



Nota van Uitgangspunten

Ontwikkeling Emmerikseweg 7 - 9



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen

Postbus 41

7200 AA Zutphen

's Gravenhof 2

www.zutphen.nl

Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)

Versie: definitief

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het initiatief	5
1.3 Beoogd maatschappelijk effect	5
1.4 Plangebied	6
1.5 Geldend planologisch regime	8
1.6 Afwegingskader woningbouw	9
1.7 Toekomstvisie op het plangebied	9
2. Nota van Uitgangspunten	14
3. Uitgangspunten	16
3.1 Erfgoed	16
3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	17
Opgave 1 t/m 3:	18
Opgave 4: Begeleiden van Gerard Doustraat	20
Opgave 5: woningbouw ter plaatse van het tankstation	21
3.3 Verkeer en parkeren	22
3.4. Groeninrichting	22
4 Milieuaspecten	24
4.1 Ecologie (soortenbescherming)	24
4.2 Water	24
4.3 Archeologie	25
4.4 Geluid	25
4.5 Bedrijven- en milieuzonering	26
4.6 Stikstof	26
4.7 Externe veiligheid	26

4.8 Bodem	26
4.9 MER-beoordeling	27
5. Participatie	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Emmerikseweg 7- 9 te Zutphen is de Lidl voornemens om de winkelunit uit te breiden. De uitbreiding van de winkel is voorzien op de gronden van het zuidelijk gelegen perceel Emmerikseweg 9. Omdat dit plan vraagt om een zorgvuldige inpassing dient een nota van uitgangspunten te worden (NvU) opgesteld. Op basis van voorliggende NvU kan de Lidl de bouwplannen nader uitwerken. Voorliggende nota van uitgangspunten bevat kaders voor de ontwikkeling van alle percelen die liggen in het blok tussen de Gerard Doustraat, Govert Flinckstraat, Zaagmolenweg en de Emmerikseweg.

De initiatiefnemer Lidl heeft met de gemeente Zutphen een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van de uitbreiding van de winkelunit en het toevoegen van programma op dit terrein te onderzoeken. De NvU is onderdeel van deze onderzoeksfase.

1.2 Het initiatief

De huidige winkel aan de Emmerikseweg 7 is goed gelegen en wordt goed bezocht door klanten. De aanrijroute is goed, er zijn voldoende parkeerplaatsen. Alleen het aantal vierkante meter is te weinig om een supermarkt te realiseren die voldoet aan de huidige eisen; brede looppaden, broodafdeling, groente- en fruit, etc. Daarom heeft de Lidl de wens de winkel uit te breiden. De beoogde uitbreiding kan fysiek niet plaatsvinden op het huidige terrein van de Lidl. Deze ruimte is en blijft gereserveerd als parkeerterrein. Hierdoor is het perceel ten zuiden van de locatie, aan de Emmerikseweg 9, in beeld als uitbreidingslocatie. Om deze reden is een voorlopige koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van het zuidelijk gelegen perceel. Onderdeel van het plan is dat er een duidelijke gevel komt. Daarnaast wordt het laden en lossen verplaatst van midden op het terrein naar de uitbreidingslocatie. Doordat de winkelruimte wordt uitgebreid, dienen er ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden in het plangebied, conform de parkeernorm.

1.3 Beoogd maatschappelijk effect

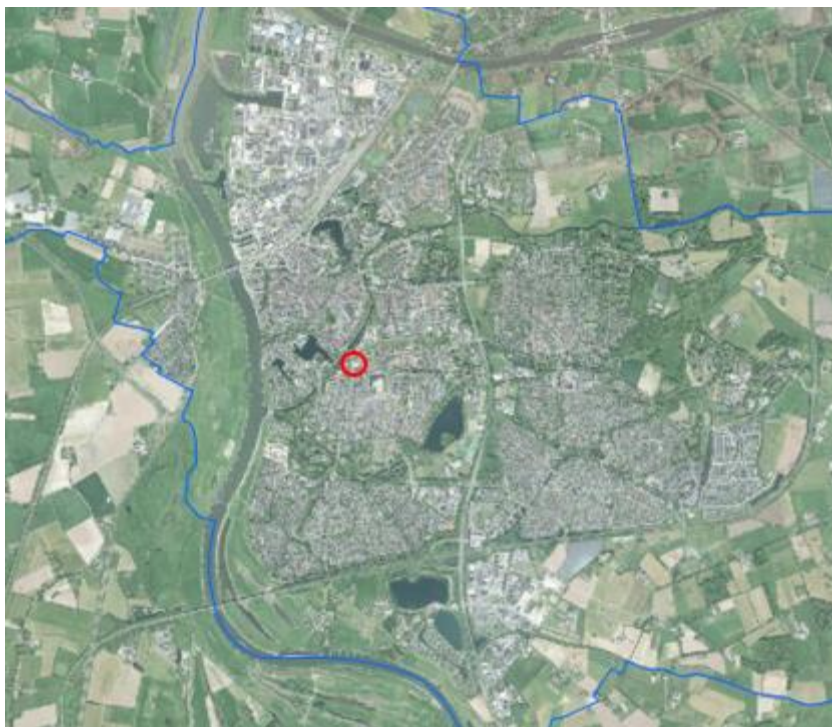
Met voorliggende NvU ligt er een ruimtelijk en stedenbouwkundig kader, waarbinnen toekomstige ontwikkelingen op een verantwoorde wijze kunnen worden ingepast.

Het uitbreiden van de Lidl en het toevoegen van programma op het terrein moet bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het perceel met het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit door rekening te houden met de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.

1.4 Plangebied

Het plangebied ligt in het Waterkwartier van de gemeente Zutphen. De locatie wordt aan de noordzijde begrenst door de Gerard Doustraat. Aan de oostzijde ligt de Govert Flinckstraat. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Zaagmolenweg. De Emmerikseweg en tankstation bepalen de westelijke plangrens.

Plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend gemeente Zutphen, sectie C, nummers 2710 (deels), 2047, 2373, 2374, 2695, 3037, 3154 en 3235 (deels). Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied in Zutphen.



