



Deze folder is een uitgave van Programmabureau De Mars,
gemeente Zutphen, februari 2008

Programmabureau De Mars
Pollaan 49 (tegenover Polplein)
Postbus 41
7200 AA Zutphen

Telefoon (0575) 587 950
E-mail demars@zutphen.nl
Website www.mars-zutphen.nl

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Ideeën krijgen vorm in Gebiedsplan

De Mars: Oud bedrijventerrein wordt springlevend!

De gemeente Zutphen wil de beschikbare ruimte op het verouderde bedrijventerrein De Mars optimaal benutten. Met als resultaat: een aantrekkelijk en goed bereikbaar gebied met een mix van bedrijven, winkels, woningen, natuur, cultuur en recreatie. Een gebied dat in directe verbinding staat met de binnenstad van Zutphen.

In het Gebiedsplan voor De Mars staat waar de wegen, woningen, bedrijven en groenzones op de nieuwe Mars komen. De belangrijkste onderdelen van het Gebiedsplan leest u in deze folder.



De aanpak

In 2007 zijn drie toekomstmodellen voor De Mars uitgewerkt: Mars Hart, Mars Waterstad en Mars Boulevard. In het Gebiedsplan is het beste uit de drie samengebracht. De gemeenteraad heeft het Gebiedsplan eind 2007 vastgesteld. Dit jaar (2008) werkt het Programmabureau¹ De Mars het Gebiedsplan verder uit in een gedetailleerde Structuurvisie en een Beeldkwaliteitsplan voor de hele Mars. Dit gebeurt zoveel mogelijk samen met betrokken bedrijven, bewoners en andere belanghebbenden.

Van Gebiedsplan naar Structuurvisie

De Structuurvisie is een plan op grond van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dat betekent dat het plan een juridische status krijgt en een vertrekpunt vormt voor veranderingen van bestemmingsplannen.

Om de plannen te kunnen uitvoeren is milieuonderzoek nodig. Zo is na te gaan wat de effecten van de plannen zijn op het milieu. Ook moeten vergunningen en ontheffingen worden aangevraagd. De laatste stap is het uitwerken van de Structuurvisie in een Beeldkwaliteitsplan. Met schetsen van winkels, woningen, voorzieningen en openbaar groen.

Start met Noorderhaven en Spoorzone

Gestart wordt met de uitwerking van de plannen voor het zuidelijk deel van De Mars: Noorderhaven en de Spoorzone. Samen met de investeerders in het gebied wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt. Naar verwachting start in 2010 de uitvoering van de plannen met de aanleg van nieuwe tunnels onder het spoor. Het streven is om dan ook te beginnen met de bouw van de woningen in Noorderhaven. De oplevering van de eerste woningen is vanaf 2012. Als alles volgens plan verloopt, is de herontwikkeling van de hele Mars in 2020 voltooid.

Duurzaam en energiezuinig

Een belangrijk uitgangspunt voor de revitalisering van De Mars is het zo goed mogelijk benutten van de beschikbare ruimte. Op die manier hoeft omliggend gebied niet onnodig te worden opgeofferd voor bedrijven en woningen. En omdat De Mars ruimte biedt aan bedrijven en woningen, is het mogelijk om vernieuwende energiezuinige maatregelen te treffen. Bijvoorbeeld door industriële restwarmte te gebruiken om de nieuwe woningen van warmte en energie te voorzien. Ook bestaan er plannen voor een biomassacentrale. Dit plan is

voorgedragen voor het *Innovatieprogramma provincies Gelderland en Overijssel*.

Momenteel onderzoekt een consortium van bedrijven op De Mars hoe bestaande afvalstromen en restproducten om kunnen worden gezet in energie en nieuwe gebruiksmiddelen.

Samenwerking

Sinds 1999 werkt de gemeente Zutphen samen met de provincie Gelderland aan de duurzame herontwikkeling van De Mars. Daarnaast wordt intensief samengewerkt met publieke en private partijen en belanghebbenden als Waterschap Rijn en IJssel, regio Stedendriehoek, ministerie van Economische Zaken, ministerie van Verkeer en Waterstaat, ministerie van VROM, bedrijven, bewoners, woningcorporatie ieder¹, grondeigenaren, ontwikkelaars en belangengroepen.



¹ Om de ambities voor De Mars van beleid naar uitvoering te brengen, heeft de gemeente Zutphen begin 2007 het Programmabureau De Mars opgericht.

De belangrijkste ingrepen op een rij

• Uiterwaarden

De noordelijke uiterwaarden blijven een beschermd natuurgebied. Het bestaande fietspad over de dijk wordt verlegd en verbeterd. De zuidelijke uiterwaarden vormen als het ware een natuurlijk stadspark. De zuidelijke IJsselboulevard sluit hier op aan en vormt daarmee een vloeiend geheel.

• Industriehaven

Dankzij de herstructurering en het opknappen van de openbare ruimte krijgt het gebied rond de Industriehaven nieuw perspectief. Hier ontstaat ruimte voor bedrijven, die straks weer gebruik kunnen maken van de Industriehaven. De zware industrie verhuist naar het noordwesten van De Mars.

