

Gemeente Zutphen

Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging perceel Waterstraat 8, Zutphen



Het bestaande pand aan de Waterstraat 8, Zutphen.

IDN NL.IMRO.0301.OMGO5Waterstraat8-vs02

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	14 juni 2013	1e concept
Ontwerp	12 november 2013	4 ^e versie
Vaststelling	22 januari 2014	1 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid	6
2.2.1 Binnenstadsvisie en Structuurvisie Binnenstad Zutphen	6
2.2.2 Woningbouwbeleid	7
2.2.3 Welstandsbeleid	7
2.3 Conclusie	8
3. Beschrijving plangebied.....	9
3.1 Bestaande situatie	9
3.2 Nieuwe situatie	9
3.3 Verkeer en parkeren.....	10
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Milieu	11
4.1.1 Besluit m.e.r.	11
4.1.2 Milieuzonering.....	11
4.1.3 Geluid	12
4.1.4 Bodem	13
4.1.5 Luchtkwaliteit	13
4.1.6 Externe Veiligheid.....	13
4.2 Water	15
4.3 Archeologie.....	17
4.4 Flora- en fauna	18
4.5 Energie en Duurzaam bouwen	19
5. Beoordeling vrijstelling	21
5.1 Algemeen.....	21
5.2 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid	21
5.3 Toetsing provinciale beleidsregels	21
5.4 Conclusie	21
6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg.....	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
6.3 Overleg met overheidsinstanties	22
Bijlagen	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Waterstraat 8 in Zutphen maakt onderdeel uit van de historisch kern van Zutphen. Momenteel maakt het pand nog onderdeel uit van het aan het 's-Gravenhof 6 gevestigde Hampshire Hotel, het zeventiende-eeuwse pand "Huize van Kastele", in hartje centrum. In 2004 heeft het hotel, toen Eden Hotel 's-Gravenhof, het pand aangekocht om een uitbreiding mogelijk te maken van de horecavoorzieningen. Mede vanwege de economische recessie heeft de huidige eigenaar Hampshire Hospitality B.V., besloten om het pand af te stoten. Het pand kan na verkoop weer worden gebruikt voor wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond. Om deze functiewijziging mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk, omdat het perceel in het bestemmingsplan 'Oude Stad/ IJsselkade' is bestemd voor 'Horeca'. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning wegens handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening om de gevraagde functiewijziging planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het centrumgebied Zutphen aan de Waterstraat 8. Ten noorden van het plangebied staan woningen. Iets verderop ligt de Kuiperstraat. Aan de overzijde van de Waterstraat staan kantoren. Ten zuiden van het pand is het Hampshire hotel gevestigd. In figuur 1 is een situatietekening opgenomen.



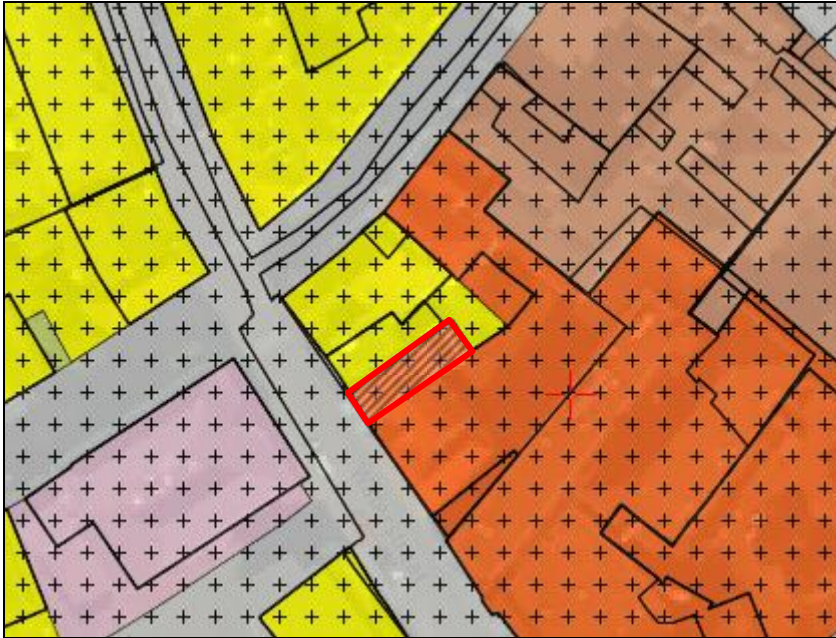
Figuur 1: plattegrond omgeving planlocatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	ABRvS
Bestemmingsplan "Oude Stad/ IJsselkade"	1 juli 2013	-