Globale begrenzing van het plangebied aangeduid met een rood kader.



Weergave ligging kadastrale percelen.

1.5 Geldend planologisch regime

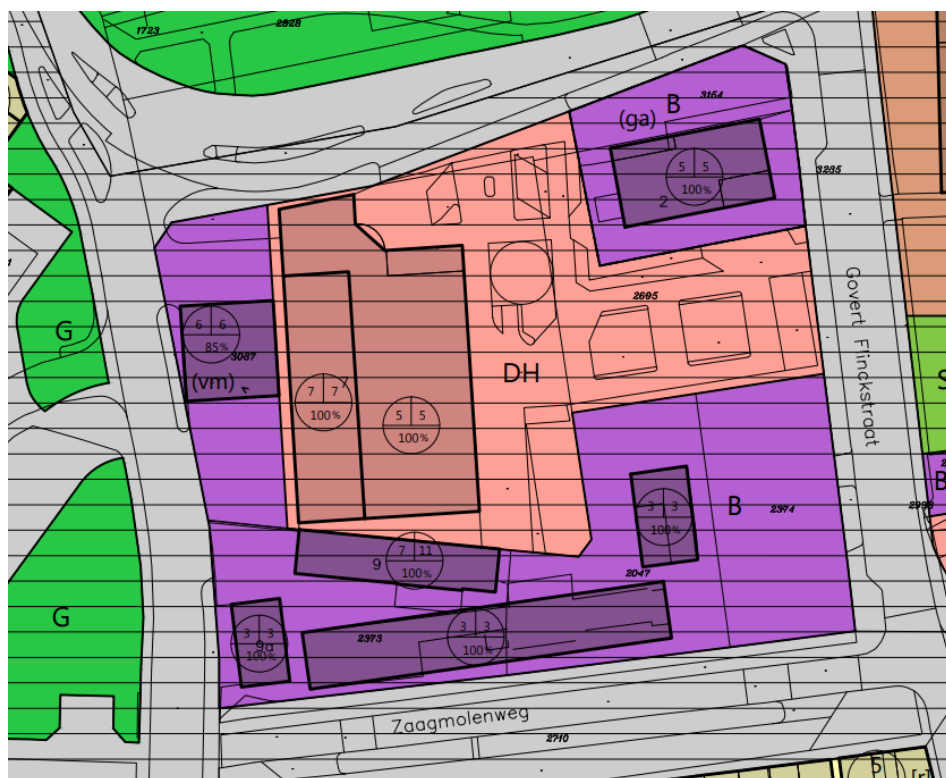
Geldend Omgevingsplan gemeente Zutphen

Het omgevingsplan gemeente Zutphen bepaalt welke activiteiten er toegestaan zijn en welke niet. In het gebied is sprake van twee voormalige bestemmingsplannen die nu onderdeel uitmaken van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente. Het gaat dan om de volgende voormalige bestemmingsplannen die regels geven voor het gebruik en de bouw mogelijkheden van de gronden:

“Zuid Oostkwartier”

In het plangebied worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden bepaald door het voormalige bestemmingsplan Zuid Oostkwartier' (NL.IMRO.03010000ZOkwartier-).

Op grond van dit plan zijn de gronden voor verschillende bestemmingen bedoeld, namelijk “Detailhandel” en “Bedrijf”. Voor de uitbreiding van de parkeerplaats van de Lidl is al eerder een omgevingsvergunning verleend.



Weergave fragment verbeelding Omgevingsplan Zutphen.

De beoogde uitbreiding van de detailhandel, parkeervoorzieningen en laad-/losplaats passen functioneel niet binnen de bestemming ‘Bedrijf’ en niet binnen de bouwregels van de bestemming en ‘Detailhandel’ en ‘Bedrijf’. De bestemming ‘Bedrijf’ laat geen detailhandel toe. Er wordt gebouwd buiten de bouwvlakken van de bestemmingen ‘Detailhandel’ en

‘Bedrijf’. Beide bestemmingen bepalen dat enkel binnen de bouwvlakken mag worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter van het meest zuidelijke bouwvlak wordt met 3,5 meter overschreden. Het initiatief is op grond van de regels van dit plan niet mogelijk.

“Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeeren”

In dit paraplubestemmingsplan zijn onder andere de parkeernormen opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldaan worden aan de normen die opgenomen zijn in dit parapluplan.