• IJsselboulevard

De IJsselboulevard loopt van de historische binnenstad via de nieuwe Noorderhaven en de Houthaven naar de Marshaven. Door de autoverbinding te verleggen richting de Coenensparkstraat, wordt de IJsselboulevard autovrij. De bestaande dijk wordt omgevormd naar een boulevard met een doorgaande wandel- en fietsverbinding langs de nieuwbouw van Noorderhaven en het Marshart aan de ene zijde en de IJssel met zijn uiterwaarden aan de andere zijde.

• Noorderhaven

De aanpak van Noorderhaven is de motor voor de transformatie van het gehele gebied. Door de nieuwe ondertunneling ontstaat een uitstekende aansluiting op de binnenstad voor voetgangers, fietsers en automobilisten. Door het terugbrengen van water in de Noorderhaven en het doorzetten van de bestaande IJsselboulevard tot de Houthaven ontstaat een kwalitatief hoogwaardig gebied. Een hoge dichtheid met circa 900 huur- en koopwoningen is daarmee mogelijk. Het gebied krijgt een stedelijk karakter, met een mix van eengezinswoningen en appartementen. De woningen krijgen een uniek uitzicht over de IJssel, de historische binnenstad en de Overmars: het landelijk gebied ten noordwesten van Zutphen.

• Marswegkwartier

De woonwijk Marswegkwartier verdwijnt binnen een aantal jaren. De Achtermars wordt herontwikkeld naar lichte en publieksgerichte bedrijvigheid en de Voormars is onderdeel van de nieuwe woonwijk Noorderhaven. Tot het moment van herontwikkeling wordt de leefbaarheid in nauw overleg met bewoners en Woonbedrijf Ieder1 op peil gehouden. Met de bewoners wordt intensief overleg gevoerd over hun huidige woonwijk en de toekomstige herhuisvesting. Voor de nieuwe woonwijk Noorderhaven worden met de bewoners afspraken gemaakt over de sociale woningbouw.

• Mars-Noord

In Mars-Noord is veel zware industrie gevestigd. De beschikbare ruimte voor deze bedrijfs categorie neemt flink toe met de herontwikkeling van Fort de Pol.

• Aansluiting op N348

De N348 sluit vanaf 2011 aan op het noordelijk deel van De Mars. Dit wordt de nieuwe entree van de stad én de verbinding met Mars-Zuid.

• Marshart

In het Marshart concentreren zich diverse grote winkels, kantoren en overige publieksgerichte functies, die elkaar in toenemende mate onderling versterken. Doel is het stimuleren en uitbouwen van de aanwezige dynamiek. Nieuwe ontwikkelruimte bevindt zich met name aan het IJsselfront en het zuiden van het Hart. De aanleg van de IJsselboulevard, een nieuw plein en een nieuwe verbindingsweg door het gebied, levert de verbinding met de omgeving en rondt het gebied in kwalitatieve zin af.

• Spoorzone

Door een herinrichting van het spoorgebied ontstaat ruimte voor kantoren, winkels en woningen. Ook komen hier twee nieuwe verbindingen tussen de binnenstad en de Mars, voor auto's, wandelaars en fietsers. Strukton en een deel van ProRail verhuizen van de Spoorzone naar het midden van De Mars. In 2009 verhuist het ROC naar nieuwbouw aan het Stationsplein.

De ambitie

De Mars krijgt een betere verbinding met de binnenstad van Zutphen. Met ruimte voor ondernemers, bewoners, bezoekers, winkelend publiek en natuur. Hiervoor is het nodig om wegen, spoor, water, woningen, bedrijven en groenvoorzieningen te verleggen en te verbeteren. Dit gebeurt op een duurzame manier, waarbij de beschikbare ruimte zo goed mogelijk wordt benut. Zo hoeft omliggend gebied niet onnodig te worden opgeofferd voor bedrijven en woningen. Goede verbindingen geven een stimulans aan het gebruik van fiets en openbaar vervoer.



Uitgangspunten voor De Nieuwe Mars

- Noorderhaven, de driehoek tussen IJssel, spoor en woonboulevard, wordt centrumstedelijk gebied. Er komen woningen, er is ruimte voor kantoren, onderwijs en detailhandel;
- Ten noorden hiervan – in de lijn van de jachthaven richting het spoor, tot het kantoorcomplex rond Walburg Staete – komt ruimte voor bedrijven, grote winkels, scholen;
- Het gebied boven de woonboulevard, zo'n 150 hectare, wordt bedrijventerrein;
- Boven de woonboulevard tot aan het Twentekanaal is ruimte voor bedrijvigheid en industrie;
- Aan de kant van de IJssel is plaats voor toerisme en recreatie;
- Er wordt gewerkt aan een goede bereikbaarheid via wegen (o.a. aansluiting op N348), spoor en water;
- Goede verbindingen met de binnenstad, ook voor fietsers en wandelaars;
- Aandacht voor de historie van de stad en de archeologie;
- Er komt een aantrekkelijk stadspanorama, gericht op de IJssel. Inclusief een nieuwe Noorderhaven en boulevard;
- De uiterwaarden - met historische Houthaven en jachthaven – fungeren als stadspark. Met een overgang naar de boulevard;
- De nieuwe IJsselboulevard sluit aan op het nieuw ingerichte Stationsplein;
- Ruime parkeergelegenheid;
- Duurzaam omgaan met grond en energie.