

GEMEENTE ZUTPHEN



Bestemmingsplan Spittaalstad



Gemeente Zutphen

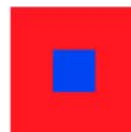
Bestemmingsplan “Spittaalstad”

INHOUD:
TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAARTEN

Werknummer : 393.334.04
Datum : februari 2007

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Schiegebouw Van Nelleweg 6060 Postbus 13060 3004 HB Rotterdam telefoon 010-4330099

Toelichting

1.	DOEL VAN HET PLAN	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN	2
2.1.	De bij het plan behorende stukken	2
2.2.	Ligging van het plangebied.....	2
2.3.	Samenhang met andere plannen	2
2.4.	Vigerende regelingen.....	3
3.	PLANBESCHRIJVING	5
3.1.	Hoofdpzet	5
3.2.	Gemengde doeleinden	6
3.3.	Woningen.....	7
3.4.	Overige functies.....	9
3.4.1.	Maatschappelijke doeleinden	9
3.4.2.	Detailhandel en Dienstverlening.....	10
3.4.3.	Kantoren en bedrijfsmatige activiteiten	10
3.4.4.	Horeca	10
3.5.	Verkeersaspecten	11
3.6.	Groenelementen en water	11
3.7.	Cultuurhistorie.....	13
4.	JURIDISCHE OPZET	18
4.1.	Hoofdpzet	18
4.2.	Opzet en indeling voorschriften	18
4.3.	Artikelsgewijs commentaar	19
5.	MILIEUASPECTEN	22
5.1.	Geluidhinder	22
5.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	22
5.3.	Luchtkwaliteit	22
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	23
7.	INSPRAAK	24
8.	OVERLEG.....	28

BIJLAGE

Historische bebouwing

1. DOEL VAN HET PLAN

Voor de binnenstad vigeert een groot aantal bestemmingsplannen en herzieningen, die deels verouderd zijn. De bedoeling is om die vigerende regelingen te actualiseren en te bundelen in drie plannen, welke qua inhoud en methodiek op elkaar afgestemd zijn. Tevens worden daarbij de bestaande afwijkingen op de vigerende regelingen in een definitief juridisch kader gevat.

Het bestemmingsplan "Spitaalstad" is het eerste van die drie plannen, dat wordt opgesteld. Het omvat de vigerende plannen "Polsbroek", "Halve Maanstraat 1988" en "Berkelsingel 1989". Daarnaast zijn ook de verschillende herzieningen van deze plannen verwerkt.

Aanleiding om een nieuw bestemmingsplan voor "Spitaalstad" te maken, zijn ook enkele inbreidingslocaties waar inmiddels invulling is gerealiseerd, of waarvoor reeds een planprocedure is gevoerd, zoals aan de Hamersplaats en de Tadamasingel (achterzijde van de Spitaalstraat).

Daarnaast heeft een discussie plaatsgevonden over een eventuele nieuwe bestemming en/of herinrichting van het Miro-gebouw met bijbehorend parkeerterrein. Vooralsnog is hier in het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden en wordt de bestaande situatie geconsolideerd.

Oorspronkelijk waren in het vigerende bestemmingsplan Halve Maanstraat bouwmogelijkheden opgenomen voor nieuwe woningen. Deze mogelijkheden zijn de afgelopen vijftien jaar niet benut. In verband met aangetrokken milieueisen is de realisering van woningen ter plaatse thans minder eenvoudig. Er is ook geen zicht op of er zich binnen de planperiode nieuwe ontwikkelingen voor zullen doen. Wanneer dit wel het geval zal blijken, kunnen in de toekomst toch nog eventuele wijzigingen aangebracht worden door middel van een artikel 19 WRO-procedure. Daarom is de aanvankelijk in het voorliggende plan gehanteerde wijzigingsbevoegdheid verwijderd.

De ruimtelijke opbouw en de functiesamenstelling van het plangebied zullen naar verwachting in de komende planperiode van tien jaar verder niet ingrijpend veranderen. De voorgestane grootschalige herstructurering lijkt binnen die periode vooralsnog niet haalbaar. De aandacht zal daarom in hoofdzaak gericht zijn op de kwalitatieve verbetering van het gebied. Onder meer door de invulling van kleinere ontwikkelingslocaties. Dit betekent dat het plan een consoliderend karakter draagt. Daarbij is behoud van de cultuur- en historische waarde en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een belangrijk uitgangspunt. Tevens het behoud en het zo mogelijk versterken van het multifunctionele gebied langs de Spitaalstraat en de Laarstraat, als aanloopgebied naar de centrale binnenstad.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Spitaalstad" is vervat in:

- de plankaart, tekeningnummer 393.334.04 bestaande uit een bestemmingsplankaart schaal 1:1000, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven, tevens zijn op een uitsnede de archeologische waarden aangeduid; een kappenkaart en een gevelwandkaart;
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven en verantwoord en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

2.2. Ligging van het plangebied

Spitaalstad ligt in de historische binnenstad.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Berkel. De oostelijke plangrens loopt door de Hoofd Gracht. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Vispoortgracht. De Martinetsingel, de Boompjeswal en een deel van de stadsmuur vormen de westelijke begrenzing.

De grootte van het plangebied bedraagt ongeveer 25 ha.

2.3. Samenhang met andere plannen

Ontwikkelingsvisie 2020

Deze visie uit april 2001 fungeert als een richtsnoer en integratiekader voor bestemmingsplannen en ruimtelijk relevante aspecten uit andere sectorplannen. Voor de verschillende deelgebieden binnen de gemeente zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd. Met betrekking tot het onderhavige plangebied wordt het Miroterrein, dat hiervan deel uitmaakt, aangegeven als te ontwikkelen woningbouwlocatie.

Toekomstvisie Spitaalstad

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Polsbroek zijn ruimtelijke studies verricht. Daaruit is geconcludeerd dat de kansen en potenties van de Spitaalstad niet volledig zijn te benutten wanneer alleen het Miroterrein herontwikkeld wordt. Het werd wenselijk geacht voor een groter gebied een visie op te stellen, die tevens verder reikt dan een bestemmingsplanperiode.

De Toekomstvisie beoogt de structuur van de Spitaalstad te verbeteren tot een multifunctioneel gebied, met behoud van de bestaande kwaliteiten. Daartoe wordt een concept voor de ruimtelijke inrichting geschetst voor de (middel)lange termijn (10-15 jaar). Realisering van dit hele plan is niet op korte termijn mogelijk, wel kunnen onderdelen reeds worden uitgevoerd.

Vanwege de lange termijn waarop de Toekomstvisie zal worden uitgewerkt en uitgevoerd, is in het onderhavige bestemmingsplan (dat voor de komende tien jaar geldt) geen rekening gehouden met de voorstellen uit de visie. Het bestemmingsplan heeft echter in algemene zin wel een conserverend karakter, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan die strijdig zijn met de Toekomstvisie.

Spitaalstraat Specialiteitenstraat

Dit rapport met als ondertitel: Naar een nieuw economisch profiel voor de Spitaalstad (d.d. november 1999, Seinpost Adviesbureau BV) beschrijft de geschiedenis van de Spitaalstraat. Als karakteristiek element wordt de combinatie van economische functies met wonen genoemd. De Spitaalstraat wordt gekenmerkt door een bont geheel van bedrijven, alsmede van panden uit verschillende bouwperiodes met verschillende stijlen.

Sterke punten zijn onder andere: de functie van aanloopstraat naar de binnenstad, de historische uitstraling, belangrijke fietsroute naar het centrum vanuit de zuidwijken en goede bereikbaarheid voor auto's. Als zwakke punten worden aangegeven: onduidelijk bedrijvenprofiel, slechts de helft van de panden heeft economische functie, relatief veel wisselingen onder ondernemers, leegstand, solitair functioneren van de winkels, bouwkundige slechte staat van panden, onveilige verkeerssituatie, overlast in weekend van uitgaanspubliek, gebrek aan stedenbouwkundige en functionele relatie met het kernwinkelgebied.

De genoemde sterke en zwakke punten zijn omgezet in kansen en bedreigingen. Daaruit volgen voorstellen om de Spitaalstraat te herinrichten (ambiance, verblijfsgebied) en de panden te renoveren. De ruimtelijke en stedenbouwkundige barrières op te heffen en de bereikbaarheid, alsmede de ruimte voor het parkeren te garanderen.

Voorgesteld wordt ook om de ruimtelijke structuur te versterken door het publieksgerichte economische aanbod uit te breiden met de thema's ecologie, kunst en curiosa als leidraad. En de Spitaalstraat te promoten en uit te dragen als 'speciaalstraat'.

Deze voorstellen zijn inmiddels uitgevoerd.

2.4. Vigerende regelingen

Binnen het gebied van het onderhavige bestemmingsplan waren oorspronkelijk meerdere bestemmingsplannen van kracht.

De volgende bestemmingsplannen en herzieningen hebben betrekking op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan:

Polsbroek	Raadsbesluit d.d. 22-12-1980 Goedkeuring GS d.d. 26-03-1982 Kroonbesluit d.d. 24-04-1985
Polsbroek 1 ^e herziening	Raadsbesluit d.d. 27-01-1992 Goedkeuring GS d.d. 24-03-1992
Polsbroek 2 ^e herziening	Raadsbesluit d.d. 29-06-1992 Goedkeuring GS d.d. 01-09-1992
Polsbroek 3 ^e herziening	Raadsbesluit d.d. 26-06-1995 Goedkeuring GS d.d. 15-09-1995

Polsbroek 4 ^e herziening	Raadsbesluit d.d.16-12-1996 Goedkeuring GS d.d. 24-04-1997
Polsbroek 5 ^e herziening	Raadsbesluit d.d. 26-02-2001 Goedkeuring GS d.d. 07-05-2001
Polsbroek 6 ^e herziening	Raadsbesluit d.d. 26-06-2000 Goedkeuring GS d.d. 12-10-2000
Polsbroek 7 ^e herziening	Raadsbesluit d.d. 24-10-2005 Goedkeuring GS d.d. 03-01-2006
Polsbroek 1986	Raadsbesluit d.d. 29-02-1988 Goedkeuring GS d.d. 07-07-1988
Polsbroek 1986, 1 ^e herziening	Raadsbesluit d.d. 30-08-1993 Goedkeuring GS d.d. 24-12-1993
Berkelsingel 1989	Raadsbesluit d.d. 22-04-1991 Goedkeuring GS d.d. 15-07-1991
Halve Maanstraat 1988	Raadsbesluit d.d. 24-09-1990 Goedkeuring GS d.d. 06-02-1991

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Hoofdopzet

Zoals eerder opgemerkt heeft het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend karakter. Dat wil zeggen dat het vooral gaat om het adequaat regelen van de bestaande toestand in het plangebied. Daarnaast dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden en andere kwaliteiten beschermd te blijven.

Dat vraagt een gedetailleerde planopzet, met waar mogelijk enige flexibiliteit om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Om dat te bereiken is de bebouwing langs de Laarstraat en de Spitaalstraat, waar sprake is van een functiemenging, opgenomen in de bestemming "Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-". Op andere plaatsen zijn de verschillende functies zoals wonen, kantoren en detailhandel en dienstverlening specifiek bestemd. In het algemeen zijn de hoofdgebouwen vervat in bebouwingsvlakken en zijn de bijgebouwen binnen de bestemming "Erf" geregeld.

In de hierna volgende tabel is globaal aangegeven hoe verschillende aspecten ten aanzien van de hoofdbebouwing geregeld zijn. Daarbij is onderscheid gemaakt in 'stedelijke ruimtes' en 'nevenruimtes'. Onder de eerste groep zijn de historische bebouwingslinten begrepen, die ook uit oogpunt van welstand zeer belangrijk zijn.

	stedelijke ruimtes		nevenruimtes	
	bestemd als GDA	vrijstelling	specifieke bestemmingen	vrijstelling
maximumgoothoogte	gevelwandkaart	algemeen 10% maatvoering	W* = tabel overige best. op plankaart	algemeen 10% maatvoering
maximumbouwhoogte	gevelwandkaart	algemeen 10% maatvoering	W* = tabel overige best. op plankaart	algemeen 10% maatvoering
dakhelling	gevelwandkaart	mits goot- en bouwhoogte max. 10% wijzigt	voorschriften W = 45-55° of bestaand	-
kapvorm	kappenkaart en gevelwandkaart	- mits goot- en bouwhoogte max. 10% wijzigt - kap max. 55° i.p.v. plat	kappenkaart	- W, mits passend binnen tabel - kap max. 55° i.p.v. plat
nokrichting	kappenkaart	-	kappenkaart	-
breedte (samenvoegen)	gevelwandkaart	max.3 panden tot 12 m	-	-
aantal bouwlagen	gevelwandkaart	-	-	-

* woningen met categorie 1 t/m 9

Voor gebouwen die zijn aangewezen als *monument*, geldt de bestaande situatie - op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit bestemmingsplan - als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat de bestaande maatvoering ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm in beginsel niet mag worden gewijzigd. Burgemeester en wethouders kunnen hier een uitzondering op maken door een vergunning tot wijziging of afbraak te verlenen op basis van de artikelen 11 t/m 21 van de Monumentenwet 1988.

Daarnaast komen er *beeldbepalende panden* voor. Het karakter van deze waardevolle elementen dient behouden te blijven. Daarom is ook bij deze panden de bestaande maatvoering maatgevend, waarvan burgemeester en wethouders alleen in specifieke situaties vrijstelling kunnen verlenen.

De in de tabel genoemde vrijstelling van 10% voor de maatvoering is geregeld in artikel 20 (Algemene vrijstellingen) van de voorschriften.

In de volgende paragrafen wordt op de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan nader ingegaan.

3.2. Gemengde doeleinden

Op een aantal plaatsen binnen het plangebied is sprake van een combinatie van verschillende functies, soms zelfs binnen één gebouw. Daarbij is een specifieke bestemming per functie vaak lastig, of zou dit een belemmering voor de flexibiliteit kunnen zijn.

Ook langs de Laarstraat en de Spitaalstraat is een verscheidenheid aan functies aanwezig. Met name in deze aanloopstraten naar het winkelcentrum in de binnenstad zijn die functies bovendien regelmatig aan verandering onderhevig. Om de betekenis als aanloopstraat te kunnen versterken, is enige flexibiliteit in de bestemmingsregeling nodig. Het is niet efficiënt om voor nieuwe ontwikkelingen telkens een herziening van het bestemmingsplan te moeten maken.