1.6 Afwegingskader woningbouw

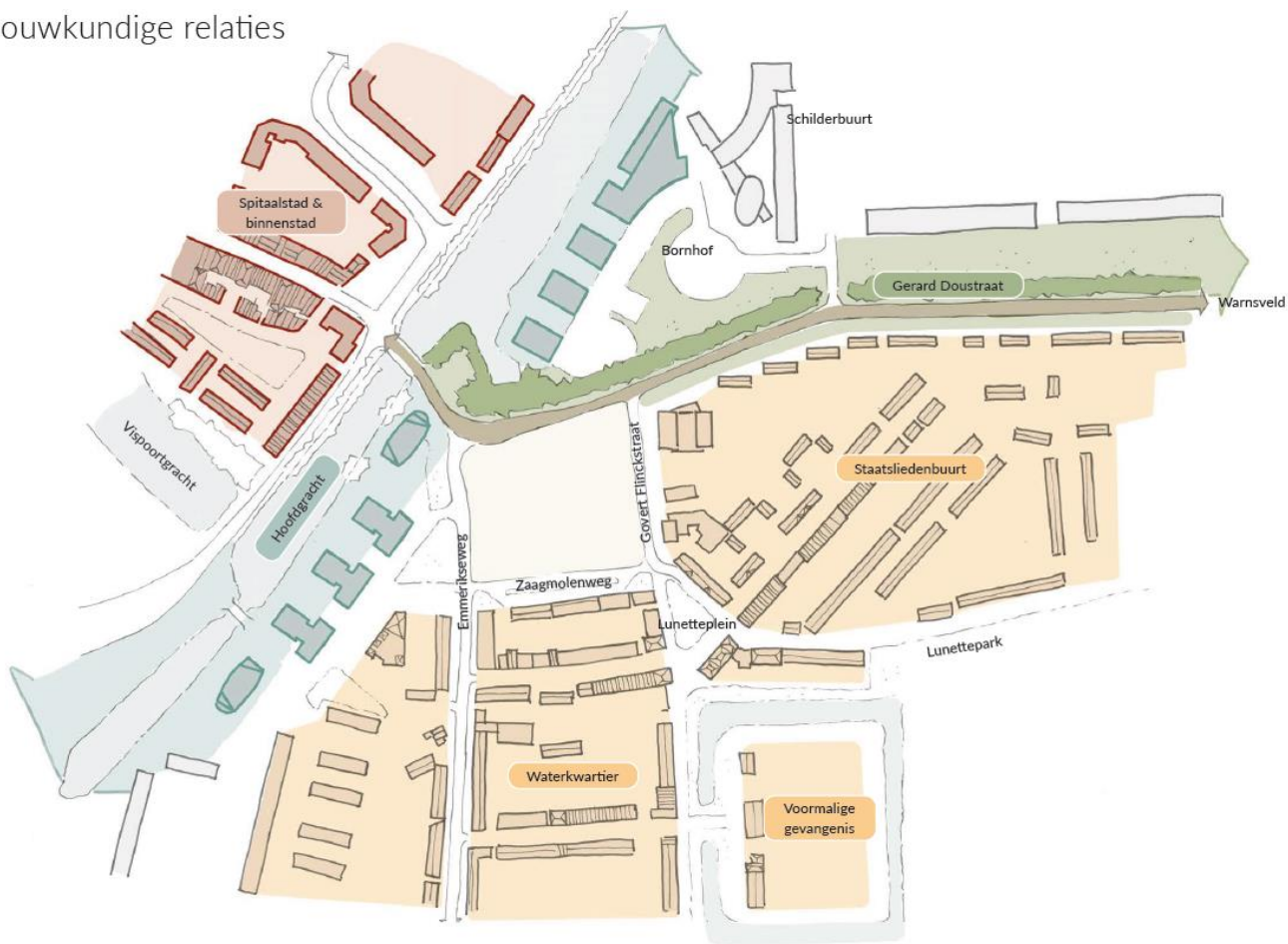
Mocht er woningbouw in het plangebied gerealiseerd worden dan moet dit in lijn zijn met het Afwegingskader woningbouw van de gemeente Zutphen.

1.7 Toekomstvisie op het plangebied

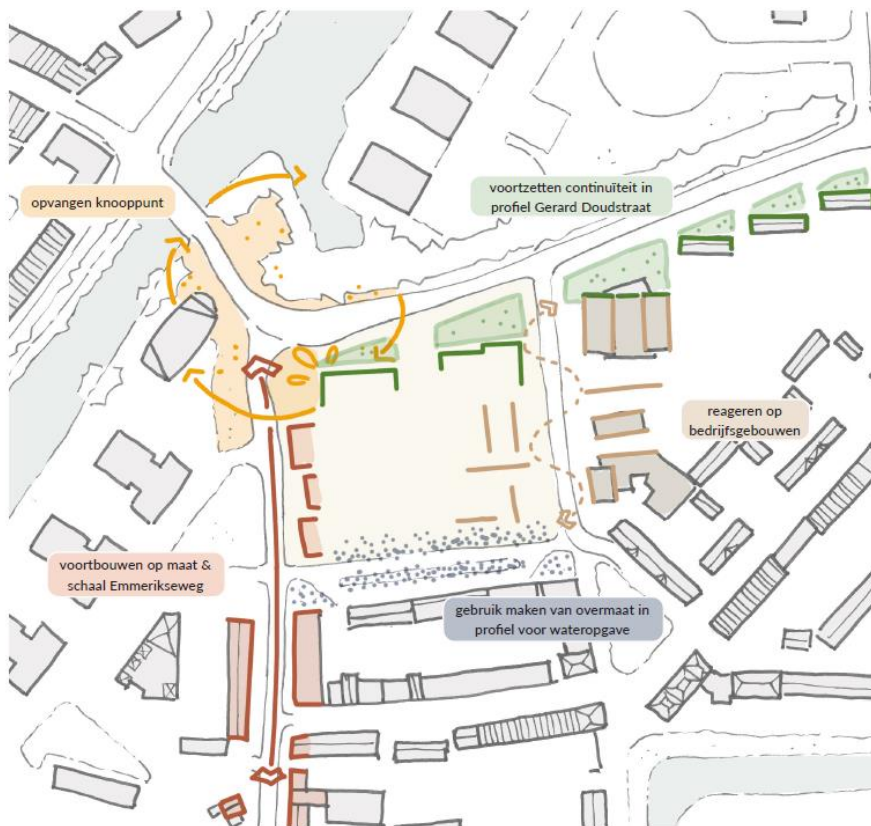
De locatie ligt op een prominente route langs de Gerard Doustraat en de Emmerikseweg. Dit zijn de historische uitvalswegen van Zutphen en de locatie ligt hiermee op de route richting de historische binnenstad van Zutphen. De supermarkt heeft het plangebied betrokken toen het voormalige garagebedrijf in het plangebied is vertrokken. De bebouwing op deze locatie draagt in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht niet bij aan de waarde van deze plek. De bestaande bebouwing van het garagebedrijf op de hoek Gerard Doustraat & Govert Flinckstraat heeft in dit opzicht wel waarde en is stedenbouwkundig goed ingepast en is cultuurhistorisch relevant vanwege het historisch gebruik van het gebied als bedrijventerrein.

Om de uitbreiding van de Lidl op een verantwoorde wijze in te passen is advies gevraagd aan de intake tafel van de gemeente Zutphen. De intake tafel heeft geadviseerd dat het initiatief, het uitbreiden van de Lidl, wenselijk is, mits er meer kansen benut worden. Het is wenselijk dat er intensiever gebruik van de ruimte plaats vindt, door bijvoorbeeld wonen toe te voegen. Om dit te verkennen hebben er gesprekken met eigenaren, Lidl, gemeente en buro MA.AN plaats gevonden om de mogelijkheden te verkennen hoe de ruimte beter benut kan worden. Om dit wensbeeld in beeld te brengen is stedenbouwkundig advies gevraagd aan buro MA.AN. Op de navolgende afbeeldingen is dit toekomstbeeld nader uiteengezet.

