

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Coenensparkstraat 201

26 mei 2026





STEDENBOUW
& STRATEGIE

Colofon

Dit document is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie,
in opdracht van de gemeente Zutphen
26 mei 2026

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
2.	Context	6
3.	Totaalbeeld	8
4.	Locatiekenmerken	10
5.	Milieucondities	12
6.	Stedenbouw	14
7.	Bouwvolume	18
8.	Programma	20
9.	Bouwhoogte en stadssilhouet	22
10.	Beeldkwaliteit	24
11.	Vervolg	28
	Bijlage	30

Disclaimer:

Deze nota van uitgangspunten is met zorg samengesteld. Toch is niet uit te sluiten dat onvolledige of onjuiste informatie is overgenomen. De inrichting van de openbare ruimte is indicatief. Er kunnen door de gemeente nog wijzigingen worden aangebracht.

Nota van uitgangspunten

Inleiding

Aanleiding & doel

Op 7 september 2025 heeft de initiatiefnemer een voorstel ingediend voor de ontwikkeling van het plan Reuring aan de IJssel op de zogenaamde Lianderlocatie (Coenensparkstraat 201, kadastraal Zutphen K 01819 e.o.). Gesprekken over deze ontwikkeling lopen al meerdere jaren.

Om dit particulier initiatief te begeleiden en uiteindelijk te toetsen is het van belang om de kaders helder te bepalen. Dit is een stap die past binnen het initiatievenproces van de gemeente Zutphen.

Er is sprake van een groot initiatief, met rollen voor de gemeente en voor de initiatiefnemer in deze initiatieffase. Om dit in afspraken vast te leggen wordt er een intentieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Als bijlage bij deze intentieovereenkomst wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Zutphen.

De voorliggende Nota van Uitgangspunten (NvU) geeft inzicht in de beleidsmatige, programmatische en ruimtelijk aspecten waarmee bij de ontwikkeling van dit gebied rekening moet worden gehouden. De Nota van Uitgangspunten bestaat uit meerdere delen, waaronder een overzicht van relevant beleid en de ruimtelijke en programmatische kaders voor de ontwikkeling van het gebied. Deze kaders zijn tot stand gekomen vanuit de toekomstvisie van de gemeente, de ontwikkelideeën van de initiatiefnemer en de locatiespecifieke vraagstukken en mogelijkheden.

Beleidskaders

Als basis voor het Nota van Uitgangspunten is het relevante beleidskader in beeld gebracht. Onderzocht is wat het vigerende ruimtelijk en programmatisch beleid is voor de Lianderlocatie. Vervolgens is onderzocht welke aanvullingen en veranderingen volgen uit het ingediende initiatief. Uit dit geheel zijn een aantal richtinggevende keuzes opgesteld welke zijn besproken met de initiatiefnemer en uiteindelijk zijn vertaald in de nota van uitgangspunten.

In de bijlage bij de Nota van Uitgangspunten (pagina 42 en verder) zijn de meest relevante beleidskaders uitgeschreven. Hierbij willen we meegeven dat dit geen uitputtende opsomming is, naast genoemde kaders is er nog veel ander beleid dat ook speelt voor deze ontwikkeling.

Foto de locatie Coenensparkstraat 201



Nota van uitgangspunten

Context

Ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie van Liander bevindt zich op bedrijventerrein De Mars, en maakt onderdeel uit van de Bufferzone zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zutphen 2040. De locatie ligt min of meer op dijkniveau, op circa +9,50 m NAP, aan de oever van de IJssel en de museumhaven. Ten zuiden van het terrein ligt de 'nieuwe' woonwijk Noorderhaven, waarvan het gebied wordt gescheiden door de Schamperdijkstraat. De locatie ligt op loopafstand van het station en is goed en veilig bereikbaar per fiets, zowel vanuit het centrum als vanuit de omliggende gebieden. Langs de oostrand van de locatie loopt de Coenensparkstraat, die een hoofdroute voor autoverkeer naar de stad is.

Aansluiting directe omgeving

Het is van belang dat de nieuwe ontwikkelingen goed passen op de bestaande woningen ten zuiden en een logische overgang vormen naar het bedrijventerrein aan de andere zijde. De IJsselszijde is belangrijk voor lokale ommetjes en het silhouet van de stad. De Coenensparkstraat vormt een belangrijk aanzicht als stadstraat die de afgelopen jaren is ontwikkeld. Als onderdeel van de bufferzone anticipeert deze ontwikkeling op de ontwikkelingen die daar nog vorm zullen krijgen.



Coenensparkstraat met links nieuwe woonblokken en rechts dagcentrum De Wasserij



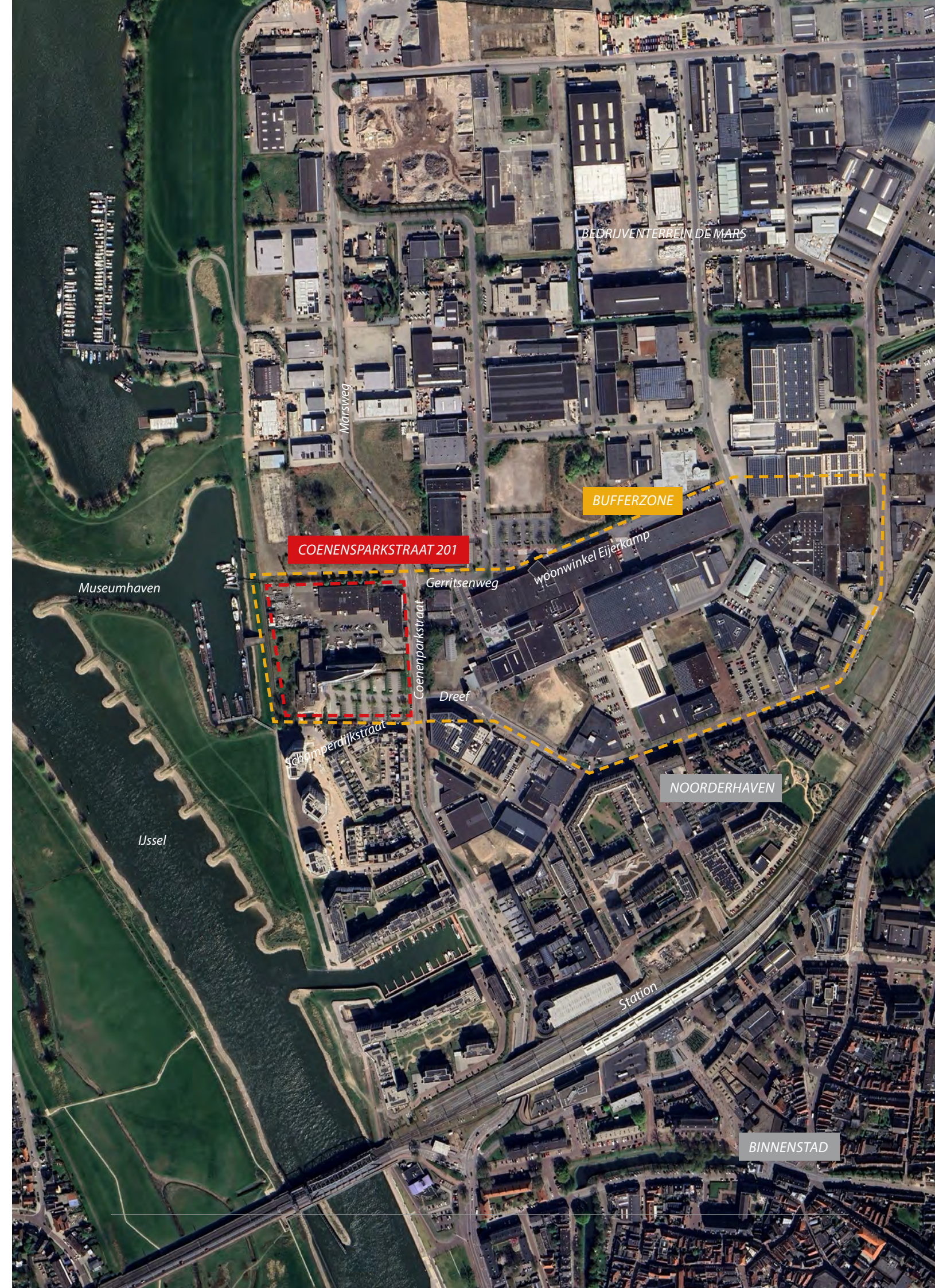
Schamperdijkstraat aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie.



De locatie gezien vanaf de zuidwest zijde.; op de voorgrond te behouden bomen en op de achtergrond gebouwen die gesloopt worden.



IJssel zijde, met het doorgaand fietspad en de lager gelegen museumhaven



Nota van uitgangspunten

Totaalbeeld

In de kaart rechts komen alle elementen samen die de nota van uitgangspunten vormen. De volgende hoofdstukken laten zien hoe deze kaart is opgebouwd en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Locatiekenmerken
- Milieucondities
- Stedenbouw
- Bouwvolume
- Programma
- Beeldkwaliteit

De nota van uitgangspunten, bestaande uit de samenhang van bovengenoemde onderdelen, geeft hiermee de kaders (of randvoorwaarden) voor de ontwikkeling van derden. Het dient als leidraad voor het ontwerp en bevat essentiële informatie over wat er mag en niet mag worden gebouwd. Het is daarmee vergelijkbaar – maar heeft zeker niet de juridische doorwerking – van een omgevingsplan. Daarnaast biedt het ook een aanknopingspunt voor de kwalitatieve ontwikkeling van de locatie, met inspiratie en richting voor de ruimtelijke kwaliteit en architectonische vormgeving.



- Kavelgrens
- Gas-station (blijft)
- Bestaande datahub Ziggo (blijft)

- Bestaande bomen

Programma

- Functie gemengd I
- Functie gemengd II
- Functie gemengd III
- Zone kavel wordt openbaar gebied
- 5 meter vrije zone rondom gasleiding

Stedenbouw

- Verblijfsplekken; bijzondere plek aan de IJssel front.
- Heldere route (langs plekken) - van/naar Station/ IJssel front
- Verbinding IJssel front en achterliggend gebied
- Stadssilhouet IJssel: voort zetten aanzicht Noorderhaven
- Stadsstraat aan de Coenensparkstraat: bouwen in de rooilijn

Volume

- Basishoogte: 6 lagen (+/- 1 laag): max. 24 m
- Zoekgebied hoogteaccent tot 14 lagen (45m)
- minimale afstand toren tot bestaande bebouwing

Nota van uitgangspunten

Locatiekenmerken

Situering

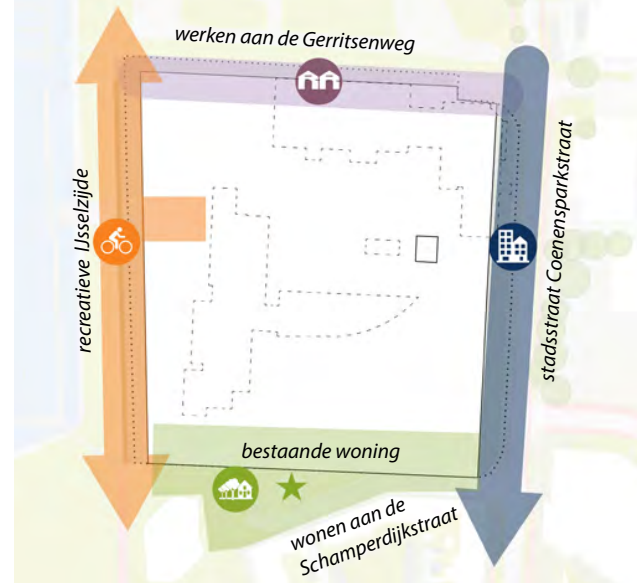
De kavel ligt tussen het IJsselfront en de Coenensparkstraat. Aan de IJsselszijde is de kavel autovrij en grenst direct aan een fietspad. Dit fietspad is een belangrijk onderdeel van een (toeristische) fiets- en wandelroute. Rondom de kavel is aan alle zijden extra ruimte nodig om goede straten en openbare ruimte te kunnen maken en de kavel goed te kunnen ontsluiten. Deze ruimte wordt onderdeel van het openbaar gebied. Het resterende vlak noemen we het ontwikkelveld. De toekomstige openbare ruimte -rondom en nieuwe ruimten door het gebied heen- wordt om niet aan de gemeente geleverd en voldoet derhalve aan de eisen van de gemeente.

Verkeerssituatie

De Coenensparkstraat en Dreef zijn onderdeel van de hoofdontsluiting van de stad. Omdat nog niet duidelijk is hoe in de toekomst de centrale auto ontsluiting van Zutphen gaat lopen zijn er verschillende mogelijkheden voor de verkeersontsluiting langs de locatie. Er wordt in voorliggende nota van uitgangspunten rekening gehouden met het ruimtebeslag van de waarschijnlijke opties. Duidelijk zichtbaar is dat er nog geen sprake is van een ontwerp van de verkeersruimte, alleen van mogelijk ruimtebeslag.

Bestaande bomen

- Op de locatie bevinden zich bestaande bomen. Uitgangspunt is deze zoveel mogelijk te behouden.



Het ontwikkelveld

Bebouwing is uitsluitend mogelijk binnen het ontwikkelveld.

Type randen van het ontwikkelveld

- De IJsselszijde is onderdeel van het recreatieve netwerk van Zutphen. Deze autovrije rand van het ontwikkelveld moet bijdragen aan de recreatieve waarden door de inrichting van de openbare ruimte en het positioneren van gebouwen zodat deze plekken maken waar je kunt verblijven.
- Het IJsselfront heeft een hoogwaardige openbare ruimte inrichting en maakt de verbinding met het water
- Een centrale plek of plein aan de IJssel (idealiter in het verlengde van de steiger), gekoppeld aan een openbaar toegankelijke route uitsluitend voor langzaamverkeer, ontsluit de verschillende delen van de kavel.
- De Coenensparkstraat is de doorgaande ontsluitingsweg en heeft de uitstraling van een stadsstraat (brede trottoirs, bomen en fietspaden).
- Gerritsenweg is de noordrand van de kavel met een straat voor fiets en auto. Belangrijk dat ook deze zijde aantrekkelijk wordt en niet als achterzijde gaat functioneren.

Het is wenselijk om de Gerritsenweg een breder profiel te geven, met twee doelen, ruimtelijke kwaliteit en voldoende ruimte voor de verkeersdeelnemers. Omdat het gebouw van Ziggo langs de Gerritsenweg waarschijnlijk gehandhaafd blijft is er nu geen mogelijkheid voor een breder profiel.

- De Schamperdijkstraat is een woonstraat. Deze straat vormt de verbindende (groene) ruimte naar de bestaande woningbouw van Noorderhaven.
- De ontwikkellocatie grenst aan de zuidzijde, deels aan een private kavel met vrijstaande woning en deels aan de Schamperdijkstraat. De woning en het erf dienen goed te worden ingepast in het stedenbouwkundig plan. In de nadere uitwerking dient aangetoond te worden dat hier een prettige en sociaal veilige aansluiting te realiseren is.
- Overall is er sprake van oriëntatie naar de openbare ruimte en is ook hier adressering mogelijk.



