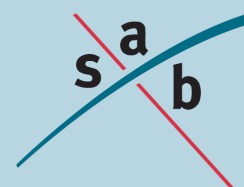


Ruimtelijke onderbouwing

Rozengracht 22, Zutphen

Gemeente Zutphen

Datum: 16 april 2013
Projectnummer: 120361



INHOUD

1	Ruimtelijke onderbouwing	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Het project	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	10
1.5	Afwijking van het geldende bestemmingsplan	11
1.6	Beleid	12
1.7	Milieuaspecten	15
1.8	Overige aspecten	20
1.9	Economische uitvoerbaarheid	26
1.10	Procedure omgevingsvergunning	27
1.11	Zienswijzen	27
1.12	Conclusie	27

Bijlagen

- *projectkaart*

Separate bijlagen

- *bouwplan met kenmerk: 'Uitbreiding Rozengracht 22 Zutphen', versie 27-03-2012*
- *bodemonderzoek Rozengracht 22 Zutphen, versie 18 maart 2013*
- *archeologisch bureau- en booronderzoek, Rozengracht 22 Zutphen, versie 22-10-2012*

1 Ruimtelijke onderbouwing

1.1 Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zutphen is voornemens om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Rozengracht 22 te Zutphen. Het project betreft de realisatie van een praktijkruimte op het achterterrein van het perceel Rozengracht 22.

Hierbij stelt de Wabo als voorwaarde dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt hieraan voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde:

- beschrijving van het besluitgebied;
- beschrijving van het project;
- toetsing van het project aan het geldende beleid;
- toetsing van het project aan milieuregelgeving;
- toetsing van het project aan overige ruimtelijke relevante aspecten;
- toetsing van de economische uitvoerbaarheid van het project;
- procedure omgevingsvergunning;
- conclusie.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in het centrum van Zutphen. Aan westelijke zijde grenst de locatie aan de Bartheze. Ten noorden van onderhavig gebied is het pand Rozengracht 22 gelegen. Aan oostelijke en zuidelijke zijde grenst het gebied aan woonpercelen. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van de locatie aangeduid met een rood kader. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de projectkaart die als bijlage is bijgevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging besluitgebied in Zutphen

bron: Google Earth



Globale begrenzing besluitgebied

bron: Google Earth

Beschrijving omgeving besluitgebied

Onderhavige locatie is gelegen in het Barlhezekwartier. Deze wijk ligt globaal tussen de Groenmarkt en de Rozengracht in het centrum van Zutphen. Het gebied rond het besluitgebied, met de naoorlogse bebouwingstypologie, onderscheidt zich van de historische ambiance van de binnenstad van Zutphen en heeft een eigen historische context en sfeer. Het pand op het perceel Rozengracht 22 is onderdeel van de naoorlogse vervangende nieuwbouw, gebouwd na het bombardement dat een deel van de Zutphense historische binnenstad verwoestte. Dit pand grenst aan de noordelijke zijde van het besluitgebied. Deze naoorlogse nieuwbouw bestaat merendeels uit strokenbouw conform de toenmalige stedenbouwkundige inzichten en mode. Eigenschap van die strokenbouw is het niet meer sluiten van bouwblokken op hoeken, zoals dat in historische context min of meer standaard is. In voorliggend geval is de vervangende nieuwbouw ook nog eens relatief laag (2 lagen met de relatief lage naoorlogse verdiepingshoogte) ten opzichte van de hogere bebouwing in de historische binnenstad in het algemeen en voor deze locatie in het bijzonder. Op de navolgende afbeelding is het besluitgebied aangeduid met een rood kader. Met een aantal pijlaanduidingen en cijfers wordt verwezen naar foto's van de huidige situatie in de omgeving van het besluitgebied.



- 1. Zuidgevel Rozengracht 22**
- 2. Noordgevel Barlheze 50**
- 3. Westgevel Barlheze 50**
- 4. Noord- en westgevel Rozengracht 22**

Het pand Rozengracht 22 was oorspronkelijk in gebruik als woning. Op dit moment is een aantal praktijken gevestigd in het pand. Hierbij gaat het onder andere om osteopathie, fysiotherapie, acupunctuur en logopedie. Aan zuidelijke zijde van dit pand is een tuin aanwezig. Gelet op het huidige gebruik van het pand Rozengracht 22 heeft de tuin geen verblijfsfunctie. De tuin wordt aan één zijde begrenst door een kopgevel van een eveneens naoorlogs woningblokje, waar op de begane grond dezelfde gevelbaksteen is gebruikt. Aan de andere zijde wordt een bergingsblokje gedeeld met de burens van Rozengracht 24 en aan de zijde van de Barlheze is de begrenzing een open tuinmuur met stalen hekwerken en een poort. Deze open tuinmuur geeft vanaf de Barlheze direct zicht op de achtertuin.