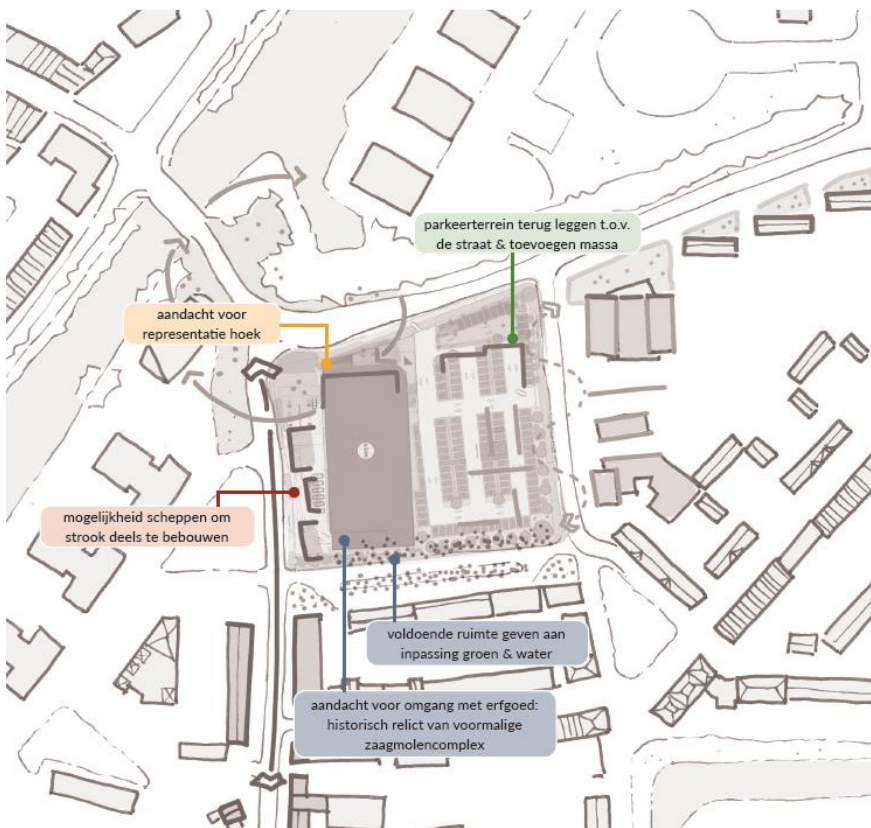
Stedenbouwkundige relaties



Denkrichting 1: maximaal reageren op de omringende randen



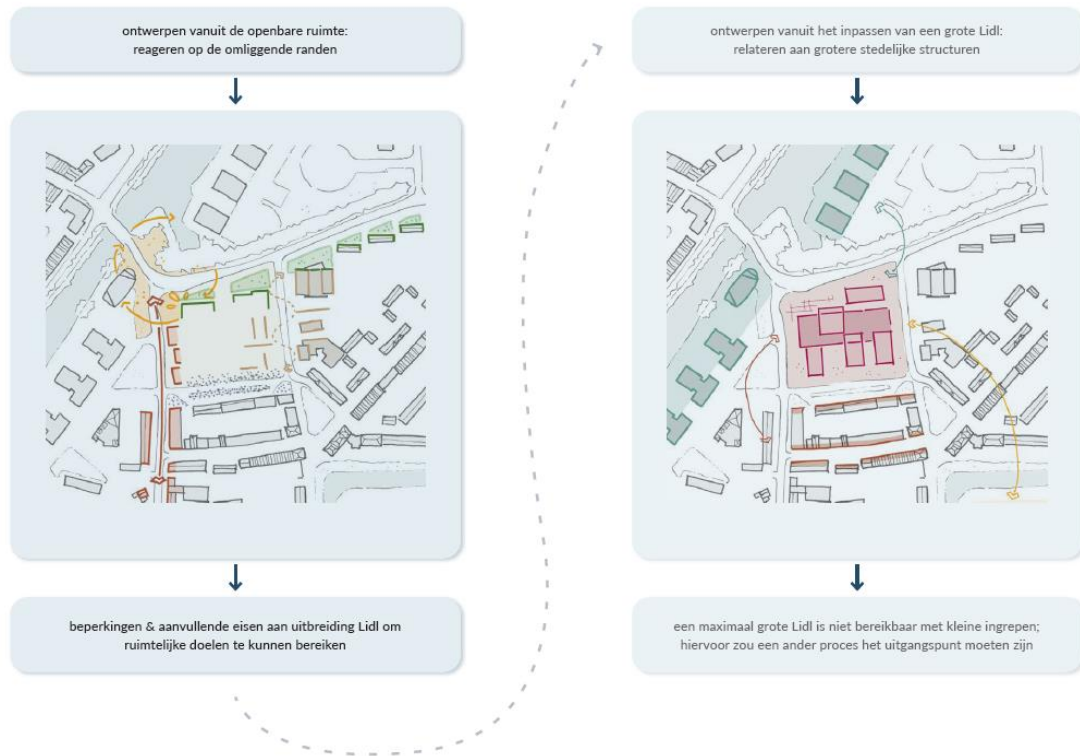
Denkrichting 1 + projectie uitbreiding Lidl



Alternatieve denkrichting



Vergelijking denkrichtingen



2. Nota van Uitgangspunten

Deze NvU bevat uitgangspunten voor de uitbreiding van de Lidl en het toevoegen van programma. Het uitbreiden van de winkelunit en het toevoegen van programma op het perceel is een samenhangend vraagstuk. De NvU benadert de planvorming daarom op een integrale wijze.

Doel

De gemeente stelt met deze Nota van Uitgangspunten een concreet toetsingskader op om de haalbaarheid van het plan te kunnen beoordelen en om te bepalen hoe de plannen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de locatie.

