

Bestemmingsplan - toelichting

Spiegelstraat 3 te Zutphen

Gemeente Zutphen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Plangebied.....</i>	5
1.3	<i>Leeswijzer.....</i>	5
2	Het plan.....	6
2.1	<i>Bestaande situatie.....</i>	6
2.2	<i>Toekomstige situatie.....</i>	6
2.3	<i>Geldend bestemmingsplan.....</i>	6
3	Haalbaarheid	7
3.1	<i>Inleiding.....</i>	7
3.2	<i>Beleid</i>	7
3.3	<i>Milieu</i>	15
3.4	<i>Water</i>	21
3.5	<i>Cultuurhistorie en Archeologie</i>	24
3.6	<i>Ecologie.....</i>	25
3.7	<i>Verkeer en Parkeren</i>	26
3.8	<i>Duurzaamheid</i>	26
3.9	<i>Kabels en leidingen.....</i>	27
3.10	<i>Economische haalbaarheid</i>	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	<i>Inleiding.....</i>	28
4.2	<i>Bestemmingen.....</i>	28
5	Procedure.....	30
5.1	<i>Inspraak.....</i>	30
5.2	<i>Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....</i>	30
5.3	<i>Zienswijzen.....</i>	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een tweetal wooneenheden op de begane grond en verdieping van het bestaande pand Spiegelstraat 3 te Zutphen.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade' dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Voorliggende bestemmingsplanherziening geeft een beeld van het voorgenomen initiatief en toetst dit initiatief aan de stedenbouwkundige context in de omgeving en aan geldende beleid, wet- en regelgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Spiegelstraat 3 te Zutphen. Dit betreft zowel de bebouwing op dit perceel, alsmede de tuin die aan de achterzijde gelegen is. Het plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht van Zutphen en maakt onderdeel uit van de oude stad. Het plangebied is gelegen in het centrum, nabij het voornaamste winkelgebied. In de



Spiegelstraat komen overwegend woonbestemmingen voor. In de figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 4) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 5).

2 Het plan

2.1 Bestaande situatie

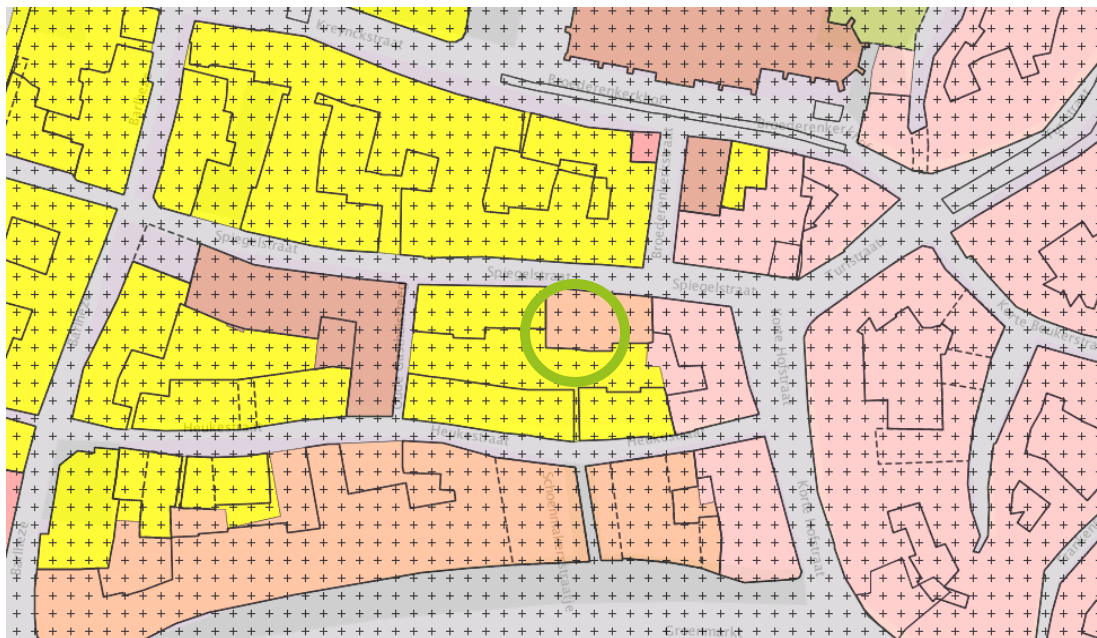
In de bestaande situatie bestaat het plangebied Spiegelstraat 3 uit bebouwing, waarbij op de begane grond detailhandel was gevestigd en op de verdieping een woonfunctie. De detailhandelsfunctie is reeds geruime tijd verdwenen.

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een tweetal woningen in het bestaande pand Spiegelstraat 3, waarbij zowel op de begane grond als op de verdieping zal worden gewoond. Op de begane grond zullen keuken en woonkamer gerealiseerd worden en op de verdieping zullen slaapkamers gerealiseerd worden. De winkelfunctie zal derhalve volledig komen te vervallen.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade' en heeft hierbinnen de bestemming 'Gemengd'. De tuin van het perceel heeft de bestemming wonen. Volgens artikel 9 'Gemengd' van de planregels zijn de gronden bestemd voor detailhandel en dienstverlenende bedrijven op de begane grond en wonen op de verdieping. Daar waar dit op de verbeelding is aangeduid, zijn ook horeca, kantoor, maatschappelijk of cultuur en ontspanning toegestaan. Dit is voor het perceel Spiegelstraat 3 niet van toepassing.



