstaatsdoeleinden" en "verversingsriool" zijn dubbelbestemmingen. De belangen ten dienste van deze doeleinden zijn veilig gesteld ten opzichte van de onderliggende bestemmingen.

In paragraaf III is het artikel "vrijstellingen" opgenomen (artikel 19), waarin aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid wordt gegeven vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor bepaalde onderwerpen.

Te denken valt hierbij aan de oprichting van transformatorhuisjes binnen het plangebied, de bouw van praktijkruimten bij woningen en dergelijke.

In artikel 20 (aanlegvergunningen) zijn een aantal werken en/of werkzaamheden genoemd waarvoor een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.

Zo is het verboden zonder vergunning kademuren te slopen en waterpartijen (voor zover monument zijnde) te dempen en een aantal werkzaamheden te verrichten die schade zullen kunnen toebrengen aan een in het plan gelegen verversingsriool.

Tevens is in dit artikel een bepaling opgenomen om de realisering van parkeergelegenheden binnen de bestemming "voor- of zijtuin, open erf" te reguleren.

In het artikel "nadere eisen" (artikel 21) wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven nadere eisen te stellen ten aanzien van hoogte van de erfafscheiding en dergelijke en plaatsing van bijgebouwen binnen de bestemming "Erf".

In artikel 22 "gebruiksbepalingen" is het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld, waarbij met name het gebruik voor detailhandelsdoeleinden aan stringente regels is onderworpen, teneinde ongewenste detailhandelsontwikkelingen tegen te gaan.

In artikel 23 zijn overgangsbepalingen opgenomen. Bouwwerken, welke onder het overgangsrecht vallen, kunnen via vrijstelling worden vergroot met 10% van de inhoud.

In artikel 24 wordt overtreding van het bepaalde in enige verbodsbepalingen strafbaar gesteld ex artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In het artikel wijzigingsbevoegdheid (artikel 25) is onder meer de bouw van transformatorhuisjes en praktijkruimten mogelijk gemaakt, maar het betreft hier transformatorhuisjes en praktijkruimten van groter formaat dan is toegestaan in artikel 19 (vrijstellingen).