- Kavelgrens
- Gas-station (blijft)
- Bestaande datahub Ziggo (blijft)
- Bestaande bomen (indicatief)
- Ontwikkelveld
- Toekomstig openbaar gebied
- 5 meter vrije zone rondom gasleiding

Situatie

Zie bijlage voor de profielen

Nota van uitgangspunten

Milieuecondities

De ontwikkeling van deze locatie mag niet ten koste gaan van de milieuc contouren en -mogelijkheden van het Bedrijventerrein de Mars. Daartoe zijn de planologische en de vergunde milieuc contouren maatgevend voor de programmatische ontwikkeling van de Lianderlocatie (zie ook bijlage Beleidskader Omgevingsplan). Het betreft de onderwerpen externe veiligheid, geur en geluid, met name deze laatste is maatgevend. De zoneringen zijn, voor zover bekend, in kaart gebracht en verwerkt in het voorliggende Nota van uitgangspunten.

Nader onderzoek door de initiatiefnemer, naar deze aspecten is nodig voor de verdere planvorming en voor de onderbouwing van een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan.

- Over het gebied ligt de uitwaartse zonering milieucategorie 5.2 (Marsweg 200). Dit betreft specifiek het Recyclingsbedrijf. Deze 500 meter contour overlapt deels de locatie. Binnen deze contour mogen zonder maatregelen geen geluidsgevoelige functies worden geplaatst.
- Daarbij is er sprake van een zonering vanuit milieucategorie 3.2. Vanaf 50m is een gemengd gebied toegestaan. Binnen deze zone mogen geen geluidsgevoelige functies worden geplaatst. De begrenzing van de zonering 3.2 wordt aangepast door het planologisch wegnemen van de bedrijfsfuncties categorie 3.2 uit het plangebied zelf. N.b.: dit geldt ook voor de aanwezige contour en functies bedrijfscategorie 3.1.
- Op de kavel bevindt zich het gasstation

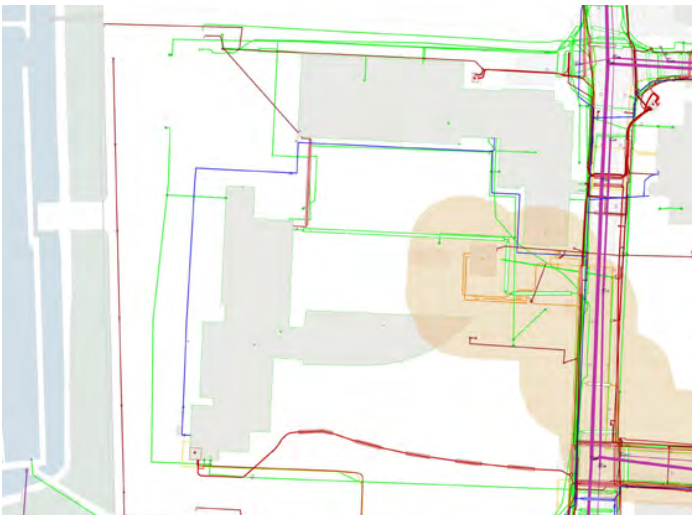
(milieucategorie 3.1) die behouden blijft. Vanaf een straal van 30m is een gemengd gebied toegestaan. Tevens loopt hier een (hoge druk) gasleiding naartoe, rondom deze gasleiding is een belemmeringsstrook waarbinnen geen bebouwing (gebouwen en/of bouwwerken) mogen worden opgericht.

- In de waterkering en vrijwaringszone mag niet gebouwd worden. Dit is bestemd voor versterking, de bescherming en het onderhoud van de waterkering.
- Voor de ontwikkelingen op de kavel in en nabij de verschillende zoneringen is overleg met het betreffende bevoegd gezag nodig.



- Kavelgrens
- Ontwikkeld
- Bestaande bebouwing
- Gasleiding
- ⊠ Gasstation
- Bufferzone rondom gasstation
- 5 meter vrije zone rondom gasleiding
- 50m zone van cat. 3.2
- 500m zone van cat. 5.2
- Waterkering
- Vrijwaringszone - Dijk

Milieuzonering
Zie bijlage belemmeringenkaart



Kabels en leidingen

buist. gev. inhoud KL1021	gas hoge druk KL1040	noel over/onderdruk GM0301	laagspanning KL1040
datatransport KL1010	gas lage druk KL1040	noel vrijverval GM0301	middenspanning KL1040

Nota van uitgangspunten

Stedenbouw

Structuur

Kenmerkend voor zowel de oude binnenstad als Noorderhaven is de kavelgewijze ontwikkeling met individuele panden. De hieruit voortkomende vrijheid en diversiteit in korrelgrootte en bebouwingstypologie – variërend van grootschalige fabriekspanden tot kleinschalige eenheden – vormt een wezenlijk karakter van het gebied en geldt als uitgangspunt voor de verkaveling en verdere ontwikkeling.

- Het gebied wordt ontwikkeld als een functioneel en ruimtelijk gemengd stedelijk milieu, met een leesbare, samenhangende en logisch opgebouwde structuur.
- Functiemenging vindt plaats op meerdere schaalniveaus:
 - op gebouwniveau, door menging in de plint en/of binnen één gebouw;
 - op gebiedsniveau, door het naast elkaar voorkomen van wonen, werken en overige functies.
- Ruimtelijke diversiteit wordt gerealiseerd door een afwisselende toepassing van korrelgrootte en bebouwingstypologie, zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectonische uitwerking.
- De openbare ruimte is integraal ontworpen en fungeert als samenbindend element tussen de verschillende deelgebieden.
- De aansluiting op de bestaande context versterkt de leesbaarheid van het gebied in relatie tot de omgeving en draagt bij aan ruimtelijke continuïteit met het tegenovergelegen gebied van Eijerkamp, de Kleine Linie en het Kompaan College. Tegelijkertijd worden duidelijke ruimtelijke relaties gelegd met de omliggende bufferzone.
- Er wordt voorzien in een duidelijke, zichtbare en beleefbare routing voor langzaam verkeer, vanaf het station en de binnenstad naar en door het ontwikkelgebied, met onder meer het hotel als herkenbare bestemming. Ook richting station en historische binnenstad wordt de route logisch en eenduidig vormgegeven.
- Bijzondere plekken aan deze route en in de openbare ruimte worden ingericht als verblijfsplekken met een groen karakter.
- Aan de zuidzijde wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing van de bestaande vrijstaande woning, met een heldere overgang tussen openbaar en privé en een actieve oriëntatie van bebouwing op de openbare ruimte, waarbij het ontstaan van achterkanten aan de openbare ruimte wordt voorkomen.
- Rooilijnen sluiten aan op en reageren op de bestaande context, en dragen bij aan een samenhangend en herkenbaar straat- en bebouwingsbeeld.



- Kavelgrens
- Gas-station (blijft)
- Bestaande datahub Ziggo (blijft)
- Ontwikkelveld
- Bestaande bomen (indicatief)
- ★ Verblijfsplekken; bijzondere plek aan het IJsselfront.
- Heldere route (langs plekken) - van en naar Station/ IJsselfront
- Verbinding IJsselfront en achterliggend gebied
- Stadssilhouet aan de IJssel: voortzetten beeld IJsselaanzicht Noorderhaven
- Stadsstraat aan de Coenensparkweg: zoveel mogelijk bouwen in de rooilijn t.b.v. een heldere straatwand

Nota van uitgangspunten

Stedenbouw

Entrees en adressering

- Gebouwen hebben een uitnodigend karakter op maaiveldniveau, door een duidelijke positionering en herkenbare vormgeving van entrees aan de openbare ruimte. De overgang tussen openbaar en privé wordt zorgvuldig en ruimtelijk leesbaar vormgegeven.
- Gebruiksfuncties op de begane grond beschikken over een eigen entree aan de openbare ruimte, waarmee een actief en levendig straatbeeld wordt bevorderd.
- Langs de IJssel worden gebouwen landschappelijk ingepast; entreezones worden hier zoveel mogelijk geclusterd om het open en groene karakter van het IJsselfront te behouden.

Ontsluiting

- Het gebied wordt zoveel mogelijk autoluw ingericht en primair voor autoverkeer ontsloten vanaf de randen, via de Gerritsenweg en de Coenensparkstraat.
- Parkeren wordt geconcentreerd aan de noordostrand van het gebied en niet gesitueerd aan het IJsselfront, zodat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit langs de rivier wordt versterkt.
- De Schamperdijkstraat wordt uitsluitend benut voor de ontsluiting van een parkeergarage, met een zeer beperkt aantal (half of verdiept gelegen) parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners.
- Laden en lossen wordt zorgvuldig ingepast, zodanig dat de verblijfskwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte niet worden aangetast.

Parkeren

- Parkeren wordt zoveel mogelijk efficiënt en compact geclusterd, met als doel de parkeervraag te beperken. Dit wordt bereikt door het stimuleren van dubbelgebruik, deelmobiliteit en hoogwaardige fietsvoorzieningen. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene, leefbare openbare ruimte gericht op verblijf en langzaam verkeer.
- Parkeren op maaiveld wordt tot een minimum beperkt en integraal meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte. Uitsluitend de te behouden functie beschikt over een beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveld, ontsloten via de Gerritsenweg.

Groen

- Groen (bomen, planten) zijn een essentieel onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte.
- Bestaande beplanting zal worden geïnventariseerd en opgenomen in de toekomstige inrichting van het gebied.
- De routing door het gebied (station naar hotel en vice versa) zal ook de verbinding zijn van een aantal groene verblijfsplekken, waarvan er een ligt aan het IJsselfront.



Nota van uitgangspunten

Bouwvolume

Massa

- Er ontstaat een samenhangend ensemble dat bestaat uit verschillende gebouwen (typen/ korrelgroottes).
- De gebouwen zijn een toevoeging aan het stadssilhouet van Zutphen en een waardige voortzetting van het IJsselfront van Noorderhaven met hoogwaardige openbare ruimte.
- Aan de Coenensparkstraat wordt een straatwand gerealiseerd op de aangegeven plek, zodat de bebouwing bijdraagt aan een hoogwaardige stadsentree en stadsstraat. Verspringing is toegestaan voor een goede overgang privé-openbaar/ ruimte begeleiding/ gebiedsentree met o.a. ruimte voor fietsparkeren.
- Eventuele kelders zijn onder de gebouwen gesitueerd.
- Het gebied heeft een maximale dichtheid (bruto bouwblok = totale bvo/ontwikkelveld) met een FSI van 1,5 tot 2,0; met aandacht voor een aspecten als bezonning, windhinder en verblijfs- en leefkwaliteit.
- En een maximaal bebouwingsoppervlak met een GSI van 0,4.

Bouwhoogte

- De basishoogte is 5 lagen (+/- 1 laag) en maximaal 20 meter.
- Langs het IJsselfront is de hoogte 5 lagen met een terugliggende zesde en zevende laag (max 24 meter).
- Bij hogere verdiepingshoogtes is de maximale hoogte (20 c.q. 24 meter) leidend, niet het aantal lagen.
- Accenten op hoekpunten ten behoeve van de leesbaarheid zijn toegestaan tot max. 7 lagen (max. 24 meter). Een hoogteaccent kan bijvoorbeeld op het hotel worden ingezet.
- Op de tweede linie t.o.v. het IJsselfront en zoveel mogelijk richting/ aan de Coenensparkstraat is een hoogteaccent (toren) mogelijk van max. 14 lagen (max. 45 m).
- Dit hoogteaccent heeft een footprint van maximaal 650 m² én een slank (toren) karakter.
- Hoogteaccenten zijn zo gepositioneerd dat er geen sprake is van windhinder op straat. Het terras op de begane grond aan de IJssel moet aangenaam zijn om te zitten en fietsers ondervinden geen hinder.
- De begane grond heeft een vrije hoogte van tenminste 3,50 meter.



--- Kavelgrens

□ Gas-station (blijft)

■ Bestaande datahub Ziggo (blijft)

□ Ontwikkelveld

● Bestaande bomen (indicatief)

■ Basishoogte: 5 lagen (+/- 1 laag) max. 20m; Langs het IJsselfront max. 24m (7 lagen)

14 Zoekgebied hoogteaccent tot 14 lagen: max. 46m

>45m Minimale afstand toren tot bestaande bebouwing

▨ 5 meter vrije zone rondom gasleiding

Nota van uitgangspunten

Programma

We streven naar een gemengd stedelijk gebied met een meerwaarde voor Zutphen, voor bedrijventerrein de Mars en voor het ontwikkelgebied zelf. Deze meerwaarde kan maatschappelijk, economisch, circulair of anders zijn. In het gemengd stedelijk gebied is in ieder geval ruimte voor het toevoegen van werkfuncties, een hotel, woningen en maatschappelijke voorzieningen. Commerciële voorzieningen (detailhandel) worden terughoudend en slechts ter ondersteuning van de overige functies in het gebied toegestaan.

In het proces om te komen tot een ontwikkelplan wordt expliciet onderzocht hoe functiemenging hier vorm kan krijgen. De ambitie is om hier een daadwerkelijk gemengd gebied te ontwikkelen, waarin wonen en werken samenkomen en leiden tot synergie en een specifieke gebiedskwaliteit. Het plangebied kan in die zin niet los worden gezien van de doelstellingen voor de Bufferzone: functiemenging, economisch benutten en het toevoegen van nieuwe werkgelegenheid. De gemeente Zutphen beseft dat hier sprake is van een hoge ambitie en trekken hierin graag met de ontwikkelaar van de Lianderlocatie op.

De transformatie van werkgebied naar gemengd gebied moet passen binnen de afspraken van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Hiertoe is instemming op de gewenste transformatie nodig van de regio Stedendriehoek en van de provincie. De gemeente neemt hiervoor het initiatief. Dit proces kan aanleiding geven tot nadere aanpassingen in het in de Nota van Uitgangspunten voorgestelde programma en/of tot afhankelijkheden (in ruimte, programma of tijd) met andere ontwikkelingen in de gemeente.