Volgens de regels is het gebruik van de begane grond voor de bestemming wonen niet toegestaan. Om die reden is ten behoeve van de ontwikkeling een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

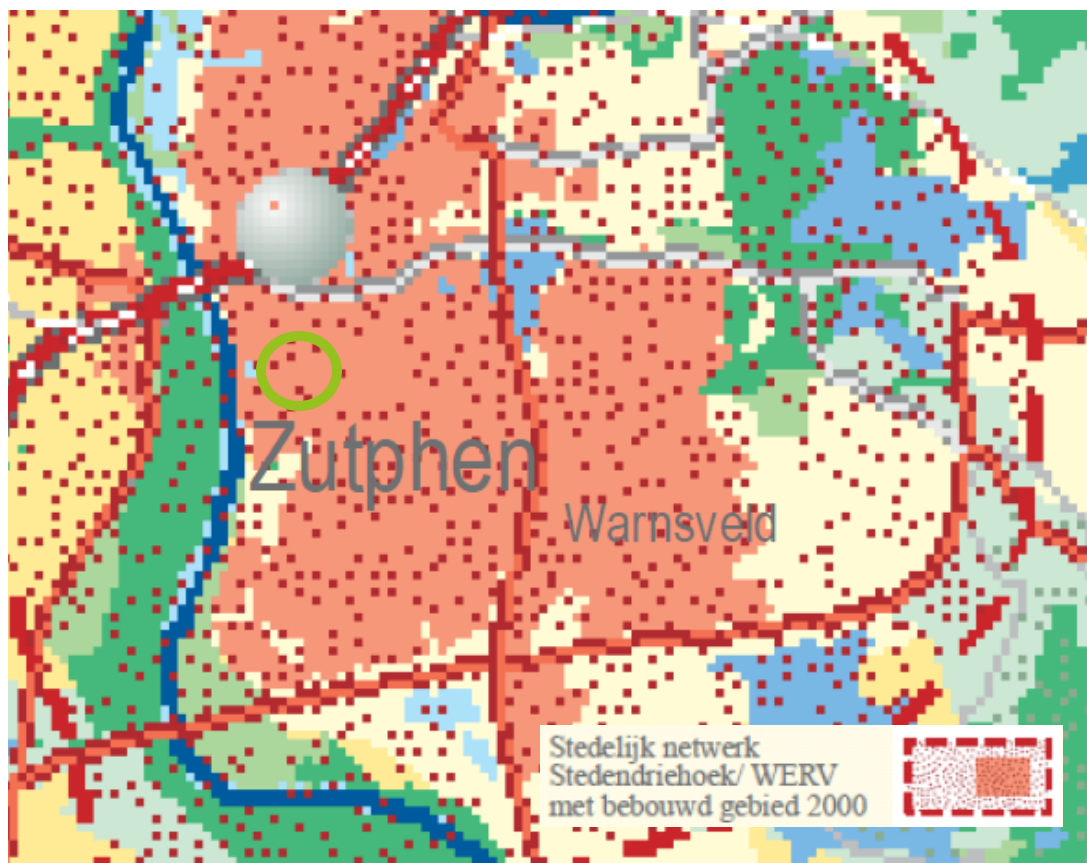
In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, is het relevante beleid op Europees en rijksniveau buiten beschouwing gelaten. Per bestuurslaag wordt een samenvatting gegeven van de relevante aspecten uit deze nota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.1 Provinciaal beleid

3.2.1.1 *Streekplan Gelderland*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

De afbeelding op de volgende pagina toont aan dat het plangebied binnen het bebouwde gebied van stedelijk netwerk Stedendriehoek ligt. De stedendriehoek omvat de steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer. De provincie Gelderland wil dat verstedelijking voornamelijk in de stedelijke netwerken plaatsvindt. Door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen binnen bestaande bebouwing.



Toetsing

Conform het Streekplan Gelderland past de voorgenomen ontwikkeling binnen de ambitie voor het stedelijk gebied.