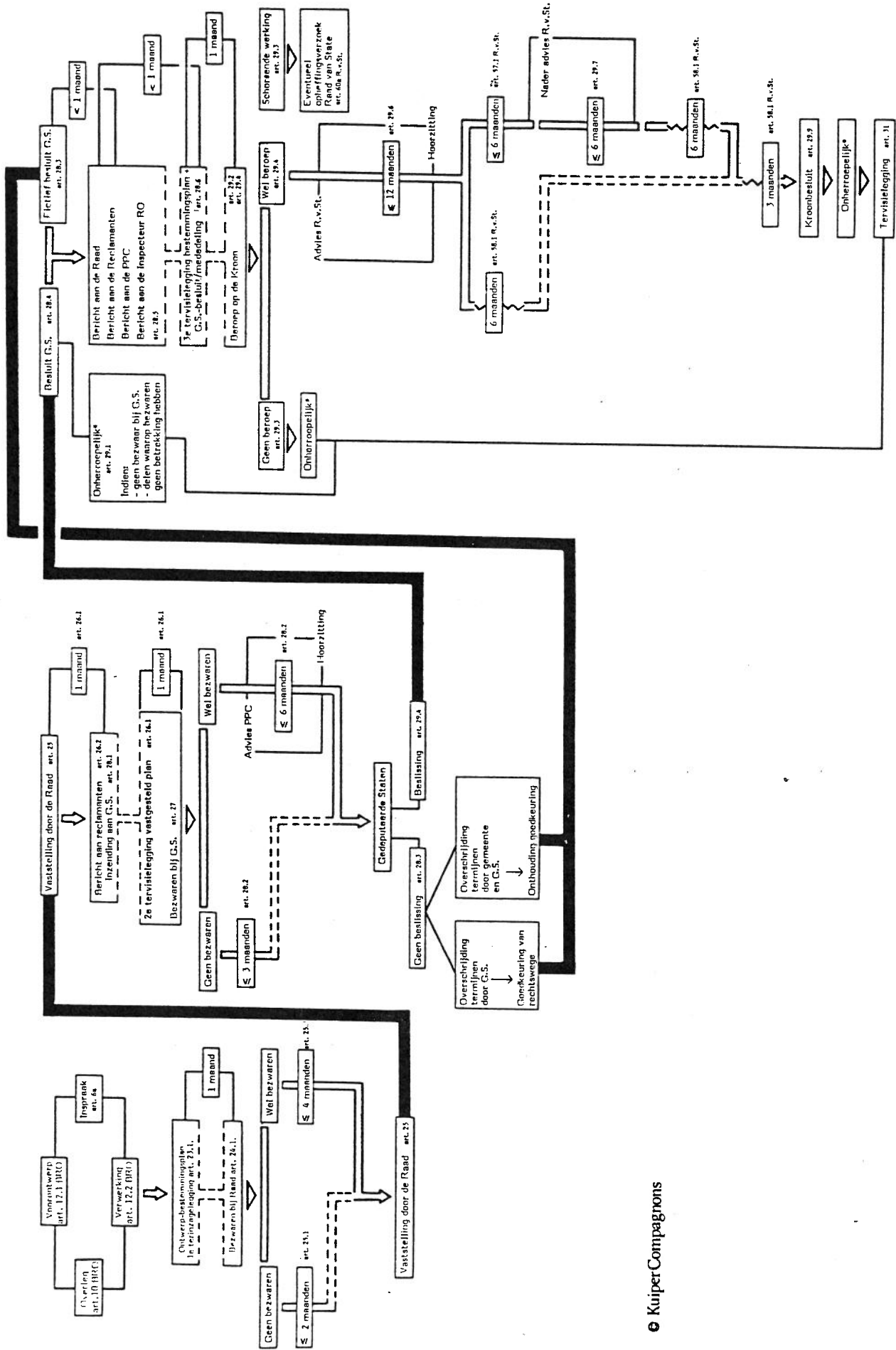
In artikel 25 lid 1 onder f wordt de mogelijkheid gegeven bepaalde bestemmingen te wijzigen in een ander met name genoemde bestemming.

Artikel 26 (bescherming van het plan) fungeert als dubbelbepaling, teneinde te vermijden dat bijvoorbeeld vrijstellingen een cumulatieve werking verkrijgen.

Artikel 27 vermeldt een aantal procedureregels die bij toepassing van bepaalde vrijstellingen en bij toepassing van een artikel 11 W.R.O.-procedure (wijziging van bestemmingen) in acht moeten worden genomen.

Artikel 28 tenslotte, betreft het citeerartikel.

HOOFDLIJNEN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE



* Bij gehele of gedeeltelijke onthouding goedkeuring binnen 1 jaar of andere termijn, herziening art. 30 WRO

5 Economische uitvoerbaarheid

Boekwaarde per 1 januari 1987:

Kosten verwerving	f	463.012,57	
Vorbereiding en toezicht	f	195.259,37	
Verbouwingskosten	f	24.851,55	
Sloopkosten	f	7.419,22	
Nadelig exploitatiesaldo	f	65.718,50	
Verkopen	f	<u>571.212,50</u>	-/-
	f	185.048,71	
Rente Kapitaal verstrekking 1987	f	14.803,90	
Te verkopen BD terrein 4200 m ²	f	<u>840.000,--</u>	-/-
Exploitatie resultaat	f	640.147,39	-/-

Daar in dit exploitatiegebied verder niets meer gebeurt dan de verkoop van 4200 m² BD terrein is er alleen maar rente kapitaalversterking berekend over 1987.

Het voornemen is er om het complex Hoornwerk per 31 december 1987 af te sluiten.

6. Inspraak

Verslag ingevolge artikel 7 van de Inspraakverordening inzake het ontwerp-bestemmingsplan Hoornwerk.

De terinzagelegging is bekend gemaakt door een publicatie in het Zutphens Dagblad d.d. 2 september 1987.

Gedurende de periode 3 september 1987 t/m 17 september 1987 heeft het ontwerp-plan ter inzage gelegen.