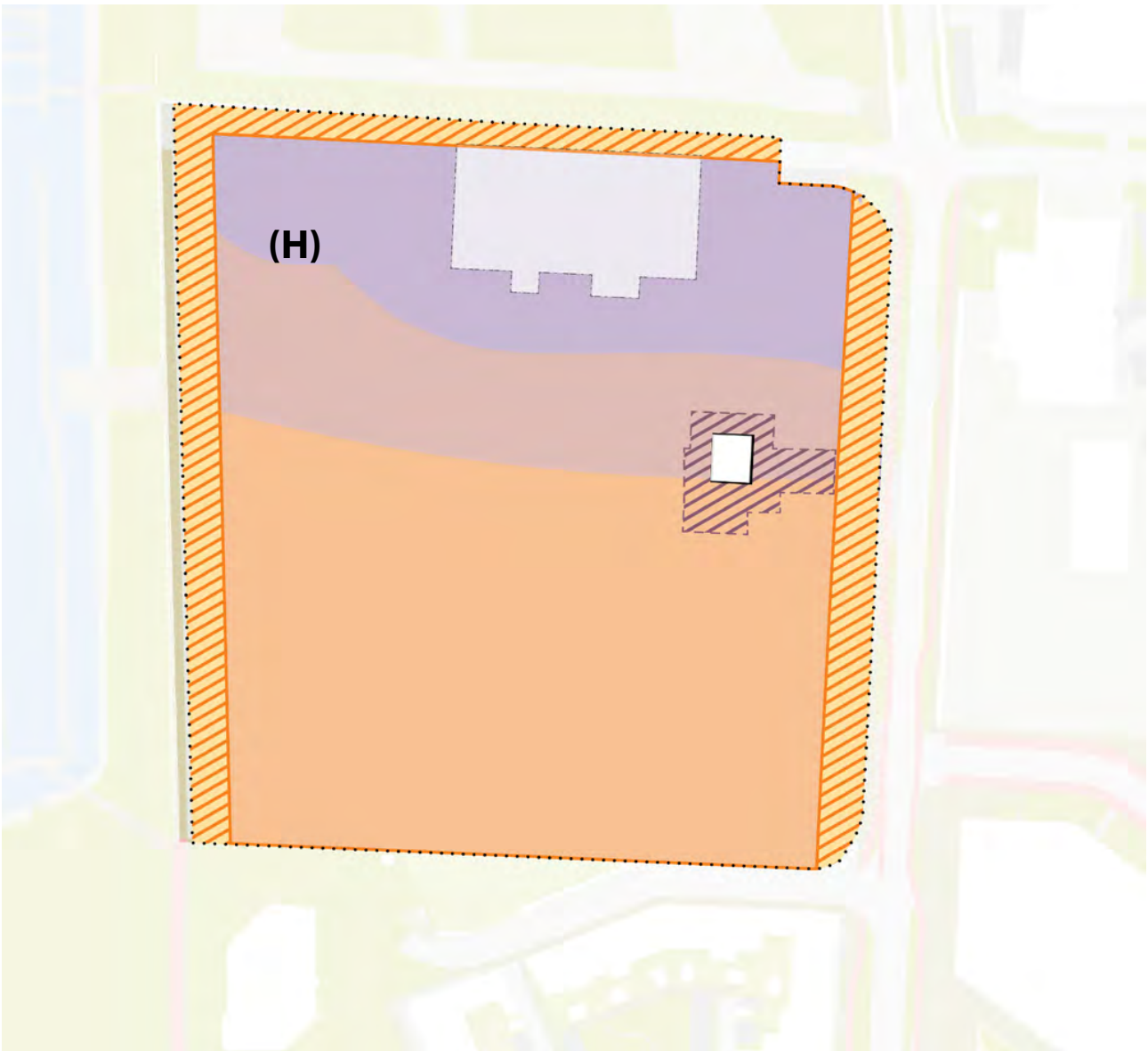
Programma

- We streven naar 15 tot 20% van het BVO in niet-woonfuncties (werken en maatschappelijke voorzieningen) in de gebieden aangeduid met gemengde voorzieningen II en III. Het hotel behoort niet tot deze niet-woonfuncties.
- Daarvan is minimaal 3.000 m² (hoogwaardig) werken, te denken valt aan kantoren of lichte bedrijfsfuncties.

- De ruimte voor deze niet-woonfuncties wordt niet alleen in de plinten gevonden maar wordt slim en toekomstbestendig ontwikkeld binnen de gebouwen
- Hierin is het streven om lichte bedrijvigheid van elders op het Bedrijventerrein de Mars te verplaatsen naar deze locatie.
- Er is ruimte voor een hoogwaardig hotel dat uitnodigt tot langer verblijf. Innovatieve concepten, optimaal gebruik van de bijzondere locatie, duurzaamheid, creativiteit en vernieuwingskracht staan daarbij centraal. Maximaal 140 kamers, ca. 4.500 m², met daarin minimaal 500 m² en maximaal 1.000 m² restaurant/café op de begane grond en aan het IJselfront.
- Wonen: voor het toevoegen van woningen geldt het Afwegingskader woningbouw 2024. De ontwikkeling conformeert zich aan het afwegingskader. Daar waar mogelijk vindt maatwerk plaats, naar gelang de behoefte.
- Het aantal woningen wordt bepaald door een goede ruimtelijke inpassing, de eisen ten aanzien van volume, massa en parkeren en de gewenste functiemix.
- De nader te ontwikkelen visie voor de Bufferzone kan in de toekomst mogelijk verdere invulling geven aan de programmering.

Parkeren

- Het hotel beschikt over een beperkt aantal maaiveldplekken, bij voorkeur ontsloten via de Gerritsenweg, ten behoeve van het afzetten en ophalen van gasten.
- Overige parkeeroplossingen worden in pandig gerealiseerd (half of geheel verdiept of in een parkeergebouw) en zijn niet zichtbaar aan gevels of in de plint.
- Voor werken en nader te bepalen functies geldt de Zutphens paraplubestemmingsplan STEP (Standplaatsen, Terrassen, Evenementen en Parkeren) als uitgangspunt voor parkeernormen (voor zowel auto als fiets). Afwijkingen van deze normen zijn mogelijk, mits goed onderbouwd, onder meer in verband met de gunstige ligging ten opzichte van station en binnenstad.



- Kavelgrens
- Gasstation te behouden
- Bestaand gebouw (behoud gewenst door eigenaar)
- Ontwikkelveld
- Gemengd I: Werken en maatschappelijke voorzieningen (hotel mogelijk)
- Gemengd II: Werken, maatschappelijke voorzieningen. Wonen mogelijk mits maatregelen ivm geluid (hotel mogelijk)
- Gemengd III: Werken, maatschappelijke voorzieningen en Wonen.
- (H) Positie hotel (indicatief)
- Zone kavel wordt openbaar gebied
- 5 meter vrije zone rondom gasleiding

Nota van uitgangspunten

Bouwhoogte en stadssilhouet

Stadssilhouet aan de IJsselkade

De basishoogte van bebouwing langs de IJssel is 5 lagen (+/- 2 terugliggende lagen) en maximaal 24 meter. Dit sluit aan bij de omringende bebouwing van de Noorderhaven is past bij de oorspronkelijke visie op Noorderhaven van KCAP.

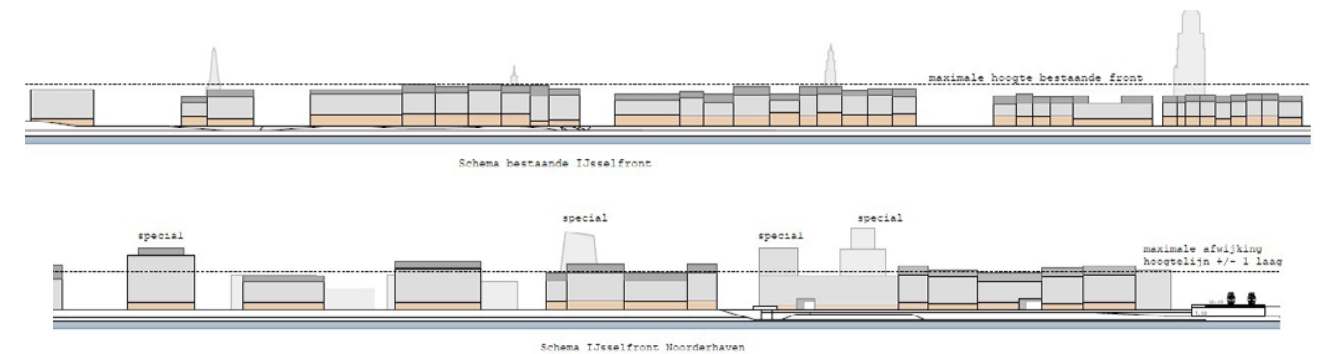
Net als in de binnenstad is het IJsselfront bij de Noorderhaven, een continue wand met daarachter – op de tweede linie – hoogteaccenten. De visie van Noorderhaven biedt in de toekomst ruimte voor



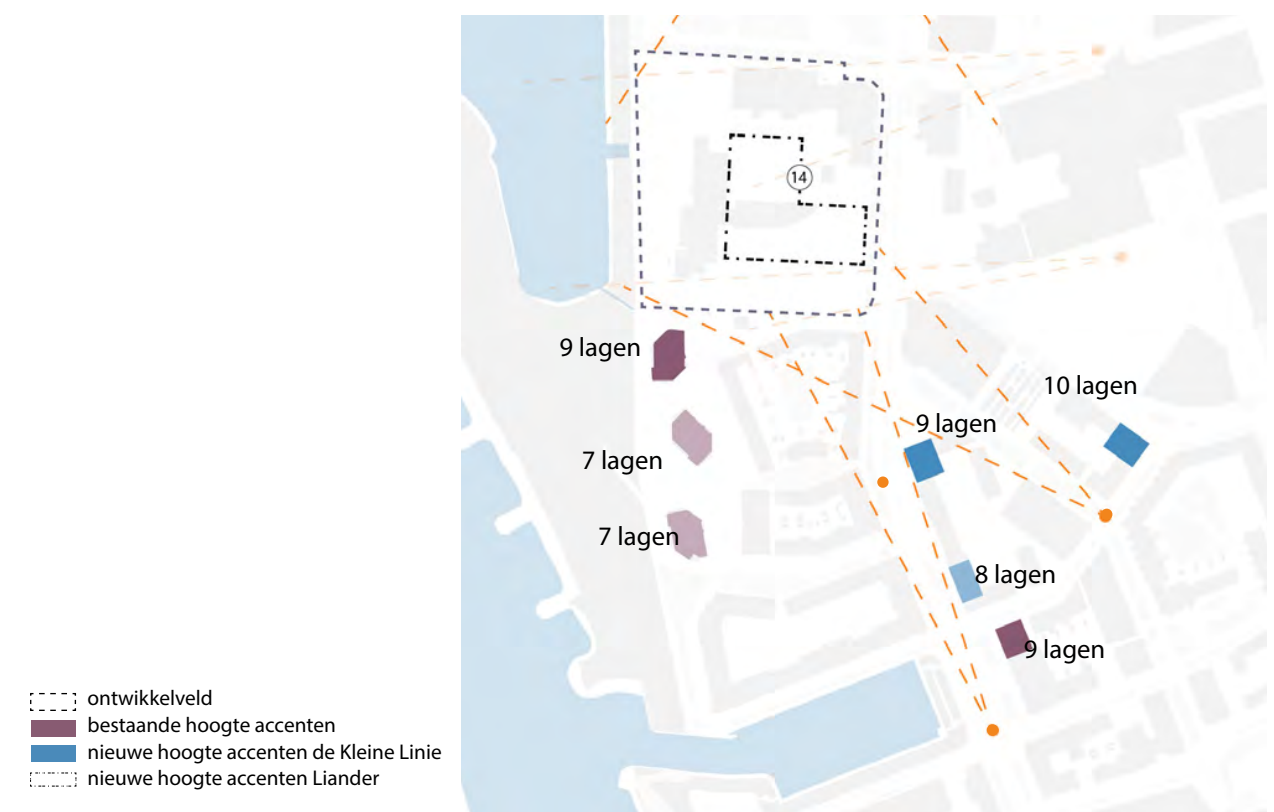
hoogteaccenten in de bufferzone.

Als opmaat naar mogelijke nieuwe hoogteaccenten in de bufferzone is een hoogteaccent van maximaal 14 lagen mogelijk op de ontwikkellocatie. Samen met de nieuwe hoogteaccenten van de Kleine Linie en bestaande hoogte-elementen uit De Mars wordt hier het stadssilhouet verder ontwikkeld. De stad is immers nooit af, het IJsselfront kan op langere termijn verder groeien.

De basishoogte van 5 lagen (+/- 1 laag) is oorspronkelijk bedacht in het plan van KCAP voor Noorderhaven. Deze hoogte sluit aan op het IJsselfront van de binnenstad. Als specials zijn hoogte accenten mogelijk op de tweede lijn, zoals de kerktorens die achter het IJsselfront vandaan komen.



IJsselaanzicht vanuit het stedenbouwkundig plan - KCAP



Nota van uitgangspunten

Beeldkwaliteit

Identiteit Bufferzone

Deze ontwikkeling maakt straks onderdeel uit van de toekomstige bufferzone: een gebied waar heden, verleden en toekomst samenkomen. Juist door deze gelaagdheid vraagt de beeldkwaliteit om bijzondere aandacht. De ontwikkeling moet voortbouwen op de bestaande identiteit van de plek, maar tegelijk ruimte bieden aan nieuwe betekenissen, toekomstbeelden en vormen van gebruik.

Contrast, diversiteit en dynamiek kernwaarden

De ruimtelijke uitwerking moet deze gelaagdheid zichtbaar en voelbaar maken. Materialiteit, vormgeving, schaal, maat en kleurgebruik sluiten aan bij de identiteit van het bestaande gebied en verwijzen naar sporen uit het verleden. Tegelijkertijd bieden zij ruimte aan nieuwe vormen van gebruik en aan toekomstgerichte ambities. Zo ontstaat geen uniform beeld, maar een samenhangend geheel waarin contrast, diversiteit en dynamiek bewust worden ingezet als kwaliteit.

De identiteit van het gebied moet voelbaar en beleefbaar zijn. Niet als een statisch beeld, maar als een levende omgeving die verandert gedurende de dag, de week en de seizoenen. Weer, natuur en menselijk gebruik spelen daarin een belangrijke rol. Licht, schaduw, begroeiing, beweging, ontmoeting en activiteit dragen bij aan een gebied dat steeds opnieuw betekenis krijgt.

Bij de verdere uitwerking moeten daarom ten minste de onderstaande uitgangspunten worden meegenomen.

Pandenstad

- Geen blokken maar panden
- Contrastrijk met een grote diversiteit in schaalgrootte en typologie van bebouwing (fabrieken tegenover kleine eenheden)
- Het gebied kent een gemengd karakter, niet alleen op gebiedsniveau, maar ook op gebouw- en plotniveau. Door functies, gebruikers en activiteiten zorgvuldig te mengen, ontstaat een levendige omgeving. Deze menging draagt bij aan sociale interactie, flexibiliteit en een toekomstbestendige identiteit van het gebied.

- Gebouwen zijn herkenbaar verwant in architectonische vormtaal, zonder uniform te worden. Samenhang ontstaat door gedeelde principes in (menselijke) maat & schaal, ritme, materialiteit en detaillering, terwijl verschillen in expressie, gebruik en positie bijdragen aan de gewenste diversiteit en dynamiek van het gebied.

Cultuurhistorie

- Cultuurhistorische kenmerken, zoals as-verdraaiingen en sporen van het industriële verleden, worden in de planuitwerking benut en versterkt.
- Deze kenmerken dragen bij aan de identiteit, gelaagdheid en leesbaarheid van het gebied.