3.2.1.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

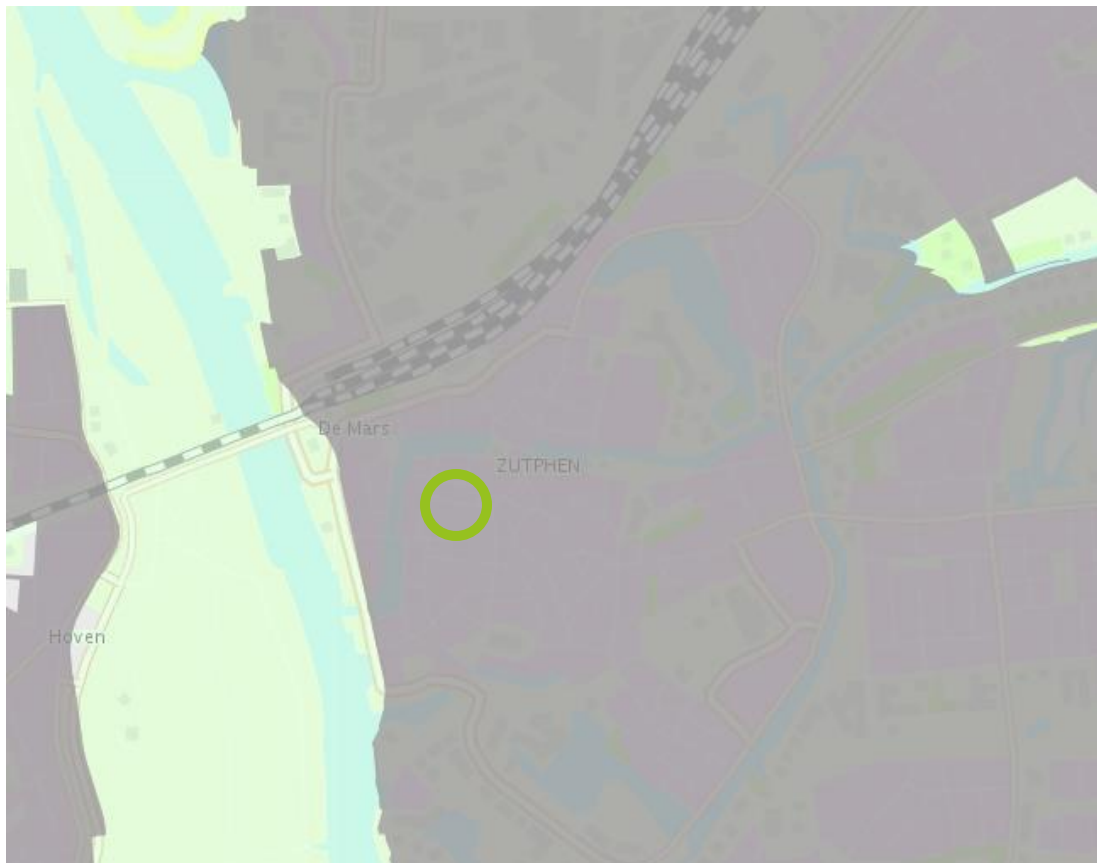
Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'verstedelijking' van toepassing. Voor 'verstedelijking' geldt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan (artikel 2.2):

- a. binnen bestaand bebouwd gebied,
- b. binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c. binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Op de navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied binnen het bestaand bebouwd gebied van Zutphen valt. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de regels uit de verordening.



Toetsing

Op het plangebied zijn, conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland, de regels met betrekking tot verstedelijking van belang. Gezien het feit dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied valt, is verstedelijking in de vorm van de toevoeging van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing mogelijk.

3.2.1.3 *Ontwerp omgevingsvisie en –verordening*

De provincie Gelderland werkt op dit moment aan een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Naar verwachting wordt de omgevingsvisie in juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, de verordening volgt vermoedelijk in oktober 2014.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van ‘groei’ en meer in termen van ‘beheer en ontwikkeling van het bestaande’.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Verstedelijking in de vorm van de toevoeging van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing is in overeenstemming met de ontwerp Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2.1.4 Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3)

Het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3) beschrijft de woningbouw in Gelderland voor de periode tussen 2010 en 2019. Het betreft een kaderstellende nota, waarbij op regionaal niveau een inventarisatie is gemaakt van de woningbouwprogramma's en de uit onderzoek gebleken behoefte aan woningen. Deze behoefte is zowel kwalitatief als kwantitatief inzichtelijk gemaakt. Voor Zutphen geldt het afsprakenkader regio Stedendriehoek. In totaal worden in de periode 2010-2019 in de regio Stedendriehoek netto 8.500 woningen toegevoegd.

Het woningbouwprogramma wordt doorvertaald in een zogeheten binnenregionale verdeling per gemeente. De voorgenomen ontwikkeling met de toevoeging van 2 woningen binnen stedelijk gebied voldoet aan de beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in het KWP 3.

3.2.2 Regionaal beleid

3.2.2.1 Regionale 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 voor de lange termijn tot 2030.

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, staan 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 centrumstedelijk en landelijke woonmilieus.

De volgende concrete aspecten worden van belang geacht voor de Stedendriehoek in 2030:

- het landschap blijft 'open';
- het versterken stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer;
- het stimuleren van innovatieve regionale economie;

- het reduceren van automobilititeit door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- het vergroten van variatie in de samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad.

In de verstedelijkingsopgave voor het wonen binnen de Stedendriehoek speelt het bestaand stedelijk gebied een prominente rol: de Stedendriehoek kiest uitdrukkelijk voor verdere herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek. De voorgenomen ontwikkeling van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing past binnen het regionaal ruimtelijk beleid.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Woonvisie 2013-2017

De gemeenteraad van Zutphen heeft op 4 juni 2013 de Woonvisie 'Ik woon in Zutphen!' voor de periode 2013-2017 vastgesteld. De visie geeft als visie op de lange termijn dat bewoners er trots op zijn om in Zutphen te wonen vanwege de aantrekkelijke historische en levendige binnenstad, de eigenheid van de wijken en het karaktervolle dorp Warnsveld, waarbij alle stedelijke voorzieningen aanwezig zijn en de natuur toch dichtbij is.