Er is een reactie op het ontwerp-plan binnengekomen van de directie van National Starch & Chemical B.V., Hoornwerk 45 te Zutphen en een gezamenlijke reactie van de heer W.J.M. Oosterbeek, Houtwal 10 te Zutphen, de heer E.C. Martina, Houtwal 12 te Zutphen en mevrouw J. de Weerdt-de Groot, Houtwal 14 te Zutphen.

De directie van National Starch & Chemical B.V. verzoekt o.a. om een aantal tekstuele wijzigingen in de toelichting voor zover de toelichting op de bedrijfsvestiging aan het Hoornwerk betrekking heeft (par. 1.2 en 2.2) alsmede om het onderdeel bodemonderzoek te laten vervallen (par. 3.2). Voorts wordt verzocht wijziging in de voorschriften aan te brengen voor wat betreft:

- de bestemming GDC (locatie Houtwal), zodanig dat ter plaatse aan de Houtwal ook 1 bouwlaag mogelijk is.
- het opheffen van de wijzigingsbevoegdheid voor het terrein ten zuidwesten van de Cabinetgracht (bestemming Bedrijven).
- de bestemming GDB voor het terrein aan de Houtwal in bestemming GDC. (par. 4.2) .
- het bebouwingspercentage voor het terrein met de bestemming Bedrijven aan het Hoornwerk van 75 naar 100. (art. 5 voorschriften).

De eigenaren/bewoners van de panden Houtwal 10,12 en 14 richten -samengevat - hun bezwaren tegen;

- de toename van de (geluid)overlast als gevolg van de toename van de verkeersdruk zowel van de zijde van de Houtwal als de toekomstige verkeersdruk van het eventueel aan N.S.& C. te verkopen terrein aan de achterzijde.
- de onjuiste waarden in het kader van geluidmetingen (1982).
- de vermindering van het woongenot en de privacy als gevolg van eventuele verkoop van het terrein aan de achterzijde van de woningen.
- de mogelijke hoogte van de gebouwen die op het terrein met de bestemming GDC zullen mogen worden gebouwd waardoor eveneens inbreuk op de privacy en het woongenot optreedt.

De ingediende reacties geven aanleiding het volgende hieromtrent op te merken.

De toelichting zal in par. 1.2 en 2.2 worden gewijzigd c.q. worden geactualiseerd (ook overigens in de toelichting waar nodig).

De toelichting zal in par. 3.2 als volgt worden gewijzigd:

2e alinea: "Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek is het bedrijf inmiddels in overleg getreden met de Dienst Milieu en Water van de Provincie". Er zal een nieuwe par. 3.3 met betrekking tot gevaar-, schade- en hinderaspecten van bedrijven aan de Toelichting worden toegevoegd.

Voor wat de locatie aan de Houtwal met de bestemming GDC betreft, zal de voorgeschreven bouwhoogte niet worden gewijzigd voor zover het een strook (gemeten vanaf de Houtwal) met een diepte van 10 meter vanaf de voorgevelbouwgrens betreft, doch zal de daarachter te verrichten bebouwing een lagere hoogte mogen hebben (b.v. 1 bouwlaag).

De wijzigingsbevoegdheid voor het terrein ten zuidwesten van de Cabinetgracht (bestemming Bedrijven) zal vervallen aangezien de afstand tussen de na wijziging ontstane gevoelige bestemming en het resterende bedrijfsgedeelte te gering zal zijn.

De bestemming GDB voor een bebouwd terrein aan de Houtwal zal als zodanig gehandhaafd blijven aangezien uitsluiting van de bestemming "woningen" tekort doet aan de huidige eigenaren/bewoners van de woningen terwijl overigens de noodzaak van uitbreiding van het gebruik van dit pand met een andere dan een woonbestemming, kantoren, praktijkruimten en bergingen niet is gebleken. Voorts zal de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten beperkt dienen te blijven tot die terreinen waarover in het vooroverleg tussen de directie van N. S en C. en de gemeente overeenstemming is bereikt.