Voor dit bestemmingsplan geldt een conserverend beleid. Het perceel is hier bestemd voor "Horeca". Voorts gelden er de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde Stadsgezicht' en 'Waarde – Archeologie 1'. Binnen het bouwvlak zijn horecabedrijven toegestaan in de horecacategorie 1 en 2. De gevraagde functiewijziging naar wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond is hiermee in strijd. In het bestemmingsplan is hiervoor geen vrijstelling en/of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



*Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Oude Stad/ IJsselkade".
Perceel met rode rechthoek aangeduid.*

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor een functiewijziging naar Wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening¹.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bouwplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, de watertoets, archeologie, flora- en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

¹ Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	afweging
<i>Rijksbeleid</i>		
'Structuurvisie Infrastructuur en Milieu' (2012) en 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	De Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid.	Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.
<i>Beleid provincie Gelderland</i>		
'Structuurvisie Gelderland' (2005) Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 14 mei 2013 de ontwerp omgevingsvisie en omgevingsverordening vastgesteld, waarin de provincie zich inzet voor de aanpak van leegstand en overcapaciteit.	De provinciale Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid. Het plangebied ligt in de zone "Bestaand stedelijk gebied" en "Bestaand bebouwd gebied". In de ontwerp omgevingsvisie wordt de focus gelegd op de kwaliteit van het bestaande. De transformatie van het gebruik van bestaande gebouwen naar nieuwe invullingen is essentieel.	<i>Structuurvisie Gelderland</i> Voor een planontwikkeling is van belang dat de gemeente in grote vrijheid zelf kan bepalen hoe het bestaand stedelijk en bebouwd gebied kan worden ingericht. Voor de gemeente geldt dat het beleid gericht is op het zoveel mogelijk benutten van binnenstedelijke gronden voor onder meer woningen en voorzieningen. <i>Ontwerp omgevingsvisie</i> Kwaliteit wordt toegevoegd aan de bestaande voorraad en leegstand wordt tegengegaan. Het plan leidt niet tot aantasting van de provinciale belangen.
'Ruimtelijke verordening Gelderland'	Stedelijke functies, zoals Wonen zijn binnen de bebouwingscontouren toegestaan.	De locatie ligt binnen het stedelijk gebied die is aangegeven in de Ruimtelijke verordening.
Kwalitatief Woonprogramma 2010-2013	Dit programma wordt hieronder nader toegelicht.	Dit programma wordt hieronder nader toegelicht.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) van provincie Gelderland

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de

ontwikkeling in bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals VINEX-locaties) is onwenselijk in verband met verstening van het buitengebied. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een irreële opgave om alle bouwplannen uit te voeren. Voorliggend plan betreft het toevoegen van één woning binnen de bebouwde kom van Zutphen. Het plan draagt bij aan intensivering van stedelijk grondgebruik en leidt tot een versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen. Het plan is voorts in overeenstemming met het provinciaal beleid, omdat de locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De woning staat opgenomen in de planningslijst van het Kwalitatief Woon Programma 3 (KWP3). Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de gevraagde functiewijziging en het woningbouwprogramma.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Binnenstadsvisie en Structuurvisie Binnenstad Zutphen

Op 16 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Zutphen de Binnenstadsvisie vastgesteld. Met deze Binnenstadsvisie beschikt de gemeente over een beeldend en wervend integratie- en investeringskader voor toekomstig handelen in en rond de binnenstad van Zutphen. In de Binnenstadsvisie 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 Binnenstadsvisie Zutphen kan een verbeterslag in de Zutphense binnenstad plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen, hetzij publiek, hetzij privaat kunnen geïnitieerd worden vanuit, getoetst worden aan of geïnspireerd worden door de Binnenstadsvisie. Hierdoor kan de Binnenstadsvisie, 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 Binnenstadsvisie verder vertaald in de op 18 juni 2012 vastgestelde structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening. De belangrijkste onderdelen uit de Binnenstadsvisie 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 stokken, 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'.

