

Bestemmingsplan

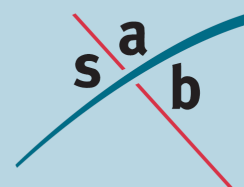
Broederenklooster

Gemeente Zutphen

Datum: 25 september 2017

Projectnummer: 160482

ID: NL.IMRO.0301.bp0509BKloosHoreca-vs01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie en planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Planbeschrijving	7
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Planologische randvoorwaarden	18
4.1	Bodem	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Geluid	21
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Water	26
4.7	Ecologie	31
4.8	Archeologie	32
4.9	Cultuurhistorie	34
4.10	Verkeer en parkeren	36
5	Economische uitvoerbaarheid	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Beoordeling plan	39
5.3	Conclusie	39
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1	Inspraak	40
6.2	Omgeving	40
6.3	Overleg	40
6.4	Zienswijzen	40
6.5	Conclusie	40

7	Wijze van bestemmen	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Algemene methodiek	41
7.3	Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Quickscan externe veiligheid
- Bijlage 2: Notitie verantwoording groepsrisico
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quickscan natuur
- Bijlage 5: Nader onderzoek Wet natuurbescherming
- Bijlage 6: Bouwhistorische analyse en waardebeoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In een gedeelte van het gebouwencomplex van het Broederenklooster was tot voor kort het Stedelijk museum van Zutphen gevestigd. Dit museum is verplaatst en de gebouwen zijn nu tijdelijk in gebruik als bibliotheek. Een initiatiefnemer heeft het voornemen om dit gedeelte van het Broederenklooster te transformeren naar een kleinschalig hotel en andere horeca. Dit gebruik is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Eventuele uitbreiding van de bebouwing voor bijvoorbeeld de entree is eveneens niet mogelijk, maar wel gewenst. Een herziening van dit bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van het gebouwencomplex bij het Broederenklooster en de kloostertuin. De gebouwen liggen aan de rand van het centrum van Zutphen en worden omsloten door het Broederenkerkplein, het Broederenkerkhof, de Rosmolensteeg en de Rozengracht. De locatie ligt in het rijksmonumentale stadsgezicht van Zutphen en het hele gebouwencomplex is een rijksmonument. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.

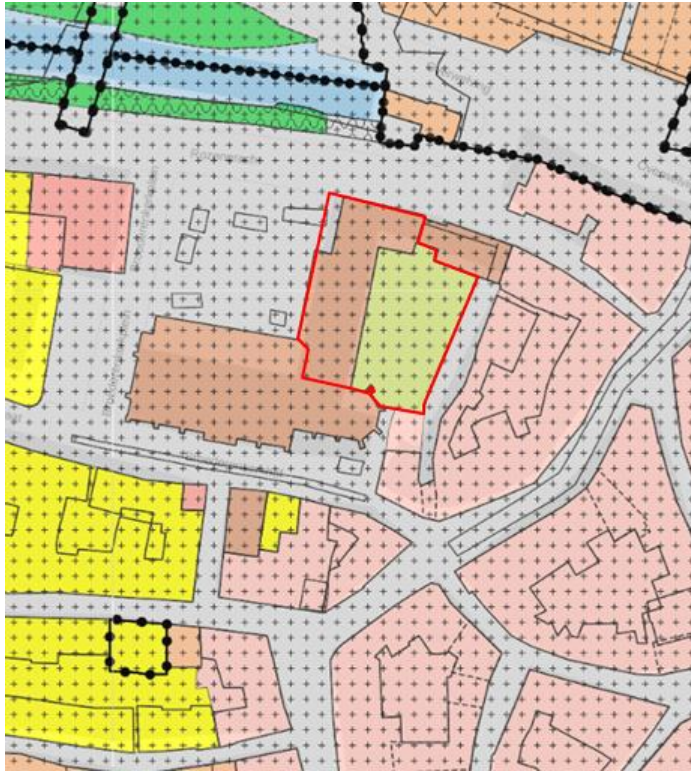


Globale aanduiding locatie op topografisch kaart en plangebied op luchtfoto (rode lijn en cirkel) (pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade' het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Dit plan is op 1 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Zutphen. Binnen het plangebied heeft de bestaande bebouwing de bestemming 'Maatschappelijk'. Verder zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur'. Voor het hele plangebied gelden verder de dubbelbe-

stemmingen 'Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde' en 'Waarde - Beschermde Stadsgezicht'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met daarop de globale ligging van het plangebied.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied
(www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat het voorgestane gebruik voor hotel en andere horeca en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden niet zijn toegestaan binnen de vigerende bestemmingen, is een herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven 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. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5), het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 6) en de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 7).