Artikel 5, lid 1, sub a, onder 1 van de voorschriften zal als volgt worden gewijzigd: "Bedrijven ten behoeve van het vervaardigen van lijmen, bindmiddelen en food-coatings".

Het bebouwingspercentage voor het terrein met de bestemming Bedrijven aan het Hoornwerk zal worden gehandhaafd op 75. (artikel 5 voorschriften).

Na (ver)nieuwbouw is gebleken dat het terrein ten oosten van het Hoornwerk een bebouwingspercentage van 51 heeft momenteel en het terrein ten westen van het Hoornwerk een bebouwingspercentage van 38.

Noch uit de feiten noch uit andere hoofde is gebleken dat het bebouwingspercentage van 75 onvoldoende is/zal zijn, terwijl verhoging van het percentage boven 75 onaanvaardbaar is in verband met de daarmee gepaard gaande overlast. Geluidhinder.

De prognose van verkeersintensiteiten van het Vispoortplein en de Houtwal is gebaseerd op tellingen, gehouden in april 1984. De destijds geregistreerde intensiteiten (10.300 mvt/etmaal) zal, voorwat betreft de periode tot 1994, met 2% per jaar toenemen (tot 12.600 mvt/etmaal). Met dit als uitgangspunt zijn volgens de standaard methode II en met behulp van een computer-simulatieprogramma de geluid-belastingen aan de voorgevels berekend. Hierbij is sprake van een zgn. gemiddeldequivalent geluid-niveau. Eventuele verkeersopstoppen zijn geen criterium volgens de Wet Geluidhinder. De invloed van mogelijke geluidreflectie is zeer beperkt, zodat de toename van de gevel-belasting

marginiaal is. Het geluid-rapport is inmiddels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Bovendien ligt het niet in de bedoeling om het verkeer naar het fabrieksterrein uitsluitend via een ontsluiting op de Houtwal van en naar het terrein te leiden.

Het vrachtverkeer zal via de Henri Dunantweg worden afgewikkeld. Alleen bij aankoop van de grond bij het pand Houtwal 16 zou via de Houtwal een permanente toegang voor de personenauto's en een parkeerterrein ontstaan.

Voor wat betreft de geluidisolatie van de bestaande woningen aan de Houtwal kan worden opgemerkt dat deze woningen in combinatie met de woningen aan het Vispoortplein als één project in het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Geluidshinder zijn opgenomen.

Verkoop van het terrein achter de percelen Houtwal 10, 12 en 14.

Het betreffende terrein kan deel gaan uitmaken van het erf, behorende bij de lijmfabriek. Geluidsoverlast t.g.v. verkeer (parkeerplaats) achter de woningen zal tegengegaan worden door in de verkoopvoorwaarden het bouwen van een geluid/scherm tussen de woningen en de parkeerplaats dwingend voor te schrijven. Bouw ter plaatse van de bestemming GDC.

Op de plankaart is reeds aangegeven dat toekomstige nieuwbouw nabij de tuin van de woningen in verband met bezonning op ca 10 mtr. afstand dient te worden gerealiseerd. (minimaal).

De goothoogte zal ter plaatse worden gefixeerd op maximaal 6 mtr.

Het Burgerlijk Wetboek omvat overigens ter bescherming van privacy beperkende bepalingen m.b.t. zijgevels welke grenzen aan belendende percelen. Een nieuwbouwplan dient hieraan te voldoen.

werend

7. Overleg

Brief van de P.P.C., Grote Subcommissie Gemeentelijke Plannen d.d. 25 oktober 1987, nr. RO/PC 87.18784-PC 2007/jl/6623D waarin een aantal opmerkingen worden gemaakt.

1. Wat is de ruimtebehoefte van de lijmfabriek nu en in de toekomst?

Antwoord

Het bebouwingspercentage voor het terrein met de bestemming Bedrijven is 75%. Na (ver)nieuwbouw is geconstateerd dat het terrein ten oosten van het Hoornwerk momenteel een bebouwingspercentage van 51% heeft en het terrein ten westen van het Hoornwerk een bebouwingspercentage van 38%. Planologisch is er dus enige ruimte voor toekomstige uitbreiding. Het bedrijf zelf heeft overigens tijdens de inspraakronde een bebouwingspercentage van 100% gevraagd, hetgeen niet is gehonoreerd.