1.3.2 Toekomstige situatie

Uitbreiding pand Rozengracht 22

Er is de behoefte de praktijkruimte in het pand Rozengracht 22 uit te breiden. De enige serieuze mogelijkheid daartoe is uitbreiding richting tuin. Het voorstel is aansluitend aan de kopgevel van het woningblok aan de Barlheze een bouwvolume van 2 lagen met kap te realiseren. De goothoogte dient ongeveer even hoog te zijn als de omringende bebouwing. Van belang is dat een ondergeschikte ruimte tussen het besluitgebied en het pand Rozengracht 22 open te laten in verband met licht en lucht van de bestaande praktijkruimten. Hierdoor wordt de historisch gewenste gesloten rooilijn van de Barlheze weer in ere hersteld en ontstaat weer een min of meer gesloten hoek.

Bouwplan

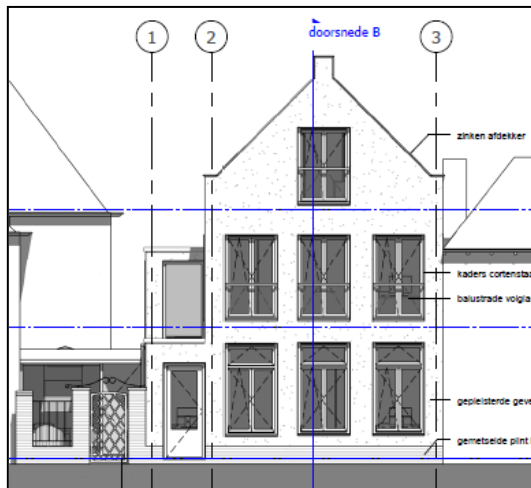
De nieuwbouw in het besluitgebied voorziet in een bouwvolume bestaande uit 4 praktijkruimten van 18 m² - 28 m² groot. Het gebouw heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m. De vier praktijkruimten zijn verdeeld over 2 bouwlagen en in de kap met topgevels. De ruimten zijn zelfstandig te gebruiken en separaat te bereiken via de Barlheze en toch verbonden met het huidige pand aan de Rozengracht zonder de gehele bestaande tuin dicht te bouwen. In de voorgevel is in het lage bijgebouwdeel een kozijn dat bij eventueel toekomstige verzelfstandiging van de nieuwbouw geschikt is als voordeur. De gevels van Rozengracht 21-22 en de begane grond van het aansluitende woningbouwblokje aan de Barlheze zijn gemetseld van dezelfde rood genuanceerde baksteen die in de wederopbouwomgeving meer is toegepast. De hoek Rozengracht is verbonden met de Barlheze bebouwing door de bakstenen tuinmuur, uitgevoerd in weer dezelfde baksteen. Door de toepassing van dezelfde baksteen ontstaat enerzijds een voor de historische binnenstad ongewenste uniformiteit en anderzijds duidelijke verwantschap tussen de bebouwing. Beide aspecten zijn een gegeven en uitgangspunt voor het nieuwe bouwblok in de tuin. De plint van het blok gemetseld in dezelfde baksteen als de bestaande bebouwing middels hergebruik van de uitkomende tuinmuurstenen of bijpassende nieuwe bakstenen. Daarboven zijn gepleisterde isostuc gevels in een roodbruine kleur geschilderd, afgeleid van de kleur van de oorspronkelijk baksteen van de naastliggende panden die ook voor de plint wordt gebruikt. Het pleisterwerk wordt rondom de gevelopeningen ingekaderd door middel van onbehandelde corten stalen kaders (zogenaamde dagstukken). Op de navolgende afbeeldingen zijn diverse fragmenten uit het bouwplan opgenomen.



Aanzicht nieuwbouw vanaf zijde Barltheze

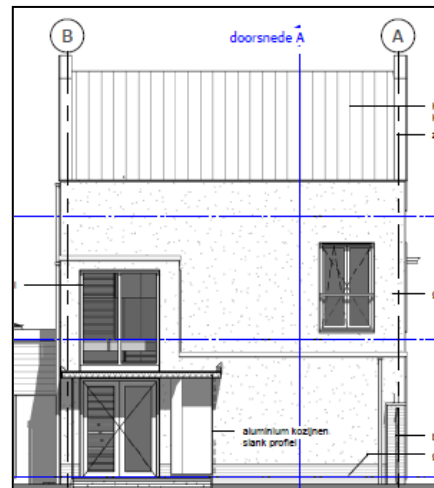


bron: Attika Architecten



Aanzicht westgevel

Bron: Attika Architecten



Aanzicht noordgevel

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de gemeente Zutphen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de beoogde ontwikkeling in het besluitgebied. In de navolgende alinea's zijn de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden en een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen.

Algemeen

- de uitbreiding van het praktijkpand met meerdere ondernemers wordt planologisch als wenselijk gezien;
- het is een aantrekkelijke functie voor de Zutphense binnenstad;
- het versterkt het multifunctionele karakter van het gebied;
- de bereikbaarheid is goed;
- een verdichting van de bebouwingsstructuur die verder gaat dan de reguliere erfbebouwingsmogelijkheden van een gangbare verkaveling wordt acceptabel geacht voor deze binnenstedelijke situatie.