De nadruk in de woonvisie voor de periode 2013-2017 ligt niet meer op bouwen, bouwen, bouwen, zoals in voorgaande jaren, maar op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw is aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen. In de visie is extra aandacht voor de volgende thema's:

- Duurzaamheid is vanzelfsprekend
- Zeggenschap; de woonconsument centraal
- Zorgzaam en betaalbaar
- Bestaande woningvoorraad; blijvend aantrekkelijk
- Nieuwbouw; kwantitatief en kwalitatief is elke klap raak!
- Het centrum van Zutphen; levendig, historisch en vernieuwend

Als onderdeel van het thema: 'het centrum van Zutphen; levendig, historisch en vernieuwend' wil de gemeente Zutphen de leefbaarheid in de binnenstad bevorderen door onder andere het stimuleren van particuliere initiatieven, zoals het realiseren van woningen boven en in voormalige winkels.

Voorliggend plan betreft het toevoegen van twee woningen 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. Omdat het een Rijksmonument binnen het beschermde stadsgezicht betreft is het met name van belang een goede nieuwe functie te vinden voor het pand om verval te voorkomen.

Daarnaast dient het toevoegen van woningen te passen binnen het protocol van de zogenaamde regietafel (gemeentelijk programmabeleid woningbouw). Daarin is bepaald dat het toevoegen van een incidentele woning(en) past binnen de stedelijke dynamiek. In het woningbouwprogramma is ruimte opgenomen voor deze incidentele uitbreiding van de woningvoorraad.

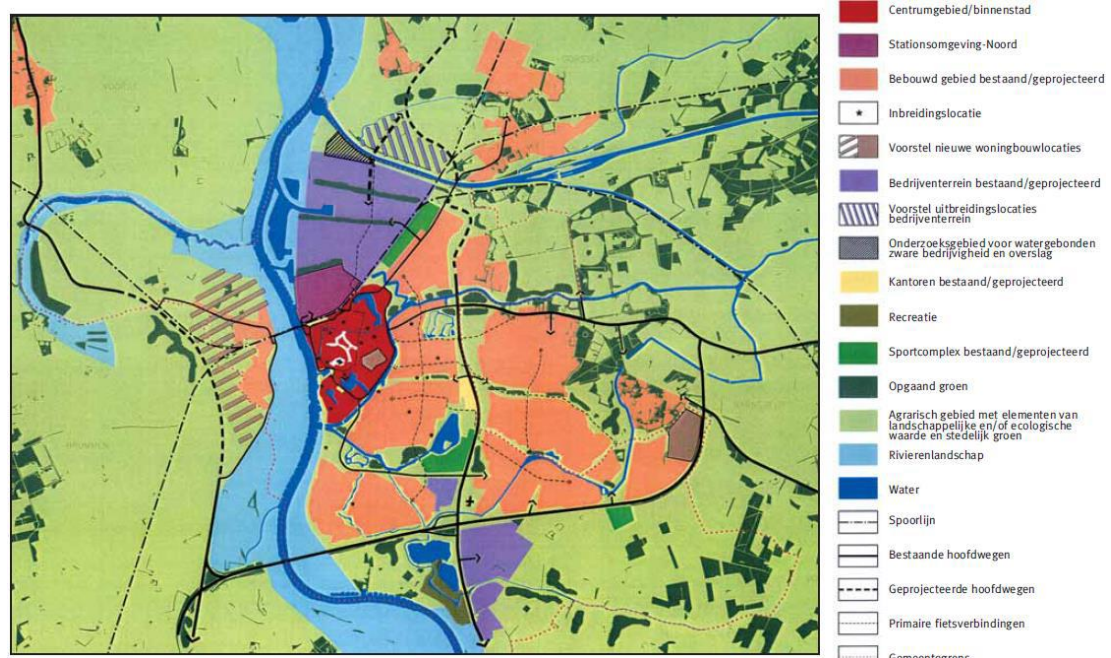
Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op bestaand bebouwd van het centrum van Zutphen. De voorgenomen ontwikkeling van twee wooneenheden in de binnenstad van Zutphen boven en in een voormalige winkel, sluit om die reden naadloos aan op uitgangspunten van de Woonvisie. De twee woningen zijn opgenomen in de planningslijst van het Kwalitatief Woon Programma 3 (KWP3).

3.2.3.2 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. In de visie wordt gesteld dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

De onderstaande figuur toont een fragment van de ontwikkelingskaart van de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020.



Toetsing

De ontwikkeling van twee woningen binnen bestaande bebouwing draagt bij aan een beter woon- en leefklimaat. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020.

3.2.3.3 Binnenstadvisie 2030

Het plangebied valt binnen de Binnenstadvisie Zutphen, die in januari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Binnenstadvisie richt zich op de periode tot circa 2030 en doet uitspraken over ingrepen die de ruimtelijke kwaliteit en het economisch, sociaal, verkeerskundig en ecologisch functioneren verbeteren. Ontwikkelingen op De Mars, Basseroord, de centrumring etc. zijn in de Binnenstadvisie beschreven.