2. Wat is de aard van de overblijvende bedrijfsactiviteiten, ook voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking?

Antwoord

In de milieuparagraaf wordt hierop ingegaan. Kort samengevat kan worden gesteld dat uit het oogpunt van de aspecten gevaar, schade of hinder voor de omgeving - mede vanwege de toekomstige hoofdontsluiting van het bedrijf vanaf de Henri Dunantweg in plaats van het Hoornwerk - het bedrijf geen ontoelaatbare belasting voor de omgeving meer oplevert.

3. De P.P.C. heeft bezwaar tegen de mogelijkheid de bedrijfsbestemming aan de zuidwestzijde van de Cabinetgracht te wijzigen (art. 11 W.R.O.) in een woonbestemming. Bovendien ontbreekt de financiële vertaling van dit onderdeel.

Antwoord

Dit bezwaar is gehonoreerd; de wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.

4. De P.P.C. geeft in overweging de woningen aan de Cabinetgrachts aan de woonbestemming te onttrekken of te amoveren.

Antwoord

De woningen zijn particulier eigendom. Bovendien zijn door het treffen van voorzieningen geen schadelijke emissies van betekenis te verwachten (zie ook de milieuparagraaf). Derhalve wordt niet tegemoet gekomen aan de gegeven suggestie. Neemt niet weg dat de woonsituatie - zoals door de commissie wordt gesteld - inderdaad niet ideaal is te noemen.

5. De grens van het beschermende stadsgezicht op het kaartje in de toelichting is onjuist weergegeven.

Antwoord

Grens is correct.

Brief Ministerie van Defensie de Eerstaanwezend-Ingenieur-Directeur Directie Gelderland, voor deze, Het Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juni 1987, nr. 87/RO 193, waarin bericht wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Brief van het Ministerie van Economische Zaken d.d. 24 juni 1987 nr. 9955/2369/D/HAD waarin bericht wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Brief Zuiveringsschap Oostelijk Gelderland d.d. 22 juni 1987 nr. Bgv/87-3372 waarin bericht wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Brief Waterschap van de Berkel d.d. 17 juni 1987 nr. 796/MS/87 waarin een tweetal opmerkingen worden gemaakt.

1. De redactie van de bestemming "waterstaatsdoeleinden zou verduidelijkt moeten worden.

Antwoord

In de redactie van de voorschriften komt tot uitdrukking dat de gronden een zogenaamde "dubbelbestemming" hebben naast de bestemming Waterstaatsdoeleinden is aangegeven welke andere bestemming (of gedeelte van een bestemming) eveneens van toepassing is. Daarnaast is in de redactie aangegeven dat naast de als zodanig bestemde gronden tevens nog een strook ter breedte van 20 meter is aangewezen waarop de bepalingen ingevolge het BWR c.q. de keur geldt.

2. De bestemming zuidelijk van de Badweg is gemiddeld ca. 2 meter te smal aangegeven.

Antwoord

De kaart is naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangepast door vermelding van de juiste maatvoering ten opzichte van de huidige bebouwing.

Brief Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noord-Oost Gelderland d.d. 6 juli 1987 nr. S 255 sk/yn waarin bericht wordt bezwaar te maken tegen ieder staat van inrichtingen.

Antwoord

De bemerkingen vormen geen aanleiding tot herziening van de gekozen systematiek in het plan.

Brief Staatstoezicht op de Volksgezondheid d.d. 22 juni 1987 nr. 2267054/schoe/LK waarin bezwaar wordt gemaakt tegen de hantering van de wijzigingsbevoegdheid uit een oogpunt van milieuhygiëne.

Antwoord

Aan de gemaakte opmerkingen is tegemoetgekomen in die zin dat het bedoelde gebied thans uitsluitend is bestemd voor bedrijven.

De wijzigingsbevoegdheid voor omzetting naar woningbouw en een mogelijke uitbreiding van de Vrije School aan de Henri Dunantweg is geschrapt.