In tegenstelling tot de vigerende situatie, is de bebouwing langs de Laarstraat en de Spitaalstraat niet meer perceelsgewijs bestemd. Vanwege de voorgestane flexibiliteit zijn de hoofdgebouwen gegroepeerd in bebouwingsstroken. De betrokken functies binnen deze stroken zijn gebundeld in de bestemming "Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-".

In beginsel geldt dat op de begane grondlaag naast wonen, detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Op de verdiepingen alleen wonen.

In de bestaande situatie is echter een aantal functies aanwezig dat hier niet aan voldoet. Het is niet de bedoeling om de betrokken activiteiten in dit plan onmogelijk te maken. De op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan aanwezige functies worden gelegaliseerd. Voor de begane grondlaag is dat gedaan met behulp van een op de kaart gegeven aanduiding "Mede bestemd tot" en voor de verdiepingen met de aanduiding "Extra functielagen".

Daarnaast wordt in het plan een mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van horeca langs de Spitaalstraat.

De *Laarstraat* en de *Spitaalstraat* vormen beiden hoofdaders in het gebied dat is aangewezen als beschermd Stadsgezicht. Dat wil zeggen dat de bestaande historische en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd. Daarom is er voor deze straten een *gevelwandkaart* gemaakt (behorend bij de plankkaart), die de maatvoering van de bouwmassa aangeeft, met een beperkte speelruimte voor eventuele veranderingen. In paragraaf 3.7. van deze toelichting zijn aanzichten van de voorgevels opgenomen, die een beeld vormen van het karakter en de kwaliteit van de bebouwing, wat van belang is voor de welstandsadvisering bij nieuw- of verbouwplannen.

Verder zijn op een afzonderlijk kaartblad de nokrichting en kapvorm van alle daken weergegeven, omdat het '*dakenlandschap*' als geheel ook als een waardevol element wordt beschouwd. Om enige flexibiliteit te behouden, is in de voorschriften een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het veranderen van kapvorm en dakhelling, mits de maximumgoot- en bouwhoogte met niet meer dan 10% wordt gewijzigd. Daarnaast is het mogelijk om een plat dak van een kap (met een helling van maximaal 55°) te voorzien

Zowel op de plankkaart als op de gevelwandkaart zijn de monumenten en beeldbepalende panden aangegeven. Voor gebouwen die zijn aangewezen als *monument*, geldt de bestaande situatie als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat de bestaande maatvoering ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm in beginsel niet mag worden gewijzigd. Burgemeester en wethouders kunnen hier een uitzondering op maken door een vergunning tot wijziging of afbraak te verlenen op basis van de artikelen 11 t/m 21 van de Monumentenwet 1988.

Het karakter van *beeldbepalende panden* dient eveneens behouden te blijven. Daarom is ook bij deze panden de bestaande maatvoering maatgevend, waarvan burgemeester en wethouders alleen in specifieke situaties vrijstelling kunnen verlenen.

In paragraaf 3.7. wordt (onder het kopje "*Beschermd Stadsgezicht*") nog wat nader op de bescherming van monumenten en beeldbepalende panden ingegaan.

3.3. Woningen

Zelfstandige woningen, zowel vrijstaand als aaneengesloten, zijn bestemd tot "*Woondoel-einden -W-*". Met zelfstandig wordt bedoeld dat het geen dienstwoningen bij een andere hoofdfunctie betreft. De woningen zijn opgenomen in op de plankkaart aangegeven bebouwingsvlakken of bebouwingsstroken. Wanneer in de woningen andere neven-functies aanwezig zijn, worden deze gelegaliseerd door de aanduiding "Mede bestemd tot" of "Extra functielagen op verdiepingen".

De maatvoering van de woningen is op verschillende wijzen geregeld.

Als basis geldt de "*tabel maatvoering woningen*", die bij het renvooi van de plankkaart is aangegeven. Daarin worden verschillende combinaties van maximumgoothoogte respectievelijk maximumbouwhoogte onderscheiden. Elke combinatie is voorzien van een cijfer, dat eveneens in alle bebouwingsvlakken is toegevoegd. De nokrichting en kapvorm zijn op een afzonderlijk kaartblad weergegeven. In de voorschriften is bepaald dat de dakhelling van woningen tussen de 45 en 55° dient te bedragen, tenzij de bestaande toestand anders is.

Voor de woningen die zijn aangewezen als monument, geldt de bestaande maatvoering ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm als uitgangspunt.

Burgemeester en wethouders kunnen hier een uitzondering op maken door een vergunning tot wijziging of afbraak te verlenen op basis van de artikelen 11 t/m 21 van de Monumentenwet 1988. Op de plankaart is bij de betrokken woningen alleen de aanduiding "Monument" gegeven; specifieke hoogten zijn daarbij niet vermeld.

Daarnaast komen er woningen voor die sterk beeldbepalend zijn. Het karakter daarvan dient eveneens behouden te blijven. Daarom is ook bij deze panden de bestaande maatvoering maatgevend, waarvan burgemeester en wethouders alleen in specifieke situaties vrijstelling kunnen verlenen. Bij deze woningen is op de plankaart wel een bebouwingscategorie aangegeven, die verwijst naar de "tabel maatvoering woningen", waaraan de gewijzigde bebouwing dient te voldoen wanneer een vrijstelling wordt verleend.

Flats en woningtypen in meerdere lagen zijn specifiek bestemd tot "*Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-*". Bij deze bestemming zijn de maximumgoothoogte en de maximumbouwhoogte in meters afzonderlijk op de kaart aangeduid. Ook hier zijn eventuele andere toegelaten (neven-)functies specifiek aangeduid.

Bijbehorende erven

Zowel de erven behorende bij woningen als die van de gemengde doeleinden en andere specifieke bestemmingen zijn opgenomen in een gezamenlijke bestemming "*Erf -E-*". Deze gronden fungeren in feite als bijbehorend erf voor de aangrenzende bestemmingen. Voor deze bestemming gelden verschillende maximum toegestane bebouwings-percentages.

De aanduiding '0%' op de plankaart is toegekend aan tuinen en onbebouwd erf. Dit geldt met name voor gronden die tussen de bebouwingsvlakken van de woningen en het openbaar gebied liggen. Op basis van de Bouwverordening en artikel 3 van de planvoorschriften is het in beperkte mate mogelijk onder andere erkers, balkons en entreeportalen te bouwen die de bebouwingsgrenzen met ten hoogste 1,5 m overschrijden.

Voor '20%' en '80%' geldt dat hier onder voorwaarden per bouwperceel tot het aangegeven percentage aan uitbreidingen en bijgebouwen van de aangrenzende bestemmingen mogen worden gebouwd. Wanneer op de kaart geen percentage is aangeduid geldt hiervoor overeenkomstig de voorschriften een percentage van 50% per bouwperceel.

Op de betrokken gronden mogen uitbreidingen van het hoofdgebouw en aangebouwde danwel vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd. De gezamenlijke grondoppervlakte daarvan mag ten hoogste 50 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat per bouwperceel het aangegeven percentage niet mag worden overschreden.

Uitbreidingen van de hoofdbebouwing (of wel: aangebouwde gebouwen) mogen in beginsel alleen in één bouwlaag plaatsvinden. Daarbij mag eventueel de kap van een woning wel doorgetrokken worden over de aanbouw. Voor vrijstaande *bijgebouwen* geldt een goothoogte van 3 m en een dakhelling die overeenkomt met de hoofdbebouwing. Voor aangebouwde gebouwen is (in artikel 17 van de voorschriften) een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen tot ten hoogste twee lagen, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw.

Met betrekking tot de situering geldt dat de uitbreidingen en bijgebouwen op basis van de Woningwet ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de betrokken woning gebouwd dienen te worden.

Op de erven mogen tevens erfafscheidingen en andere bouwwerken geplaatst worden. Vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, c.q. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, mogen deze niet hoger zijn dan 1 meter, daarachter maximaal 2 meter hoog.

Daarnaast kunnen op grond van artikel 43 van de Woningwet op achtererven ook “vergunningvrije bouwwerken” worden gebouwd. Dit zijn onder meer aan- of uitbouwen van maximaal 4 m hoog en een diepte vanaf de achtergevel van de woning van maximaal 2,5 m. Hierbij geldt dat de afstand tot alle perceelsgrenzen minimaal 1 m dient te bedragen. Deze vergunningvrije bouwwerken tellen mee voor de toegestane bebouwde oppervlakte van het betrokken perceel. Binnen de begrenzing van het beschermd Stadsgezicht is (zoals in par. 3.7. aangegeven) echter niets vergunningvrij.

Tot slot mogen op de achtererven ook parkeervoorzieningen gerealiseerd worden, wanneer daartoe een veilige ontsluitingsmogelijkheid aanwezig is.

Beroep aan huis

Op 28 oktober 2002 is door de gemeenteraad de beleidsnotitie “Beroep aan huis” vastgesteld. Daarin is bepaald dat onder voorwaarden in en bij woningen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn. Dit beleid wordt doorgaans vertaald in de gebruiksbepalingen bij bestemmingsplannen. In het onderhavige plan betreft dat artikel 21 van de voorschriften, in lid 2 onder 3.

De daar vermelde voorwaarden houden onder meer in, dat de grondoppervlakte van de bebouwing die voor de activiteiten wordt gebruikt, niet meer bedragen dan 33,3% van het gebruiksoppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m². Daarnaast mag er geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving ontstaan en geen detailhandel plaatsvinden.

Autoboxen en bergingen

Autoboxen en bergingen die niet aan individuele woningen als bijgebouw kunnen worden toegerekend, zijn specifiek bestemd. De bebouwingshoogte bedraagt maximaal 3 m.

3.4. Overige functies

3.4.1. Maatschappelijke doeleinden

Functies met een maatschappelijk karakter zijn vervat in de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijke doeleinden -M-;
- Religieuze doeleinden -Mr-;
- Nutsvoorzieningen -Mn-,
voor met name de wat grotere nutsgebouwen, die niet passen in de regelingen voor het openbare gebied (Vw, Vb, Vw(p), G, e.d.).

Dit houdt in dat deze functies specifiek bestemd zijn en daardoor niet zonder meer onderling uitwisselbaar zijn.

In het algemeen zijn de hoofdgebouwen vervat in bebouwingsvlakken, die in feite tevens de bestemmingsvlakken vormen. Eventuele bijgebouwen zijn binnen de bestemming “Erf” geregeld.

Binnen de bestemming -Mr- kan per bouwperceel één dienstwoning gerealiseerd worden, met een inhoud van ten hoogste 500 m³. Deze dienstwoning dient georiënteerd te worden op het openbare gebied.

Leidingen

De binnen het plangebied aanwezige leidingen zijn niet van structurele betekenis en zijn daarom niet op de plankaart aangegeven.

3.4.2. Detailhandel en Dienstverlening

Het winkelcentrum op het voormalig Miro-terrein en de winkels aan de Polsbroekpassage zijn bestemd tot "Detailhandel en Dienstverlening -DD-". De bebouwing is opgenomen in een bebouwingsvlak, waarvan de maximum goothoogte en bouwhoogte op de kaart zijn aangegeven.

3.4.3. Kantoren en bedrijfsmatige activiteiten

Volgens de regeling 'Beroep aan huis' kan 50 m² aan beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten bij woningen gerealiseerd worden. Wanneer deze norm overschreden wordt, of er sprake is van een zelfstandige functie, die niet aan het wonen is gekoppeld, is een specifieke bestemming gehanteerd. Er van uitgaande tenminste dat een dergelijke functie op de betrokken plek acceptabel wordt geacht. Zo komt de bestemming "Kantoren -K-" voor en ook "Garagebedrijven -Bg-".

Daarnaast worden in de Donkeresteeg enkele panden gebruikt voor opslag, deze zijn bestemd tot "-Bo-", waardoor de bestaande opslag behouden kan blijven. Binnen deze bestemming zijn eventueel ook dienstwoningen mogelijk.

De hoofdbebouwing is opgenomen in een bebouwingsvlak, waarvan de maximum goothoogte en bouwhoogte op de kaart zijn aangegeven. Eventuele bijgebouwen zijn binnen de bestemming "Erf " geregeld.

3.4.4. Horeca

De gemeente Zutphen heeft in januari 2002 een *beleidsnotitie* voor horecavestigingen opgesteld. Daarin worden onder meer voorwaarden beschreven voor attractieve en functionele horecavestigingen in de historische binnenstad. Voorgestaan wordt een locatiebeleid gebaseerd op vier verschillende typen gebieden.

De *Laarstraat* is ingedeeld bij de '*consolidatiegebieden*'. Dit houdt in dat de bestaande situatie gehandhaafd kan blijven. De inrichting van deze straat is niet echt geschikt voor horeca, maar het huidige aanbod leidt niet tot overlast.

Voor de bestaande horecabedrijven is op de plankaart een aanduiding gegeven dat de begane grondlaag, met bestemming "Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-" ter plaatse mede bestemd is tot horeca.

De *Spitaalstraat* behoort tot de '*ontwikkelingsgebieden*'. Dit betekent dat hier een beperkte horeca-ontwikkeling is toegestaan. De bedoeling hiervan is de straat levendiger te maken en beter te laten aansluiten op het kern-winkelgebied.

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-" zijn aan weerszijden van de Spitaalstraat op de begane grondlaag horecabedrijven toegestaan in categorie 1 en 2, met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 100 m² per vestiging. Om een menging van verschillende functies te blijven behouden is in de voorschriften een maximum van totaal 10 vestigingen voor horecadoeleinden opgenomen.

De *snackbar* bij het parkeerterrein aan de Polsbroek is specifiek bestemd tot "Horeca -H-".

3.5. Verkeersaspecten

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Tadamastraat, Graaf Ottosingel en Berkelsingel, met daaraan gehaakt een lus over de Polsbroek en een over het Hogestraatje en Laarstraat. Deze wegen met een stroomfunctie zijn bestemd tot “Wegverkeer -Vw-“. In de Tadamastraat is op de plankaart de aanduiding “Onderdoorgang water” gegeven, waardoor een eventuele toekomstige verbinding van de Hoofdgracht naar de Vispoortgracht voor de fluisterboot wordt mogelijk gemaakt.

De overige straten zijn bij besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 18 februari 2003 aangewezen als 30 km/uur gebieden. Zij hebben allen de bestemming “Verblijfsdoeleinden -Vb-“.

De gemeente Zutphen heeft in september 2002 een nota Parkeerbeleid opgesteld. Daarin wordt in algemene zin gesteld dat er in de binnenstad voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, maar dat de spreiding over de verschillende parkeerlocaties te wensen overlaat. In de toekomst zal er wel een behoefte zijn aan nieuwe parkeervoorzieningen. Onderzocht wordt of hiervoor een ondergrondse parkeergarage kan worden gerealiseerd. Voor uitbreidingsprojecten in de binnenstad geldt als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, bij voorkeur inpandig. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals aangegeven in de “Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom” (ASVV).