In de Binnenstadvisie is een drietal leidende thema's beschreven waarmee op basis van uitspraken over de unieke eigenschappen van Zutphen een raamwerk is geformuleerd voor toekomstig ingrepen. De thema's zijn Historische Schatkist, Rivierstad en Stedelijke dynamiek.

Het plangebied Spiegelstraat 3 valt onder het gebied 'Oude Stad'. De doelstelling binnen dit gebied zijn gericht op het versterken van de aantrekkelijkheid van de historische binnenstad ten opzichte van andere binnensteden en het benutten van de verborgen (ruimtelijke) kwaliteiten. De 3 centrale thema's worden als volgt ingevuld voor dit deelgebied:

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing in de Oude Stad past binnen de uitgangspunten van de Binnenstadvisie.

3.2.3.4 Structuurvisie Binnenstad Zutphen

Op 18 juni 2012 is de Structuurvisie Binnenstad Zutphen vastgesteld. Dit document betreft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de Zutphense binnenstad voor de periode tot 2022, waarbij een doorkijk wordt gegeven richting 2030. Deze visie is gebaseerd op de Binnenstadvisie Zutphen 2030. De uiteindelijke ambitie, die met de Structuurvisie Binnenstad wordt nagestreefd, is om de aantrekkelijkste binnenstad van Nederland te zijn. Historie en water moeten daarbij voelbaar zijn en stedelijke dynamiek moet harmonisch samengaan met de menselijke maat. Daarbij er drie thema's van belang: historische schatkist, rivier(en)stad en stedelijke dynamiek.

Het plangebied valt onder het deelgebied 'Oude Stad'. Voor dit deel van de stad gelden twee doelstellingen:

- aantrekkelijkste historische binnenstad van Nederland;
- het benutten van de verborgen kwaliteiten van de Oude Stad.

De Oude Stad heeft grote historische kwaliteiten. Deze kwaliteiten dragen er aan bij dat de bewoners van Zutphen gehecht zijn aan hun binnenstad. Van belang voor zowel de vitaliteit, leefbaarheid als ruimtelijke kwaliteit van de stad is behoud en versterking van de binnenstadseconomie.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing in de Oude Stad past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.2.3.5 Welstandsnota, mei 2004

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De nota bevat algemene welstandscriteria die zijn gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes. Daarnaast bevat de nota een beeld van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van "welstandsniveaus". De niveaus variëren van soepele, reguliere tot zware toetsing. Zware toetsing wordt toegepast op structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, de dorpen en het landschap.

Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken of gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan kunnen dit welstandsniveau krijgen.

Het plangebied valt onder de historische stedelijke bebouwing en wordt getoetst aan welstandsniveau 1 (zware toetsing). Het beleid is gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doet aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de binnenstad. De binnenstad dient een geheel te vormen. Bij nieuwe invullingen, wordt eigentijdse architectuur gestimuleerd, zodat ook onze tijd zichtbaar wordt in het stadsbeeld. De monumenten van morgen worden op deze manier ontwikkeld.

Toetsing

In onderhavig plangebied is sprake van monumentale bebouwing. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Aan de buitenzijde vinden geen veranderingen plaats. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de Welstandsnota.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een tweetal wooneenheden in bestaande bebouwing. Ten behoeve van deze 'functieverandering' worden geen gronden geroerd en kan derhalve een verkennend bodemonderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Toetsing

In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt in de vorm van een tweetal wooneenheden. Zoals gesteld was bewoning van de bovenverdieping van het pand al toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan.

Toch is er in het kader van de Wet geluidhinder sprake van nieuwe geluidsgevoelige functies. Echter voor de Spiegelstraat en omliggende wegen geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekszone.

Echter volgens vaste jurisprudentie dient ook het geluidsniveau bij 30 km wegen onderzocht te worden. Ingeschat wordt dat de verkeersintensiteit van de Spiegelstraat maximaal 250 voertuigen per etmaal bedraagt. Dit betekent dat het geluidsniveau niet meer dan 53 dB bedraagt exclusief aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.3 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor

een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

In de directe nabijheid van het plangebied komen op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade' de bestemming gemengd en de bestemming centrum voor. Binnen beide bestemmingen zijn detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De afstanden van de omliggende bestemmingen ten opzichte van het plangebied zijn opgenomen in het schema op de volgende pagina.

Bestemming	Afstand
Gemengd	0 meter
Centrum	10 meter

Zowel detailhandel, dienstverlenende bedrijven als maatschappelijke voorzieningen zijn zogeheten categorie 1 en 2 activiteiten. Deze activiteiten laten zich goed mengen met de woonfunctie. Voor deze activiteiten wordt in de VNG brochure een afstand van 10 tot 30 meter voorgeschreven.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Hierdoor kan de hinderafstand met één stap worden verminderd. De in acht te nemen hinderafstand bedraagt dan 0 tot 10 meter. De bestemmingen zijn gelegen op een afstand van 0 tot 10 meter van het plangebied, waardoor wordt voldaan aan de in acht te nemen hinderafstand. Wat betreft de invloed van de woningbouw in het projectgebied kan gesteld worden dat dit geen belemmeringen oplevert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

Het plan maakt een tweetal nieuwe 'gevoelige bestemming' mogelijk. Deze zijn echter niet gelegen binnen 300 meter van een rijksweg, 50 meter van een provinciale weg, dan wel een gemeente weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen. Het plan leidt niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. Eerder tot een afname, daar de detailhandelsfunctie ter plaats verdwijnt. Het plan leidt derhalve niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet Luchtkwaliteit hoeft niet onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding. De blootstelling aan luchtverontreiniging in de buitenlucht verandert niet. Er worden niet meer mensen blootgesteld en de luchtverontreiniging neemt niet toe.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (of-wel 10⁻⁶). Dit is 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.