Lichte kleuren aan de IJssel

- Nieuwe bebouwing voegt zich in het karakteristieke stadssilhouet langs de IJssel.
- Het kleurgebruik sluit aan op het bestaande beeld van het IJsselfront, dat zowel aan de binnenstadszijde als in Noorderhaven overwegend licht van toon is.
- Uitgangspunt is een licht kleurpalet, met overwegend wit, gebroken wit en in beperkte mate zachte kleurtinten, zoals zachtgeel of roze.
- Bij de uitwerking wordt tevens rekening gehouden met het avondsilhouet.

Hotel

- Het hotel krijgt een uitgesproken en hoogwaardige architectonische uitstraling, passend bij de prominente ligging en het gewenste karakter van het gebied.
- Het hotel draagt bij aan het unieke karakter van de stad. Het hotel is verbonden met de stad, haar historie en de omgeving.
- De bebouwing draagt bij aan de identiteit van de plek en vormt een herkenningspunt binnen de gebiedsontwikkeling.
- Aanvullende voorzieningen, zoals wellness, zwembad en restaurant, richten zich niet alleen op hotelgasten, maar zijn ook toegankelijk voor de buurt en de stad.



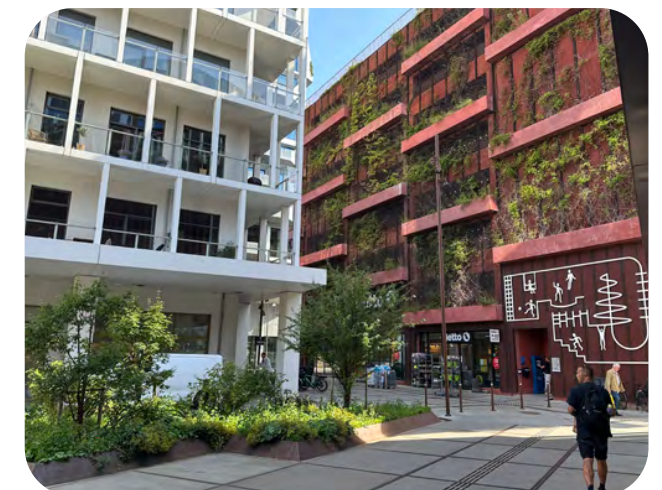
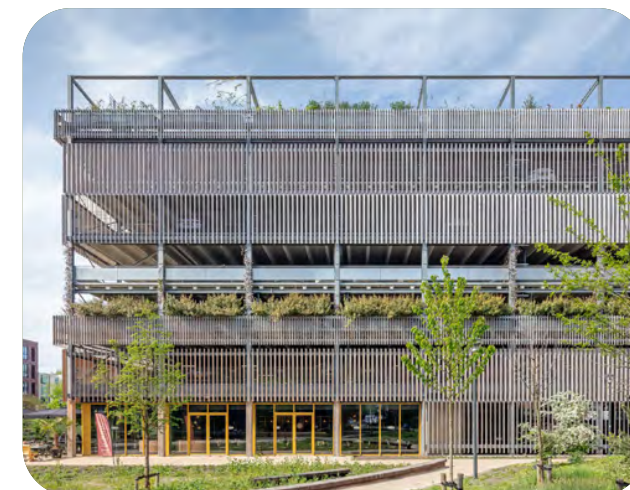
Gemengd gebied



Werken en wonen..... naast / op / tegen ... elkaar



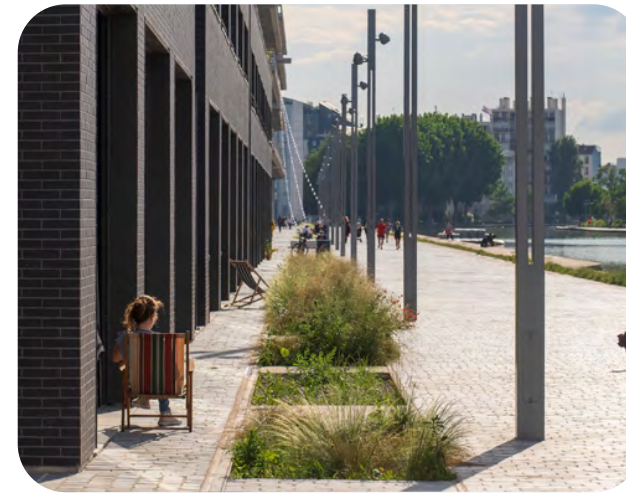
tijdelijk naast vast



Collectieve parkeervoorziening

Nota van uitgangspunten

Beeldkwaliteit



Meervoudig ruimtegebruik: klimaatadaptief.....

Hoogwaardige uitstraling

Goed wonen

Verblijven en ontmoeten



Gemengd gebied

Uitnodigende buitenruimte

Actieve plinten



Bijzonder hotel met functies ook toegankelijk voor de buurt

Nota van uitgangspunten

Beeldkwaliteit

Openbare ruimte

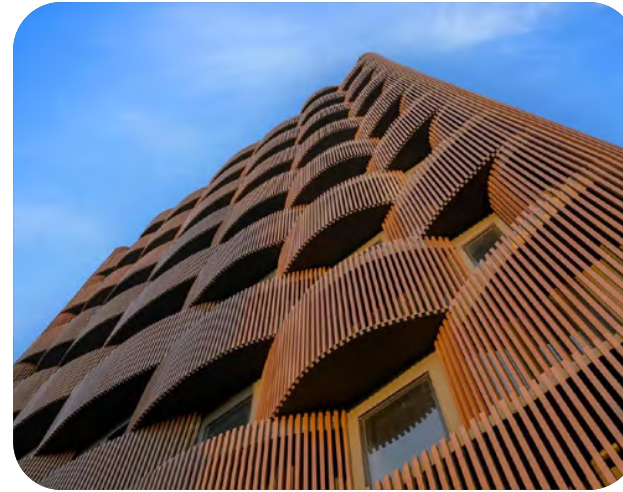
- De openbare ruimte wordt samenhangend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven en sluit minimaal aan op het kwaliteitsniveau van Noorderhaven.
- In de inrichting van de openbare ruimte is ruimte voor een eigentijdse vertaling van cultuurhistorische elementen.
- De functionele inpassing van laden en lossen, kiss & ride en nood- en hulpdiensten mag niet ten koste gaan van de verblijfskwaliteit en gebruikswaarde van de buitenruimte.

Duurzaamheid

- De inrichting van de openbare ruimte speelt in op actuele opgaven als klimaatadaptatie, biodiversiteit, vergroening en actief leven, met maatregelen tegen hittestress, ruimte voor waterberging, en sport-, spel- en verblijfskwaliteiten die beweging en sociale interactie en cohesie stimuleren.
- Er is aandacht voor circulariteit en energetische prestaties: bestaande gebouwen worden waar mogelijk geoogst en materialen krijgen een tweede leven in de nieuwbouw of een andere toepassing (elders); daarnaast wordt in de toekomstige situatie ingezet op circulaire materialen (ook in de openbare ruimte) en op duurzame gebouwen.

Plint

- Plinten - begane grond - hebben een minimale verdiepingshoogte van 3,5 meter
- Minimaal 50 % van de plint heeft een gebruiksfunctie
- De begane grond van de bebouwing is open door middel van entrees, ramen, lichtdoorlatende geveldelen. Waar een gesloten gevel onvermijdelijk is wordt veel aandacht besteed aan materiaal en detaillering. Maximaal 20% van de gevellengte per gebouwzijde is een blinde gevel.
- Geen blinde gevels aan het IJsselfront.
- Collectieve fietsenstallingsruimtes, afvalruimtes, trafo's en andere technische ruimtes worden inpandig opgelost en niet op hoeken gepositioneerd.
- Fietsenstallingen worden goed gepositioneerd i.r.t. entrees; op aantrekkelijke plekken in het gebouw die uitnodigen om de fiets te pakken voor korte afstanden binnen de stad.



duurzaam.. circulair



contrastrijk



dynamische vormtaal



groen & natuurinclusief



Nota van uitgangspunten

Vervolg

Proces

Het proces om te komen tot een ontwikkelplan (een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit) zien wij graag als een interactief proces met de gemeente en de omgeving. De gemeente is daarbij bij voorkeur gedurende het hele proces betrokken, en niet pas achteraf als plantoetser. We achten dit onder meer nodig, omdat de kaders voor de ontwikkeling van de bufferzone nog onbekend zijn, evenals de verkeerskundige uitwerking van dit gebied. Om hier daadwerkelijk een gemengd gebied te realiseren, zijn o.a. gesprekken nodig met het bevoegd gezag. De gemeente vervult daarin een sturende en verbindende rol.

Participatie

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld in afstemming met de initiatiefnemer. In deze fase is samengewerkt om te komen tot een gedeeld beeld van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities voor de ontwikkeling van de locatie, waarbij de gemeente de kaders stelt en de initiatiefnemer zijn plannen hierop kan afstemmen.

In de vervolgfase ligt de verantwoordelijkheid voor het organiseren van participatie bij de initiatiefnemer, conform de systematiek van de Omgevingswet. De initiatiefnemer stelt hiervoor een participatieaanpak op en voert deze uit, in afstemming met het bevoegd gezag van de gemeente en op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Participatieverordening. Het bevoegd gezag van de gemeente beoordeelt of dit proces tijdig, zorgvuldig en transparant wordt vormgegeven en of belanghebbenden op passende wijze zijn betrokken.

Omwonenden, ondernemers en andere stakeholders worden in deze vervolgfase actief betrokken bij de planvorming. Hierbij wordt ingezet op het tijdig informeren en het bieden van mogelijkheden om mee te denken over de verdere uitwerking van het ontwikkelplan. De signalen en aandachtspunten uit de omgeving, zoals eerder kenbaar gemaakt, worden hierbij betrokken.

Onderbouwing

Op het moment van opstelling van de nota van uitgangspunten zijn nog veel aspecten onbekend en dienen deze nader te worden onderzocht. Hieronder volgt een lijst met aspecten die in ieder geval nodig zijn voor de onderbouwing van toekomstige plannen. Deze lijst is niet uitputtend en wordt aangevuld op basis van de eisen die voortvloeien uit de te doorlopen procedures voor de planvorming.

Archeologie & cultuurhistorie/ erfgoed

- Gebiedsgerichte historische analyse verplicht: het plangebied speelt een sleutelrol in het begrijpen en behouden van de historische structuur. Analyse moet zich richten op positie, betekenis en ruimtelijke samenhang binnen De Mars.
- Aansluiten bij cultuurhistorische gebiedsanalyse De Mars: De bredere analyse die toch al wordt opgesteld, moet worden benut om cultuurhistorische waarden in de nieuwe ontwikkeling te verankeren.
- Archeologische bureaustudie:
 - Deelgebied ten zuiden (rond houtzaagmolen De Zwaan) is al uitvoerig onderzocht; narratief kan worden benut.
 - Voor het gasfabrieksterrein is minder bekend; historische analyse kan indicaties geven over eerdere gebruiksfasen.
 - Gedeelten zijn gesaneerd (bijv. gashouder) en bestaande gebouwen hebben mogelijk diepe kelders. Dit zijn verstoringen waar archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is, maar wel in kaart moet worden gebracht.
 - Kans voor gebiedsidentiteit: Archeologie en erfgoed kunnen bijdragen aan een gebiedsbiografie die een herkenbare identiteit geeft aan de nieuwe ontwikkeling.

Groen, water & Klimaat

- Bomeninventarisatie
- Boomeffect-analyse.
- Biodiversiteit: het plangebied valt in deelgebied S28 Noorderhaven (nu nog in concept) op de biodiversiteitskaart. In de factsheet van dit deelgebied staat beschreven welke flora en fauna hier aanwezig is en welke waardering dit heeft en waarop ingezet moet worden bij de ontwikkeling..

Mobiliteit

De Coenensparkstraat kent hoge verkeersintensiteiten en ook de brug over de IJssel bereikt bijna haar maximale capaciteit. De ontwikkeling genereert veel extra autoverkeer op een verkeersstructuur die al aanzienlijk onder druk staat. Nader onderzoek is nodig naar de meer gedetailleerde consequenties van deze ontwikkeling.

Gemengd gebied

In het proces om te komen tot een ontwikkelplan wordt expliciet onderzocht hoe functiemenging hier vorm kan krijgen. Daarbij wordt nader uitgewerkt welke vormen van werken hier mogelijk een plek kansrijk, passend en toekomstbestendig zijn. Het uitgangspunt is dat er niet wordt gebouwd voor leegstand, maar voor functies waar (straks) behoefte aan is en die bijdragen aan de levendigheid en identiteit van het gebied. Ruimtelijke en programmatische flexibiliteit is daarbij essentieel. De combinatie met wonen vraagt eveneens om een nadere uitwerking van het type woonmilieu en de daarbij behorende woontypologieën. De gemeente neemt hierin een actieve rol.

Horeca

Onderbouwing t.b.v. het vestigen van een hotel. Er is specifieke motivering nodig op het innovatief karakter en uniciteit.

Milieucondities

Nader onderzoek door de initiatiefnemer, naar deze aspecten is nodig voor de verdere planvorming en voor de onderbouwing van een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan.