Nadere uitwerking

- aanbouwen van de uitbreiding in twee bouwlagen tegen het bestaande hoofdgebouw wordt niet wenselijk geacht. Het oorspronkelijke wederopbouw plan gaat hier wel van uit door op de plankaart een gesloten hoek weer te geven. Maar in de huidige situatie heeft dit negatieve gevolgen voor de karakteristieke achtergevel van het hoofdgebouw. Ook moet dan in dezelfde wederopbouw stijl met dezelfde materialen worden aangebouwd. Dit is uiterst moeilijk te realiseren. De bestaande bedrijfsvoering van het hoofdgebouw wordt tevens verstoord;
- een los bijgebouw is derhalve uitgangspunt met de volgende randvoorwaarden:
 1. Het bijgebouw dient tegen het rijtje eengezinshuizen aan de Barlheze te worden aangebouwd;
 2. Voldoende afstand tot het hoofdgebouw; het huidige achtererf is 11 m diep; een afstand van circa 5 m tot de achtergevel van het hoofdgebouw is gewenst mede omdat het pand Rozengracht 21 circa 2 m naar achteren springt;
 3. Het nieuwe bijgebouw dient een individuele uitstraling te krijgen en maakt onderdeel uit van een toekomstig rijtje individuele panden langs de Barlheze; het nieuwe bijgebouw is een eerste aanzet daartoe na toekomstige sloop van de vier eengezinshuizen;
 4. Het nieuwe bijgebouw dient voldoende hoogte te hebben en in vorm verwant te zijn met de historische bebouwing verderop aan de Barlheze; twee bouwlagen met kap (langskap of zadeldak of topgevel) is uitgangspunt waardoor het nieuwe pandje ook prominent in het straatbeeld komt; het pand staat in de voorgevel rooilijn van de woningen aan de Barlheze;
 5. Aan de achterkant dient minimaal 2 m aangehouden te worden tussen de drielaagse bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens; in de strook tussen drielaagse bebouwing en de perceelsgrens kan maximaal 3 m bouwhoogte worden gerealiseerd;
 6. De hoofdmassa van het bijgebouw heeft derhalve een footprint van ca. 6 m x 8 m, een goothoogte van maximaal 7 m en een nokhoogte van maximaal 10 m; daarnaast kan het erf worden bebouwd met 1-laagse bebouwing met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Het bebouwingspercentage voor het achtererf is maximaal 80%;
 7. Architectuur; Het bijgebouw dient ook als zelfstandig pand te kunnen functioneren ofwel een bedrijf met bovenwoning of een volledig woonhuis. De mogelijkheid bestaat dat het bedrijf in de toekomst wordt verplaatst of inkrimpt; dan is flexibiliteit in functie gewenst. Dit betekent dat ook een voordeur aan de straatzijde gemaakt moet kunnen worden en dat de indeling voldoende flexibel/aanpasbaar is. Aan de achterzijde op de verdieping bij voorkeur geen kamers in verband met privacy van de achterliggende woningen en erven. De stijlkenmerken van een historisch pand zijn uitgangspunt: verticalisme in de gevel; De begane grond is hoger dan de verdieping.
 8. Materialisering: passend bij de historische binnenstad. Het pand dient een eigentijdse uitstraling te krijgen; geen historiserende architectuur.

Toetsing stedenbouwkundige uitgangspunten

Het ontwerp/bouwplan voor de beoogde nieuwbouw is afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn opgesteld door de gemeente. Het bouwplan voldoet in alle opzichten aan de harde en "zachte" randvoorwaarden en uitgangspunten van het stedenbouwkundig advies van de gemeente Zutphen. Welstand is akkoord met het plan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Barlheze, vastgesteld door de raad van gemeente Zutphen op 27 september 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 februari 1994.

Het besluitgebied is bestemd voor 'Erf'. In de geldende voorschriften is ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden het volgende bepaald:

Gebruik:

- opslag en werkruimte;
- tuin en open terrein;
- groen- en speelvoorzieningen.

Bouwen:

Bijgebouwen

- max. 50% bebouwen met bijgebouwen;
- goothoogte vrijstaand bijgebouw 3 m;
- goothoogte aaneengebouwd bijgebouw 1^e bouwlaag hoofdgebouw tot maximaal 3,5 m.