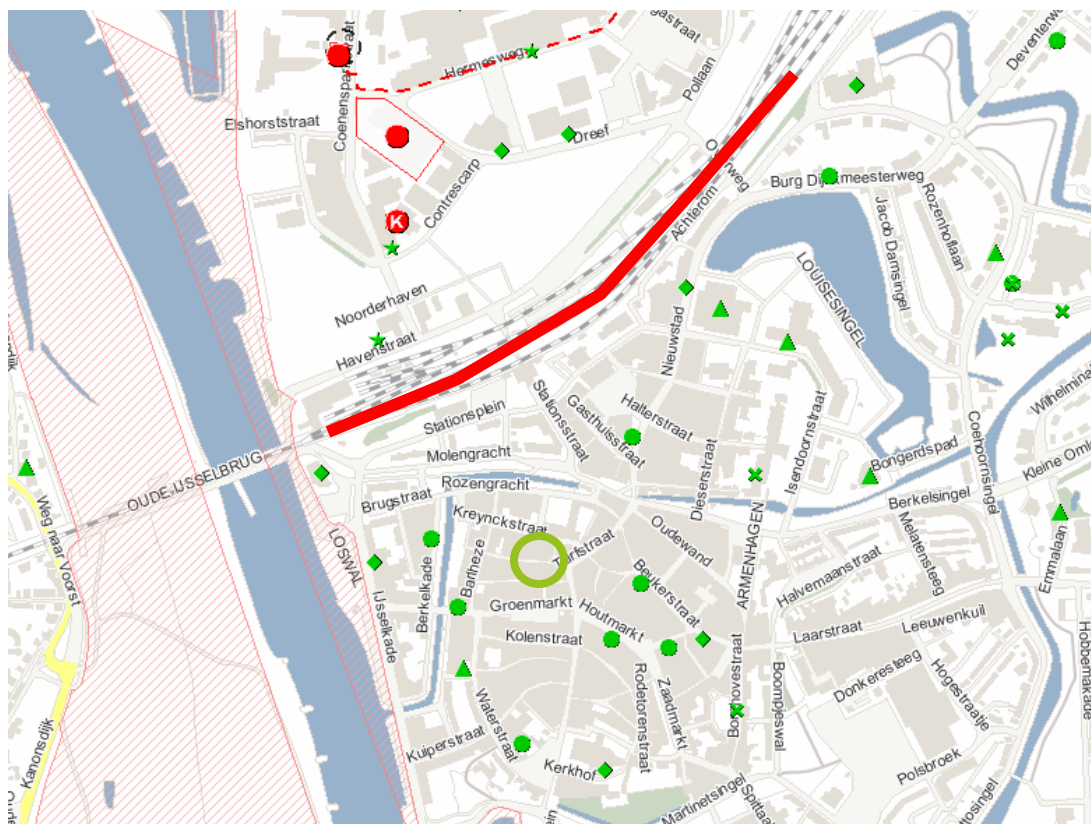
Groepsrisico

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 ontwrichting, 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

In de figuur op de volgende pagina is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven. Hier is te zien dat zich in de omgeving van het projectgebied geen stationaire bronnen bevinden. Wel is één mobiele bron aanwezig die van invloed is op het plangebied. Het betreft hier de spoorlijn Arnhem-Deventer. Op de volgende pagina is een het toetsingskader opgenomen en is aangegeven in hoeverre het plan voldoet aan de eisen op het gebied van externe veiligheid. Bij brief van 7 april 2014 heeft de Omgevingsdienst Veluwe IJssel opmerkingen gemaakt. Deze zijn in onderstaande tekst verwerkt.



Toetsingskader

De spoorlijn Arnhem- Deventer is een doorgaande route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de beschouwing van de externe veiligheidsrisico's is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) van 31 juli 2012 van toepassing. Daarnaast wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Wet Basisnet en Besluit transportroutes externe veiligheid). Dit is voornamelijk een vertaling van hetgeen in het RNVGS is geregeld naar een wettelijke basis.

Risicobeschouwing

Conform het RNVGS moet voor het traject Arnhem - Deventer uitgegaan worden van het vervoer van de volgende aantallen gevaarlijke stoffen:

- 1700 ketelwagens brandbare gassen;
- 200 ketelwagen met giftige gassen;
- 1050 ketelwagens met brandbare vloeistoffen;
- 50 ketelwagens met giftige vloeistoffen;
- 50 ketelwagens met zeer giftige vloeistoffen.