Nota van uitgangspunten

Bijlage

INVENTARISATIE

Profielen

Randvoorwaarden milieu

Belemmeringenkaart

Hoogteaccent stadsstraat

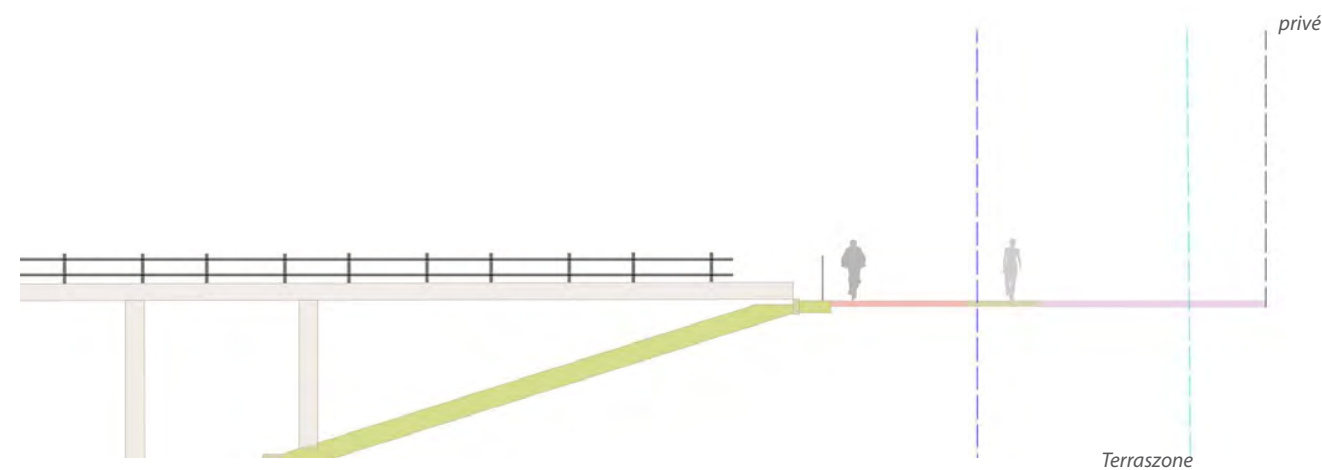
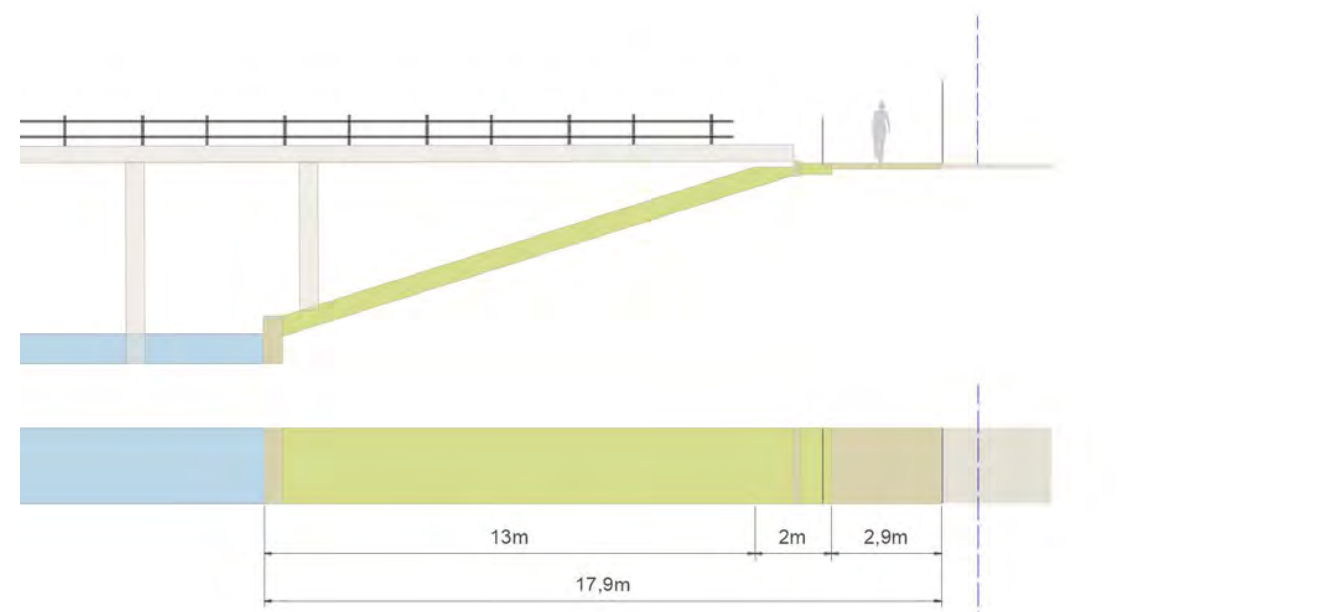
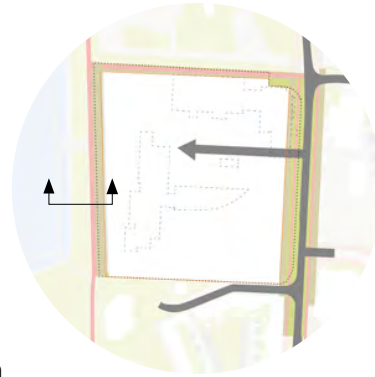
Tijdlijn

BELEIDSKADERS

INVENTARISATIE

Profiel IJsseldijk

- Aan de IJsselzijde ligt de kavelgrens nu direct aan het fietspad: hier moet ruimte komen voor een voetpad en terrasruimte. Deze zone van 8 meter breed wordt openbaar gebied. Dit sluit aan bij de positie van de bebouwing in Noorderhaven.

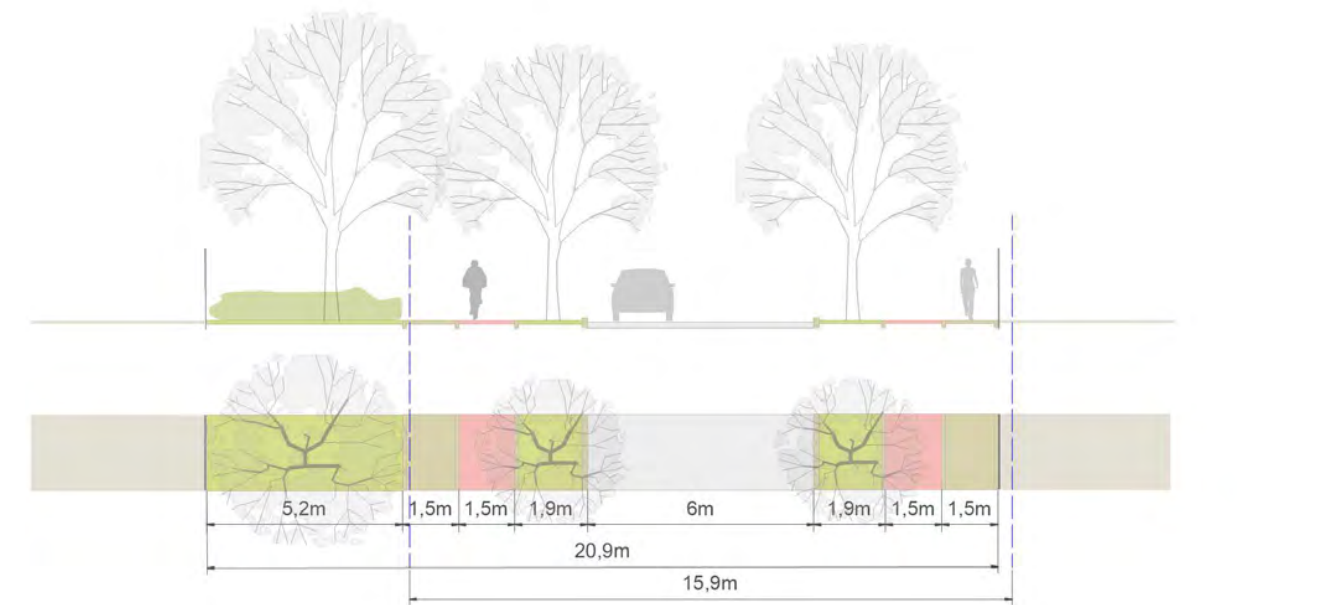
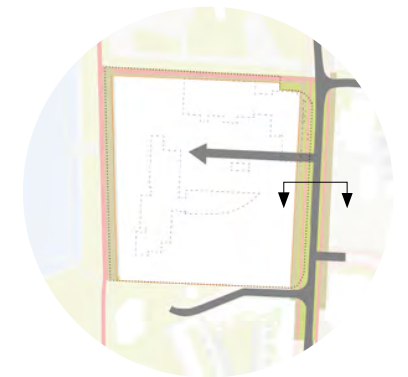


Doorsnede IJsseldijk - toekomstige situatie:
met 8 meter is de openbare ruimte aan de kade gelijk aan de rooilijn van de bebouwing van Noorderhaven

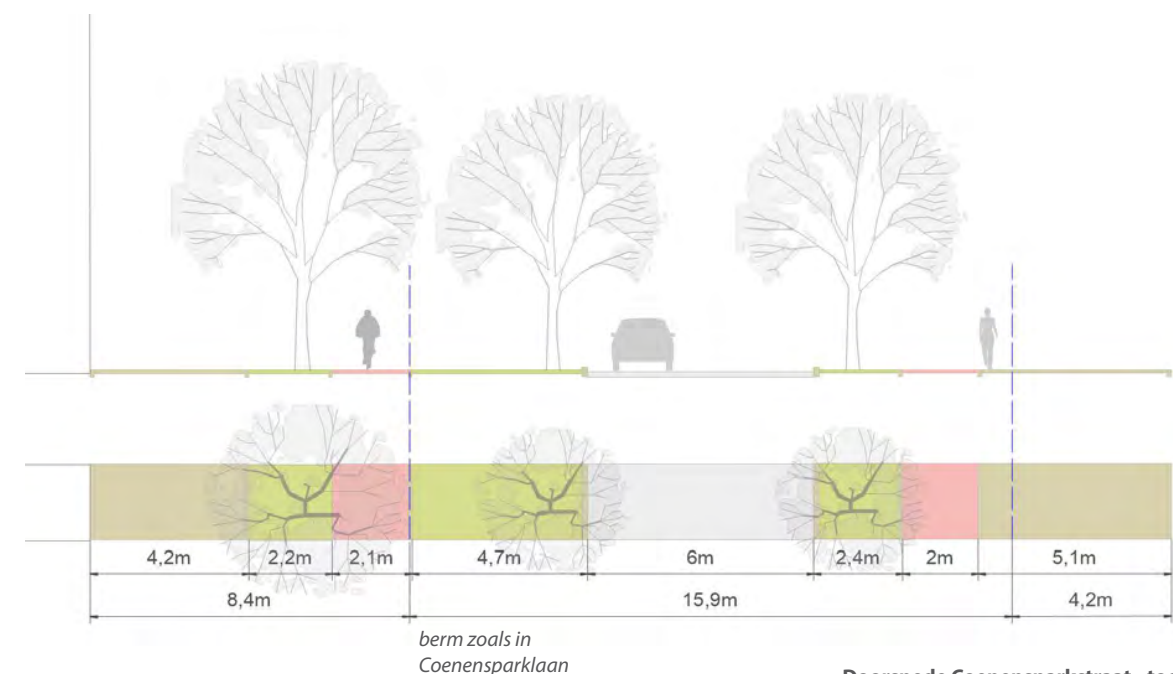
INVENTARISATIE

Profiel Coenensparkstraat

- Aan de Coenensparkstraat wordt ruimte gemaakt voor een bredere stoep.
- De bestaande lanen boomstructuur moet behouden blijven
- De toekomstige kavelgrenzen moeten rekening houden met een mogelijke rotonde;
- De huidige entree van het Liander gebouw komt mogelijk te vervallen (bij wijziging van het verkeersstructuur en functie) van de Coenensparkstraat.



Doorsnede Coenensparkstraat - bestaande situatie

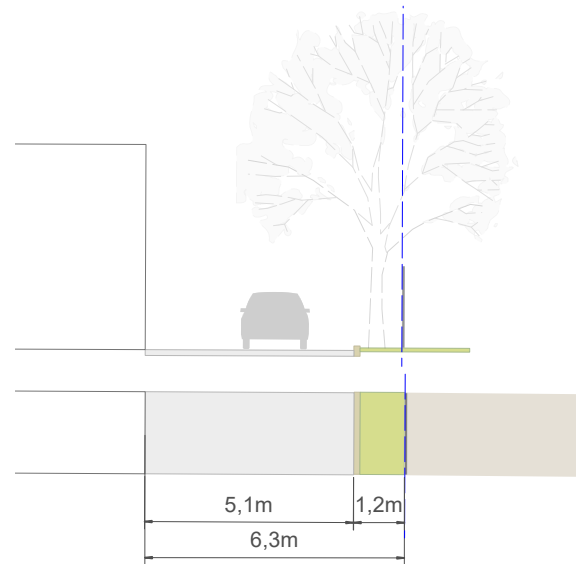
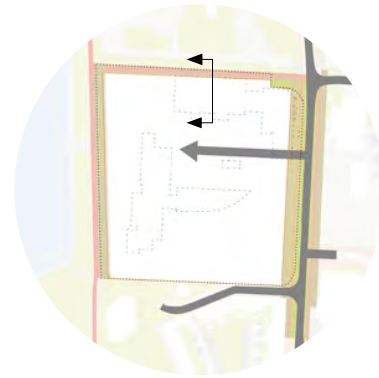


Doorsnede Coenensparkstraat - toekomstige situatie
4 meter van de kavel draagt bij aan een royale stoep

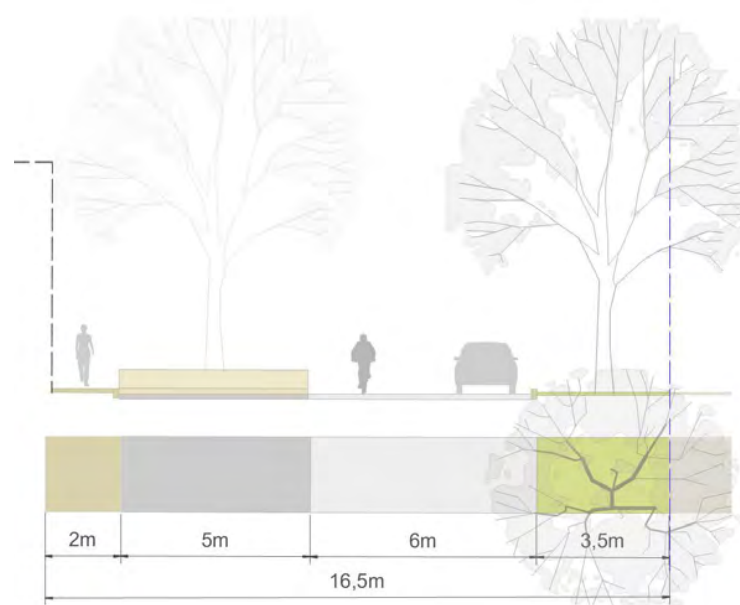
INVENTARISATIE

Profiel Gerritsenweg

- De Gerritsenstraat aan de noordzijde ligt op eigen terrein en is de ontsluiting voor het programma aan de noordzijde van de kavel. Deze straat wordt een openbare straat.
- De rooilijn wordt bepaald door het te behouden gebouw aan de noordzijde.



doorsnede Gerritsenweg - bestaande situatie

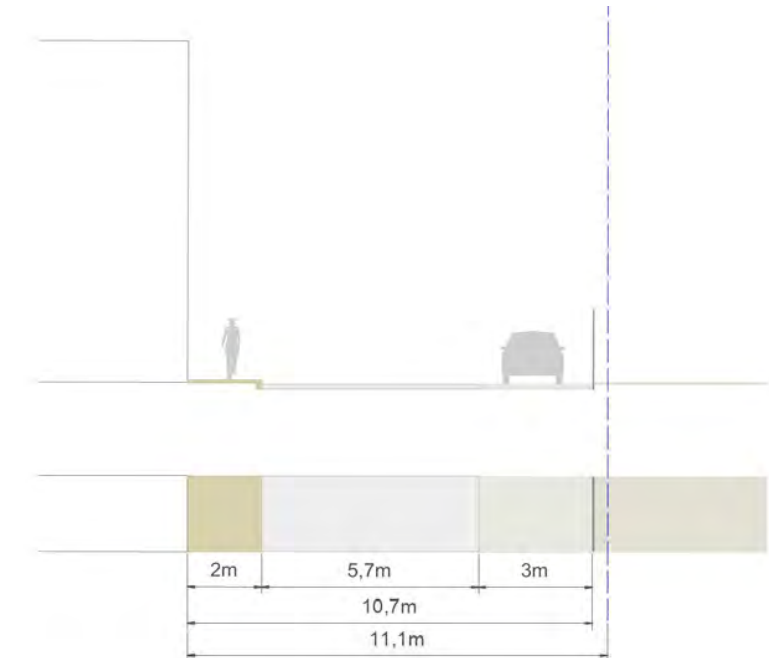
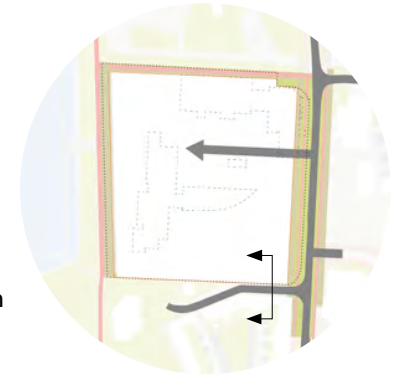


doorsnede Gerritsenweg - toekomstige situatie:
Links gewenst wanneer gebouw wordt gesloopt,
rechts gewenst wanneer gebouw behouden blijft (eenrichtingsweg)