Woningbouw

Het is beleid van de gemeente om de woonfunctie in de binnenstad te versterken en ook de economische functie. Dit beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Binnenstad Zutphen. Veel woningen zijn de laatste jaren gerealiseerd vooral ook boven commerciële ruimtes. De levendigheid en de sociale veiligheid (vooral 's avonds) is daarmee sterk verbeterd. Voor de komende jaren staan nog diverse omvangrijke nieuwe plannen voor de binnenstad op stapel. Daarnaast wordt in de Structuurvisie gewezen op het belang van particuliere initiatieven om de

doelstellingen te kunnen realiseren. Het voorliggend plan is zo een particulier initiatief, omdat de woonfunctie vanaf de eerste verdieping wordt hersteld.

Bedrijven

Op de begane grond is voorzien in een (bij de woning) behorend gebruik voor werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling). Het gemeentebestuur hoopt met deze functiewijziging de economische structuur van de binnenstad verder te versterken.

Conclusie

De Binnenstadvisie en Structuurvisie Binnenstad staan de gevraagde functiewijziging voor het perceel Waterstraat 8 niet in de weg. De functiewijziging levert een bijdrage aan het stimuleren van wonen in de binnenstad.

2.2.2 Woningbouwbeleid

De woningbehoefte voor de gemeente Zutphen is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde nota Woonvisie Zutphen. De belangrijkste doelstellingen die van belang zijn voor het plan zijn:

1. dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd;
2. dat er voldoende betaalbare woningen in de kernvoorraad beschikbaar zijn;
3. dat ingespeeld wordt op de vergrijzing.

De voorliggende functiewijziging naar Wonen voorziet in de vraag naar woningen in het middendure segment voor de doelgroepen starters en/of doorstromers. Het toevoegen van een woning past voorts binnen het protocol van de zogenaamde regietafel (gemeentelijk programmabeleid woningbouw) en is akkoord bevonden. In het woningbouwprogramma is ruimte opgenomen voor incidentele uitbreiding van de woningvoorraad.

Conclusie

In het woningbouwprogramma is ruimte opgenomen voor deze incidentele uitbreiding van de woningvoorraad. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

2.2.3 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. Het plangebied ligt in de 'Historisch stedelijke bebouwing'. In het algemeen geldt 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.

Naast gebiedsgerichte criteria gelden verschillende niveaus van welstandstoezicht. Voor het plangebied 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. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

Conclusie

Sprake is alleen van een functiewijziging. Er vinden geen ingrepen plaats aan de buitenzijden van het pand. Er is geen strijdigheid met het welstandsbeleid.

2.3 Conclusie

Het verzoek voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. De rijksbelangen worden niet geschaad.

Het plangebied ligt op grond van de provinciale structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening Gelderland in het bestaand stedelijk gebied. Mitsdien is de functiewijziging in overeenstemming met het provinciaal belang.

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, omdat de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan niet wordt aangetast.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat een functiewijziging naar Wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

3. Beschrijving plangebied

3.1 Bestaande situatie

Het perceel Waterstraat 8 ligt in het historische centrum van Zutphen. Het stadspandje de "Meubelmakerij" is smal maar zeer charmant en heeft een werkplaats op de begane grond en op de verdiepingen het woonhuis. Het perceel is in 2004 aangekocht door het naastliggende hotel aan het 's-Gravenhof 6. In verband hiermede heeft het perceel in 2006 de bestemming 'Hotel-conferentieoord' gekregen in het bestemmingsplan "'s-Gravenhof, 4^e herziening". Dit bestemmingsplan heeft de raad op 25 september 2006 vastgesteld. Bij besluit van 4 december 2006, kenmerk RE2006.020273 hebben Gedeputeerde Staten dit bestemmingsplan goedgekeurd. In het onlangs op 1 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Oude Stad/ IJsselkade' is de bestemming 'Horeca' gecontinueerd.

De aanvankelijk voorziene uitbreiding met een conferentieoord heeft geen doorgang gevonden. De huidige eigenaar, Hampshire Hospitality B.V., heeft daarom besloten om het pand te verkopen. Hiervoor dient de voorheen geldende bestemming te worden verkregen om het perceel voor Wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond weer mogelijk te maken. Voor deze functiewijziging is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.



De Waterstraat (vanaf Kuiperstraat)



Waterstraat 8. (foto's: Maps.google.com.)