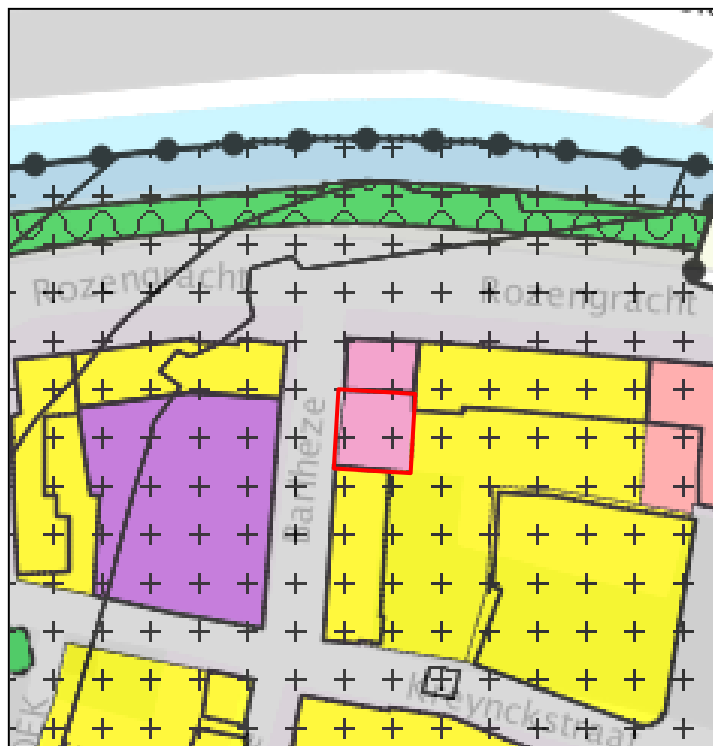
Andere bouwwerken waaronder begrepen erfafscheidingen

- bouwhoogte max. 2 m.

Het voorliggend project betreft de realisatie van een gebouw dat ruimte biedt aan meerdere praktijkruimten. Dit toekomstige gebruik en de boogde bebouwing is in strijd met de geldende bestemming. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging voor de beoogde nieuwbouw en het gebruik. Het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 eerste lid onder c in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wabo, is dan ook noodzakelijk om de functieverandering en beoogde bebouwing mogelijk te maken.

1.4.1 In voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Oude stad-IJsselkade"

De gemeente Zutphen heeft momenteel het bestemmingsplan "Oude stad-IJsselkade" in voorbereiding. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan heeft aan het pand aan de Rozengracht 22 de bestemming "Dienstverlening" toegekend. Een uitsnede van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is opgenomen in de navolgende afbeelding.



Fragment verbeelding bestemmingsplan "Oude stad-IJsselkade"

1.5 Afwijking van het geldende bestemmingsplan

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het planologisch strijdig gebruik en bouwen. Met deze vergunning wordt het project, zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt. Hieronder wordt kort samengevat welk gebruik en welke bouwmogelijkheden worden toegestaan.

Planologisch strijdig gebruik

Voor de gronden binnen het besluitgebied wordt het gebruik voor praktijkruimten ten behoeve van osteopathie, fysiotherapie, acupunctuur en logopedie met de omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Voorts mogen bijbehorende voorzieningen als bergruimten worden getroffen.

Bouwen

Met de omgevingsvergunning wordt de bouw van praktijkruimten met bijbehorende gebouwde voorzieningen op het perceel Rozengracht 22 mogelijk gemaakt. Dit gebouw bestaat uit twee verdiepingen en wordt afgedekt met een kap. De nieuwbouw krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m. De begane grond heeft een oppervlakte van 81,5 m².

1.6 Beleid

1.6.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Zutphen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek, dat binnen het rode raamwerk ligt. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau.

Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering).

Ruimtelijke verordening Gelderland

Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Met betrekking tot bestaande woongebieden en binnenstedelijke centra stelt de verordening Gelderland geen aanvullende eisen in haar verordening.

1.6.2 Regionaal beleid

Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek voor de lange termijn tot 2030. De visie heeft betrekking op (grote delen van) het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal.

Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrumstedelijke en landelijke woonmilieus.

De structuurvisie omvat een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de lange termijn 2030. Dit beeld laat zien hoe de betrokken partners van de Stedendriehoek willen omgaan met de ruimtelijke ontwikkeling van het bundelingsgebied Stedendriehoek, waarbij de volgende aspecten centraal staan:

- de visuele openheid van het landschap behouden;
- draagvlak van stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer versterken;
- een innovatieve regionale economie stimuleren;
- de automobilität reduceren door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- de variatie in samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad vergroten.

Voor genoemde aspecten moeten er toe bijdragen dat het stedelijk ruimtegebruik in en om de bestaande steden en dorpen wordt gebundeld en geconcentreerd. Het voorliggende project heeft betrekking op een inbreidingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek. Het provinciaal en regionaal beleid is echter niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien wordt voorzien in een kleinschalige inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied.

1.6.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie 2020

Deze visie uit april 2001 fungeert als een richtsnoer en integratiekader voor bestemmingsplannen en ruimtelijk relevante aspecten uit andere sectorplannen. Voor de verschillende deelgebieden binnen de gemeente zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Met betrekking tot het onderhavige besluitgebied wordt gesteld dat het voor de binnenstad van Zutphen zeer wenselijk is het verzorgingsniveau te verhogen. Dit kan worden gerealiseerd door toename van het verkoopvloeroppervlak. Tevens wordt geïndiceerd op het onderkennen van de verschillende karakters binnen het winkelgebied. Hierover wordt gesteld dat het belangrijk is deze verschillende kenmerken te waarborgen en zo mogelijk te versterken.