2 Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Geschiedenis

Het Broederenklooster dateert uit de middeleeuwen (rond 1300) en bestaat uit een Broederenkerk en een kloostergebouw. De gebouwen zijn aangewezen als Rijksmonument. De Broederenkerk is gebouwd als kloosterkerk van de dominicaner minderbroeders. Een bakstenen grafelijke zaal vormt de oudste kern van het complex. Dit werd het Dormitorium (slaapzaal) waar nu de tijdelijke bibliotheek is gevestigd. Het Refectorium (de refter, ook wel eetzaal) uit circa 1500 is het gebouw dat haaks op het Dormitorium staat en aan de Rozengracht grenst. Het plangebied omvat de dormitoriumvleugel, het refectorium, de kloostergang tegen de westgevel van het dormitorium en de kloostertuin.

Het klooster heeft als zodanig gefunctioneerd tot het einde van de 16^e eeuw. In de eeuwen daarna zijn de gebouwen voor uiteenlopende doeleinden gebruikt: onder andere als opslagruimte, kazerne en schoolgebouw. De kerk is met tussenposen tot 1972 als kerk voor verschillende kerkelijke gezindten gebruikt. In 1980 heeft de gemeente Zutphen het gebouw gekocht, waarna de openbare bibliotheek er werd ondergebracht. Het kloostercomplex is in 1944 zwaar gebombardeerd. De noord- en westgevel van het kloostercarré werden verwoest. Vanaf 1954 was het Stedelijk Museum Zutphen gevestigd aan de Rozengracht. In 2001 werd een grondige restauratie van het kerkgebouw afgerond. Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Huidige situatie plangebied (bron: Structuurplan Broederenklooster Zutphen, BiermanHenket Architecten)



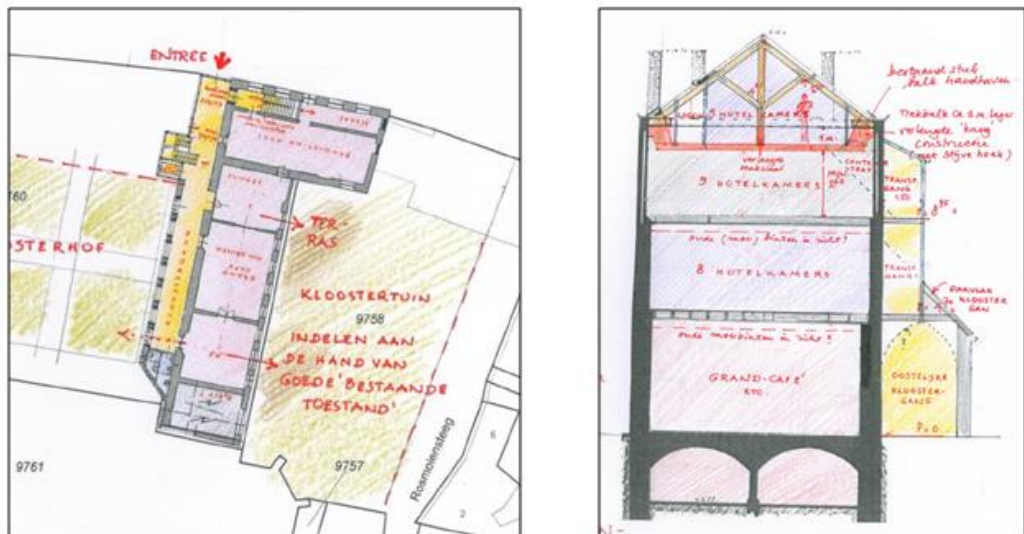
Huidige situatie plangebied

2.1.2 Huidige functies

In de huidige situatie zijn het voormalige dormitorium en de refter tijdelijk in gebruik als bibliotheek. Tot voor kort waren hier het stedelijk museum en de VVV gevestigd.

2.2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het gebouw een hotel en een bijbehorende horecagelegenheid te starten. In het gebouw worden maximaal 22 hotelkamers gerealiseerd en daarnaast zijn op de begane grond een grand café en banqueting hall gepland, met in een gedeelte van de kloostertuin een bijbehorend terras. De kelder kan worden gebruikt als wijnkelder en wellness gelegenheid ten behoeve van het hotel. De kloostergang kan eventueel worden uitgebreid door middel van een glazen aanbouw, waarin de entree van het hotel en gangen naar de hotelkamers op de bovenste verdieping zijn gesitueerd. Onderstaande tekening en foto geven een indicatie van de toekomstige situatie.