Deze Nota van Uitgangspunten is het resultaat van overleg (o.a. Omgevingstafel), uitwisseling van ideeën en beleidskaders. De NvU vormt het toetsingskader voor de plannen van de initiatiefnemer en beschrijft uitgangspunten voor het uitwerken van de volgende stap: het uitwerken van een Ontwikkelplan. Hiermee is de NvU niet uitputtend, maar brengt het de specifieke eisen voor het uitwerken van de plannen voor deze locatie in beeld.

Deze Nota van Uitgangspunten wordt voor vaststelling aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders van gemeente Zutphen.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders de nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, start de volgende fase en wordt het plan door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een Ontwikkelplan. Het Ontwikkelplan omvat een uitwerking van het voorgenomen initiatief op basis van deze NvU. De initiatiefnemer kan in het Ontwikkelplan de haalbaarheid van het plan aantonen. Het Ontwikkelplan bestaat in ieder geval uit;

1. een *plan van aanpak* voor de uitbreiding van de winkelunit en het toevoegen van programma. Initiatiefnemer onderzoekt het toevoegen van programma op het perceel. Uit het plan van aanpak moet vanuit een businesscase blijken in welke mate er programma kan worden toegevoegd of niet. De parkeernorm kan onderdeel uitmaken van de businesscase;
2. een *parkinrichtingsplan* waarin o.a. bouwvolumes, programma's, wijze van ontsluiting en parkeren en de inrichting van het terrein worden uitgewerkt;

3. een *participatieaanpak*.

Het uit te werken Ontwikkelplan wordt vervolgens getoetst aan voorliggend document.

3. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de thema's *erfgoed*, *stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing* en *verkeer & parkeren* toegelicht.

Bovenstaande thema's zijn belangrijke uitwerkingsaspecten voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente bepaalt aanvaardbare uitgangspunten en voorwaarden waaraan het plan van de initiatiefnemer moet voldoen. Deze zijn uiteengezet in dit hoofdstuk. Alle relevante thema's en aspecten zijn met elkaar in samenhang bekeken en beoordeeld.

3.1 Erfgoed

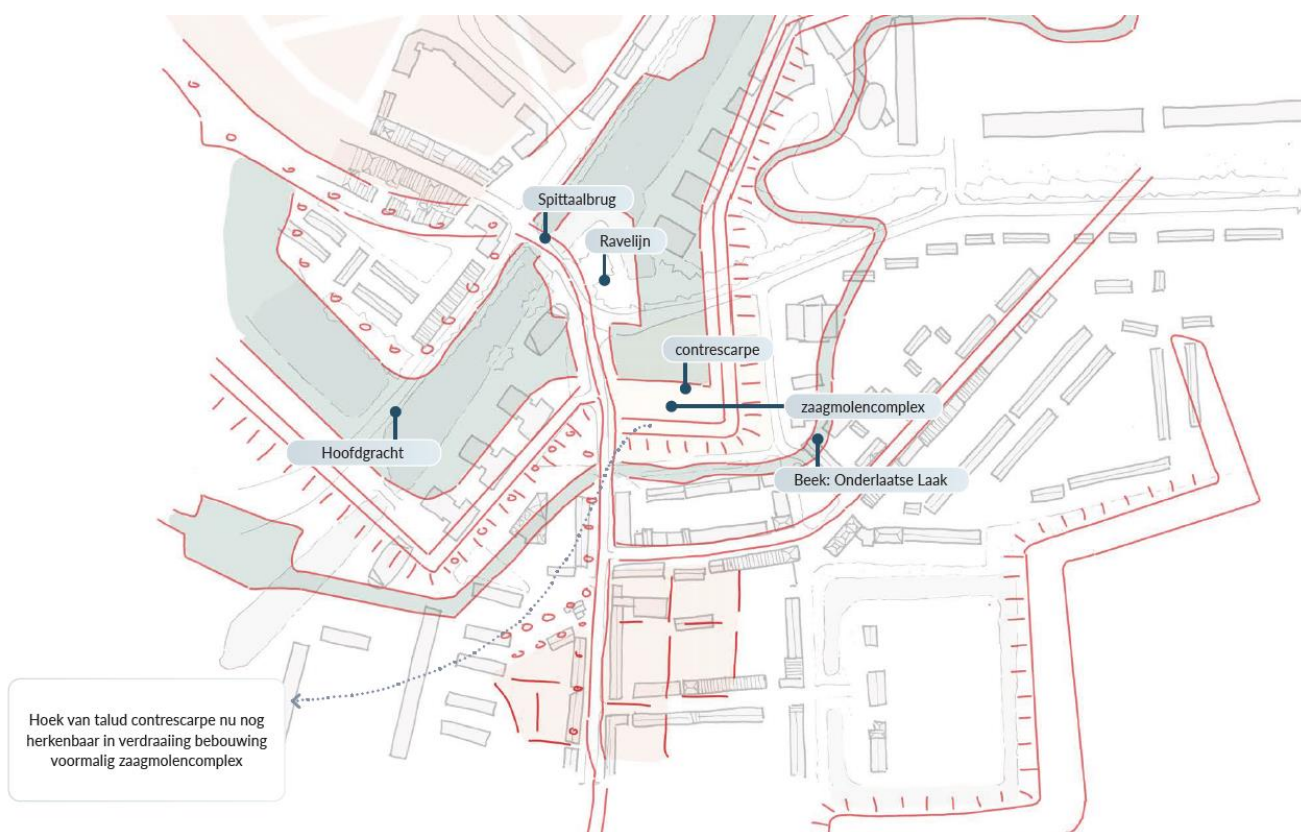
Het gebied rondom de Lidl wat tegelijkertijd (altijd heeft) gefungeerd als belangrijke toegangsader naar de binnenstad is historisch gezien erg waardevol. Die waarde komt zowel voort uit de stedenbouwkundige context, maar ook vanuit de architectuur (belevingswaarde) en de gebruiksgeschiedenis van de vestingringen van onze binnenstad. Kleinschaligere industrie (anders dan de Mars) vestigden zich in het verleden op de contrescarpen van de hoofdgracht en vormden een fundamenteel onderdeel van de landschappelijke beleving van de bastions en grachten.