Plaatsgebonden risico

Uit bijlage 4 van het RNVGS blijkt dat voor de spoorlijn Arnhem-Deventer geen contour voor het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ per jaar geldt.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat door de ontwikkeling de hoogte van het groepsrisico wel is waar zeer beperkt toeneemt (2,4 personen in de nachtperiode) maar dat gezien de afstand (> 300 meter) van het plangebied deze toename te verwaarlozen is. Ook mede op basis van de Handreiking Risicoanalyse Transport kan gesteld worden dat een dergelijke beperkte toename op een afstand van meer dan 300 meter van de transportroute geen noemenswaardige bijdrage zal hebben op het groepsrisico. Om die reden heeft een nadere verantwoording van het groepsrisico in de zin van te nemen ruimtelijke en/of bouwkundige maatregelen daarmee geen toegevoegde waarde voor de verlaging van het groepsrisico en kan om die reden achterwege blijven.

Hierbij wordt door de Omgevingsdienst Veluwe en IJssel opgemerkt dat conform in het RNVGS, maar straks ook in het Bevt, wordt gesteld dat de rampenbestrijding en zelfredzaamheid moet worden beschouwd. Hiertoe moet advies ingewonnen worden bij de commandant van de Veiligheidsregio. Inmiddels is het bestemmingsplan voorgelegd aan de commandant van de Veiligheidsregio.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

3.4.1.1 *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 plangebied 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.

3.4.1.2 *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals waterbergingsgebieden, landbouw, natte natuur en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

3.4.1.3 *Waterplan Zutphen*

Het Waterplan Zutphen geeft een visie op het watersysteem (watergangen, grondwater, riolering) in de stad. Het Waterplan is in 2008 vastgesteld. Voor de stedelijke watergangen in Zutphen zijn vier verschillende streefbeelden opgesteld. De gebruikte streefbeelden voor de verschillende watergangen zijn: basiswater, gebruikswater, kijkwater en natuurwater. Naast de categorisering van de verschillende watergangen zijn een aantal aandachtsthema's opgesteld. Een van de speerpunten is watergerelateerde cultuurhistorie. Het doel is om inwoners bewust te maken van de geschiedenis van Zutphen en de rol die het water(beheer) daarin heeft gespeeld.

Hierbij vormen grachten worden weer watervoerend gemaakt. Oude elementen, zoals bruggen en watermolens, worden opgeknapt en weer zichtbaar gemaakt voor bewoners.

Restanten en waardevolle groene en blauwe parels in de stad (Grote Gracht, Vispoortgracht, Cabinetsgracht) blijven behouden en een nieuwe samenhang tussen deze restanten wordt gecreëerd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een watertoetsprocedure gevolgd. Nieuwe gebieden worden in principe afgekoppeld (niet aangekoppeld) en in de inrichting moet voldoende ruimte zijn gereserveerd voor waterberging, bij voorkeur in combinatie met groen.

Ook moet worden getoetst of de capaciteit van het bestaande rioleringsysteem voldoende is om nieuwe uitbreidingen op het bestaande systeem aan te sluiten. Ook de afvoerstructuur voor het geïnfiltreerde water dient voldoende aandacht te krijgen.

3.4.1.4 Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2010-2015

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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.

3.4.2 Watertoets

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt. In de figuur op de volgende pagina is deze tabel weergegeven.

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een

verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Op geen van de vragen is met 'ja' geantwoord, dus is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

3.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.5 Cultuurhistorie en Archeologie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade' geldt er voor het overgrote deel van het plangebied een zeer hoge bekende archeologische waarde. Deze archeologische waarde is gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Zutphen (2012).

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een tweetal wooneenheden in bestaande bebouwing. Derhalve worden geen gronden geroerd. Wel is ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoge bekende waarde' opgenomen. Alle bodemingrepen groter dan 5 m2 en dieper dan 0,3 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), gerekend vanaf keldervloeren of souterrains 0 meter, dienen bij gronden met een zeer hoge bekende archeologische waarde een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de archeologische waarden voldoende zijn gewaarborgd.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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 bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Toetsing

Voor de analyse is gebruik gemaakt van de cultuurhistorische waardenkaart die op 10 maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestaande pand Spiegelstraat 3 is gelegen in het beschermde stadsgezicht en is een beschermd Rijksmonument in de zin van de Monumentenwet 1988. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe functie aan het pand gegeven, waardoor het pand weer gebruikswaarde voor de toekomst krijgt. Daarbij wordt opgemerkt dat door de realisatie van de twee wooneenheden de ramen in de voorgevel weer als eenheden in het gevelbeeld ervaren worden, hetgeen de belevingswaarde ten goede komt.

Verder wordt conform de voorwaarden van de gemeente, een gedeelte van de bestaande stenen vloeren uit 1962 verwijderd.

Verder wordt door middel van diverse procedures door de gemeente Zutphen zorg gedragen voor het behoud van de vele cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied. Een deel van de procedures is wettelijk verplicht. Dit betreffen:

- Het gebied is gelegen in een zone met zeer hoge archeologische waarden. Dit is als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Archeologisch onderzoek is wettelijk verplicht.
- Het gebied is gelegen binnen het van rijkswege beschermde stadsgezicht. Dit is als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Dit houdt in dat historische en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd.
- Onderdeel van de WABO-procedure is het voorleggen van bouwplannen aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit, resp. de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- In de gemeentelijke erfgoedverordening is een verplichting opgenomen om bestemmingsplanwijzigingen binnen het beschermde stadsgezicht voor te leggen aan de erfgoedadviesraad cq. Monumentencommissie.
- In het bestemmingsplan zijn voorwaarden gesteld aan het aantal en het formaat van doorbraken tussen historische casco's.
- In het bestemmingsplan is geregeld dat in het geval van doorbraken tussen historische casco's bouwhistorisch onderzoek bij verwachte en aangetoonde bouwhistorische waarden in de cultuurhistorische waardenkaart wordt uitgevoerd vooraf en tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de cultuurhistorische waarden voldoende zijn gewaarborgd.