Voorgevel Waterstraat 8.

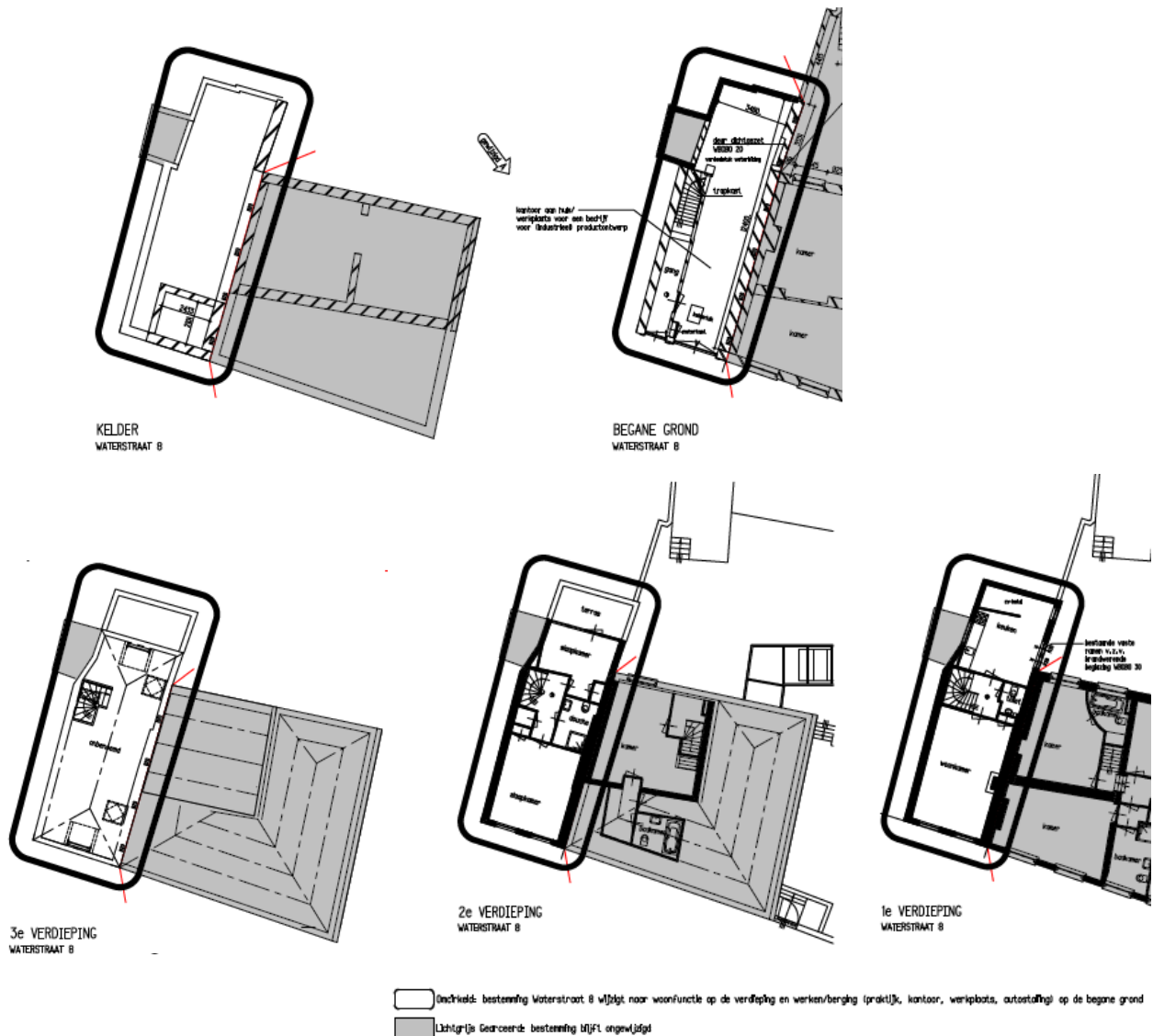


Aanzichttekening Waterstraat 10, 8 en 6.

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is alleen sprake van een functiewijziging naar Wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend om verkoop van het perceel te vergemakkelijken, zodat er geen sprake is van strijdig gebruik voor de toekomstige kopers/ bewoners. Er vinden

verder geen bouwkundige wijzigingen plaats. Een plattegrond van de nieuwe situatie van de kelder, begane grond en verdiepingen is opgenomen in figuur 3. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen.