De bedrijven die gevestigd waren langs de Emmerikseweg waren o.a. in 1880 de stoomzagerij en naaldhouthandel Ketjen en van Roekel, in 1900 houthandelaar Cornegoor en in 1927 vestigde bouwmaterialenbedrijf Koordeman zich op nummer 9. Het hoofdgebouw van Koordeman op nummer 9 was het laatste op ooghoogte zichtbare overblijfsel van die rijke geschiedenis die Zutphen gekend heeft.

Vanwege de versnippering van het gebied sinds de jaren 60 is die waarde tegenwoordig bijna niet meer waarneembaar. Het gebied heeft niet de ruimtelijke kwaliteit die het zou moeten hebben (zeker als het als de toegangspoort naar de binnenstad fungeert). Het is een verarmde, onaantrekkelijke zone. Erfgoed zal als identiteitsversterker een vanzelfsprekendheid moeten zijn in deze ruimtelijke ontwikkeling. Dit komt ook terug in het visiedocument 'vesting van de toekomst', waarin duidelijk de ambities naar voren komen voor het verbeteren van de verschillende vestingringen die de stad kent.

Het gebied van de Lidl valt midden op het voormalige bastion in het verlengde van de voormalige Spittaalder(stads)poort. Op deze grotere ambitie zal nu op kleinere schaal moeten worden geacteerd.

In de zuidelijke gevel aan de Zaagmolenweg en Emmerikseweg zal de gebruiksgeschiedenis moeten terugkomen. Dit kan door de positionering van de zuidelijke gevel af te stemmen op de oorspronkelijke richting van de gevel van het voormalige pand op de Koordemanlocatie, maar kan ook op een andere manier ingevuld worden. Eventuele nieuwbouw (woningbouw) ter plaatse van het tankstation zal de historische rooilijn van de bebouwing aan de Emmerikseweg nader moeten volgen. Op de navolgende afbeelding is de situering weergegeven.



3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Voor het plangebied is een randvoorwaardenkaart opgesteld. Dit is gedaan om de ontwikkeling op deze locatie op een verantwoorde wijze stedenbouwkundig en landschappelijk in te passen. De kaart geeft duidelijke kaders mee waar gebouwd mag worden, hoe hoog gebouwd mag worden en op welke wijze de landschappelijke inpassing van het plangebied plaats moet vinden. De randvoorwaarden zien toe op vier opgaven:

- Opgave 1: Basisinpassing supermarkt.
- Opgave 2: Architectonische representatie Gerard Doustraat.
- Opgave 3: Stedenbouwkundige inpassing Zaagmolenweg & Emmerikseweg.

- Opgave 4: Begeleiden van de Gerard Doustraat.
- Opgave 5: Woningbouw ter plaatse van het tankstation.

Opgave 1 t/m 3:



Richting Zaagmolenweg & Vesting begeleiden met bomenrij (dit ontbreekt in voorgaande inrichtingstekening).

Legenda

Opgave 1: Basisinpassing supermarkt

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------|
|  | Begrenzing ingrepen |  | Kadastrale grenzen |
|  | Bouwvlak uitbreiding Lidl |  | Bouwvlak huidige Lidl |
|  | Toegevoegd bouwvlak | | |
|  | Maximale bouwhoogte 6,50m | | |
|  | Entreegebied zorgvuldig vormgeven met op de architectuur afgestemd entreehek, fietsenstalling, stalling winkelwagentjes, etc. | | |
|  | Mogelijke entree aansluitend op fietsstraat | | |
|  | Parkeerterrein zorgvuldig vormgeven en zo veel mogelijk vergroenen met open bestrating, en afgestemde verlichting, markering, stalling, afvalbakken, etc. | | |

Opgave 2: Architectonische representatie Gerard Doustraat

- | | |
|---|---|
|  | Architectonische verbijzondering - bijv. bouwkundig hoogteaccent of geïntegreerde signing |
|  | Representatieve gevel - hoogwaardige materialisering & transparantie in de plint |
|  | Entreezone (met luifel) |
|  | Groene inrichting - voortzetting van groene wiggen en bomenrij langs Gerard Doustraat |

Opgave 3: Stedenbouwkundige inpassing Zaagmolenweg & Emmerikseweg

- | | |
|---|--|
|  | Hoekverdraaiing in bouwvolume - als verwijzing naar voormalige bebouwing en -vestingwerk |
|  | Uiterste hoek min. 3m uit kavelgrens |
|  | Representatieve gevel - hoogwaardige materialisering & geleding binnen het vlak; extra aandacht vanuit hoge welstandsniveau Emmerikseweg |
|  | Inpandige inpassing van laden en lossen |
|  | Groene inrichting - mogelijke verwijzing naar voormalige bebouwing en -vestingwerk |

Opgave 4: Begeleiden van Gerard Doustraat

Uitgangspunt voor de hoek Gerard Doustraat & Govert Flinckstraat is dat bebouwing gehandhaafd blijft. Deze bebouwing is nodig om de hoek stedenbouwkundig af te ronden en ruimtelijke kwaliteit te borgen. De bebouwing draagt bij aan de benodigde begeleiding van het straatbeeld van de Gerard Doustraat. Dit kan enerzijds door het transformeren van het bestaande gebouw of anderzijds het realiseren van een nieuw gebouw. Het behouden van het pand heeft de voorkeur om dat deze stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit heeft.