In het onderhavige plangebied zijn de grotere parkeervoorzieningen specifiek bestemd tot “Parkeren -Vw(p)-“. De overige openbare parkeerplaatsen zijn opgenomen in de bestemmingen “Vw” of “Vb”.

Binnen het plangebied bevindt zich ook een aantal fietsverbindingen. Het betreft met name de hoofd- verbindingroutes naar en vanuit de omliggende wijken. Deze fietsroute zijn niet afzonderlijk op de plankaart aangegeven, maar opgenomen in de bestemmingen “Vw” of “Vb”.

Openbaar vervoer

De afstand van de noordwestelijke hoek van het plangebied tot aan het station van de Nederlandse Spoorwegen bedraagt ongeveer 500 m. Via dit station rijden ook verschillende buslijnen.

Door het plangebied zelf rijdt stadsbus 80 (Zutphen-Warnsveld) en de Beverbus, die met name op ouderen gericht is.

3.6. Groenelementen en water

Groenvoorzieningen

Gronden waarop openbaar groen aanwezig is met een structureel karakter zijn bestemd tot “Groenvoorzieningen -G-“. Binnen deze bestemming mogen bijvoorbeeld parken, plantsoenen, waterpartijen, speelvoorzieningen, andere groenelementen, wandelpaden en toegangspaden worden gerealiseerd. Er mogen alleen gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud en nutsvoorzieningen worden gebouwd, met een inhoud van maximaal 25 m³, een maximumgoothoogte van 3 m en een maximumhoogte van 6 m.

Openbaar groen met een minder structurele betekenis, bijvoorbeeld langs straten of op binnenterreinen, is in de bestemming “Wegverkeer -Vw-“ of “Verblijfsdoeleinden -Vb-“ opgenomen.

Waterparagraaf

Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door De Berkel, aan de oostzijde door de Hoofdgracht en aan de zuidwestzijde bevindt zich de Vispoortgracht. In het westen sluit het plan aan op de oorspronkelijke vestingstad. De grachten die deze vestingwerken in de 17^e eeuw omsloten, functioneren niet meer als zodanig en zijn gedempt. Op de plaats van deze oude waterlopen rust deels een verkeersbestemming, het overgrote deel is bestemd als openbaar groen. Binnen de bestemmingen "Groenvoorzieningen -G-", "Verblijfsdoeleinden -Vb-" en "Parkeervoorzieningen -Vw(p)-" is het mogelijk om de waterfunctie terug te brengen, door het verbinden van de Berkel, via de oude waterlopen met de buiten het plangebied aanwezige Binnengracht ten noorden van de Martinetsingel.

Vanuit het "Waterbeleid voor de 21 eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003, dient een watertoets uitgevoerd te worden en in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en moet inzicht geven in de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. De toets heeft betrekking op aspecten als veiligheid, waterkwaliteit, riolering, verdroging, wateroverlast etc.

Door de gemeente Zutphen wordt, in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel, in algemene zin een watertoets uitgevoerd aan de hand van de volgende 12 aandachtspunten:

1. **Veiligheid**

n.v.t.

2. **Wateroverlast**

Vergroting van de veerkracht van het watersysteem door uitbreiding oppervlaktewater. De voormalige vestingwateren kunnen weer watervoerend worden gemaakt. Afkoppeling van regenwater op deze watersystemen leveren een bijdrage aan het vasthouden van het regenwater.

3. **Riolering**

De bestaande systemen zijn gemengd. In de vervangingsprogramma's wordt rekening gehouden met het afkoppelen van daken en verharde oppervlakken door de aanleg van infiltratiesystemen.

Daar waar nieuwbouw wordt gerealiseerd worden verharde oppervlakken niet meer aangekoppeld op de riolering. In bestaande situaties worden de rioolsystemen aangepast gelijktijdig met de noodzakelijke vervanging van het gemengde systeem. Gestreefd wordt om afzonderlijke afvoersystemen aan te leggen (regenwater en afvalwater). De mogelijkheden hiertoe in een dicht bebouwd stedelijk gebied dienen wel reëel te zijn bij de toepassing ervan. Er wordt rekening gehouden met praktische afschrijvingstermijnen van 60 jaar of meer.

4. **Watervoorzieningen**

n.v.t.

5. **Volksgezondheid**

In een historische binnenstad met gedeeltelijke nieuwbouw en verschillende afvoersystemen dient voorkomen te worden dat huisafvoeren op het verkeerde afvoersysteem wordt aangesloten.

6. **Bodemdaling**

n.v.t.

7. Grondwateroverlast

Peilbeheer van de binnen het plangebied aanwezige watergangen wordt verzorgd door het waterschap Rijn en IJssel. Rekening houden met aanwezige kruipruimten en kelders. Bij nieuwbouw zonder kruipruimten bouwen en onder de grondwater-spiegel aan te leggen ruimten waterdicht aan te leggen. Voorkomen moet worden dat nieuwe infiltratiesystemen leiden tot verhoging van de grondwaterstand. De mogelijkheden dienen nauwkeurig onderzocht te worden gelet op de aanwezige bodemstructuur.

8. Oppervlaktewaterkwaliteit

In het gebied bevindt zich een overstort die via een bergbezinkbassin afvoert naar de Hoofdgracht. Nieuwe watergangen zullen ververst moeten worden door aanleg van een inlaat vanaf de Berkel.

9. Grondwaterkwaliteit

n.v.t.

10. Verdroging

n.v.t.

11. Natte natuur

Het watervoerend maken van de vroegere vestinggrachten biedt mogelijkheden voor een combinatie van water en natuur.

12. Beheer en inrichting

Het beheer en onderhoud van de nieuwe watergangen zal door het waterschap Rijn en IJssel verzorgd worden.

3.7. Cultuurhistorie***Historische ontwikkeling***

Voor het plangebied is een historische beschouwing opgesteld, welke geheel als bijlage bij deze Toelichting is opgenomen. Daarin is onder meer de geologie en prestedelijke toestand beschreven. Het plangebied is lange tijd een laag en drassig terrein geweest met een semi-agrarisch gebruik, bekend onder de naam 'de Polsbroek'. Daar doorheen ontstonden belangrijke toevoerwegen naar de stad, de Laarstraat en Spitaalstraat. Het tussenliggende gebied is geleidelijk ontgonnen en in cultuur gebracht.

De Laarstraat en de Spitaalstraat raakten in de loop van de 14e eeuw bebouwd en werden in het begin van de 15e eeuw bij de stad Zutphen getrokken.

In de 17e eeuw onderging het stadsbeeld een belangrijke wijziging door de aanleg van nieuwe vestingwerken. Daarvan zijn nabij de Halvemaanstraat en de Paardenwal de contouren van een bastion nog zichtbaar.

De vestingwerken werden in de 18e eeuw nogmaals versterkt met de lunetten van Coehoorn en de zg. Linie van Hooff. Daardoor en de nadruk die werd gelegd op het inunderen van het terrein rond de stad, verloren de wallen en grachten tussen de Oude stad en de Spitaalstad hun functie. Het bolwerk tussen de Laar- en Spitaalpoort werd geslecht, bestemd tot wandelgebied en beplant met bomen. Van de middeleeuwse stadsmuur, met bijbehorende torens, zijn langs het Armenhage nog overblijfselen aanwezig.

In de periode tussen de veertiende en negentiende eeuw is de Spitaalstad geleidelijk aan volgebouwd, ten koste van de agrarische activiteiten. Het gebied tussen de Laarstraat en Spitaalstraat heeft echter tot in de 19e eeuw weinig bebouwing gehad, in ver-

band met afwateringsproblemen. Pas toen een gemaaltje werd gebouwd tegen de buitenwal, kon men beginnen met woningbouw op grote schaal in de Polsbroek.

Aan het eind van de 19e eeuw zijn langs de Boompjeswal, Graaf Ottosingel, Tadamasingel en Berkelsingel woningen gebouwd.

Tot in de jaren zeventig van de 20e eeuw kenmerkte de Polsbroek zich als een weinig intensief gebruikt gebied, met arbeiderswoningen, bedrijfjes en braakliggend terrein. Vanaf deze periode is begonnen met een nieuwe invulling. Langs de achterkanten van de Spitaalstraat, de Laarstraat en de Graaf Ottosingel werd nieuwe bebouwing gerealiseerd en in het midden een groot winkelcomplex (de Miro) met een parkeerterrein.

Beschermd stadsgezicht

Een deel van het plangebied - grof gezegd: tussen de Berkelsingel en de Laarstraat, langs de Boompjeswal en tussen de Spitaalstraat en de Vispoortgracht - maakt deel uit van het gebied dat bij besluit d.d. 16 december 1986 door de minister van W.V.C. en de minister van V.R.O.M. is aangewezen als beschermd Stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Op de in deze toelichting opgenomen figuur is de begrenzing van het hele beschermd Stadsgezicht aangegeven, waarbij de ligging van het plangebied globaal is aangeduid. Gezien het belang van dit gegeven staat de grens ook op de plankaart.

De aanwijzing houdt feitelijk in dat de bestaande historische en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd. Daarbij gaat het met name om het behoud van het ensemble aan kwaliteiten. Daarvoor wordt als middel onder meer voor de historische linten binnen het beschermd Stadsgezicht een gevelwandkaart (behorend bij de plankaart) gehanteerd, die de maatvoering van de bouwmassa aangeeft, met een beperkte speel-ruimte voor eventuele veranderingen. In deze toelichting zijn gevelaanzichten opgenomen, die een beeld vormen van het karakter en de kwaliteit van de bebouwing, wat van belang is voor de welstandsadvisering bij nieuw- of verbouwplannen.

Daarnaast zijn alle dakvormen ook op een afzonderlijk kaartblad weergegeven, omdat het 'dakenlandschap' als geheel eveneens als een waardevol element wordt beschouwd. In de voorschriften wordt voor de nokrichting en kapvorm naar deze kaart verwezen, terwijl voor woningen tevens is bepaald dat de dakhelling tussen de 45 en 55° dient te bedragen.

Een ander middel ter bescherming van de ruimtelijke waardevolle aspecten, is het opnemen van een bepaling in de voorschriften die de voorgevels van de bebouwing binnen de bestemming "Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-" vastlegt.

Verder zijn verschillende panden - zowel binnen als buiten het beschermd Stadsgezicht - aangewezen als monument, waardoor er bescherming geboden wordt op basis van de Monumentenwet 1988. Een globaal overzicht daarvan is weergegeven op de afbeelding "Monumenten, beeldbepalende panden (indicatief)" in deze toelichting. Voor de exacte situering wordt verwezen naar de plankaart; de objecten binnen het beschermd Stadsgezicht zijn ook op de gevelwandkaart aangegeven. Naast winkelpanden, woningen en dergelijke is ook de oude vestigingsmuur langs de Armenhage, met bijbehorende poorten en toren, als monument aangeduid en specifiek bestemd tot Stadsmuur. Er is geen onderscheid gemaakt tussen Rijksmonumenten en monumenten die op de gemeentelijke monumentenlijst voorkomen. Wel zijn de beeldbepalende panden specifiek aangeduid. Samen-gevat geldt dat binnen het beschermd Stadsgezicht niets zonder vergunning mag worden gewijzigd. Voor aanpassing van monumenten kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen, na de gemeentelijke monumentencommissie te hebben geraad-

pleegd en voor rijksmonumenten bovendien de Rijksdienst voor de Monumentenzorg om advies te hebben gevraagd. Voor veranderingen aan beeldbepalende panden is een vrijstelling van het college nodig, die ook in deze situatie eerst advies inwint bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Naast de wettelijke kaders van onder meer het bestemmingsplan en het welstandsbeleid, is ook het hierna beschreven rijks- en provinciaal beleid richtinggevend voor het gebied binnen het beschermd Stadsgezicht. Het onderhavige bestemmingsplan is met name gericht op het behoud van de bestaande waarden en het ruimtelijk fixeren van de bestaande situatie. Daarnaast is functioneel gezien enige flexibiliteit ingebouwd, om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Overig beleid

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

De Provincie Gelderland heeft het rijksbeleid nader uitgewerkt in de nota '*Belvoir*'. Daarin worden cultuurhistorische waarden geschetst als een bepalende factor voor de kwaliteit van de leefomgeving. Vanuit die erkenning kiest de provincie voor een actief cultuurhistorisch beleid waarin ruimtelijke, economische en cultuurhistorische belangen niet tegenover elkaar staan, maar elkaar inspireren en versterken. Kern van het beleid is de keuze voor 'behoud in ontwikkeling'. Dat houdt in dat cultuurhistorische waarden een belangrijke plaats krijgen in ontwikkelingsprocessen.

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

Archeologie

In archeologisch opzicht is er over de Spitaalstad weinig concrete informatie beschikbaar. Het incidentele archeologische onderzoek dat onder de bevoegdheid van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) plaatsvond, was vooral gericht op het oudste deel van de binnenstad.

In de Spitaalstad is geen officiële archeologische opgraving uitgevoerd. Dit komt omdat de grootschalige sloop en nieuwbouw plaatsvond in de periode 1965-1991 toen er nog geen gemeentelijke archeologische dienst bestond. Sinds 1995 is incidenteel bouw-

historisch onderzoek uitgevoerd in de Laarstraat en Spitaalstraat. Daaruit blijkt dat in genoemde straten veel bouwhistorische waarden aanwezig zijn. In 2003 vond voor het eerst een intensieve archeologische begeleiding plaats bij de rioolvervanging in de Spitaalstraat.

Met name het proces van de waterhuishouding, de ontginning, de verstedelijking en verkaveling is niet aan goed archeologisch onderzoek onderworpen geweest. Ook de demografische dynamiek van een groeiende en weer krimpende stad is onvoldoende archeologisch bekend. Evenals de mate waarin de Spitaalstad in de late middeleeuwen ook daadwerkelijk verstedelijkt is geweest. Dit maakt het stadsdeel vanuit archeologische optiek (kennislacunes) erg waardevol.

De Zutphense binnenstad, inclusief de Spitaalstad, is bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek bekend als archeologisch waardevol: "archeologisch meldingsgebied".