Het herinrichten van de openbare ruimte en verbeteren van de routing door het centrum wordt eveneens aangemerkt als methode voor kwaliteitsverhoging. Hierbij wordt opgemerkt dat goede ordening en strakke regels belangrijk zijn voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

Binnenstadvisie en Structuurvisie Binnenstad

In januari 2012 heeft de gemeenteraad van Zutphen de Binnenstadvisie vastgesteld. Met deze Binnenstadvisie beschikt de gemeente over een beeldend en wervend integratie- en investeringskader voor toekomstig handelen in en rond de binnenstad van Zutphen.

In de Binnenstadvisie worden doelen en ambities voor de binnenstad geformuleerd aan de hand van drie centrale thema's, de gewenste structuur en het aanwijzen van zeven interventiegebieden. Door een goede afstemming van bestaande en nieuwe initiatieven in de binnenstad met de Binnenstadvisie Zutphen kan een verbetering in de Zutphense binnenstad plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen, hetzij publiek, hetzij privaat kunnen geïnitieerd worden vanuit, getoetst worden aan of geïnspireerd worden door de Binnenstadvisie. Hierdoor kan de Binnenstadvisie, ook in tijden van beperkte middelen, een instrument zijn dat de koers voor de binnenstad van Zutphen vast helpt te houden.

In 2012 is de Binnenstadvisie verder vertaald in een structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening. De belangrijkste onderdelen uit de Binnenstadvisie zijn daarin voorzien van een kaart met een structuurbeeld voor het gehele plangebied, inzicht in ontwikkellocaties en een ontwikkelstrategie/uitvoeringsparagraaf. De uitvoeringsparagraaf bevat projecten en ontwikkelingen met een verschillende mate van concreetheid, en daarmee van een verschillende hardheid in kosten en financiering. In de looptijd van de structuurvisie zal voor een deel van de ontwikkelingen de concreetheid toenemen. Een aantal ontwikkelingen zal echter ook stikken, terwijl andere ontwikkelingen onverwacht naar voren gehaald worden, omdat bijvoorbeeld een subsidiestroom een dekking levert die kort tevoren nog problematisch was. De uitvoeringsparagraaf in de structuurvisie is daarmee een weergave van het 'wat'.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Zutphen is opgenomen in de welstandsnota. In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het doel van welstand is een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Zutphen. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Het welstandsbeleid is gebiedsgericht. Voor het besluitgebied geldt het thema's 1 'Historische stedelijke bebouwing'.

In het algemeen geldt voor het besluitgebied dat het behoud van het bijzondere karakter van de historische bebouwing van groot maatschappelijk belang wordt geacht. De historische stedelijke bebouwing is de drager van de identiteit van de stad als geheel, en voor de regio, waarvoor de stad als centrum fungeert. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden dienen te worden vermeden. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke bebouwing in gesloten bouwblokken, in het individuele en grondgebonden karakter van de panden en in de architectonische samenhang van de gevels. Hoeken van straten hebben daarbij een bijzondere aandacht. Het onderscheid in opbouw van hoofd- en zijstraten en van voor- en achterstraten maakt deel uit van deze karakteristiek.

Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de directe omgeving benaderd worden. Naast gebiedsgerichte criteria gelden verschillende niveaus van welstandstoezicht. Voor het besluitgebied geldt een zware toetsing (welstandsniveau 1). Waarbij het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. Voor onderhavig project zijn door de gemeente hierom stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn opgesteld door de gemeente Zutphen. In paragraaf 1.3.3 is hier al nader op ingegaan. Welstand is akkoord met het bouwplan.

1.6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een bestaande centrumfunctie aan de rand van het centrum van Zutphen. De verdichting en schaalvergroting is op deze locatie mogelijk door het dynamische karakter van de centrumfunctie. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierbij tevens aan op het provinciale bundelingsbeleid, doordat het project bijdraagt aan een efficiënt ruimtegebruik van de gronden en voorziet in een versterking van het draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Het project is in overeenstemming met het beleid van de provincie, de regio Stedendriehoek en de gemeente Zutphen.

1.7 Milieuaspecten

1.7.1 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de voorkeurgrenswaarde van 48 dB mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Wegen die liggen binnen de 30 km/u-zone zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Een praktijkruimte is geen geluidgevoelige functie/gebouw. Een praktijkruimte is op grond van het Activiteitenbesluit en de Wet geluidshinder niet beschermd tegen geluidhinder. Een toetsing aan wegverkeerslawaaï is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluid heeft geen negatieve invloed op de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

1.7.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Uit de "Rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009" blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente Zutphen. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Tenslotte bedraagt de verkeersintensiteit minder dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit de Wet milieubeheer en vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

1.7.3 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiervoor zijn ter plaatse van onderhavig besluitgebied een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid BV.

Toetsing

Aanleiding voor het onderzoek is de geplande uitbreiding van de praktijk. Doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijk bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de bodemkwaliteit ter plaatse. Het bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740.

Het totaal aan resultaten is dusdanig dat de hypothese 'verdacht' dient te worden aanvaard. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name zink in de (onder)grond. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de volgende redenen:

- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Uit de vastgestelde lokale achtergrondwaarden blijkt dat in de zone wonen voor 1900 licht tot sterk verhoogde gehalten voorkomen, met name lood en zink.