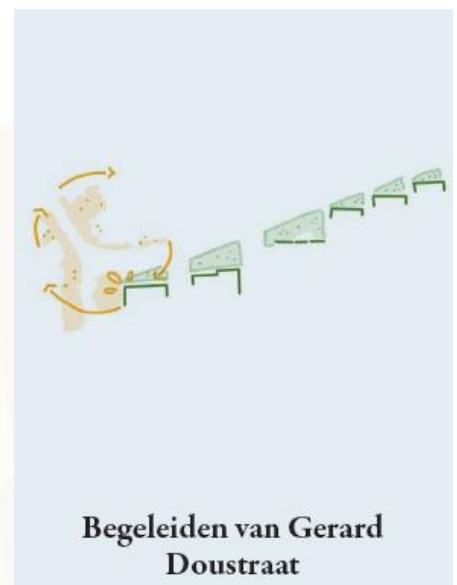
Ontwikkeldruimte bouwvlak



Groeninrichting - voortzetting groene rand van min. 2m



Maximale bouwhoogte, 10m



Opgave 5: woningbouw ter plaatse van het tankstation

Het totaalresultaat omvat ook verdichten met woningbouw. Met name woningbouw aan de nu blinde achtergevel van de Lidl is een plek waar woningbouw gewenst is. Op deze locatie is op dit moment nog een tankstation gevestigd. Woningbouw gecombineerd met de winkel (en toegang vrachtverkeer) gaat mogelijk in realiteit niet plaatsvinden. Daarnaast zorgt de optie winkel in combinatie met woningen er ook voor dat je beperkte mogelijkheden hebt qua type woningbouw. Dit moet nog nader onderzocht worden wat daar passend is om de juiste ruimtelijke kwaliteit op die plek te kunnen behalen. Meer woningbouw is wenselijk, de gemeente staat open voor meer woningbouw op deze locatie. Ook dit zal dan nog nader onderzocht moeten worden op haalbaarheid.



Ontwikkeldruimte bouwvlak



Groeninrichting - voortzetting groene rand van min. 2m



Maximale bouwhoogte, 10m



1 parkeerplaats per woning op eigen terrein

3.3 Verkeer en parkeren

Het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Ov, Mobiliteit-als-dienst, Privé-auto) geldt als uitgangspunt bij herontwikkeling van het gebied. Ontsluiting voor fiets/voetganger wordt voorop gesteld. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de fietsroute centrum-Gerard Doustraat (fietsstraat). Een inrit aan de Govert Flinckstraat heeft niet de voorkeur i.v.m. de aanwezige fietsstraat en bij toekomstige herontwikkeling van het gehele gebied is het opheffen van deze in- en uitrit op de fietsstraat gewenst.

Het kader voor de parkeernorm (auto en fiets) is vastgelegd in het Omgevingsplan Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeren (STEP). Zie daarvoor ook paragraaf 1.4. Voor een discount supermarkt in de rest van de bebouwde kom geldt de norm van 5,5 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Voor de ontsluiting van het parkeerterrein moet goed nagedacht worden over de plaats en inrichting van de inrit. Bezettingsgraad van het parkeerterrein (op drukke momenten) moet onderzocht worden. Ook dient aandacht te zijn voor de toegankelijkheid en stalling voor de fiets.

Voor optie 4 en 5 zal ook de parkeernormering uit het STEP moeten worden aangehouden.

3.4 Groeninrichting

Bij gebiedsontwikkeling gelden de principes als natuurinclusief- en klimaatadaptief ontwerpen: verdiepte plantvakken, minimale hoeveelheid verharding en waterdoorlatende verharding toepassen, klimaatbestendige soorten beplanting grote diversiteit en meerwaarde voor biodiversiteit.

- De biodiversiteitskaart vormt het instrument voor het bepalen van de gebiedsgerichte maatregelen;
- Vergroot diversiteit in soorten ter voorkoming van ziekten en plagen;
- Meerdere groentypen gebruiken voor de variatie in beeld en leefgebied voor vogels en insecten;
- Geen plek onbenut: multifunctioneel ontwerpen gebieds- en bouwgebonden maatregelen.

Bomen

- Richting Zaagmolenweg & Vesting begeleiden met bomenrij (dit ontbreekt in voorgaande inrichtingstekening).

- De juiste boom op de juiste plek (ondergrondse- en bovengrondse ruimte, standplaats (vrij of in verharding), grondsoort, vochthuishouding etc);
- Klimaatbestendige soorten;
- Ecologische meerwaarde;
- Investeren in ondergrondse voorzieningen;
- Bestaande bomen bij gebiedsontwikkeling: verplichte BEA (boomeffectanalyse): bomen worden vervangen bij een verwachte levensduur van 5 jaar of korter, óf na ernstige beschadiging;
- Opgave 5: het volume moet terug liggen t.o.v. Gerard Doustraat, waarbij de ruimte een groene invulling moet krijgen.

4. Milieuaspecten

Initiatiefnemer is wettelijk verplicht om de haalbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling aan te tonen.

Daarvoor zijn verschillende (milieu)onderzoeken nodig welke bij de te doorlopen planologische procedure en vergunningverlening worden getoetst en beoordeeld. Initiatiefnemer dient zelf een beoordeling te doen van welke onderzoeken er benodigd zijn om de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling aan te tonen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op een aantal van deze onderwerpen.

4.1 Ecologie (soortenbescherming)

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen noodzakelijk zijn. Een QuickScan flora en fauna is noodzakelijk. Deze dient te worden uitgevoerd door een erkend ecologisch adviesbureau. Indien uit de QuickScan blijkt dat er geen verdere onderzoeken of mitigerende maatregelen nodig zijn, is de QuickScan voldoende. In geval van aanleiding voor nader onderzoek, moet dit worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek kan resulteren in een aanvraag voor ontheffing, de opstelling van een mitigatieplan en het treffen van passende maatregelen.

4.2 Water

Het is van belang dat bij de ontwikkeling de uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau goed mee worden genomen.

Uitgangspunten zijn:

- Hemelwater van de gebouwen en parkeerterrein aansluiten op IT-riool dat onder het huidige parkeerterrein ligt.
- Het vuile water dient afgevoerd te worden conform huidige situatie.
- Eisen bij woningbouw: uitgangspunten uit het Watertakenplan Zutphen 2020-2025.