De gemeente Zutphen werkt thans aan de voorbereiding van een gemeentelijke Archeologische Waarden Kaart. Op basis van de voorlopige gegevens is op een uitsnede van de plankaart van het onderhavige plan een overzicht gegeven van de verschillende verwachte waarden. Daarbij is het gehele plangebied onderverdeeld in vier categorieën:

Gebied met grote archeologische waarde

Archeologische aangetoonde resten van grote (wetenschappelijke en/of cultuurhistorische) waarde. Het gaat doorgaans om concrete archeologische complexen of objecten (zoals het Spitaalklooster en de middeleeuwse verdedigingswerken). Behoud van deze waarden in situ (ter plaatse ongeroerd in de bodem) is veruit te verkiezen boven het aantasten van die waarden. Indien de waarden niet behouden kunnen worden dan is archeologisch onderzoek, voorafgaande aan de bodemingreep, verplicht. De kosten van het onderzoek kunnen door het bevoegd gezag doorberekend worden aan het project of de aanvrager van de vergunning.

De vrijgestelde diepte van bodemingrepen is 0-50 cm vanaf het maaiveld. Er is geen vrijgestelde omvang in oppervlakte. Het verdiepen van ruimten beneden het maaiveld (zoals kelders) kent géén vrijgestelde diepte.

Gebied met archeologische waarde

Archeologische aangetoonde resten van wetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. Behoud van deze waarden in situ is te verkiezen boven het aantasten van die waarden. Indien de waarden niet behouden kunnen worden dan is archeologisch onderzoek, voorafgaande aan de bodemingreep, verplicht. De kosten van het onderzoek kunnen door het bevoegd gezag doorberekend worden aan het project of de aanvrager van de vergunning.

De vrijgestelde diepte van bodemingrepen is 0-50 cm vanaf het maaiveld. Er is een vrijgesteld oppervlakte kleiner dan 5 m². Het verdiepen van ruimten beneden het maaiveld (zoals kelders) kent géén vrijgestelde diepte en oppervlak.

Gebied geringe archeologische waarde

Archeologische aangetoonde resten van geringe wetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. Bodemingrepen met een groter oppervlak dan 500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld dienen, voorafgaande aan de bodemingreep, archeologisch

begeleid te worden. De kosten van het onderzoek kunnen door het bevoegd gezag doorberekend worden aan het project of de aanvrager van de vergunning.

Door recente ontgroning verdwenen archeologische waarden

Dit geldt voor het overige gebied, waarvoor op de plankaart geen aanduiding is gegeven. In deze terreinen zijn geen archeologische waarden meer aanwezig. Daarom worden hier aan bodemingrepen geen aanvullende archeologische eisen van behoud en/of onderzoek gesteld.

Stegen en gangen

De Laarstraat, de Spitaalstraat en het tussenliggende gebied de Polsbroek hebben in de 19^{de} eeuw vele stegen en sloppen gekend. De sloppen konden bereikt worden door overbouwde gangen in het hoofdhuis aan de straat. De slechte woonomstandigheden in deze stegen hebben er mede toe bijgedragen dat de Polsbroek in de jaren na de tweede wereldoorlog is gesaneerd. Gedurende de 20^{ste} eeuw is het grootste deel van de gangen uitkomende op de Laar- of Spitaalstraat verdwenen door sloop van de aangelegene kleine huisjes.

Voor zover er nog restanten overgebleven zijn, is het beleid er op gericht deze te behouden. Daarnaast zijn de bekende overbouwde doorgangen aangeduid, met een bepaling in de voorschriften dat deze doorgangen gehandhaafd dienen te blijven.

Historische bouwmuren

Bouwhistorisch onderzoek heeft uitgewezen, dat van veel oude stadspcelen nog historische zijmuren aanwezig zijn. De meeste muren dateren van 1300 tot 1500.

Er wordt naar gestreefd om doorbraken in dergelijke perceelsscheidende muren zoveel mogelijk te beperken. Bij het toepassen van de bouwverordening wordt daartoe een aantal uitgangspunten gehanteerd. In algemene zin is volgens de Woningwet voor bouwkundige werken een bouwvergunning nodig, en artikel 43 daarvan wijst nog eens nadrukkelijk op het beschermd Stadsgezicht en op de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat binnen het beschermd Stadsgezicht, maar ook bij monumenten en beeldbepalende panden daarbuiten, niets veranderd mag worden zonder vergunning. Daarmee zijn ook de historische bouwmuren op verschillende wijzen beschermd.

4. JURIDISCHE OPZET

4.1. Hoofdopzet

Het onderhavige plan is een gedetailleerd bestemmingsplan met gedetailleerde bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart, voorzien van een verklaring, en uit voorschriften, voor zover die voorschriften in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak.

4.2. Opzet en indeling voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

Paragraaf I - Algemene en technische bepalingen

Paragraaf II - Bestemmingsbepalingen

Paragraaf III - Aanvullende bepalingen

Na een globale verklaring van de inhoud zullen de diverse artikelen afzonderlijk worden toegelicht.

Algemene en technische bepalingen

Paragraaf I omvat in artikel 1 de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in de volgende paragrafen worden gebruikt. Daarnaast bevat deze paragraaf in artikel 2 bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van bouwwerken moeten worden gemeten. Bepalingen met betrekking tot de relatie tussen het bestemmingsplan en de bouwverordening, zijn in artikel 3 opgenomen.

Bestemmingsbepalingen

Paragraaf II geeft een omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen. In de bestemmingsbepalingen (lid A) wordt een nadere inhoud aan de bestemming gegeven. Aan de bestemmingsbepalingen kan de toelaatbaarheid van bebouwing en gebruiksvormen worden getoetst.

In de bebouwingsbepalingen (lid B) wordt aangegeven welke bebouwing en voorzieningen toelaatbaar zijn.

In de vrijstellingsbepalingen (lid C) is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen vrijstelling te verlenen van (onderdelen van) de bestemmingsbepalingen en/of de bebouwingbepalingen.

Aanvullende bepalingen

Paragraaf III omvat bepalingen welke op bestemmingen binnen het plangebied van toepassing kunnen zijn. Te denken valt hierbij aan gebruiksvoorschriften, aan algemene vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en dergelijke.

4.3. Artikelsgewijs commentaar

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Geeft een verklaring van de belangrijkste begrippen die in de voorschriften worden gebruikt.

Artikel 2 Wijze van meten

Geeft aan op welke wijze bepaalde maten moeten worden berekend.

Artikel 3 Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

Bevat de onderwerpen uit de bouwverordening die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de bereikbaarheid van gebouwen, overschrijding van bebouwingsgrenzen en ruimte tussen bouwwerken.

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-

Bij deze bestemming zijn op de begane grondlaag wonen, detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden toegestaan. Op de verdiepingen alleen wonen.

De op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan aanwezige functies die hier niet aan voldoen worden gelegaliseerd. Voor de begane grondlaag is dat gedaan met behulp van een op de kaart gegeven aanduiding "Mede bestemd tot" en voor de verdiepingen met de aanduiding "Extra functielagen op verdiepingen".

Artikel 5 Woondoeleinden -W-

Bedoeld voor gebouwen waar het wonen als hoofdfunctie geldt. De goothoogten en bebouwingshoogten van deze gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen op de plankaart in de 'tabel maatvoering woningen' is bepaald. Voor zover de woningen aangewezen zijn als monument of beeldbepalend pand, mag de bestaande maatvoering in beginsel niet worden gewijzigd.

Artikel 6 Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-

De in het plangebied voorkomende gestapelde woonvormen zijn specifiek bestemd. Op enkele plaatsen komen binnen deze bestemming andere nevenfuncties voor. Deze zijn op dezelfde wijze geregeld als bij de Gemengde doeleinden.

De goothoogten en bebouwingshoogten van deze gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen op de plankaart in de bebouwingsvlakken is bepaald.

Artikel 7 Woondoeleinden, Autoboxen -W(ab)-

Bedoeld voor autoboxen die niet direct aan individuele woningen als bijgebouw kunnen worden toegekend, met een hoogte van maximaal 3 m.

Artikel 8 Detailhandel en dienstverlening -DD-

Bedoeld voor onder meer kapsalons, bankfilialen en winkels. Bij deze bestemming is er geen mogelijkheid gegeven voor dienstwoningen.

Artikel 9 Horeca -H-

Betreft zelfstandige horecafuncties categorie I, zoals de snackbar bij het parkeerterrein aan de Polsbroek.

Artikel 10 Kantoren -K-

Betreft zelfstandige kantoorfuncties, zonder dienstwoning.

**Artikel 11 Garagebedrijven -Bg-
Opslag -Bo-**

Regelt het bestaande garagebedrijf en een aantal panden dat voornamelijk gebruikt wordt voor opslag. Bij deze bestemming(en) komen ook de aanduidingen “Mede bestemd tot” en “Extra functielagen op verdiepingen” voor.

Artikel 12 Maatschappelijke doeleinden -M-

Dit artikel bevat een algemene bestemming, waarbinnen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele en overheidsdoeleinden mogelijk zijn.

Artikel 13 Religieuze doeleinden -Mr-

Regelt de kerkgebouwen en de aanwezige moskee, waarbij dienstwoningen zijn toegestaan.

Artikel 14 Nutsvoorzieningen -Mn-

Voor doeleinden van openbaar nut, zoals traforuimten en andere nutsgebouwen van enige omvang. Uitgegaan wordt van een hoogte van maximaal 4 m.

**Artikel 15 Wegverkeer -Vw-
Verblijfsdoeleinden -Vb-
Parkeervoorzieningen -Vw(p)-**

De bestemming Wegverkeer -Vw- regelt de wegen met een stroomfunctie, met de daarbij behorende voorzieningen.

De bestemming Verblijfsdoeleinden -Vb- is gekozen voor de woonstraten en woonerven.

De grotere parkeerterreinen zijn specifiek bestemd tot Parkeervoorzieningen -Vw(p)-

Artikel 16 Groenvoorzieningen -G-

Voor groenvoorzieningen met een structureel karakter.

Artikel 17 Erf -E-

Deze gronden fungeren als bijbehorend erf voor de aangrenzende bestemmingen. Bij deze bestemming zijn verschillende maximum toegestane bebouwingspercentages op de kaart aangeduid. De aanduiding ‘0%’ is toegekend aan tuinen en onbebouwd erf. Voor ‘20%’ en ‘80%’ geldt dat hier onder voorwaarden uitbreidingen en bijgebouwen van de aangrenzende bestemmingen mogen worden gebouwd. Wanneer op de kaart geen percentage is aangeduid geldt hiervoor overeenkomstig de voorschriften een percentage van 50%.

Artikel 18 Stadsmuur -S-

Deze bestemming geldt voor de oude vestigingsmuur met poorten en toren. Daarbij is tevens op de kaart aangeduid dat dit een monument betreft.

Artikel 19 Water

Alle hoofdwaterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende oeverstroken zijn bestemd tot "Water". Dit zijn de Berkel en de Hoofd Gracht.

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN**Artikel 20 Algemene vrijstellingen**

Aan Burgemeester en Wethouders wordt de mogelijkheid gegeven vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor bepaalde onderwerpen. Bijvoorbeeld voor oprichting van transformatorhuisjes, en voor het onder voorwaarden aanpassen van bebouwingsgrenzen.

Artikel 21 Gebruiksbepalingen

Hierin is het gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken geregeld.

Artikel 22 Aanlegvergunningen

In dit artikel zijn de vergunningen geregeld, die nodig zijn voor werkzaamheden binnen gebieden met archeologisch waarden.

Artikel 23 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid het plan op bepaalde onderdelen te wijzigen. Het betreft onder meer het oprichten van nutsvoorzieningen, afwijking van begrenzingen en aanpassing van de maatvoering.

Artikel 24 Bescherming van het plan

Dit artikel dient als dubbeltelbepaling, teneinde te vermijden dat bijvoorbeeld vrijstellingen een cumulatieve werking verkrijgen.

Artikel 25 Procedureregels

Hierin wordt aangegeven dat voor toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing is.

Artikel 26 Strafbaarheid van overtredingen

In dit artikel is vermeld dat overtreding van een aantal genoemde verbodsbepalingen strafbaar is in de zin van de Wet op de economische delicten.

Artikel 27 Overgangsbepalingen

Beschreven worden overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen en van het gebruik van onbebouwde gronden. Zo kunnen bijvoorbeeld bouwwerken welke onder het overgangsrecht vallen via vrijstelling worden vergroot met 10% van de inhoud.

Artikel 28 Slotbepaling

Dit betreft het zogenaamde "citeerartikel".

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Geluidhinder

In het kader van het gereedmaken van een bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) onderzoek plaats te vinden naar de geluidhinderaspecten.

In het onderhavige plan zijn geen nieuwe gevoelige objecten voorzien. Daarom hoeft de haalbaarheid met betrekking tot het wegverkeerslawaai niet te worden aangetoond.

5.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

De Spitaalstad is een laaggelegen gebied variërend van 6,50 tot 9,00 m +NAP (de binnenstad ligt op ca. 8,50 tot 12,00 m +NAP). Alleen de Laarstraat en een stukje van de Spitaalstraat liggen rond de 9,00 +NAP. De ondergrond bestaat uit lemige en kleiige afzettingen, afgewisseld met zandige lagen. Deze afzettingen van de Berkel en de IJssel dateren uit het laat pleistoceen en Holoceen. De Berkel botste tegen een dekzandrug met daarop een hoog rivierduinencomplex, waarop de binnenstad en de Nieuwstad liggen, en boog af in het lage terrein van de Polsbroek, om daar in de IJssel uit te monden. Deze monding lag tot in de 13^e eeuw ter plaatse van de Spitaalstad, ongeveer bij de Walstraat en er was mogelijk een tweede monding aan het einde van de Spitaalstraat, nu de Hoofdgracht. De IJssel stroomde toen door Helbergen, via de huidige Vispoortgracht westelijk om de binnenstad en schampte dus de Tadamasingel-Spitaalstraat. Na de rivierverlegging van 1357 werd deze IJsselloop een dode rivier-meander. Kleiige afzettingen in de Polsbroek kunnen afgezet zijn door de IJssel in de Romeinse tijd. Onder de Laarstraat is een oeverwal aanwezig met Gley-verschijnselen en verderop in de straat een zandopduiking. De diepere ondergrond bestaat uit pleistoceen rivierzand met kleilagen en grindbanken (de formatie van Kreftenheye).

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit (1992) wordt in principe uitgegaan van verkennend bodemonderzoek gebaseerd op de Nederlandse Voornorm (NEN 5740).

Het bestemmingsplan "Spitaalstad" betreft vooral het opnieuw regelen van de bestaande situatie. Daarom is in dit geval het onderzoek beperkt tot het uitvoeren van een inventarisatie van reeds verrichte relevante bodemonderzoeken en het verzamelen van eventueel aanvullende informatie over de bodemhygiënische gesteldheid van het terrein.