Figuur 3: Situatietekening nieuw van kelder, begane grond en verdiepingen Waterstraat 8, Zutphen. (Wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond).

3.3 Verkeer en parkeren

Het perceel is gelegen aan de Waterstraat. Ter plaatse heeft de weg een maximum snelheid van 30 km/ uur. Het perceel heeft geen parkeergelegenheid op eigen grond. Gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De functiewijziging heeft geen nadelige consequenties op de parkeerdruk.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de gevraagde functiewijziging. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de functiewijziging naar wonen zijn M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Besluit m.e.r.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt alleen een functiewijziging van één woning mogelijk gemaakt in een bestaand stedelijk gebied. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft deze planontwikkeling ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In

het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Zutphen, zodat sprake is van een 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande functiewijziging naar wonen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn. Uit deze inventarisatie is gebleken dat behoudens de naastgelegen horeca en aan de overzijde van de straat gelegen kantoorruimten (beide vallende onder milieucategorie 1), geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Voldaan kan worden aan de richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied. Gelet hierop is het mogelijk dat een functiewijziging naar wonen zonder milieuhygiënische knelpunten kan worden gerealiseerd. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat feitelijk voorheen altijd sprake is geweest van een woonfunctie op onderhavig perceel.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn Martinesingel, Vispoortplein en IJsselkade. Op deze wegen is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. De wegen zijn binnenstedelijk en hebben een zonebreedte van 200 meter. Voor de overige wegen binnen deze zone geldt een maximum snelheid van 30 km/uur (Waterstraat, Kuiperstraat en 's-Gravenhof). In deze situatie is sprake van een bestaande weg en nieuwe woningen.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door S&W Consultancy B.V. te Vlissingen (rapportnummer 2130498 van 30 juli 2013, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} voor de woning ten gevolge van genoemde wegen niet wordt overschreden. De maximale waarde bedraagt 35 dB op de voorgevel van de woning na 5 dB aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Mitsdien is geen procedure hogere waarde noodzakelijk. De maximale waarde (geluidsniveau) van de 30 km wegen bedraagt 60 dB.

Omdat het geluidsniveau 60 dB (niveau exclusief aftrek van artikel 110 Wet geluidhinder) bedraagt zal er voor de woning een geluidsisolatie-onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidwering van de gevel. Door middel van dit geluidsisolatie-onderzoek dient te worden onderzocht met welke geluidswerende voorzieningen aan 33 dB binnenniveau kan worden voldaan. Het onderzoek zal om advies worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Gezien bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning is van belang indien er sprake is van functieverandering of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In onderhavige situatie is sprake van een perceel dat tot 2006 voor Wonen was bestemd. Deze functie wordt hersteld. Er worden geen bodemingrepen uitgevoerd. In verband hiermede is een historisch vooronderzoek achterwege gelaten.

Wanneer grond van de locatie (later) moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige perceel.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen een functiewijziging naar een woning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor de gevraagde functiewijziging valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe Veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw dient te worden getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid.

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de IJssel als zwarte vaarweg aangemerkt. Voor de zwarte vaarweg geldt voor kwetsbare bestemmingen een veiligheidszone van 25 meter. De IJssel ligt op ruim 130 meter afstand. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen het invloedsgebied van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het perceel zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