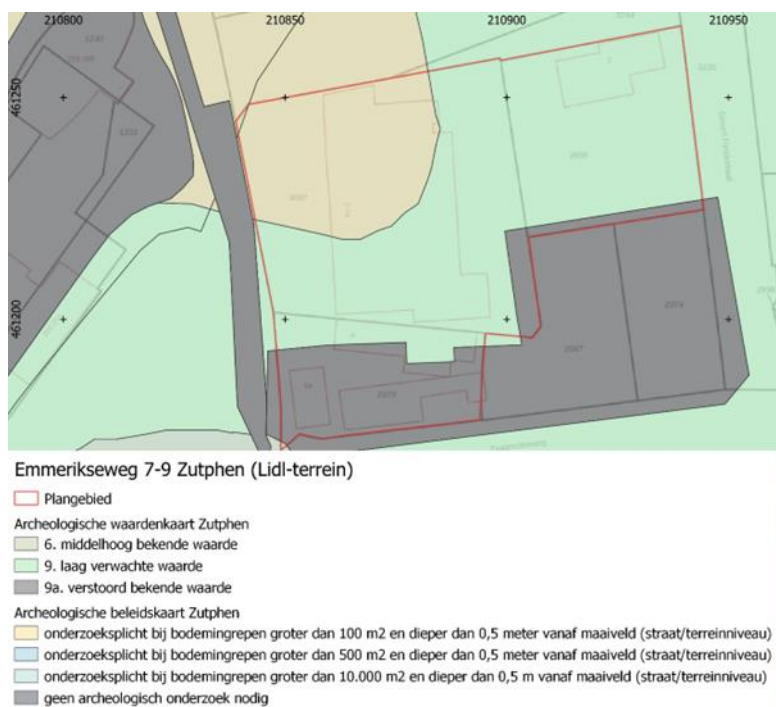
In het planologisch product moet dit verwerkt worden in een waterparagraaf. Verder dient het plan uitgevoerd te worden conform het geldende waterbeleid en eisen t.b.v. klimaatadaptatie.

4.3 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied gelden volgens het Omgevingsplan Gemeente Zutphen de dubbelbestemmingen:

- Deel lage verwachting: ondergrens voor archeologisch onderzoek 10.000 m²
- Deel middelhoge bekende waarde: ondergrens 100 m²
- Deel verstoord: geen archeologisch onderzoek nodig

Archeologisch onderzoek is mogelijk nodig, omdat onduidelijk is hoeveel oppervlakte en diepte aan graafwerkzaamheden onderdeel zijn van het plan.



4.4 Geluid

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft aangegeven dat bij het realiseren van de plannen van de Lidl het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Uitgangspunt is dat laden en lossen intern plaatsvindt.

Het wegverkeer door alle omringende straten (artikel 5.78s Bkl). De Gerard Douwstraat en Emmerikseweg hebben de hoogste intensiteiten. De Zaagmolenweg en Emmerikseweg hebben (deels) een klinkerverharding.

Geluidbelasting door wegverkeer is een belangrijk aandachtspunt. De woningen hebben waarschijnlijk geen geluidluwe achterzijde of aan de achterzijde ligt het parkeerterrein (rijgeluid, winkelwagens, piekgeluiden door portieren). Parkeren ten behoeve van de woningen overdekt, om hinder van eigen auto's te beperken.

Uitvoeren akoestisch onderzoek is bij het toevoegen van woningbouw (geluidsgevoelige functies) in de plannen noodzakelijk. Effecten van het laden en lossen zal ook onderzocht moeten worden.

4.5 Bedrijven- en milieuzonering

Er zal een quickscan bedrijven en milieuzonering moeten worden uitgevoerd. Hiermee worden effecten van de ontwikkeling op de gevoelige functies in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht.

De plannen bevatten onder andere de uitbreiding van de Lidl. Het is op basis van de aangeleverde informatie onduidelijk of er wijziging van de bakkerijafdeling plaatsvindt. Als hier sprake van is, adviseren wij rekening te houden met het tijdelijke omgevingsplan § 22.3.15, art. 22.196.

4.6 Stikstof

Er zal onderzoek naar het aspect stikstof gedaan moeten worden. Voor zowel de bouw- als gebruiksfase.

4.7. Externe veiligheid

In het plangebied is een tankstation aanwezig. Afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen in het gebied zal vanuit het aspect veiligheid nader onderzoek nodig zijn om de ETFAL te borgen. Advies van de VNOG is nodig.

4.8 Bodem

De locatie aan de Emmerikseweg ligt nabij de binnenstad. Uit voorgaande bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond op het terrein veel bodemvreemd materiaal bevat, waardoor de kans aanwezig is dat de bodem verontreinigd is. Op het terrein zijn zowel bij de autogarage, als bij het tankstation bodemsaneringen uitgevoerd. I.v.m. de ontwikkeling van het plan Koordeman nabij de Govert Flinckstraat-Zaagmolenpad is in 2010 een plan van aanpak opgesteld voor de asbestsanering in de bodem. Voor zover bekend is deze sanering nooit uitgevoerd.

Afhankelijk van waar er op het terrein ontwikkeld wordt is het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk:

- Historisch vooronderzoek conform de NEN 5725
- Verkennend bodem conform NEN 5740

4.9 MER-beoordeling

Het gaat, afhankelijk van het uiteindelijk plan, om realisatie van meer dan 10 woningen. De rechter heeft in het verleden geoordeeld dat projecten van meer dan 10 woningen en/of ruimtebeslag van 500 m² kunnen worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Dergelijke projecten vallen onder categorie J11 uit Bijlage V, Omgevingsbesluit.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject dient te worden beoordeeld of een dergelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben en- als dat het geval is- waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt (artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder a, van de wet).

Afhankelijk van het plan is het advies dus om een MER-beoordeling uit te voeren om te kunnen bepalen of aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan zijn uit te sluiten.

5. Participatie

De initiatiefnemer is trekker van het participatieproces. De verantwoordelijkheid van het proces en de juiste invulling daarvan ligt bij de initiatiefnemer. Zie hiervoor ook de handreiking participatie van de gemeente Zutphen.

Participatieproces

In het Ontwikkelplan dient de initiatiefnemer het participatieproces toe te lichten.