5.3. Luchtkwaliteit

Omdat er met onderhavig plan geen nieuwe gevoelige objecten worden gecreëerd, behoeft het bestemmingsplan "Spitaalstad" niet te worden getoetst aan het "Besluit luchtkwaliteit".

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Zoals uit de toelichting mag blijken, vervangt dit bestemmingsplan een aantal verouderde regelingen. Als eerste in een rij van drie nieuwe plannen speelt dit plan in op een aantal nieuwe ontwikkelingen binnen de begrenzing van het plangebied.

Het bestemmingsplan draagt een consoliderend karakter en is in hoofdzaak gericht op de kwalitatieve verbetering van het gebied.

In de ruimtelijke opbouw en functiesamenstelling van het plangebied zullen naar verwachting geen ingrijpende wijzigingen plaatsvinden met een planeconomische relevantie.

7. INSpraak

Ingevolge de inspraakverordening Zutphen heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 29 september 2005, gedurende vier weken, ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt door een publicatie in Zutphense Koerier van 28 september 2005.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn tien reacties binnengekomen, waarvan negen over hetzelfde onderwerp. Half december 2005 heeft Stichting Bescherming Stadsschoon Zutphen nog een reactie ingediend over twee aspecten die zij ook op de voorlichtingsavond heeft ingebracht. Hieronder wordt op de reacties ingegaan.

1. Negen gelijkluidende reacties.

Ingezonden door: D.H.M. Aalders/R.C.J. te Pas, Tadamingel 35, 7201 EK Zutphen; J.H. Nagtegaal, Tadamingel 122, 7201 EN Zutphen; P.W.V. Soeter/A.Overweg, Tadamstraat 22, 7201 ER Zutphen; M. Verbeek, Tadamingel 51, 7201 EL Zutphen; M. Stokkink/E. van Groningen, Tadamingel 57, 7201 EL Zutphen; C. Luesink/Z. van Dijk, Tadamingel 47, 7201 EL Zutphen; R. de Kler, Tadamstraat 11, 7201 EP Zutphen; J. vd Broek, Tadamingel 55, 7201 EL Zutphen; Y. Tamminga, Tadamingel 51, 7201 EL Zutphen. Vragen de buurtuin aan de Tadamingel als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar:

De tuin is in het voorontwerp met de openbare weg Tadamingel onder de bestemming "Verblijfsdoeleinden" geschaard. Tot deze bestemming behoren: wegen zonder stroomfunctie alsmede voetgangersgebieden, voet- en fietspaden, pleinen, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bermen, water en groenvoorzieningen, (uitbreiden van) tuinen, speelvoorzieningen, stoepen, stoeppalen, trappen en hekwerken bij gebouwen binnen de aangrenzende bestemming.

Het perceel is daarmee in principe juist bestemd. Er bestaat echter geen bezwaar tegen om de buurtuin specifiek als "groenbestemming" weer te geven. Deze wijziging is dan ook in het plan doorgevoerd.

2. De heer Y. Tamminga, Tadamingel 51, 7201 EL Zutphen.

Gebruikers van het achter Tadamingel 51 aan de Spitaalstraat gelegen perceel/pand hebben een recht van overpad over het perceel Tadamingel 51. Geeft aan dat dat pand in het geldende plan de bestemming woningen en een bedrijfsbestemming heeft. Het bedrijfsgedeelte is in gebruik als garage/opslagruimte bij de bovenwoning. In het plan Spitaalstad krijgt het de ruimere bestemming "Gemengde doeleinden, klasse A". Bij een gebruikswijziging in winkel of horeca zal er misschien een achteringang gecreëerd worden, hetgeen ook bij buurpand Erotica is geschied, waardoor er meer personen over het erf komen. Vraagt om een en ander in het plan Spitaalstad zo te regelen dat het recht van overpad vervalt bij het anders gebruiken van het pand aan de Spitaalstraat of te regelen dat het verboden is om gebruik te maken van een achteringang. Als dat niet mogelijk is heeft indiener bezwaar tegen de voorgenomen bestemming.

Commentaar:

Via een bestemmingsplan kan een privaatrechtelijke regeling (in dit geval het recht van Opstal) niet ongedaan worden gemaakt. In een bestemmingsplan is ook niet te regelen dat

er geen achteringang naar een pand mag komen. Wij denken dat de kans niet groot is dat er een winkel/horeca in het pand Spitaalstraat 76/78 komt met een ingang aan de achterzijde aan de Tadamasingel. De Spitaalstraat is de winkelstraat en heeft een verkeersstroomfunctie. Alle panden ontsluiten op de Spitaalstraat. Dat het buurpand naast de hoofdentree ook een achteringang heeft, heeft te maken met het specifieke karakter van dat bedrijf. De kans is zeer klein dat er zich een soortgelijk bedrijf naast vestigt.

Het pand Spitaalstraat 76/78 heeft in het geldende bestemmingsplan "Polsbroek" de bestemmingen "Woningen" en "Bedrijven" en kent de zogenaamde "Blokzijderegeling". De blokzijderegeling houdt in dat met een binnenplanse vrijstelling kan worden meegewerkt aan de vestiging van winkels, horecabedrijven, kantoren, bedrijven, praktijkruimten, bergingen en hulpverlenende diensten.

De bestemming "Gemengde doeleinden, klasse A" die in het voorontwerp bestemmingsplan Spitaalstad aan alle panden aan de Spitaalstraat is gegeven voorziet in dezelfde gebruiksmogelijkheden. Het ligt niet in de rede hier voor één pand een uitzondering te maken en deze alleen voor woondoeleinden te bestemmen. Het beperken van de gebruiksmogelijkheden kan daarnaast grond zijn om planschade te claimen.

3. Stichting Bescherming Stadsschoon Zutphen

Heeft geen "ernstige bezwaren" maar vraagt te overwegen tegelijk met dit bestemmingsplan de grens van het Beschermd Stadsgezicht(gebied) aan te passen zodat er logisch lopende lijnen ontstaan. De tweede vraag betreft het wijzigen van de grens van het bestemmingsplan zelf. Meer aansluiten bij het karakter van de wijken. Een aantal delen van dit plan toevoegen aan de binnenstadplannen. Dit is mogelijk door de grens van het plan Spitaalstad te leggen in het hart van de grachten aan de Walstraat, Boompjeswal en Halve Maanstraat.

Commentaar:

Het instrument bestemmingsplan regelt niet de aanwijzing van gebieden tot Beschermd Stadsgezicht. Dit geschiedt via een afzonderlijke (en vrij omslachtige) procedure op grond van de Monumentenwet. Als zodanig aangewezen gebieden worden wel voor de kenbaarheid voor een ieder en met een beschermingsregeling in bestemmingsplannen opgenomen. In het kader van deze bestemmingsplanherziening komt een wijziging van de grens van het Beschermd Stadsgezicht daarom niet in beeld.

De gebieden waarvoor een wijziging van de grens wordt voorgesteld hebben net zo goed een relatie met het voorliggende plangebied als met de binnenstadplannen. Waar een grens ook wordt gelegd, het kan altijd stof tot discussie opleveren.

Het voorliggende bestemmingsplan is de eerste in een reeks van actualisering van alle bestemmingsplannen. Voor de actualiseringsslag is uitgegaan van 16 nieuwe bestemmingsplangebieden waarbij de grenzen van vigerende bestemmingsplannen worden aangehouden. Tevens is een tijdpad uitgezet wanneer welk gebied aangepakt kan worden. De totale actualiseringsslag vergt naar verwachting zeven jaar. Het aanbrengen van wijzigingen in de bestaande grenzen zal het effect hebben dat voor kleine gebiedjes nog één of meerdere jaren een bestemmingsplan geldt dat voor het overgrote deel door een actueel plan is vervangen. Mede gelet op het onderbrengen van zowel bestaande als nieuwe bestemmingsplannen in het interne informatiesysteem en op iets langere termijn de gemeentelijke website is het wijzigen van grenzen vanwege de onduidelijkheid die daardoor ontstaat niet wenselijk.

Voorlichtingsavond

Op 28 september 2005 is een voorlichtingsavond over het voorontwerp-bestemmingsplan gehouden. Daarbij waren aanwezig: W. Haans, stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons; R. de Lange, wethouder/voorzitter, H. Krijnen en P.A.J. van Dijk, gemeente; 10 belangstellenden, waarvan 2 raadsleden en 1 wijkambtenaar. Van deze avond is het volgende verslag opgesteld.

1. Wethouder De Lange heet de aanwezigen welkom en licht toe dat de gemeente gestart is met een actualisering van de bestemmingsplannen en dat het voorontwerp-bestemmingsplan Spittaalstad de eerste in de reeks van actualisatieplannen is. Spreker noemt dat het voorliggende plan een herziening van drie geldende bestemmingsplannen omvat. De avond is bedoeld om een toelichting op het plan te verzorgen en de aanwezigen al vast de gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen. Er liggen formulieren op de tafels. In de pauze kunnen de aanwezigen daarop hun vragen aangeven waarbij na de pauze getracht zal worden daar al een antwoord op te geven.
2. Na de inleiding door de wethouder geeft de heer Wil Haans via een Power-point presentatie een toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan waarin hij met name vergelijkingen maakt tussen de geldende plannen en het thans voorliggend voorontwerp.
3. Tijdens de presentatie wordt al de vraag gesteld waarom het gebied van het beschermd stadsgezicht niet is gewijzigd. Deze grens had bijvoorbeeld tot de hoofdgracht doorgetrokken kunnen worden. Beantwoord wordt dat het bestemmingsplan de aanwijzing van gebieden beschermd stadsgezicht niet regelt maar dat dit een afzonderlijke (en vrij omslachtige) procedure op grond van de Monumentenwet is. In het bestemmingsplan is het bestaande aangewezen gebied opgenomen. Ook is er enige discussie over de grens van het bestemmingsplangebied. Aangegeven wordt dat van de bestaande bestemmingsplangrenzen is uitgegaan.
4. Er worden geen schriftelijke vragen ingediend. Na de pauze worden nog wel mondeling enkele vragen gesteld.
 1. De heer T.J. Terburg (bomenstichting) vraagt waarom monumentaal groen niet in het plan is meegenomen. Dit verdient toch bescherming. Van gemeentezijde wordt aangegeven dat de gemeente over een lijst van waardevolle bomen beschikt en dat bekeken zal worden of het opnemen van een dergelijke regeling mogelijk/wenselijk is.
 2. De heer P. van der Ploeg vraagt naar het verdwijnen van de bestemming "Garageboxen". Hij pleit ervoor de bestaande situatie te blijven hanteren. Wordt naar gekeken.
 3. Mevrouw te Mebel vraagt of het wel verstandig is om bijvoorbeeld voor de Spitaalstraat zo flexibel met functiewijzigingen om te gaan. Zij vindt het jammer als in een dergelijk toegangsgebied naar het centrum te veel woningen komen. De heer Haans antwoordt dat die flexibiliteit er juist is ingebracht om leegstand van winkels te voorkomen. Dat vindt ook niemand wenselijk. Het plan is dan echter weer zo flexibel dat in goede economische tijden de functie wonen ook weer makkelijk in winkel omgezet kan worden.
 4. Mevrouw Kruishaar vraagt aandacht voor het verschijnsel dat er zoveel "groen" voor "grijs" lijkt te verdwijnen, hier geen beleid voor is en dit vaak ad hoc lijkt te

gebeuren en dat er soms al gekapt wordt voordat een bouwvergunning voor het project is afgegeven of van kracht is geworden. Nu is er bijvoorbeeld de discussie van realisering van een parkeergarage bij de Vispoortgracht/Houtwal. De wethouder antwoordt dat de gemeente zoveel mogelijk probeert te voorkomen dat er groen verdwijnt. Daar waar groen moet wijken wordt tevens gekeken of er een herplantplicht opgelegd kan worden. In de nieuwe kapverordening wordt ook opgenomen dat pas gekapt mag worden als er daadwerkelijk kan worden gebouwd. Wat betreft de parkeergarage is dit niet ad hoc. Dit wordt al genoemd in het collegeprogram. Onderzoek vindt plaats naar realisering onder de Vispoortgracht of op het Starchterrein. Waar het college voor gaat opteren wordt nog dit jaar bekend.

5. De heer Van der Ploeg vraagt naar de bestemming van een perceeltje groen aan de Tademasingel. Dit is niet als groenbestemming meegenomen. De heer Haans noemt dat kleinere percelen groen onder de verkeersbestemming zijn meegenomen. De heer Van der Ploeg pleit ervoor dit perceel als groenbestemming op te nemen. Het heeft er de maat voor.
5. Na behandeling van de vragen licht de heer van Dijk de verdere procedure toe, die het bestemmingsplan nog moet doorlopen.
6. Na de vraag gesteld te hebben of de aanwezigen nog vragen hebben en het trekken van de conclusie dat er geen vragen meer zijn sluit wethouder De Lange de voorlichtingsbijeenkomst onder dankzegging van een ieder voor zijn/haar komst en inbreng.

Aanvullend wordt - voor zover niet beantwoord op de avond zelf - hierna op de gestelde vragen/gedane suggesties ingegaan.

Op de vragen over het wijzigen van het tot Beschermd Stadsgezicht aangewezen gebied en de bestemmingsplanbegrenzing is hiervoor ingegaan.

Vanuit de Bomenstichting is de vraag gesteld waarom monumentaal groen niet in het bestemmingsplan is meegenomen.

Commentaar:

De gemeente beschikt over een lijst van waardevolle bomen. Dit met name met het oog op binnenkomende kapaanvragen. De gemeentelijke regeling omtrent kapaanvragen steekt zo in elkaar dat bomen die op deze lijst staan bescherming genieten. Het behoud van bomen is niet iets dat een bestemmingsplan pleegt te regelen.

In het plan is de voorheen gebruikte bestemming "garageboxen" verdwenen. Er wordt voor gepleit deze bestemming te blijven hanteren.

Commentaar:

Wat voorheen als "garageboxen" stond aangegeven is nu aangegeven als "Woondoeleinden, autoboxen -W(ab-)". Er is geen sprake van wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. De voorschriften laten binnen die bestemming geen andere functies toe.

De vraag over de bestemming van het groenperceel/speelplaats aan de Tademasingel is bij de beschouwing van de schriftelijke zienswijzen behandeld.

8. OVERLEG

Het voorgeschreven overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) heeft geleid tot het volgende resultaat.