INVENTARISATIE

Profiel Schampersdijkstraat

- De Schamperdijkstraat wordt mogelijk verlegd zodat de straat aansluit op een rotonde Coenensparkstraat en de verlengde Hermesweg/ Dreef.
- Aan de Schampersdijkstraat bevindt zich een vila die goed moet worden ingepast in het stedenbouwkundig plan.
- Er moet voldoende afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing worden gewaarborgd.



doorsnede Schamperdijkstraat - bestaande situatie



doorsnede Schamperdijkstraat - toekomstige situatie:

INVENTARISATIE

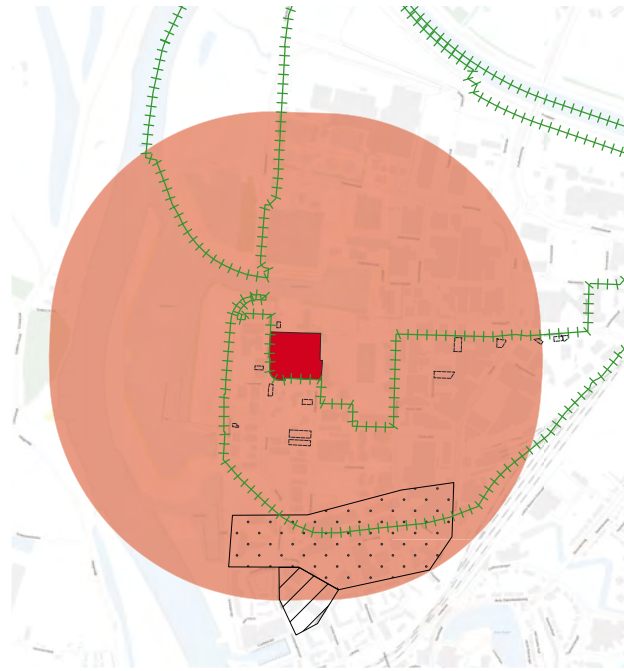
Belemmeringen

Milieuzonering

Ten behoeve van het gesprek met initiatiefnemer als mede meer richting te geven aan de doelstellingen voor de bufferzone is een belemmeringenkaart opgesteld. Het ontwikkelplan is schematisch in de kaart opgenomen om het effect van de belemmeringszones op het plan inzichtelijk te maken.

- De belemmeringenkaart is opgebouwd uit verschillende lagen. Voor de zonering van de milieucategorieën zijn twee varianten opgenomen:
1. één die uitgaat van een gemengd gebied, met een kleinere milieuzone voor categorie 2, 3.1 en 3.2 van respectievelijk 10, 30 en 50 meter;
 2. één die uitgaat van een rustige woonwijk, met een ruimere milieuzone voor categorie 2, 3.1 en 3.2 van respectievelijk 30, 50 en 100 meter.

- Verder zijn op de kaart ook opgenomen:
- De geluidzone industrie: het noordoostelijke woongebouw ligt binnen de geluidzone industrie. Binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige functies, zoals wonen, worden gerealiseerd.
 - De gasleiding
 - De waterkering met vrijwaringszone: de waterkering lijkt niet direct belemmerend, maar moet wel nadrukkelijk worden betrokken bij de verdere planuitwerking. Ook dient afstemming plaats te vinden met de Gasunie en het Waterschap Rijn en IJssel.



Legenda

Geluidzone

Bedrijfswoningen

Gebieden

Bufferzone

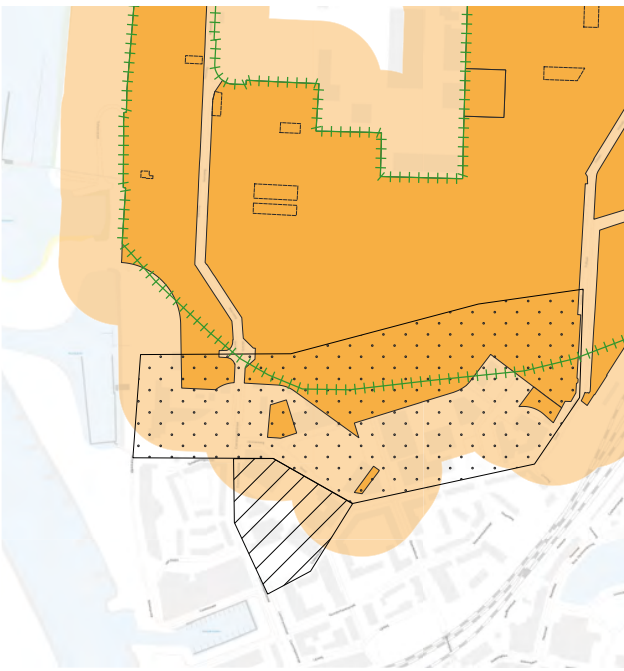
Kleine Linie

Milieucategorie

5.2

Richtafstand

700 meter



Legenda

Geluidzone

Bedrijfswoningen

Gebieden

Bufferzone

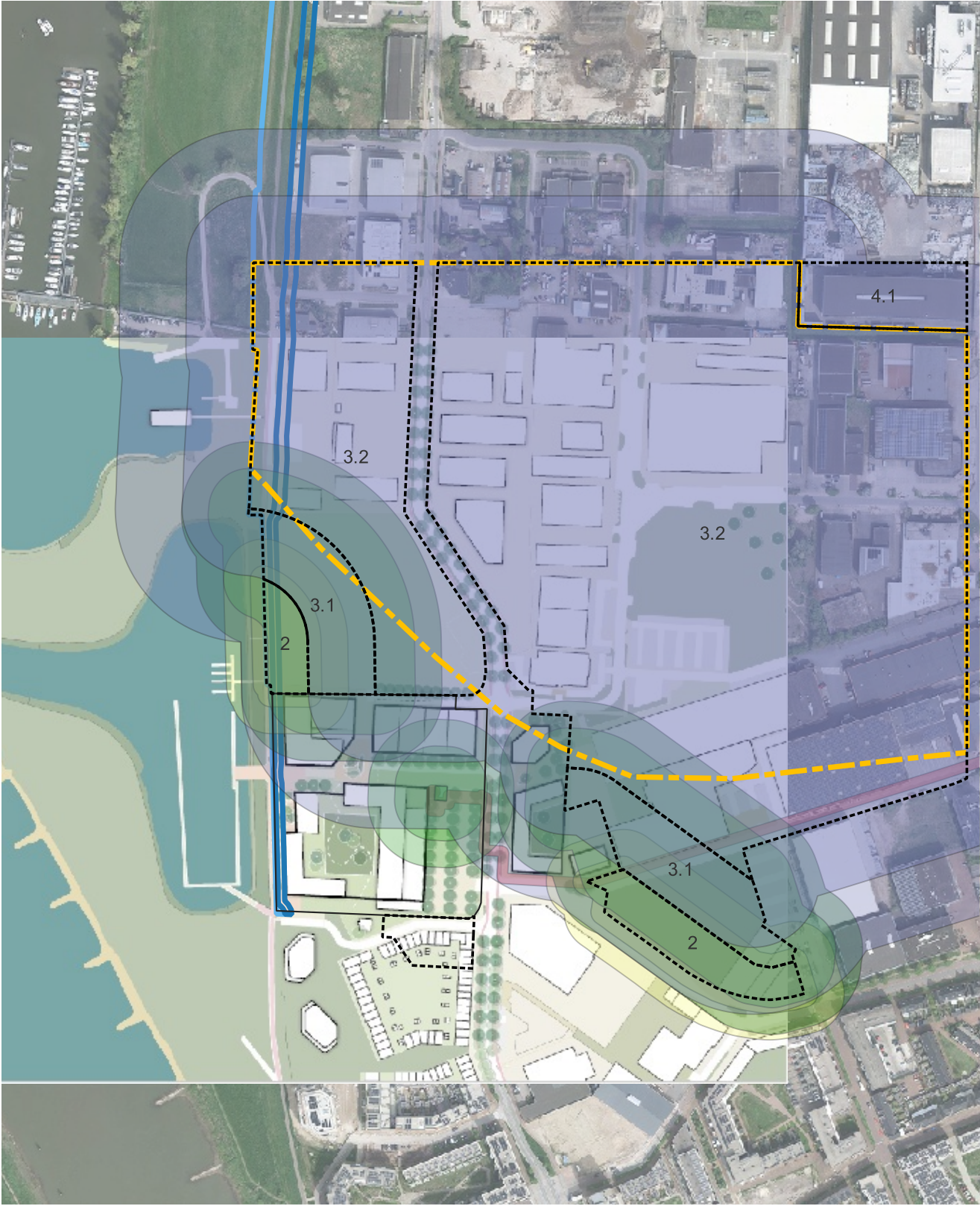
Kleine Linie

Milieucategorie

3.2

Richtafstand

100 meter



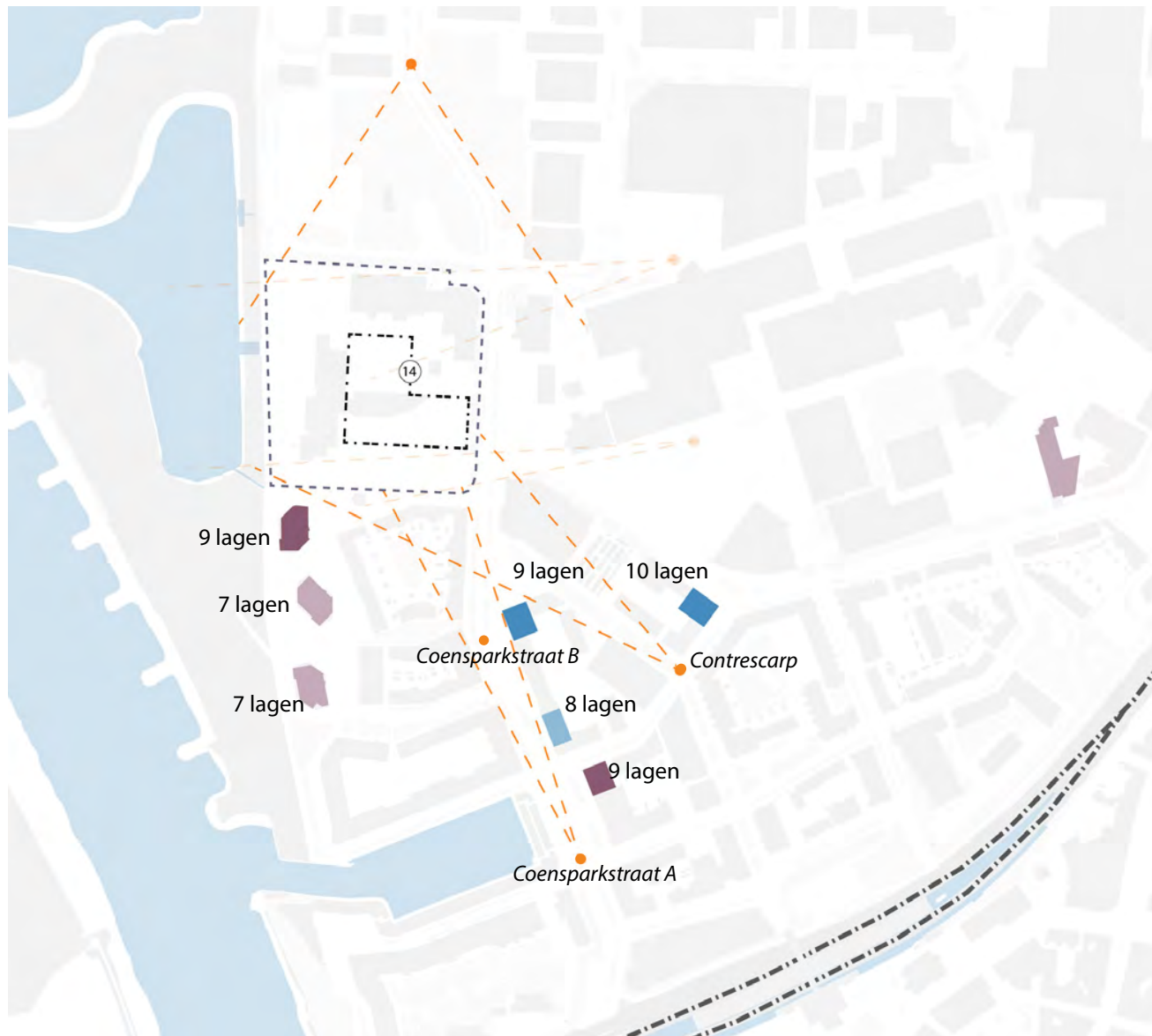
Uitsnede Belemmeringenkaart (exclusief Marsweg 200 en Hermesweg 3)

INVENTARISATIE

Hoogteaccenten

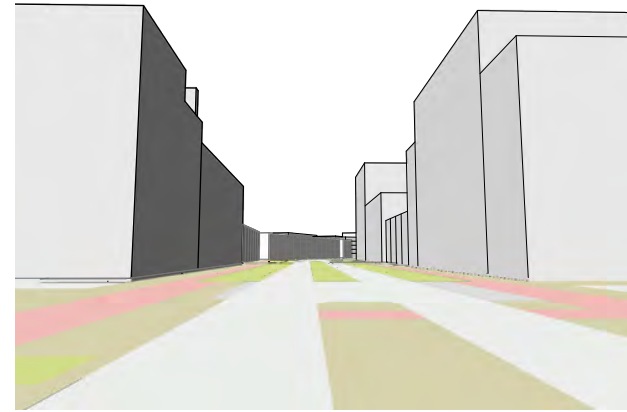
Leesbaarheid

Hoogbouw dient als oriëntatiepunt bij het navigeren door de stad. Het Liander kavel heeft invloed op de oriëntatie vanaf de Coenensparkstraat. Het is vanuit dit perspectief wenselijk dat de hoogte meedoet in de stadstraat van Coenensparkstraat en als oriëntatiepunt figureert voor de looproutes vanuit het station.