Een en ander is reeds besproken met de gemeente Zutphen. Als er buiten de aanwezigheid van puin geen andere oorzaak voor het verhoogde gehalte aan zink aanwezig is kan verder onderzoek achterwege blijven. Aan de hand van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van de nieuwbouwplannen. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een terreininspectie plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Opgemerkt wordt dat een bodemonderzoek niet kan worden gebruikt voor het bepalen van de kwaliteit van een partij vrijkomende grond. Hiertoe dient formeel een partijkeuring uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.7.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen

risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijking, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Het plangebied ligt nabij het spoortracé Arnhem - Deventer. De spoorlijn Arnhem - Deventer is een doorgaande route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de beschouwing van de externe veiligheidsrisico is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) inclusief wijziging van 15 december 2009 van toepassing. Daarnaast wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid) met als uitvloeisel het Basisnet. Op 31 juli jl. is de RNVGS gewijzigd vanwege het Basisnet Spoor. Met deze wijziging zijn de afstanden van de PR contouren en de vervoershoeveelheden opgenomen.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden in de nabijheid van spoortracés waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden geldt dat getoetst moet worden aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Derhalve dient een risicoberekening uitgevoerd te worden om de toename van het groepsrisico als gevolg van de geplande ontwikkeling vast te stellen.

Uit bijlage 4 van de RNVGS blijkt er geen sprake is van een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar die tot buiten de spoorlijn reikt. Dit houdt in dat het plaatsgebonden risico van de spoorlijn Zutphen - Deventer geen belemmering oplevert voor de planvorming. Het berekenen van het groepsrisico heeft alleen zin wanneer er sprake is van een significante toename van het groepsrisico. De omgevingsvergunning heeft betrekking op uitbreiding van een bestaande, reeds bestemde, praktijkruimte. Door de bouw van twee praktijkruimten zal de personendichtheid met maximaal 4 personen toenemen. Daarnaast vindt de uitbreiding plaats op circa 150 meter van het spoor. Gezien de huidige personendichtheid in de omgeving, de grote afstand tot het spoor en de geringe toename van het aantal personen zal een berekening van het groepsrisico geen (significante) wijziging van het groepsrisico laten zien.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem - Deventer levert derhalve geen belemmering voor de realisatie van het project.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.7.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'¹ worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde kunnen de richtafstanden worden vermindert. De omgeving van het besluitgebied wordt, gezien de hoeveelheid en mix aan verschillende functies, aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Toetsing

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is het gebruik in het besluitgebied aan te merken als 'Gezondheids- en welzijnszorg: Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' in de categorie 1. Hiervoor geldt, op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied', een richtafstand van 0 meter. Hierdoor is geen sprake van hinder op omliggende gevoelige objecten. Daarnaast leveren omliggende (gevoelige) objecten geen belemmeringen op voor de vestiging van een praktijkruimte in het

¹ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813

besluitgebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

1.8 Overige aspecten

1.8.1 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het besluitgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor 'Hoog Nederland' zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 heeft op basis van Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit het voorgaande waterhuishoudingsplan (WHP3) wordt met dit Waterplan grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het Waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wa-

teroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Watervisie

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor we staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

Gemeentelijk beleid

Watertoets

Ten behoeve van de wettelijk verplichte watertoets toetst het Waterschap Rijn en IJssel aan een veertien thema's, die van belang worden geacht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. In onderstaande tabel worden deze thema's behandeld.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee

Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

* Mogelijk in toekomstige situatie

Riolering en afvalwaterketen

In de huidige situatie is er geen vuilwaterafvoer, omdat het besluitgebied in gebruik is als tuin. Afvalwater vanuit het besluitgebied wordt afgevoerd op het bestaande gemengde stelsel.

Wateroverlast

Ter plaatse van onderhavige locatie wordt wateroverlast niet verwacht vanwege de beperkte toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van daken kan boven- of ondergronds worden afgevoerd.

Overleg

De waterparagraaf wordt nog voorgelegd aan het waterschap en de gemeente Zutphen ten behoeve van een formeel wateradvies in het kader van de watertoets.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.8.2 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het slopen van gebouwen en de realisatie van nieuwbouw, dient in het kader van de natuurwetgeving rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De natuurwetgeving onderscheidt twee type bescherming namelijk de gebiedsbescherming vertaald in de Natuurbeschermingswet (Nb-wet) en de soortenbescherming vertaald in de Flora- en faunawet (FF-wet). In dat kader is er een quickscan uitgevoerd door de gemeentelijke stadsecoloog d.m.v. een veldinventarisatie op maandag 10 september 2012.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Nb-wet dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling een eventuele negatieve invloed heeft op beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen deze omgeving is aangewezen in het kader van de Nb-wet zijn de IJsseluiterwaarden. De activiteiten op deze ontwikkellocatie hebben echter gezien hun ligging en omvang een niet te verwachten negatieve invloed op deze beschermingszone.