1. **Brief van de provinciale dienst Ruimte, Economie en Welzijn, d.d. 22 september 2005, nr. RE 2005.37486, waarin het volgende wordt opgemerkt:**

Doel bestemmingsplan

Het doel van het vorenvermeld ontwerp-bestemmingsplan is om de vigerende bestemmingsplannen voor de binnenstad van Zutphen te actualiseren en te bundelen in een drietal plannen waarvan Spitaalstad de eerste is. Aanleiding voor dit ontwerp-bestemmingsplan zijn tevens een aantal nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op de invulling van inbreidingslocaties.

Wijzigingsbevoegdheden

In het ontwerp-bestemmingsplan Spitaalstad wordt op de locaties I t/m IV een wijzigingsbevoegdheid aangegeven. De diensten willen de gemeente erop wijzen dat nergens vermeld wordt naar welke bestemmingen deze locaties gewijzigd kunnen worden en aan welke voorschriften er dient te worden voldaan. De diensten verzoeken u om hierover in het vastgestelde bestemmingsplan inzicht te geven. Tevens zal er, als er gebruik gemaakt zal worden van de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 11 van de WRO, de economische haalbaarheid van de plannen aannemelijk moeten worden gemaakt.

Akoestisch onderzoek

De diensten wijzen u erop dat voor de bouw van de nieuwe woningen een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een eventuele procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde moet zijn doorlopen voor de vaststelling van het plan.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 5.3 wordt gesteld dat er met onderhavig plan geen nieuwe gevoelige objecten worden gecreëerd en dat er daarom niet getoetst hoeft te worden aan het besluit luchtkwaliteit. Dit is in tegenspraak met paragraaf 5.1, waarin wordt gesproken over nieuwe woningen. Voor de bouw van deze woningen moet wel degelijk een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse worden uitgevoerd. Een verwijzing naar dit onderzoek in de wijzigingsbepalingen is vanuit dit oogpunt noodzakelijk.

Conclusie

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen merken de diensten volledigheidshalve op dat het onderhavige bestemmingsplan - vanwege onder andere het ontbreken van een luchtkwaliteits- en een akoestisch onderzoek - geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de WRO.

Antwoord:

Wijzigingsbevoegdheden

Voor een gedeelte van het gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid I was aangegeven, is

de 7^e herziening van het bestemmingsplan "Polsbroek" in procedure gebracht. De daarin geregelde plannen zijn nu gedetailleerd ingebracht in bestemmingsplan Spitaalstad. Voor de overige locaties zijn eventuele ontwikkelingen dermate onzeker, dat ze uit het onderhavige plan zijn gehaald.

Akoestisch onderzoek

Voor de enkele nieuwe woningen die gebouwd gaan worden aan de Tadamasingel (7^e herziening Polsbroek) is een indicatieve berekening uitgevoerd, die resulteert in een geluidsbelasting van 57 á 58 dB(A). In het kader van de bouw aanvraag zal aandacht worden besteed aan gevelisolatie, om daardoor een reductie te bereiken. Uitgangspunt is dat het binnenniveau beneden de 35 dB(A) komt.

Luchtkwaliteit

De nieuw te bouwen woningen aan de Tadamasingel zijn getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit. Daaruit blijkt dat er geen zodanige overschrijding aanwezig is dat dit een belemmering voor de uitvoering vormt.

Dit aspect is in de toelichting aangepast.

2. Brief van de inspecteur van de VROM-inspectie Regio Oost, d.d. 15 augustus 2005, kenmerk VI/O/BP/295 Aha/Ssi, waarin het volgende wordt opgemerkt:

Dit voorontwerp-bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Dit voorontwerp-bestemmingsplan kan, naar mijn mening, voor uw college een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ik wijs u er echter op dat alvorens de vrijstellingsprocedure conform artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden toegepast, er ook een (positief) advies van de provincie vereist is.

Antwoord:

Van de gemaakte opmerkingen wordt kennis genomen.

3. Brief van het Ministerie van Economische Zaken Regio Oost, d.d. 26 augustus 2005, kenmerk OI/REB/RO 59-2005, waarin bericht wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4. Brief van het Waterschap Rijn en IJssel, d.d. 17 oktober 2005, nr. 05. 09872, waarin het volgende wordt opgemerkt:

Het verbeteren van het watersysteem in bestaand stedelijk gebied is een uitdaging en zeker geen gemakkelijke opgave. Positief is dat in het voorontwerp-bestemmingsplan deze problematiek is beschreven en goede oplossingsrichtingen worden aangedragen om deze uitdaging aan te gaan. Waterschap Rijn en IJssel wil graag samen met de gemeente Zutphen hier verder invulling aan te geven. Zowel voor renovatieprojecten, waarbij aan afkoppelen gedacht wordt, als bij de beoogde inbreidingslocaties liggen er kansen om samen te werken aan de verdere verbetering van het watersysteem.

Op pagina 12 van het voorontwerp-bestemmingsplan worden onder het kopje *Water* enkele thema's uit de watertoets behandeld. Het heeft onze voorkeur om de waterparagraaf als zodanig te benoemen in het bestemmingsplan waarbij de thema's apart behandeld worden. Dit bevordert de eenduidigheid van waterparagrafen binnen bestemmingsplannen. Om u hierbij van dienst te zijn is door het Waterschap Rijn en IJssel het document "Waterparagrafen voor bestemmingsplannen stedelijk gebied" opgesteld. Op verzoek stuur ik u een exemplaar toe.

Inhoudelijk heb ik de volgende opmerkingen.

Het terugbrengen van de waterfunctie in gedempte waterlopen kan een meerwaarde hebben. Bij uitwerking van deze gedachte in deelplannen verzoek ik u met ons te overleggen.

U stelt dat bij stedelijk gebied getracht wordt zoveel mogelijk regenwater af te koppelen door gebruik te maken van de aanwezige watergangen in het plangebied. Ik verzoek u hierbij rekening te houden met de kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden rond afkoppelen. Denk hierbij aan de trits "eerst vasthouden, dan bergen en daarna pas afvoeren" zoals vermeld in de nota Waterbeheer 21^e eeuw. De Gelderse beslisboom voor afkoppelen is de leidraad voor verdere uitwerking van afkoppelplannen. Bij nieuwbouwplannen kan beter gesproken worden over "niet aankoppelen op de riolering" in plaats van afkoppelen. Tot slot vraagt Waterschap Rijn en IJssel om in bestemmingsplannen het natte profiel van watergangen als "water" te bestemmen en de naast de watergang gelegen groenzones als "water of groen ten behoeve van de waterhuishouding en/of landschappelijke en/of ecologische doelstellingen" te bestemmen.

U stelt terecht dat de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater nauwkeurig onderzocht moeten worden. In dit kader wil ik aandacht vragen voor het vervaardigen van een afkoppelkansenkaart. Deze kaart geeft inzicht in welke gebieden verantwoord afkoppelen tot de mogelijkheden behoort. De afkoppelkansenkaart kan als deelproduct onderdeel uitmaken van het op te stellen Waterplan Zutphen. In het regulier ambtelijk overleg tussen gemeente Zutphen, waterschap Veluwe en waterschap Rijn en IJssel d.d. 8 februari 2005 is afgesproken dat gemeente Zutphen de offerte-aanvragen voor het laten opstellen van het waterplan spoedig zou versturen.

Ook waterschap Rijn en IJssel heeft financiële middelen gereserveerd om bij te dragen aan het waterplan. Ik wil u daarom vragen om volgens afspraak ervoor te zorgen dat op korte termijn gestart kan worden met Waterplan Zutphen.

Voor de verdere uitwerking van deelplannen verzoek ik u vroegtijdig met ons te overleggen.

Antwoord:

De tekst in de Toelichting is vervangen door een waterparagraaf, waarin aan de hand van 12 aandachtspunten de verschillende wateraspecten aan de orde komen.

Wanneer verdere plannen voor het terugbrengen van de waterfunctie in gedempte waterlopen worden ontwikkeld, zal daarover overleg met het Waterschap plaatsvinden.

Bij vervangingsprogramma's en nieuwbouwplannen zal de afvoer van regenwater mede worden gezien vanuit de kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden, zoals onder meer vermeld in de nota Waterbeheer 21^e eeuw.

Het door het Waterschap gevraagde onderscheid tussen water en groenzones resulteert in een dermate gedetailleerde bestemmingswijze, dat deze niet aansluit bij de methodiek die de gemeente Zutphen bij andere recente bestemmingsplannen hanteert.

De gemeente Zutphen is inderdaad voornemens een Waterplan Zutphen op te stellen en zal zich er voor inspannen dat zo spoedig mogelijk gestart kan worden met dit Waterplan.

5. **Brief van Tennet b.v., d.d. 3 augustus 2005, nr. T&I-ION 05-455 PJR/IBo, waarin bericht wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.**
6. **Brief van De Rijksdienst voor de Monumentenzorg, voor deze, het waarnemend hoofd van de Regio Noord-Oost, d.d. 28 oktober 2005, nr. RNO/2005/2018, waarin het volgende wordt opgemerkt:**

Met instemming heb ik kennis genomen van het plan voor een gedeelte van het beschermde stadsgezicht van Zutphen. Het plan kent feitelijk dezelfde mate van gedetailleerdheid als de vigerende plannen voor de overige delen van het beschermd gezicht die als beschermde plannen zijn aangemerkt. Het toepassen van de bestemming GDA en de daarbij gegeven toelichting in paragraaf 3.2 doet daar niet aan af aangezien er voldoende overige bepalingen zijn opgenomen die behoud van de aanwezige historisch-ruimtelijke waarden waarborgen.

De toelichting die hierbij (op blz. 14-15) wordt gegeven maakt dit voldoende duidelijk. Gevelwandkaart, gevelwandtekeningen en kappenkaart en het beleid m.b.t. historische bouwmuren (zie blz. 17) maken hierbij wezenlijk onderdeel uit van het instrumentarium en stellen tevens grenzen aan de mogelijkheid tot samenvoegen van panden (zoals genoemd in de tabel in paragraaf 3.1). Het is alleen jammer dat (bovenaan blz. 15) een tegenstelling wordt verondersteld tussen behoud/versterking van cultuurhistorische waarden en de mogelijkheden voor ontwikkelingen.

Bovenaan blz. 6 en ook op andere plaatsen in de toelichting maar ook in de voorschriften wordt verwezen naar artikel 12 van de Monumentenwet 1988. Strikt genomen is echter artikel 11 de basis van de vergunningplicht en geven de daarop volgende artikelen (zoals 12, maar ook andere) daaraan uitwerking. Ik adviseer u om "artikel 12 " te vervangen door "artikel 11 en volgende " of "de artikelen 11 tot en met 21".

Voor het overige geeft het plan mij geen aanleiding tot opmerkingen. Ik adviseer u derhalve het plan met deze kleine aanpassingen verder in procedure te brengen.

Antwoord:

Het voorliggende plan wil inderdaad eveneens recht doen aan de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Er is naar gestreefd de regelingen, die behoud van de aanwezige historisch-ruimtelijke waarden waarborgen, te actualiseren.

Om misverstanden te voorkomen, is het beleid ten aanzien van de relatie tussen behoud/versterking van cultuurhistorische waarden en de mogelijkheden voor ontwikkelingen enigszins anders verwoord. Genoemd worden de verschillende richtinggevende wet-

telijke kaders. Vervolgens wordt onderstreept dat het bestemmingsplan met name is gericht op het behoud van de bestaande waarden en het ruimtelijk fixeren van de bestaande situatie. Verder is aangegeven dat daarnaast functioneel gezien enige flexibiliteit is ingebouwd, om te kunnen inspelen op eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Conform het advies is in de betrokken tekstgedeelten aangevuld dat het de artikelen 11 tot en met 21 van de Monumentenwet 1988 betreft.

7. **Brief van Vitens Gelderland, d.d. 26 augustus 2005, kenmerk Bk/44073, waarin bericht wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.**
8. **Brief van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, d.d. 23 augustus 2005, briefnummer U05-1405/TP, waarin het volgende wordt opgemerkt:**

Met waardering heb ik kennis genomen van de aandacht die in dit plan is geschonken aan het aspect archeologie. Voor wat betreft de bovengrondse cultuurhistorische aspecten verwijs ik u naar de reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Antwoord:

Van de gemaakte opmerkingen wordt kennis genomen.

9. **Brief van de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente, d.d. 30 augustus 2005, kenmerk KvK/mkro, waarin het volgende wordt opgemerkt:**

In het plan staat aangegeven dat in de Laarstraat en Spitaalstraat, "op de begane grondlaag, naast wonen, de bestemming detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan, en op de verdiepingen alleen wonen". Naast de legalisatie van de huidige functies, zoals u in uw plan aangeeft, zijn wij van mening dat op de verdiepingen de mogelijkheid moet bestaan voor opslag, kleine kantoorfunctie etc. ten behoeve van de op de begane grond gevestigde bedrijven.

De ontwikkeling van horeca langs de Spitaalstraat is in het plan opgenomen. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van horeca activiteiten ook voor de Laarstraat dient te worden opgenomen.

Om de doorstroming van het verkeer van en naar het Miroterrein te verbeteren zijn reeds besprekingen gaande om een extra inrit, naar het parkeerterrein van de Miro te creëren naast het gebouw van de ABN AMRO aan de Martinetsingel en een extra uitrit ter locatie Polsbroek/Hogestraatje. Om deze verbeterde doorstroom middels deze nieuwe in en uitrit te realiseren is het echter noodzakelijk dat voor de Martinetsingel de, in het plan aangegeven bestemming Verblijfsdoeleinden, wordt gewijzigd in de bestemming Wegverkeer.

Ook de Donkeresteeg dient de bestemming Wegverkeer te krijgen, in plaats van de in het plan genoemde bestemming verblijfsdoeleinden. Dit om de toegankelijkheid van de , zo noodzakelijke, parkeervoorziening aldaar te waarborgen. Reeds geruime tijd wordt er

intensief gestudeerd op de mogelijkheid de Polsbroekpassage een facelift te geven. Een groot deel van de bezoekers aan Zutphen loopt via de Polsbroekpassage van de parkeerplaats naar de binnenstad van Zutphen en visa versa. Een betere uitstraling van dit gebied zal Zutphen als geheel ten goede komen.

Mocht er een geïnteresseerde gevonden worden, die een facelift van de Polsbroekpassage daadwerkelijk wil realiseren, dan zal deze extra gestimuleerd worden wanneer e.e.a. gerealiseerd kan worden zonder dat daarvoor een langdurige bestemmingsplanwijzigingsprocedure noodzakelijk is. De huidige gedachten voor het gebied gaan uit van bijvoorbeeld: bebouwing met op de begane grond detailhandel en daarboven 2 woonlagen en, om de parkeerfaciliteiten in de binnenstad te vergroten, leeft de wens om onder de gehele bebouwing parkeergelegenheid te realiseren en 2 laags parkeren op de huidige parkeerplaats bij de Polsbroekpassage. Om een positieve stimulans te geven aan een mogelijke facelift van dit gebied, zou het derhalve mooi zijn wanneer een dergelijke ontwikkeling van de Polsbroekpassage binnen dit bestemmingsplan tot de mogelijkheden behoort.