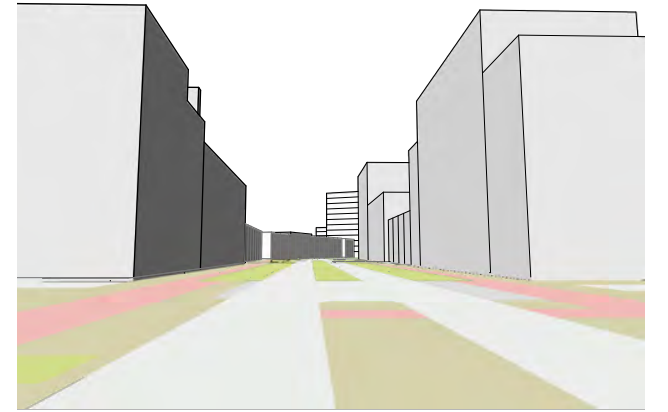
-  ontwikkeld
-  bestaande hoogte accenten
-  nieuwe hoogte accenten
-  zichtlijnen over straten

Zichtbaarheid hoogteaccent ter hoogte van **het IJssel-front** vanuit diverse standpunten (zie kaart hiernaast)

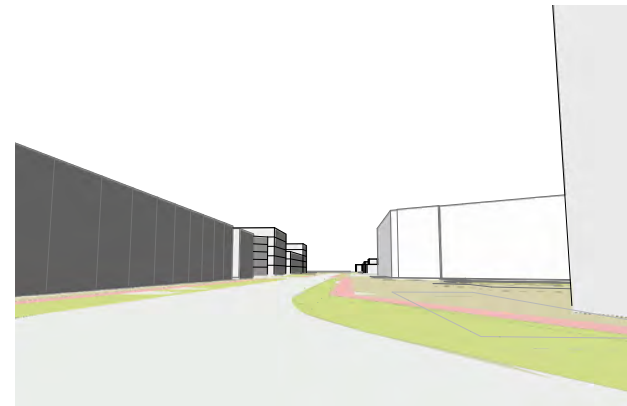


Coensparkstraat A

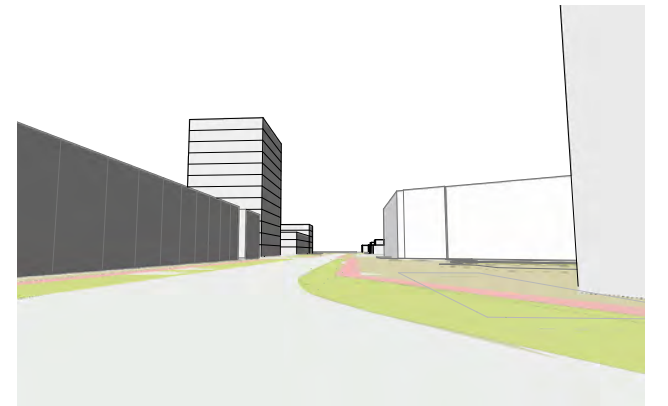
Zichtbaarheid hoogteaccent ter hoogte van de
Coenensparkstraat vanuit diverse standpunten (zie



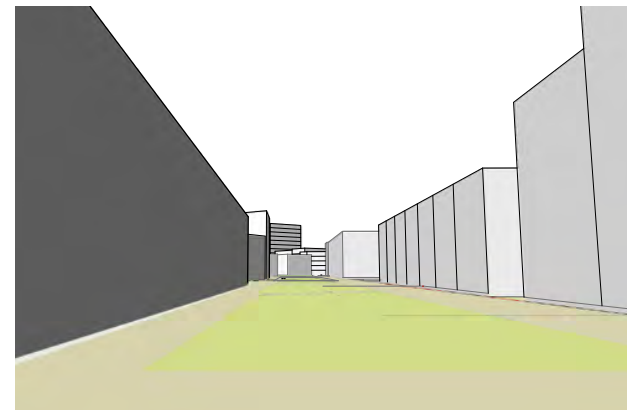
Coensparkstraat A



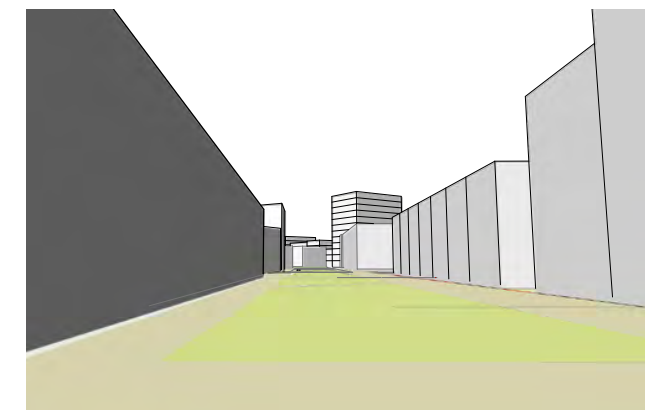
Coensparkstraat B



Coensparkstraat B



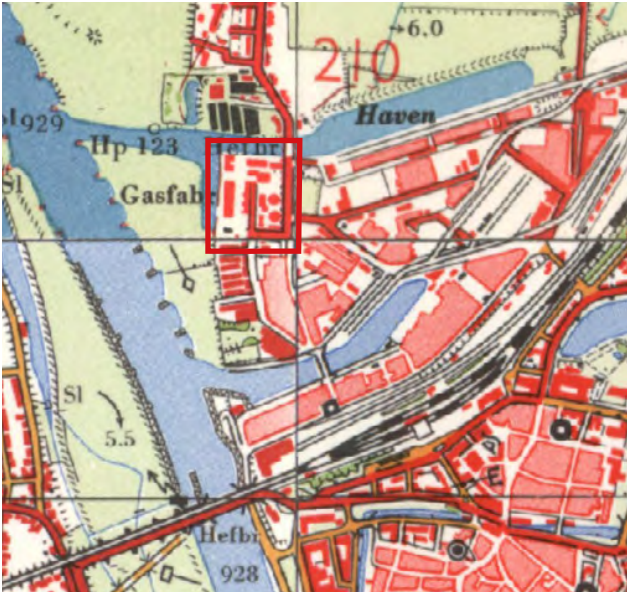
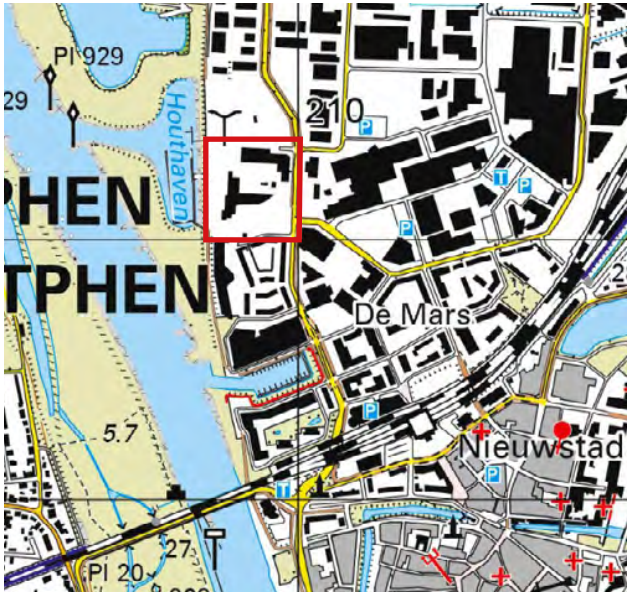
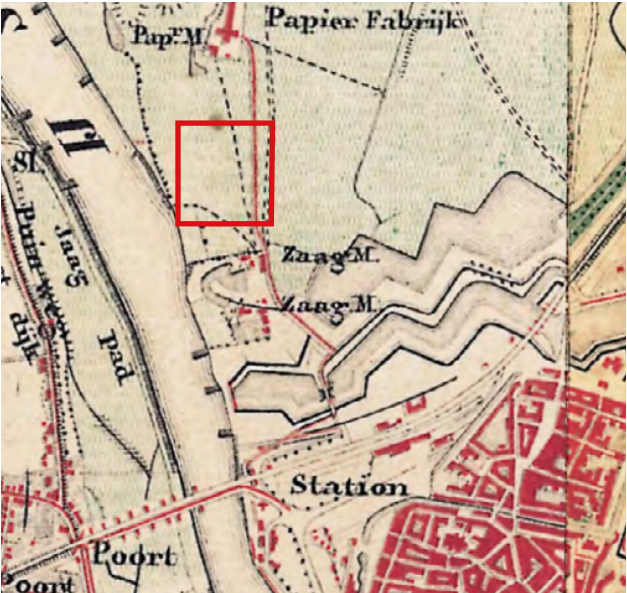
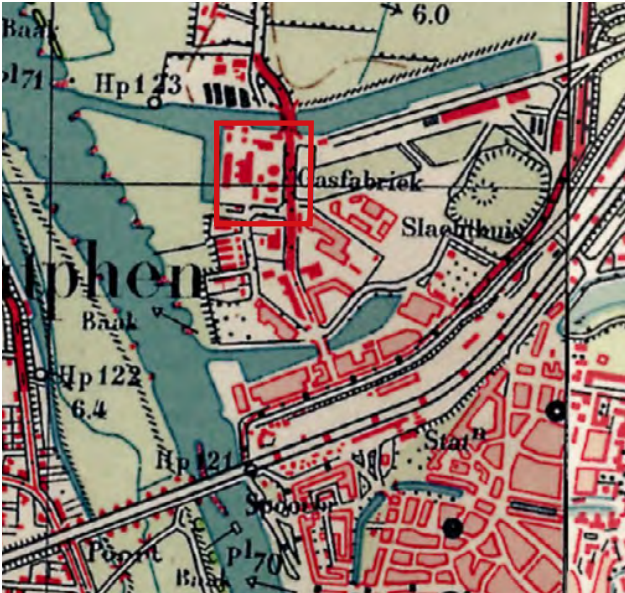
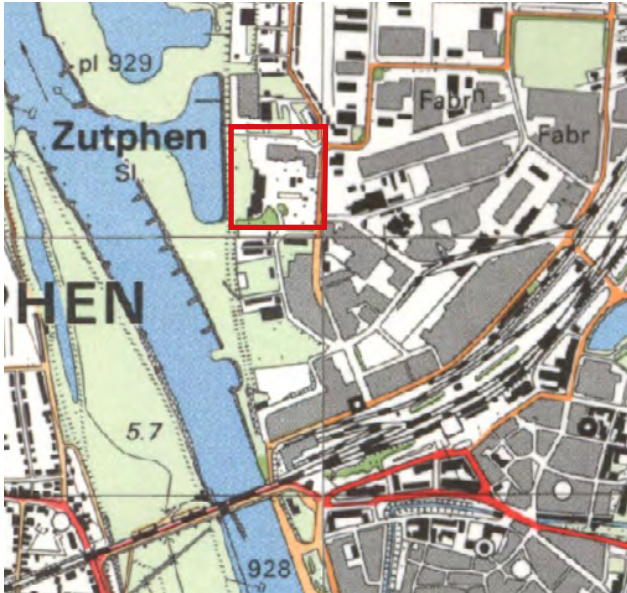
Contrescarp



Contrescarp

INVENTARISATIE

Tijdlijn

			
1820 1707-1776: Nieuwe vesting rondom Zutphen	1900 Sloop vesting, later bouw Coenenspark, Gasfabriek -1900	1965 ..	2020 Sloop industrie Noorderhaven, Nieuwbouw
			
1865 Bouw van treinspoor/station, begin industrie Noorderhaven	1935 Sloop Coenenspark, aanleg haven en treinspoor. Deze elementen hebben hun sporen nagelaten in de huidige verdraaide structuren in het gebied	1990 Verdere uitbreiding industrieterrein, 1975 sloop woningbouw Marsweg	

BELEIDSKADERS

Omgevingsplan

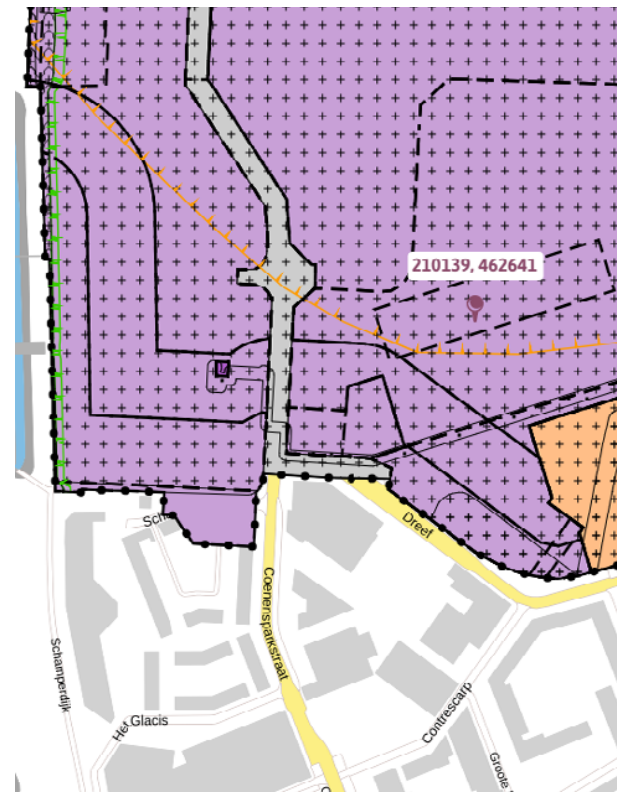
Milieucategorie

De gronden hebben de functie 'Bedrijventerrein'. Er geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

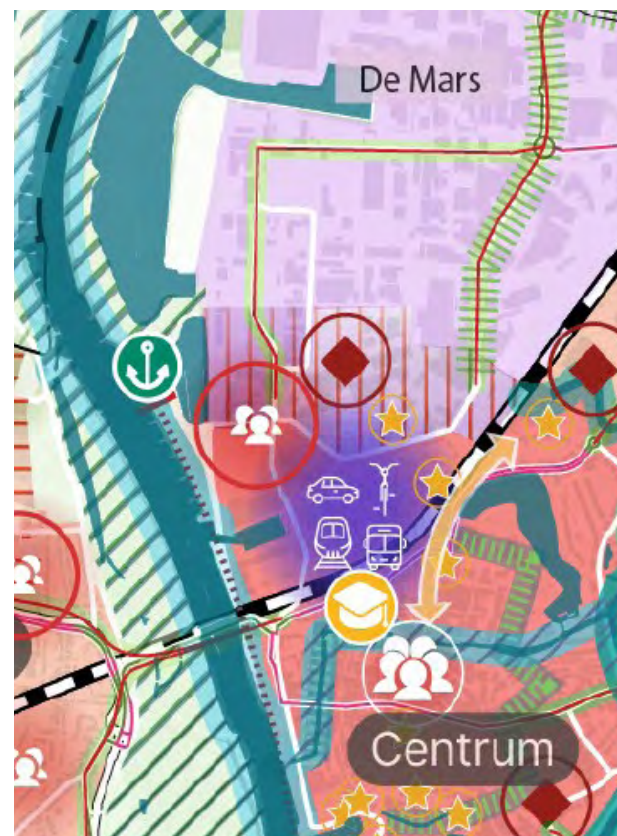
Op en rond de beoogde locatie gelden de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Daarmee gelden richtafstanden van respectievelijk 30, 50 en 100 meter. Voor zogeheten 'gemengd gebied' kan dit één afstandsstap worden verlaagd, dus respectievelijk 10, 30 en 50 meter.