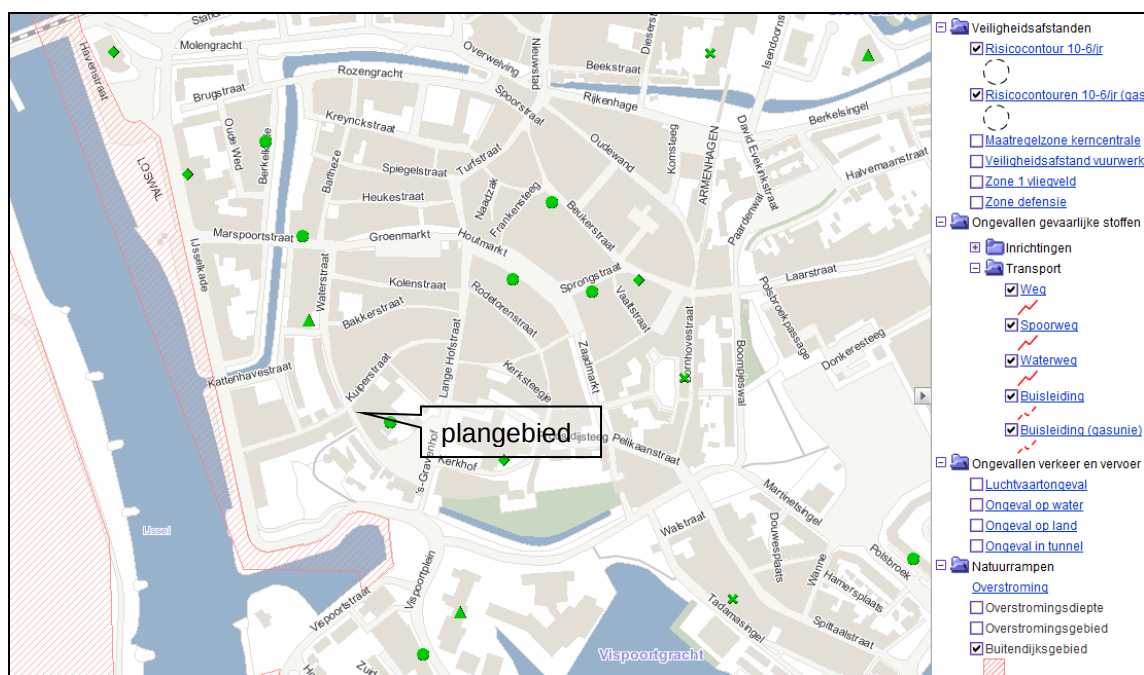
Risicokaart Gelderland

De risicokaart Gelderland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 4) zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld. Mitsdien is er geen belemmering voor het plangebied.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit bouwplan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van deze planontwikkeling niet in de weg.



Figuur 4: Uitsnede Risicokaart Gelderland.

4.2 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleid Waterschap

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Dit schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het door het algemeen bestuur op 7 mei 2013 vastgestelde Watervisie 2030.

Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf. Het waterschap toetst plannen aan thema's, die van belang worden geacht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. In tabel 4.2 worden deze thema's behandeld.

Tabel 4.2 Watertabel

Thema	Toetsvragen	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laag gelegen gebieden?	Nee Nee Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van Rijn en IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied 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
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt het plangebied nabij een HEN of SED water of Strategisch actiegebied?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij de EHS? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting

De watersituatie wijzigt niet. Er vindt geen uitbreiding van verharding plaats. Infiltratie van hemelwater (hwa) is in de huidige situatie niet mogelijk, omdat hiervoor geen ruimte aanwezig is. Het hoofdgebouw blijft aangesloten op het gemeentelijk hemelwaterriool. De toename van afvalwater ten gevolge van de functiewijziging naar 1 woning en een kleine bedrijfsruimte is dermate gering dat het bestaande riool dit aan kan.

Conclusie

Op grond van de Handreiking Watertoetsprocedure van het waterschap Rijn en IJssel hoeft er geen wateradvies bij het waterschap te worden gevraagd. Vanuit waterhuishoudkundige

overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde functiewijziging, omdat de waterhuishoudkundige situatie niet wijzigt.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologische erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