Derhalve willen wij u verzoeken het bestemmingsplan v.w.b. de Polsbroekpassage dusdanig aan te passen dat zodat wijzigingen in dit gebied, binnen dit bestemmingsplan, doorgevoerd kunnen worden. (onze gedachten gaan hierbij o.a. uit naar bijvoorbeeld het optrekken van de bebouwingshoogte van de Polsbroekpassage naar 9,5 á 10 meter, bestemming parkeren, detailhandel, dienstverlening en wonen en voor de Donkeresteeg de bestemming wegverkeer en de mogelijkheid creëren dat de gemeente voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid heeft).

Antwoord:

Het beleid van de gemeente is er op gericht de uitstraling en de levendigheid van de Laarstraat en Spitaalstraat te bevorderen. Daarvoor is wonen op de verdiepingen een goed middel; dit is ook uit oogpunt voor sociale controle een uitstekende mogelijkheid. Het ongelimiteerd toestaan van andere functies maakt een handhavingsbeleid vrijwel ondoenlijk. Het gebruik van verdiepingen voor opslag leidt in veel gevallen ook tot verpaupering van de gebouwen. Daarom is de regeling voor de verdiepingen niet aangepast.

Zoals in de Toelichting aangegeven, is het beleid voor horecavestigingen gebaseerd op een in 2002 vastgestelde beleidsnotitie. De gemeente ziet geen aanleiding om van het daarin geformuleerde beleid af te wijken, door thans ook in de Laarstraat nieuwe horeca te bevorderen.

De verkeersstructuur binnen de gemeente is gebaseerd op het Verkeers Circulatie Plan (VCP), dat op 26 februari 1996 is vastgesteld. Conform het VCP zijn wegen met een stroomfunctie bestemd tot "Wegverkeer -Vw-" en woonstraten opgenomen in de bestemming "Verblijfsdoeleinden -Vb-". Eventuele aanpassingen in de ontsluiting van het parkeerterrein van de Miro veranderen daar niets aan; zij zijn binnen de huidige gegeven bestemmingen mogelijk en vormen dus ook geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Hetzelfde geldt voor de Donkeresteeg.

De gemeente is er van uitgegaan dat zich op korte termijn geen concrete plannen voor nieuwe ontwikkelingen rond de Polsbroekpassage zullen voordoen. Om niet bij voorbaat

belemmeringen voor dergelijke plannen op te roepen, is er juist voor gekozen om het bestemmingsplan een consoliderende karakter te geven. Planologische procedures behoeven overigens voor goed onderbouwde initiatieven geen hindernis te vormen.

10. Brief van de Gemeentelijke Monumentencommissie, d.d. 13 september 2005, waarin het volgende wordt opgemerkt:

De beschermde status is door het plan goed gewaarborgd. a. De commissie vraagt zich wel af hoe het zit met de parkeergelegenheid in het gebied (b.v. Miroterrein).

b. De commissie stelt voor om op blz. 14 de laatste zin, na de komma, te wijzigen in: *‘... , na de gemeentelijke monumentencommissie te hebben geraadpleegd en voor rijksmonumenten bovendien de Rijksdienst voor de Monumentenzorg om advies te hebben gevraagd.’*

c. De commissie vindt verder dat het aspect archeologie onderbelicht blijft.

d. Als laatste vraagt de commissie zich af of de platanen aan de Graaf Ottosingel niet beter beschermd kunnen worden in het bestemmingsplan.

e. Het noemen van de nota's Belvédère en Belvoir is volgens de commissie te summier.

f. De commissie is verder benieuwd wat er met het definitieve plan gebeurt en of de commissie hiervan op de hoogte wordt gesteld?

Antwoord:

a. Het parkeerbeleid is verwoord in een nota uit september 2002. Daarin wordt in algemene zin gesteld dat er in de binnenstad voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. In de toekomst zal er wel een behoefte zijn aan nieuwe parkeervoorzieningen, waarvoor mogelijke nieuwe locaties nog worden onderzocht.

Voor uitbreidingsprojecten in de binnenstad geldt als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, bij voorkeur inpandig. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals aangegeven in de “Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom” (ASVV).

b. De voorgestelde verduidelijking in de tekst met betrekking tot rijksmonumenten is aangebracht.

c. Het aspect archeologie heeft in het voorliggende bestemmingsplan veel meer aandacht gekregen dan in het vigerende plan. Dit onderwerp wordt uitvoerig beschreven in de toelichting, er zijn aanlegvergunningen opgenomen in de voorschriften en op de plankaart is een specifieke afbeelding voor de archeologische waarden aangegeven. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek spreekt dan ook met waardering over deze aandacht.

d. De gemeente beschikt over een lijst van waardevolle bomen, waarop ook de platanen aan de Graaf Ottosingel voorkomen. De gemeentelijke regeling omtrent kapaanvragen steekt zo in elkaar dat bomen die op deze lijst staan bescherming genieten. Het behoud van bomen is niet iets dat een bestemmingsplan pleegt te regelen.

e. Het kort noemen van de nota's Belvédère en Belvoir volstaat, omdat het voorliggende plan vooral een conserverend karakter draagt, waarbij nieuwe ontwikkelingen nauwelijks aan de orde zijn.

f. Het plan zal verder de gebruikelijke procedure volgen, waarbij het te zijner tijd ook weer ter inzage wordt gelegd.

De Spitaalstad

Een historische beschouwing van een laatmiddeleeuwse stadswijk

Michel Groothedde

Geologie en prestedelijke toestand

De Spitaalstad is ten opzichte van de binnenstad een laaggelegen gebied variërend van +6,50 tot 9,00 m NAP (de binnenstad ligt op ca. +8,50 tot +12,00 m NAP). Alleen de Laarstraat en een stukje van de Spitaalstraat liggen rond de + 9,00 NAP.

Voor zover bekend bestaat de ondergrond van de Spitaalstad uit lemige en kleiige afzettingen, afgewisseld met zandige lagen. Deze afzettingen dateren uit het laat pleistoceen en Holoceen en zijn afgezet door de Berkel en de IJssel. De Berkel botste, vanuit het oosten aanstromend, tegen een dekzandrug met daarop een hoog rivierduinencomplex, waarop de binnenstad en de Nieuwstad ligt, en boog zuidwaarts af in het lage terrein van de Polsbroek om daar in de IJssel uit te monden. Deze monding van de Berkel lag tot in de 13^e eeuw ter plaatse van de Spitaalstad, ongeveer bij de Walstraat en er was mogelijk een tweede monding aan het einde van de Spitaalstraat, nu de Hoofdgracht. De IJssel stroomde toen door Helbergen, langs de Emmerikse weg, via de huidige Vispoortgracht westelijk om de binnenstad heen (langs de Waterstraat, Barlheze en Stationsplein, over de Mars). De IJssel schampte dus de Tadamasingel-Spitaalstraat. Na de rivierverlegging van 1357 werd deze IJsselloop een dode riviermeander. Kleiige afzettingen in de Polsbroek zouden afgezet kunnen zijn door de IJssel in de Romeinse tijd, zoals dat voor het dal van de Ooyerhoekse laak is aangetoond. Onder de Laarstraat is een oeverwal aanwezig met Gley-verschijnselen en verderop in de straat is een zandopduiking aanwezig. De diepere ondergrond bestaat uit pleistoceen rivierzand met kleilagen en grindbanken (de formatie van Kreftenheye).

In de vroege Middeleeuwen ontstond in het laaggelegen terrein bij de Berkelmondingen een drassig nat broekgebied met een natte begroeiing van elzen en wilgen en gras. Het terrein stond onder invloed van het hoge water van de IJssel. De naam Polsbroek verwijst naar deze terreinsgesteldheid. 'Pol(s)' zou 'kleine verhoging in het lage gebied' (= broek) kunnen betekenen. Men denke aan De Pol aan de monding van de Polbeek en de Polstraat in Deventer. In Utrecht nabij Bunnik ligt een gehuchtje Polsbroek. Ook 'Laarstraat' heeft een dergelijke betekenis. 'Laar' betekent zoiets als 'zandige opduiking in een laag gelegen gebied'. In het Leestense Broek komen bijvoorbeeld diverse laar-boerderijnamen voor (Hekkeler, Boggelaar).

De Laarstraat is een prestedelijke route die mogelijk al in de prehistorie bestond. Het is de weg uit het oosten die op de zandrug van de binnenstad samenkwam met landroutes uit de drie andere windstreken. Dit prestedelijke afbuigende routesysteem is nog goed in het huidige stratenplan te herkennen.

De Spitaalstad in de Middeleeuwen

De structuur van de Spitaalstad heeft in de 13^e eeuw in grote lijnen vorm gekregen. Omstreeks 1225 werd de Berkel in opdracht van de Gelderse graaf door de zandrug van de binnenstad heen gegraven. De Berkel werd gestuwd om op het vervalpunt naar het IJsseldal (huidige Overwelving) een stelsel watermolens te laten functioneren. Deze molenbeek fungeerde tevens als noordgrens van de vrije stad Zutphen. Aan de overzijde werd de grafelijke Nieuwstad gesticht. Teneinde deze stuwing mogelijk te maken, moesten alle laaggelegen gronden ten oosten van de zandrug bedijkt en afgeschermd worden van het Berkelwater. Deze bedijking ter plaatse van de Berkelsingel, Graaf Ottosingel en Tadamasingel is toen ontstaan. In de late middeleeuwen wordt deze dijk aangeduid als de Ruwersdijk. De Hoofdgracht zal toen als Berkelarm afgedamd zijn en nog als wetering hebben gefungeerd. De dode Berkelarm in de Polsbroek en Walstraat ging als stadsgracht functioneren. De Laarstraat kende reeds bewoning in de vorm van een lintbebouwing langs de straat vanaf het begin van de 13^e eeuw. Vanaf het begin van de Laarstraat takte een straat naar het zuidoosten af richting de Emmerikse weg: de Polsbroek. Deze straat zal de oudste route naar het zuiden zijn geweest wen liep in een kaarsrechte lijn door het broek en de Emmerikse weg lag vrijwel in het verlengde van de Polsbroek. Behalve de Laarstraat/Polsbroek ontstond vanuit de oude stad een tweede uitvalsweg naar het oosten en zuiden achter de dijk van de (huidige) Tadamasingel: de Spitaalstraat. In de 13^e-eeuwse stadsommuring was een poort opgenomen die vanaf de Zaadmarkt via de Pelikaanstraat naar de nieuwe straat voerde. De Spitaalstraat werd een zelfstandige route naar het zuiden, via de Emmerikse weg. Omstreeks 1250 vestigden zich aan de nieuwe straat broeders in de orde van de Heilige Geest in een klooster: het Spitaal. De naam (Hospitaal, gasthuis) verwees naar de functie die het had: verzorging van zieken en onderdak bieden aan reizigers (pelgrims). De ligging, buiten de stadsmuur, op de pelgrimsroute naar het zuiden, was niet vreemd, ook in andere steden ontstonden gasthuizen aan de uitvalswegen. Bovendien zullen de broeders een belangrijke rol hebben gespeeld bij de ontginning en inrichting van het lage gebied binnen de omdijking. Het klooster lag ongeveer tussen Spitaalstraat 1 en 15. Omstreeks 1310 wordt het klooster omgevormd tot een begijnhuis met zusters uit de gegoede Zutphense families als

bewoonsters. In 1373 worden de oude kloostergebouwen in de Spitaalstraat verkocht en is het begijnhuis Het Spitaal verplaatst naar de Zaadmarkt.

In zowel de Laarstraat als de Spitaalstraat zijn houten wegdekken van elzenhouten stammetjes uit de 13^e eeuw aangetroffen. Deze wegdekken worden op tal van plaatsen in Zutphen gevonden en ze dateren altijd uit ca. 1200 tot begin 14^e eeuw. Ze werden aangebracht om de grondophogingen in de stad af te dekken en de wegen begaanbaar te maken. Dit bijzondere fenomeen komt in Nederland slechts in Zutphen op zo'n grote schaal voor en het is goed mogelijk dat de grote hoeveelheden elzenhout voor deze bestratingen uit het naastgelegen Polsbroek afkomstig was. In de Spitaalstraat zijn ook takkenbestratingen en keienbestratingen uit de 13^e eeuw aangetoond.

Rond 1300 was de Polsbroek geheel ontgonnen en waren de terreinen verkaveld. Mogelijk is toen ook het stratenpatroon in grote lijnen ontstaan. Het verkavelingspatroon doet sterk denken aan de verkaveling in het Hollandse slagenlandschap en in stedelijke context aan het verkavelingspatroon van de Jordaan in Amsterdam. Smalle en lange kavels strekken zich uit van de hoofdstraten in het laaggelegen gebied. De verkavelingsrichting lijkt vooral door de straat Polsbroek te zijn bepaald, de kavels komen namelijk ietwat scheef op de rooilijn van de Laarstraat aan maar lopen parallel aan de Polsbroek. Ten noorden van de Laarstraat en in de oosthelft van de straat staat de verkaveling wel min of meer haaks op de straat. De verkaveling in de Spitaalstraat lijkt wel vooral op de straat georiënteerd te zijn. De straat bestond met zekerheid vanaf de late 13^e eeuw. De Lieveheersteeg ontstond, blijkens een archeologische waarneming, in de 14^e of 15^e eeuw en doorsneed het verkavelingspatroon ter plaatse zodat de achterhuizen hier onder een zeer scheve hoek op de rooilijn zijn gebouwd.