De bestaande zonering in het omgevingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de richtafstanden van 30, 50 en 100 meter. Bij een omgevingsplanwijziging kan wel voor een kortere afstand worden gekozen, gelet op het gemengde gebied en zowel de oude als nieuwe handreiking. Om dit mogelijk te maken, zouden in het omgevingsplan de betreffende bedrijfskavels een lagere milieucategorie moeten krijgen, danwel bij de betreffende woningen een hogere geluidsbelasting als aanvaardbaar moeten worden vastgesteld.

De noordoostzijde van het plangebied (kadastraal perceel Zutphen A 998) valt deels binnen de 'geluidzone - industrie'. Dit ter bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor aanwezige bedrijven, zogeheten 'grote lawaaimakers' in de zware milieucategorie (4.1 en 5.1) aan de noordzijde van industrieterrein De Mars. Binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige functies en gebouwen, zoals woningen, worden toegevoegd. Enkel als we in het omgevingsplan vastleggen dat een hogere geluidsbelasting aanvaardbaar is, zou er een mogelijkheid zijn. Daarbij moeten we niet alleen kijken naar wat het betekent voor een aanvaardbaar gezond woon- en leefklimaat, maar ook wat dit betekent voor de geldende planologische geluidsruimte voor bedrijven. Dit zonebeheer ligt bij de gemeente en is ondergebracht bij de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), die daar dan ter beoordeling bij moet worden betrokken.



Uitsnede Omgevingsplan



Uitsnede Omgevingsvisie

BELEIDSKADERS

Omgevingsvisie

Bedrijvigheid

Er wordt ingezet op voldoende werkgelegenheid, een divers aanbod van bedrijven, met op De Mars extra ruimte voor bedrijvigheid, toekomstbestendigheid en koesteren van de bestaande ruimte voor de zware bedrijfscategorieën (4.1 en 5.1). Ook wordt ingezet op verdere ontwikkeling van De Mars door inbreiding, transformatie en geleidelijke uitbreiding. Voor De Mars is aangegeven 'zekerstellen milieuzonering hoge milieucategorieën'. Een ontwikkeling op deze locatie mag dus niet ten koste gaan van de aanwezige planologische milieuruimte op De Mars. Mogelijke transformatie ('verkleuring') naar een mix van gebruiksfuncties voor het grensgebied tussen De Mars (zuid) en Noorderhaven.

In de Bufferzone De Mars zetten we in op economische benutting. We onderzoeken of en hoe we werken met wonen kunnen combineren in de ontwikkeling naar een gemengd stedelijk gebied en het toevoegen van nieuwe werkgelegenheid.

Gezondheid

Er wordt ingezet op gezondheid en veiligheid voor een mooie toekomst met verdere vermindering van de milieukundige en gezondheidsimpact, waarbij gezondheidsschade en veiligheidsrisico's zoveel mogelijk worden voorkomen. Met mogelijk aanvullende (lokale) regelgeving op het gebied van gezondheidsbescherming en omgevingsveiligheid, als nieuwe landelijke juridische mogelijkheden en/of wetenschappelijke inzichten daartoe aanleiding geven. Tevens wordt ingezet op het beschermen van de gezondheid van inwoners door het verbeteren van de milieukwaliteit (verbeteren lucht-, geur- en geluidsoverlast).

Veiligheids-, milieu- en gezondheidsrisico's die (zwaardere) bedrijvigheid met zich meebrengen, zijn een aandachtspunt bij o.a. de plekken waar onderzocht wordt of een gemengd stedelijk milieu mogelijk is. Bij deze transformatie ('verkleuring') naar een mix van gebruiksfuncties kunnen aanvullende voorwaarden op het gebied van gezondheid worden gesteld om mogelijke negatieve gezondheidseffecten voor omwonenden te voorkomen. Met goede balans tussen het beschermen van de benodigde milieuruimte voor bedrijven en het zoveel mogelijk beperken

van de milieubelasting, fysieke veiligheidsrisico's en gezondheidseffecten.

Milieu

Bij de weging of eventueel een hogere waarde voor geluid bij de woningen kan worden toegepast, moet worden gekeken naar onze 'Nota hogere waarden geluid 2015-2025' en 'Nota Bedrijven en geluid 2015-2025' (die nog steeds in werking zijn). Hoewel deze zijn gebaseerd op de Wet geluidhinder en (nog) niet is aangepast op de Omgevingswet, geeft het wel beleidsmatige richting aan de toepassing van hogere waarden en geluidsaspecten bij vergunningverlening voor bedrijven. De laatste nota richt zich weliswaar op de uitwaartse effecten (vanuit het bedrijf gezien), maar is wel iets om rekening mee te houden als er woningbouw plaatsvindt nabij bedrijvigheid. Dat kan direct of op termijn consequenties hebben voor ontwikkelingsmogelijkheden.

Wonen

Er wordt ingezet op meer woningen, met aandacht voor betaalbaarheid en specifieke doelgroepen (zoals jongvolwassenen en ouderen), een gedifferentieerd woningaanbod, zorgen voor mogelijkheid van doorstroming en nabij belangrijke basisvoorzieningen en mobiliteitsknooppunten. In eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) met als uitgangspunten een compacte stad en verdichting. Daarbij wordt een mogelijk lagere parkeernorm onderzocht om dit meer mogelijk te maken.

Afwegingskader woningbouw

Deze geeft kaders over de voorwaarden bij woningbouw ten aanzien van doelgroepen en prijsklassen en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om dit ook op termijn te garanderen. Dit wordt van belang als er de intentie is om mee te werken aan woningbouw op de betreffende locatie.

Autonome ontwikkelingen

Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) is bezig met het project 'Dijkversterking Trajectaanpak dijkkring 50-2'. Deze loopt langs De Mars, tussen de Houthaven/Museumhaven en het plangebied. Dit hoeft niet direct tot belemmering te leiden, maar is wel een aandachtspunt om hierbij te betrekken. Afstemming met WRIJ is nodig om mogelijke onderlinge beïnvloeding in beeld te hebben en te wegen.

BELEIDSKADERS

Diverse thema's

In de verschillende visies en beleidsstukken van de gemeente Zutphen is vastgelegd hoe we bij nieuwe ontwikkelingen met uiteenlopende thema's willen omgaan. In deze notitie zijn de meest relevante thema's kort aangestipt. De uiteindelijke plannen van de initiatiefnemer moeten passen binnen de vigerende beleidskaders.

Economie - werklocaties

Het plan voor de locatie Socialex voorziet in de transformatie van een bestaande werklocatie en past daarmee niet binnen artikel 5.70 van de Omgevingsverordening Gelderland en het geldende Regionaal Programma Werklocaties 2025–2028. Realisatie is alleen mogelijk als de regio hierover een zienswijze kan geven, Gedeputeerde Staten instemmen en de vervallen bedrijfsruimte planologisch wordt gecompenseerd, bij voorkeur binnen de gemeente en anders in de regio. Daarnaast moet de initiatiefnemer aantonen dat het plan de planologische milieuruimte op De Mars en de gebruiksmogelijkheden van de industriehaven niet belemmert.

Gemengd gebied met hotelfunctie

Voor het plangebied kan een gemengd gebied met hotelfunctie ruimtelijk en functioneel goed worden onderbouwd. Daarbij is van belang dat het gebied en de directe omgeving niet kunnen worden aangemerkt als een rustige woonwijk, maar juist als een gebied waar verschillende functies, verkeersbewegingen en stedelijke dynamiek samenkomen. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering onder de Wet ruimtelijke ordening, en in lijn met de nieuwe Handreiking Activiteiten en milieuzonering onder de Omgevingswet, bestaat ruimte om dit gebied als gemengd gebied te kwalificeren. Uit jurisprudentie volgt bovendien dat daarbij niet alleen naar de functies binnen het plangebied zelf wordt gekeken, maar ook naar direct aangrenzende functies, zoals bedrijvigheid en verkeerswegen. Dat biedt beleidsruimte, mits goed wordt gemotiveerd dat in het plangebied geen sprake is van rustige omstandigheden.

Die motivering is hier aanwezig. De context van het gebied wordt mede bepaald door omliggende infrastructuur, stedelijke functies en een omgeving

waarin beweging, verblijf en uitwisseling centraal staan. Daarmee past een hotelprogramma beter binnen de kenmerken van een gemengd stedelijk milieu dan binnen die van een overwegend rustig woongebied. Een hotelfunctie sluit bovendien aan op een gebied waar verblijfskwaliteit, bereikbaarheid en functiemenging van belang zijn.

Voor de vestiging van een hotel geldt wel dat een grootschalig programma, zoals circa 140 kamers, specifiek moet worden gemotiveerd. Vanuit de huidige horecavisie is daarvoor ruimte aanwezig wanneer sprake is van een initiatief met een innovatief karakter. Daarvan is sprake wanneer een horecaconcept qua karakter, uitstraling, ligging of opzet bijdraagt aan de identiteit en aantrekkingskracht van het gebied, en door zijn uniciteit een aanvulling vormt op het bestaande aanbod in de stad en de regio. Een stads- of businesshotel kan in dat opzicht passend zijn, zeker wanneer het niet alleen voorziet in overnachtingen, maar ook bijdraagt aan de levendigheid, verblijfskwaliteit en economische dynamiek van het gebied.

Daarnaast biedt de nieuwe Kadernota Horeca, hoewel nog niet vastgesteld, aanknopingspunten voor een stads- of businesshotel in de bufferzone, mits wordt voldaan aan voorwaarden op het gebied van inpassing en randvoorwaarden, zoals schaal en typologie, duurzaamheid, beheer, parkeren en leefbaarheid. Wanneer deze aspecten zorgvuldig worden uitgewerkt, kan een hotel op deze locatie niet alleen ruimtelijk inpasbaar zijn, maar ook een kwalitatieve toevoeging vormen.

De keuze voor een gemengd gebied met hotelfunctie sluit bovendien aan op de benadering die eerder is gehanteerd bij de ontwikkeling van Noorderhaven. Ook daar is uitgegaan van gemengd gebied, met functiemenging tussen wonen en economische en maatschappelijke functies, met name in de plinten. Hoewel de precieze programmatische invulling kan verschillen, laat dit zien dat in een vergelijkbare stedelijke context functiemenging als passend en verdedigbaar is beschouwd. De toevoeging van een hotel past binnen diezelfde lijn, mits zorgvuldig ontworpen en beheerd.

Groen, water, klimaat & Openbare ruimte

Uitgangspunten voor groen, klimaat, water/riool, grondstoffen, spelen & biodiversiteit volgen uit:

- Groenatlas (vastgesteld 2014)
- Bomenbeleidsplan (vastgesteld 2021)
- Biodiversiteitsplan (vastgesteld 2024)
- Beleidsregel Natuurinclusief Bouwen (vastgesteld 2025)
- Watertakenplan Zutphen 2026-2030 (beoogde vaststelling februari 2026)
- Klimaatadaptatiestrategie (vastgesteld 2024)
- Visie Landelijk gebied (vastgesteld 2015)
- Afval- en grondstoffenplan (vastgesteld 2022)
- Speelruimtebeleidsplan (2015) - herziening in 2026

Mobiliteit

- De mobiliteitsuitgangspunten voor het gebied volgen uit de Omgevingsvisie, STEP en de Laadvisie.
- Belangrijk is een goede aansluiting op het centrum en het station, zodat lopen, fietsen en openbaar vervoer aantrekkelijk zijn en het autogebruik kan worden beperkt. Dat biedt ruimte voor een lagere autoparkeernorm en voor een groenere en leefbaardere openbare ruimte.
- Voor de verkeersstructuur geldt dat de Coenensparkstraat een belangrijke ontsluitingsroute blijft, maar dat de verblijfsfunctie in de omgeving vraagt om een verkeersveilige inrichting, met een beoogde maximumsnelheid van 30 km/h. Ook op de route via de Dreef staat de verblijfsfunctie onder druk, waardoor doorgaand verkeer daar zoveel mogelijk wordt ontmoedigd. Menging van woon- en verblijfsfuncties met industrieverkeer is daarom niet wenselijk.
- Verder wordt gekeken naar een duidelijke begrenzing van het verblijfsgebied, bijvoorbeeld via een nieuwe aansluiting of rotonde bij het kruispunt Coenensparkstraat/Hermesweg/Industrieweg. Daarnaast verdienen deelmobiliteit en voldoende mogelijkheden voor elektrisch laden nadrukkelijk aandacht.

Cultuurhistorie

De historische, grillige ontwikkeling van het gebied De Mars is nog te herkennen in de gefragmenteerde opzet van het gebied, met as-verdraaiingen, diversiteit in schaalgrootte van de bebouwing (fabrieken tegenover kleine eenheden), en onderscheid in bebouwingsdichtheid. Het plangebied van de huidige Eneco-gebouwen bevindt zich op de locatie van de voormalige gasfabriek, als een van de eerste ruimtelijke ontwikkelingen, en onderscheid zich sterk van de rest van het terrein. Om de ontwikkeling van het gebied De Mars, inclusief de huidige structuren en bebouwing, goed te kunnen begrijpen zal een gebiedsanalyse uitgevoerd moeten worden, gericht op de positie van dit plangebied.

Het Liander-plangebied ligt op een cruciale plek binnen de totale ontwikkeling, en kan een sleutelrol spelen in het herkenbaar maken, en waarde toevoegen in de historische gebiedsontwikkeling. In dit kader aangehaakt moeten worden bij de op te stellen cultuurhistorische gebiedsanalyse van De Mars, die uitgevoerd wordt.

Het gebied ten zuiden van het Lianderterrein is archeologisch uitvoerig onderzocht met de aanwezigheid van de houtzaagmolen als hoofdonderwerp. Dat gaf het gebiedje ook een stuk narratief mee, vertaald in de straatnaamgeving (molen De Zwaan van de familie Weijers). Dat kan ook het resultaat zijn voor dit gebied: een biografie waar op voortgebouwd kan worden. Archeologisch weten we niet wat er voor de bouw van de gasfabriek en de haven (in 1905) is geweest. De historische analyse geeft daar mogelijk zicht op. Voor de archeologische bureaustudie is relevant dat een deel van het terrein (de gashouderlocatie) gesaneerd is en mogelijk hebben de bestaande opstallen (diepe) kelders. Dat zijn dan verstoringen waar archeologisch onderzoek sowieso niet nodig is. Dat dient in een bureaustudie in kaart gebracht te worden.