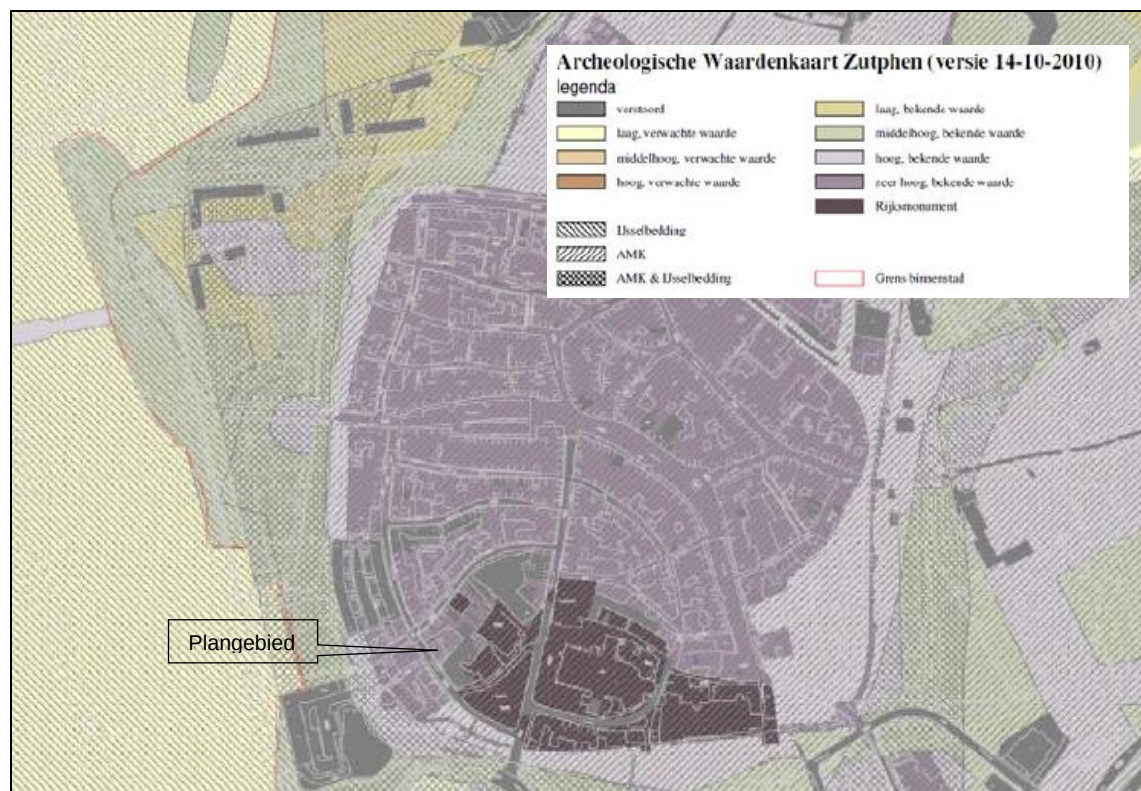
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologiebeleid gemeente Zutphen

De gemeente Zutphen beschikt sinds 2007 over een door de raad vastgestelde archeologische waardenkaart. Hierop staat aangegeven waar zich archeologische waarden bevinden (bekende waarden) of zouden kunnen bevinden (verwachtingswaarden). Aan de waarderingen zijn voorschriften gekoppeld bij welke omvang en diepte van bodemingrepen archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld. In figuur 5 is een uitsnede gegeven van de archeologische waardenkaart van de binnenstad. Het plangebied heeft hierin zeer hoge archeologische waarden. 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.



Figuur 5: Uitsnede archeologische waardenkaart.

De gevraagde functiewijziging tast de archeologische waarden niet aan, omdat er geen grondingrepen plaatsvinden. Mitsdien kan een onderzoek naar archeologie achterwege blijven. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht nog overige archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

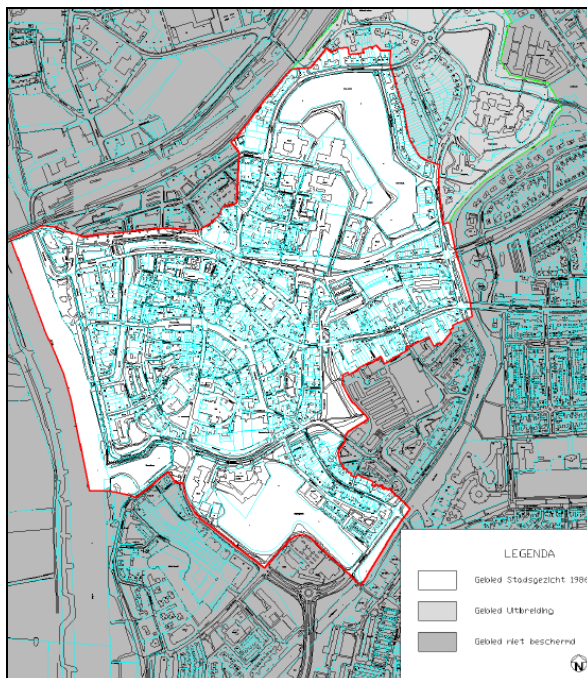
Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht, zoals bij besluit d.d. 16 december 1986 door de minister van W.V.C. en de minister van V.R.O.M. is aangewezen in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet (zie figuur 6). Dat wil zeggen dat de bestaande historische en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd. Het betreft dan met name:

- de ruimtelijke structuur van hoofdstraten, secundaire straten, stegen en binnenterreinen met daaraan gekoppeld hoofdgebouwen, achterbebouwing en secundaire bebouwing;
- overgang tussen de Oude Stad en de Nieuwstad respectievelijk Spitaalstad;
- open ruimten als buffer tussen de langs de (hoofd)structuren gelegen (hoofd)bebouwing;
- groene ruimten en groenstructuren;
- bestaande historische parcellering;
- gesloten dakenlandschap;
- kleinschaligheid;
- diversiteit in gevelopbouw;
- onderscheid tussen winkelpanden, woonpanden en woon- en winkelpanden.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, omdat de (interne) verbouwing van het pand niet gepaard gaat met negatieve effecten. Het uiterlijk van het pand wordt niet gewijzigd. Vanuit dit gezichtspunt worden dan ook geen beperkingen gesteld aan het realiseren van de gevraagde functiewijziging.



Figuur 6: ligging beschermd stadsgezicht Zutphen.

4.4 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de gevraagde functiewijziging.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet alleen in een functiewijziging naar wonen. Er vinden geen bouwkundige ingrepen plaats aan het pand. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect hebben op beschermde soorten. Nader onderzoek door een specialist wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Goede ruimtelijke ordening bij afwijking bestemmingsplan

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient bij buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nagegaan te worden of hiermee mogelijk te beschermen ecologische waarden geschaad worden. Uit bovenstaande blijkt dat gesteld kan worden dat de kans klein is dat de functiewijziging van het gebruik een dergelijke schade veroorzaakt. Dit in combinatie met het bestaande gebruik maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Deze zorgplicht zal worden nagekomen.

Conclusie

De ontwikkelingslocatie is gelegen in het stedelijke gebied. Op het perceel staat één pand dat alleen van functie wijzigt. Verder vinden er aan de buitenkant geen bouwkundige aanpassingen plaats. De natuurwaarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan de gevraagde functiewijziging.

4.5 Energie en Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur

(bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit.

Duurzaam bouwen dient als uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd, o.a. om de doelstelling van het Klimaatbeleid te halen met betrekking tot een verlaging van 4% à 8% van de EPC-waarde.

Conclusie

De functiewijziging naar Wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond zal plaatsvinden overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen.

5. Beoordeling vrijstelling

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning wegens handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening om een functiewijziging naar wonen planologisch mogelijk te maken wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan “Oude Stad/ IJsselkade”, omdat de bestemming Horeca dat niet toelaat. De functiewijziging wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht, omdat de voorgestelde aanpassing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het centrumgebied. Hierbij wordt tevens in ogenschouw genomen dat tot 2006 al sprake was van een woonfunctie. Om hieraan medewerking te verlenen is een procedure als bedoeld in artikel 3.10 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk.

De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vanuit planologische overwegingen zijn er derhalve geen overwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan de functiewijziging.

Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 4 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen de planontwikkeling.

5.3 Toetsing provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied binnen de bebouwingscontour van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Daarnaast voldoet het plan aan de provinciale uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de provinciale Structuurvisie. Mitsdien kan worden gesteld dat de functiewijziging naar wonen in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

5.4 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar Wonen op de verdiepingen en werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond aan de Waterstraat 8 in Zutphen heeft betrekking op een particulier initiatief. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de Binnenstadsvisie en Structuurvisie Binnenstad. Ook is de gevraagde planontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Voorts zijn er vanuit oogpunt van milieu, water, archeologie en natuur geen bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend door middel van uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze planontwikkeling zal worden meegenomen in de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan ‘Oude Stad/ IJsselkade’.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 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. Ten behoeve van het verhaal van mogelijke planschade wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer gesloten. 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.

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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.3 Overleg met overheidsinstanties

Het ontwerpbesluit is bij Gedeputeerde Staten van Gelderland aangemeld. Voorts is het ontwerpbesluit aan het Waterschap Rijn en IJssel (in het kader van de watertoets) toegezonden met de mogelijkheid hierop te reageren gedurende de termijn van tervisielegging.

Bijlagen

Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; S&W Consultancy B.V. te Vlissingen van 30 juli 2013.