In de loop van de 14^e eeuw lijkt het er op dat dit stadsdeel binnen de Ruwersdijk wordt bestemd tot uitbreidingswijk van de nog altijd groeiende bevolking. Na ca. 1350 neemt de bevolkingsgroei in Zutphen echter af en vanaf de 15^e eeuw lijkt er zelfs sprake van een terugloop van de bevolking. De stadswijk Spitaalstad is feitelijk onvolgroeid gebleven al moet worden opgemerkt dat er nog geen archeologisch beeld is van de mate waarin de wijk ooit verstedelijkt is geweest. Archeologisch onderzoek heeft in de Spitaalstad nauwelijks plaatsgevonden. Slechts de Spitaalstraat en de Laarstraat, de belangrijke uitvalswegen, waren in de 14^e eeuw reeds bebouwd, zij het nog veelal met houten huizen. De verstening van de straten begint in de 15^e eeuw en duurt voort tot in de 17^e eeuw, veel later dus dan in de binnenstad. Een fundering voor de deur van Spitaalstraat 13-15 dateert uit rond 1300 en is het oudste bakstenen huis dat in dit stadsdeel bekend is. Mogelijk was het een vleugel van het Spitaal. Enkele nog bestaande huizen uit de middeleeuwen zijn Laarstraat 81 (1495), Laarstraat 9-11 (15^e–16^e eeuw), een opvallend cluster huizen Laarstraat 77 t/m 93 (15^e–16^e eeuw), Spitaalstraat 14 (15^e–16^e eeuw, alleen topgevelrestanten aangetroffen). De bebouwing van de Spitaalstraat kenmerkte zich door kleine een-laagse bebouwing met een kap, waarvan de nokrichting van de kap parallel aan de straat liep. De topgevels fungeerde dus als woningscheidende tussengevels met schoorstenen. Spitaalstraat 65-69 (1620) is een mooi voorbeeld van dit type huis. Pas in de 19^e eeuw onderging de bebouwing een algemene schaalvergroting en kregen veel huizen een verdieping en een kap haaks op de straat.

In de Laarstraat was de verschijningsvorm van de huizen veel diverser. De straat was in de middeleeuwen als uitvalsweg van grotere betekenis. Zowel bovengenoemd type kleine huizen als ook grote huizen met de nokrichting haaks op straat kwamen door elkaar voor.

Op de kaart van Jacob van Deventer (ca. 1565), de oudst bekende plattegrond van Zutphen, is te zien dat de zijstraten Melatensteeg (Coolsteeg), Halve Maanstraat (Brandtsteeg), Hogestraatje, Donkeresteeg, Polsbroek en Lieveheersteeg nog een redelijke substantiële bebouwing kende. Op de plattegronden uit de 17^e en 18^e eeuw is hiervan niets meer te zien. Ook in de geschreven bronnen blijkt dat er na 1600 nauwelijks huizen stonden in het gebied rondom de hoofdstraten, terwijl er in de 15^e en 16^e eeuw regelmatig huizen in de geschreven bronnen opduiken die in de genoemde zijstraten hebben gestaan. Na de dramatische periode van belegeringen, bezettingen, plundering en verval gedurende 1572 tot 1591 was de stad op z'n economische en demografische dieptepunt. De wijk Spitaalstad zal toen definitief zijn ontvolkt op de hoofdstraten na.

Op de kaart van Van Deventer staat ter plaatse van ongeveer Laarstraat 99 een kerkje of kapel aangegeven. Er is geen enkele historische vermelding van een kerk of kapel hier ter plaatse of het zou een verwijzing moeten zijn van het melaatsenhuis dat hier in de 16^e en 17^e eeuw in de buurt lag.

Een ander bijzonder complex dat overigens wel met zekerheid bestond is het steegje met de Hackforthuisjes, haaks op de Spitaalstraat ter hoogte van nr. 91. Dit armenhofje was gesticht in 1478 door de adellijke familie Van Hackfort en heeft bestaan tot 1894. Het was sinds de 17^e eeuw in handen van de N.H.Diaconie. In 2005 is dit hofje archeologisch onderzocht.

Verdedigingswerken

De 13^e-eeuwse Ruwersdijk (nu Berkelsingel, Graaf Ottosingel, Tadamastraat en -singel) en de Berkelwetering (nu Hoofdgracht) zullen van meet af aan een zekere bescherming hebben geboden, niet alleen tegen het water maar ook tegen opdringerige vijanden. Als zodanig vormde de dijk een oostelijke voorpost van de stadsommuring. In 1393 worden voor het eerst stadspoorten genoemd die in het dijktracé zijn gebouwd aan het einde van de Laarstraat en Spitaalstraat. Het waren eenvoudige vierkante poorthuizen met spitsboogvormige

doorgangen en een tentdak. Beide poorten hebben tot 1877 bestaan en zijn toen gesloopt. Omstreeks 1465 besloot de stad om de Spitaalstad te gaan ommuren. Men begon met de bouw van een stadsmuur vanaf de Drogenapstoren (Saltpoort), met een overkluizing over de binnengracht via de huidige Tadamingel naar de Spitaalbuitenpoort. In dit muurtracé waren drie rondelen aanwezig. Pas in 1540 wordt er weer aan de ommuring gewerkt, nu tussen de Spitaalbuitenpoort en de Laarbuitenpoort. Deze muur werd al van een aarden bekleding voorzien in verband met de dreiging van het vuurgeschut. In 1558-64 is vestingbouwer meester Wynand van der Maesen (of van Breda) verantwoordelijk voor de aanleg van twee kleine bakstenen bastions volgens het Oud-Italiaans stelsel met teruggetrokken flanken. Het tracé ten noorden van de Laarpoort (Berkelsingel) bleef een dijkachtig aardlichaam.

Na de verovering van Zutphen door Prins Maurits in 1591 werd de stad voorzien van moderne vestingwerken naar ontwerp van Van Schelven en Andriaan Antoniszoon. Men koos toen voor een gesloten stelsel van bastions rondom de binnenstad en de Nieuwstad waarbij twee bastions werden aangelegd dwars door de Spitaalstad heen: een bij de Paardenwal en een bij de Boompjeswal. Deze ingreep betekende dat veel particuliere huizen en percelen (tuinen etc.) met name aan het begin van de Laarstraat en Spitaalstraat aangekocht en aan de vestinggracht opgeofferd werden.

De bestaande versterking van de Spitaalstad werd verbeterd en fungeerde als een versterkte voorpost van de stad. Op de (huidige) hoek Tadamingel en Tadamastraat werd het Galgenbastion aan de bestaande wal toegevoegd. Voor de Spitaalbuitenpoort en de Laarbuitenpoort lagen bruggravelijnen. Daartussen lag een zelfstandig ravelijn. De 15^e en 16^e-eeuwse vestingwerken werden verbeterd. Deze tweeslachtigheid in de vestingsituatie maakte van de Spitaalstad een merkwaardige enclave tussen de vestingwallen. De uitvalswegen bleven belangrijk maar het gebied daaromheen kenmerkte zich door de aanwezigheid van tuinen, luthoven van gegoede Zutphenaren, kleinschalige agrarische activiteiten en ambachten.

In 1707 werd de binnenwal van de vesting (Paardenwal en Boompjeswal) opgeheven en geslecht. Menno van Coehoorn had inmiddels versterkingen aangebracht buiten de stad. Op de Paardenwal werden paardenstallen voor de cavalerie gebouwd en op de Boompjeswal werd Zutphens eerste park aangeplant.

19^e-eeuwse bevolkingsgroei

Het inwonertal van ca. 7.000 in de tweede helft van de 17^e eeuw groeide in de 18^e eeuw naar ca. 7.500 in 1795. Vanaf dat moment begon het inwonertal tot het midden van de 19^e eeuw explosief te groeien. Vooral arme plattelanders zochten de stad op en de vele kleinschalige industrieën die in de stad waren ontstaan lokte veel arbeiders naar Zutphen. In 1860 was het inwonertal gegroeid tot ca. 15.500 en dat op een stadsoppervlak van 42 hectare binnen de vestingwerken. De vooral arme nieuwe inwoners vonden een woonplek in de enige stadswijk die nog ruimte bood: de Spitaalstad. Vanaf ca. 1800 waren het vooral particulieren in de Laarstraat die hun diepe tuinen gingen bebouwen met kleine huurwoningen, die middels een poortje vanaf de Laarstraat te bereiken waren. Deze 'gangen' kregen de naam van de eigenaar. Van deze 'sloppengangen' zijn er nog enkele over (o.a. Laarstraat 90). In de loop van de 19^e eeuw werden vrijwel alle in oorsprong middeleeuwse straten in de Spitaalstad bebouwd. De meeste huizen waren klein en slecht gebouwd en de meeste huizen hadden geen eigen toiletvoorziening of waterpomp. De cholera-epidemie van 1866 eiste met name in deze wijk veel slachtoffers. Slechts enkele rijke burgers probeerden met de bouw van betere huurhuizen de beroerde woonsituatie van de armen te verbeteren. Voorbeelden daarvan zijn het nu verdwenen Groenehofje aan de Groenesteeg van de N.H. Diaconie en de huizen van David Evekink (1874) op de Paardenwal. Aan de Polsbroek verrees een kerkgebouw die de bijnaam 'klompenkerk' kreeg.

Door de sloop van de Spitaalbinnenpoort (1823) en de Laarbinnenpoort (1853) vonden de Spitaalstraat en de Laarstraat meer aansluiting bij de stad. Vooral de Spitaalstraat onderging een ware face-lift. De agrarisch-ambachtelijke middeleeuwse straat transformeerde in een moderne woon- en winkelstraat met grotere en hogere huizen. Ook in de Laarstraat is de 19^e-eeuwse opleving te zien in de architectuur van de straat.

In 1874 werd Zutphen bij wet van zijn beknellende vestingfunctie ontheven. In 1877 werden de Laarbuitenpoort en de Spitaalbuitenpoort gesloopt en de aangrenzende wallen en muren verwijderd.

De ontmanteling van de vestingwerken betekende voor de stad mogelijkheden voor groei buiten de wallen. Door de lage ligging van de meeste omliggende gronden (deze liepen bij hoog water altijd onder), het gebrek aan grond om grachten en watergangen te dempen en een weinig slagvaardig stadsbestuur aan het einde van de 19^e eeuw, werden slechts op kleine schaal nieuwe wijken gerealiseerd. Voor de armere bevolking werden in de Spitaalstad nog meer woningen gebouwd. De betere arbeiderswoningen verrezen op de geslechte vestingwallen: de Walstraat, de David Evekinkhuizen aan de Tadamingel (het voormalige Galgenbolwerk) en aan de Melatensteeg (1880 – 1895). Op de oostelijke vestingwal werd de Tadamastraat, de Graaf Ottosingel en de Berkelsingel aangelegd en tussen 1890 en 1920 bebouwd met woningen voor iets beter gesitueerden. In 1898 werd het Ruitershofje verplaatst naar de Berkelsingel.

Ondanks de enorme bevolkingsgroei in de 19^e eeuw bleven tot ver in de 20^{ste} eeuw nog grote binnenterreinen in de Spitaalstad open en in gebruik als moestuinen en kwekerijen. Behalve woningen waren er in de wijk ook vele stadsboerderijen en kleine industrieën (leerlooierijen, pottenbakkerijen, meubelmakerijen, smederijen,

tabaksschuren). De wijk werd in de 19^e en 20^{ste} eeuw ‘Polsbroek’ genoemd en de niets verhullende bijnaam was ‘de Zutphense Pijp’.

De gracht van de Boompjeswal en Paardenwal, die tot een modderige sloot verworden was werd ook Moddergracht genoemd. Al met al was de gemeente Zutphen niet bepaald trots op dit stadsdeel.

Kaalslag en herbouw.

De plannen om de Polsbroek te saneren dateren al uit de jaren ‘20 van de 20^{ste} eeuw in het kader van de krotwet. Door de algemene woningnood voor de oorlog en zeker na de oorlog kwamen deze plannen vooralsnog niet tot uitvoering. Slechts in 1947 werd de Van de Vegtestraat aangelegd met sociale woningbouw. De verlengde aansluiting van de straat op de Martinetsingel werd nooit gerealiseerd. In 1965 werd de gracht van het ravelijn aan de Graaf Ottosingel gedempt. Tot dan toe was hier het Berkelbad (zwembad ‘Graaf Ottobad’) gevestigd. Met de demping verdween een kenmerkend stuk vestingwerk van de Spitaalstad. De daadwerkelijke kaalslag van de Polsbroek begon in de late jaren ‘60 en was in 1974 voltooid. De bebouwing van de Polsbroek, Groenesteeg en het Hogestraatje verdween volledig. De Melatensteeg, Halve Maanstraat, Donkeresteeg, Lieveheersteeg en Walstraat verdwenen grotendeels onder de slopershamer. Plannen om zelfs de Laarstraat te slopen en te herbouwen bleven in maquettevorm steken. Het stratenpatroon tussen de Laarstraat en de Spitaalstraat werd geheel opgeofferd aan een nieuwe stedenbouwkundige structuur. Dit betekende een breuk met een ca. 750-jarige ruimtelijke continuïteit. In 1971 werd de binnengracht (Moddergracht) definitief gedempt. De brug tussen de Laarstraat en de Beukerstraat verdween onder een verbreed aardlichaam. Centraal in de nieuwe structuur was de vestiging van de grote Albert Hein (MIRO) met een groot parkeerterrein (1975), ontsloten door een ‘nieuwe’ Polsbroek-straat en een verlengde Martinetsingel. Vanuit de Laarstraat werd dit gebied ontsloten door twee winkelpassages: de Polsbroekpassage en de Larepoortpassage. Pas in de jaren ‘80 en begin jaren ‘90 werden langs de nieuwe straten (gestapelde) woningen gebouwd. Tot de dag van vandaag (2005) liggen er nog terreinen braak (Melatensteeg, Halve Maanstraat).

De Spitaalstraat en de Laarstraat zijn relatief ongeschonden uit de strijd gekomen en hebben hun monumentale karakter behouden. Alhoewel er weinig rijksmonumenten in de straten aanwezig zijn (Spitaalstraat 1-3, Laarstraat 9-11, 24, 48, 118) is inmiddels door bouwhistorisch onderzoek duidelijk geworden dat er nog veel resten van middeleeuwse gebouwen in de straten aanwezig zijn. Ook de rijkdom en diversiteit aan architectuur uit de 17^e- 20^{ste} eeuw is groot. De straten zijn sinds 1986 opgenomen in het gebied van het Beschermd Stadsgezicht. De betere 19^e-eeuwse sociale woningbouw in de Spitaalstad is ook de slopersdans ontsprongen en de woningcomplexen van de David Evekinkstichting, het Ruitershofje (nu Rijksmonument) en de school aan de Tadamingel (1894) zijn gerenoveerd.

Samenvattend kan gesteld worden dat de Spitaalstad tot ca.1960 een stedelijke structuur vertoonde die het gevolg was van een ruimtelijke continuïteit waarvoor in de 13^e eeuw de basis is gelegd. De enige grootschalige ingreep tot dan toe was de aanleg van de vestingwerken (ca. 1600) en de ontmanteling ervan (ca. 1880). De kaalslag en herbouw in de laatste decennia van de 20^{ste} eeuw hebben deze historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur voor een groot deel vernietigd. Het eindresultaat is een onevenwichtig en onsamenhangend stadsdeel.