Daarnaast dient te worden getoetst aan de eventuele invloed van de ontwikkellocatie ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De ontwikkellocatie is gelegen buiten de EHS. De geringe sloopwerkzaamheden ten dienste van de realisatie van nieuwbouw vormt geen negatieve invloed op de doelstellingen in het kader van de EHS.

Soortenbescherming

De Flora en faunawet draagt zorg voor een duurzame instandhouding van alle inheemse flora en fauna. In dat kader dient te worden onderzocht of er geen schade aan soorten wordt toegebracht. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van de soort zijn er verschillende beschermingsregimes van toepassing.

Op deze ontwikkellocatie vinden in principe drie type verstoringgevoelige activiteiten plaats. De geringe sloopwerkzaamheden aan de bestaande bebouwing c.q. woonhuis. De herontwikkeling van nieuwbouw in de vorm van een aanbouw tegen de bestaande woning aan de Barlheze. De ontginning van de bestaande tuin.

De wijze van inventarisatie heeft zich specifiek op deze activiteiten gericht. Gezien de binnenstedelijke ligging van de ontwikkelingslocatie ligt het in de veronderstelling dat er in de directe omgeving beschermde (gebouwbewonende) diersoorten kunnen voorkomen. Over het algemeen geldt voor deze soorten een zwaarder beschermingsregime in kader van de Flora- en faunawet. Het gaat hier met name om eventuele verblijfplaatsen voor vleermuizen, vogels en steenmarters.

Het type bebouwing waaraan de geringe sloopwerkzaamheden plaatsvinden, geeft in principe geen aanleiding om aan te nemen dat er enige vorm van vaste rust-of verblijfplaatsen van de bovenstaande soorten aanwezig kunnen zijn. Daarnaast zijn er geen sporen, uitwerpselen of andere uiterlijke kenmerken binnen of in de directe omgeving van de bebouwing gevonden. De geringe sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing zal geen negatieve effecten opleveren op de eventueel in de omgeving aanwezige gebouwbewonende soorten (de vaste rust-of verblijfplaatsen).

De nieuw te realiseren uitbouw aan de bestaande woning aan de Barlheze zal groten-deels worden teruggebouwd binnen de bestaande tuin. Hiervoor zal de aanwezige beplanting waaronder een taxus, hultst, haagbeuk, rode berk, kers en een es verwijderd moeten worden. Er komen echter geen beschermde flora voor in deze tuin, daarnaast zijn er geen aanwijzingen om aan te nemen dat er diersoorten (grondgebonden zoogdieren, amfibieën dan wel reptielen) aanwezig zijn, die zich op of in de bodem bevinden.

De start van de ontginningswerkzaamheden van de beplanting in de tuin zal echter wel plaats moeten vinden nadat vogels eventueel hun nesten in de aanwezig struiken hebben verlaten en/of er geen broedplaatsen aanwezig zijn. Alle vogels in Nederlands zijn beschermd. Er is geen ontheffing te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.

Daarnaast is het aan te raden, indien mogelijk, de aanbouw geschikt te maken voor gebouwbewonende fauna zoals huismussen en vleermuizen, afhankelijk van de technische constructie. Aangezien er gebruik wordt gemaakt van een type dakpan van de firma Monier valt hier handig op in te spelen. De MONIER Vogelvide® voldoet zowel aan de eisen van de huismus als van het Bouwbesluit en kent een aantal geïntegreerde functies. Zie www.monier.nl onder "Vogelvide". Door het toepassen van de systeemopbouw StoTherm Classic bestaan er mogelijkheden voor de inbouw van vleermuizenkasten of gierzwaluwkasten. Zie voor de inbouw mogelijkheden www.Wavekanesetkasten.nl. Voor meer informatie kan altijd met de gemeentelijk stadsecoloog contact worden opgenomen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.8.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het besluitgebied.

Toetsing

Het besluitgebied is gelegen in de Oude Stad. Dit gebied heeft grote historische kwaliteiten. Het besluitgebied herbergt, vanwege het bombardement dat een deel van de Zutphense historische binnenstad verwoestte, verder geen historische bebouwing of elementen die een belemmering kunnen zijn voor de planontwikkeling en de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het besluitgebied niet is gekarteerd.

Toetsing

In oktober 2012 is door de gemeente Zutphen een Bureau- en booronderzoek uitgevoerd.

Het besluitgebied ligt in een gebied met een zeer hoge bekende archeologische waarde. Deze waarde en de daarbij behorende voorschriften zijn onderdeel van het archeologisch beleidsplan 'Graven met Beleid'. Dit beleidsplan is door de gemeenteraad in 2007 vastgesteld. De archeologische waarden zijn vertaald in het bestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade" naar een dubbelbestemming. Aan deze dubbelbestemming zijn regels verbonden die bepalen wanneer en onder welke voorwaarden bodemingrepen zijn toegestaan. Voor het gebied met een hoge archeologische waarde geldt geen vrijstelling in oppervlak van de bodemingreep, wel een vrijstelling tot een diepte van 30 cm – maaiveld. Archeologisch vooronderzoek was dus gewenst om de archeologische waarden te concretiseren en tot een selectiebesluit te komen voor het besluitgebied.