3.6 Ecologie

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Toetsing

Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een tweetal wooneenheden in bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom, kan worden aangenomen dat er geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.7 Verkeer en Parkeren

3.7.1 Verkeer

De beide woningen worden voor autoverkeer ontsloten op de Spiegelstraat en vervolgens de Bartheze. Gezien het kleinschalige karakter van dit plan kunnen de vervoersbewegingen (maximaal 6 bewegingen per dag per woning) als gevolg van beide woningen meer dan voldoende opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld van deze wegen.

3.7.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering' van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

De beide woningen kunnen conform de systematiek aangeduid worden als woningen in het goedkope segment in het centrum van een matig stedelijk gebied. De parkeernorm is hierbij gesteld op minimaal 1,3 parkeerplaats per woning en maximaal 1,5 parkeerplaats per woning.

Voor de te realiseren woningen ontstaat een behoefte van circa 2,6 tot 3 parkeerplaatsen. Parkeren is in de Spiegelstraat lastig, daar het gelegen is in het centrum aan de rand van het voetgangersgebied. Voor het pand Spiegelstraat 3 zijn twee parkeergelegenheden aanwezig en vergund. Beide parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt door de hoofdbewoner.

In de parkeernormering van het CROW is binnen de hierboven genoemde minimale en maximale norm eveneens het aandeel bezoekersparkeren opgenomen. Deze betreft 0,3 parkeerplaats per woning. Aangezien in dit deel van het centrum er sprake is van parkeren voor vergunninghouders, is het voor bezoekers niet mogelijk in de Spiegelstraat zelf te parkeren. Bezoekers zullen dan ook elders moeten parkeren, waarmee het bezoekersaandeel in feite elders opgevangen zal moeten worden. Hiervoor is men aangewezen op de betaalde parkeerplaatsen aan de Rozengracht, de Molengracht, Rijkshage, Basseroord en de Groenmarkt. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Duurzaamheid

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 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.

3.9 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch-planologische bescherming genieten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.10 Economische haalbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook geheel voor rekening van initiatiefnemer. Ten behoeve van het verhaal van mogelijke planschade wordt een overeenkomst gesloten. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden op de initiatiefnemer verhaalt op basis van de legesverordening. Derhalve is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.2 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

Het perceel is voorzien van een woonbestemming met daarbinnen een bouwvlak. Verder is het maximaal aantal wooneenheden opgenomen. De goot- en bouwhoogte zijn opgenomen in de regels door middel van een verwijzing naar de gevel- en kappenkaart, die als bijlage bij de planregels zijn gevoegd.

Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde

Op basis van de gemeentelijke archeologische waardenkaart is een beschermende regeling opgenomen voor archeologie. In het plangebied is sprake van een zeer hoge bekende archeologische waarde. Voor bodem verstorende werkzaamheden (groter dan 5 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld) die een bedreiging kunnen vormen voor de aanwezige waarden is een vergunning verplicht.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Deze dubbelbestemming houdt feitelijk in dat de bestaande historische en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd. Daarbij gaat het met name om het behoud van het ensemble aan kwaliteiten. De waarden worden beschermd door de gevelwandkaart en de kappenkaart (behorende bij de regels). De gevelwandkaart geeft de maatvoering van de bouwmassa aan, met een beperkte speelruimte voor eventuele veranderingen. In deze kaart zijn aanzichten van de voorgevels opgenomen. Deze gevelaanzichten vormen een beeld van het karakter en de kwaliteit van de bebouwing. Dat is mede van belang voor de welstandsadvisering bij nieuw- of verbouwplannen. Bij de regels van dit bestemmingsplan is tevens een kappenkaart samengesteld. Op de kaart is de nokrichting en kapvorm aangegeven. In de regels is de dakhelling aan afmetingen gebonden. De bestaande dakvorm en richting dient te worden behouden. Als een nieuwe kap wordt toegevoegd, of de dakvorm wordt gewijzigd, is de dakhelling gekoppeld aan een minimale en maximale hellingshoek.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp bestemmingsplan te inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

De gemeente Zutphen heeft een inspraakverordening. Het bevoegde orgaan, in dit geval het college van burgemeester en wethouders, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is. In dit geval wordt er vanwege de kleinschaligheid van het plan en omdat er voor een ieder nog de gelegenheid bestaat zienswijzen naar voren te brengen, geen gebruik gemaakt van inspraak.

5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De gemeente pleegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland/brandweer en Waterschap Rijn en IJssel hebben een reactie gegeven en aangegeven inhoudelijk geen opmerkingen over het plan te hebben.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Spiegelstraat 3" heeft vanaf 26 juni 2014 tot en met 6 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad. De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.