Om inzicht te krijgen in de bodemopbouw ter plaatse, om daarmee zo efficiënt mogelijk te komen tot een weloverwogen advies hoe om te gaan met de in de ondergrond aanwezige resten, is een booronderzoek uitgevoerd. Hiertoe is een drietal boringen gezet. Daarbij is er naast de bodemopbouw gekeken naar het voorkomen van archeologische indicatoren zoals: keramiek, houtskool en bouwpuin. Bij het booronderzoek zijn in boring 1 enkele scherven aangetroffen. Het gaat om een proto-steengoed wandscherf en een aantal roodbakkerend geglazuurde scherven die allen afkomstig lijken te zijn van een en hetzelfde object, vermoedelijk een test. De datering van de roodbakkerende scherven, vermoedelijk 17^e of vroeg 18^e-eeuws dient als tijdsliemiet vanaf waar men kan beginnen rekenen voor de diepgaande versterking in deze boring.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de archeologische bodemopbouw tot ten minste 1,5 m beneden het maaiveld verstoord is. Dit is echter gerekend vanaf de tuin die ca. 30 cm lager ligt dan de straat. De versterkingdiepte klopt dus vrij aardig met het bestek van 1949 waarbij tot 1,70 m diepte bouwrijp gemaakt zou worden. Boring 2 zou op een dichtgestorte kelder kunnen wijzen. Onder de versterking kunnen zich echter archeologische resten van betekenis bevinden. Niet alleen het historisch onderzoek duidt hier op, ook de bodemopbouw wijst in die richting. Er zijn sporen te verwachten van bewoning uit de 13^e en mogelijk ook 14^e eeuw, naast kuilen en putten uit jongere eeuwen. Ook kunnen direct onder de versterking nog resten van de funderingen van de historische bebouwing aanwezig zijn. Omdat de bovengrond in recentere tijden echter geroerd is, kunnen eventuele voorgenomen bouwwerkzaamheden tot 1,5 m diepte (bruto grondverzet, gerekend vanaf het maaiveld van de tuin) zonder archeologische beperkingen plaatsvinden. Indien de voorgenomen bodemingrepen dieper zullen gaan, is een opgraving van de bouwput aan te bevelen tot de uiteindelijk gewenste diepte.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project als de bouwwerkzaamheden zich tot een diepte van 1,5 m beneden maaiveld beperken.

1.8.4 Verkeer en parkeren

Het besluitgebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Barlheze en vervolgens in noordelijke richting op de Rozengracht en in zuidelijke richting op de Marspoortstraat. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van deze wegen. Het betreft immers maximaal 4 personen die tegelijkertijd op de locatie als patiënt aanwezig zijn.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW². De functies in het besluitgebied vallen op basis van de CROW onder arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut. Hierbij geldt een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per behandelkamer. In de nieuwbouw zijn vier behandelkamers beoogd. Dit betekent dat in totaal 6 parkeerplaatsen voor de functies in het gebied beschikbaar moeten zijn. In het besluitgebied is geen ruimte aanwezig voor de aanleg van parkeerplaatsen. Het parkeren dient hierdoor plaats te vinden in de nabijheid van het besluitgebied. Ten noorden van de locatie zijn aan de Rozengracht voldoende parkeerplaatsen aanwezig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Het project veroorzaakt geen onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de openbare ruimte.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen daarom geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

1.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De initiatiefnemer realiseert dit project geheel voor eigen rekening en risico. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die de gemeente voor het project maakt, kunnen worden verhaald via onder andere de legesverordening.

De voorgenomen te verlenen omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In onderhavige situatie verhaalt de gemeente de te maken kosten door middel van onder andere de legesverordening. Het verhaal van kosten is hiermee anderszins verzekerd. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeente heeft bovendien een globale exploitatieopzet van de initiatiefnemer ontvangen, waaruit blijkt dat de opbrengsten van het plan kostendekkend zijn.

² CROW, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', publicatienummer 182.

Aangezien aan dit project voor de gemeente geen kosten verbonden zijn die niet worden gedekt en aangezien het project voorziet in een functie waar in de gemeente een behoefte aan bestaat, wordt de economische uitvoerbaarheid van het project geacht te zijn aangetoond.

1.10 Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is op het verlenen van deze omgevingsvergunning de uitgebreide procedure van toepassing. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afd. 3.4 Awb) moet worden gevolgd.

De uitgebreide procedure duurt 26 weken en kan worden verlengd met zes weken. Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft de gemeente in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen (of op een andere geschikte wijze) kennis van het ontwerp. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage liggen, wie in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en op welke wijze dit kan geschieden.

1.11 Zienswijzen

De mogelijkheid bestaat tot het formeel kenbaar maken van zienswijzen. Hiertoe wordt het ontwerp van het te nemen besluit van de gemeente, met de daarop betrekking hebbende stukken voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan tijdens deze periode zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit.

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de zienswijzen verwerkt.

1.12 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van een praktijkruimte op het perceel Rozengracht 22, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en het besluitgebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.