Globale schets bouwplan (Bron: Harmonische architectuur, bewerkt: SAB)





*Schetstekeningen van de aanbouw zoals deze mogelijk gerealiseerd kan worden
(Bron: Harmonische architectuur)*

3 Beleid en regelgeving

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om kaders te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in haar beleid. In toelichting paragraaf 3.2.2 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

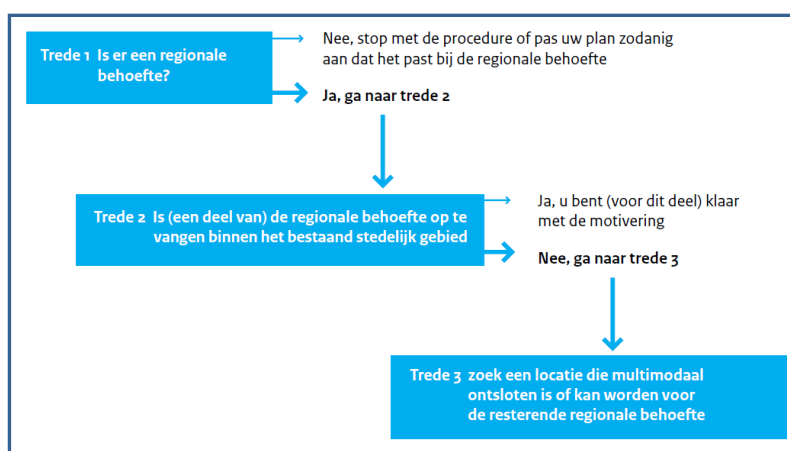
Toetsing

De geplande ontwikkeling is kleinschalig en is gelegen in bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling valt hierdoor niet onder de nationale belangen waar in de SVIR of het Barro beleid voor is opgesteld.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Overheden moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



Stroomschema Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit jurisprudentie blijkt dat functiewijzigingen die niet gepaard gaan met extra ruimtebeslag, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeven te worden beschouwd. Dit is anders wanneer de functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

Het plan ziet op de transformatie van een bestaand gebouw. Omdat de ontwikkeling slechts gepaard gaat met een minimaal extra ruimtebeslag, hoeft deze volgens bovengenoemde jurisprudentie niet te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Uitzondering hierop zijn functiewijzigingen die van zodanige aard en omvang zijn dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het hotel worden maximaal 22 kamers toegestaan en de oppervlakte van de overige horeca is afgebakend tot maximaal 600 m². Dit is een bruto vloeroppervlakte, die tevens dubbel gebruikt gaat worden, namelijk voor de hotelgasten. In dit geval kan

daarom gesproken worden van een kleinschalige horeca ontwikkeling, die aansluit op de bestaande centrumstedelijke omgeving van het gebouw. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling en is het niet nodig om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

3.2.3 Conclusie Rijksbeleid

Het plan is dusdanig klein van schaal dat het de nationale belangen zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Ladder voor duurzame verstedelijking niet raakt. Vanuit rijksbeleid zijn er daarom geen specifieke voorwaarden voor het plan. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd:

- 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’.
- 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.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: dynamisch, mooi en divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Regio Stedendriehoek

In de Omgevingsvisie zijn verschillende regio's aangewezen, waarbij Zutphen binnen de regio Stedendriehoek valt. Het centrale doel voor deze regio is het versterken van het vestigingsklimaat. Uit deze doelstelling komen vier opgaven voort:

- innovatie krachtig maken: werken aan een sterke economie, waarin innovatie een krachtige motor is;
- sociaal kapitaal beter benutten: dit betreft vooral een sociaal maatschappelijke opgave, bijvoorbeeld als het gaat om arbeidsmarktparticipatie;
- blijven werken aan bereikbaarheid, cruciaal voor het vestigingsklimaat;
- de leefomgeving met kwaliteit versterken.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit betekent onder andere ontwikkelen met kwaliteit en recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek. Dit sluit aan bij de doelstelling voor de regio Stedendriehoek om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken.

Onderhavig plan zorgt voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van het rijksmonument Broederenklooster. In het ontwerp van de uitbreiding wordt veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de plek en de aanwezig cultuurhistorische waarden. Het plan sluit hiermee aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvan de provincie de doorwerking van het beleid juridisch wil waarborgen. 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 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

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Zutphen en ziet op de realisatie van een hotel en andere bijbehorende horeca. Voor het stedelijk gebied en deze functies zijn in de omgevingsverordening geen regels opgenomen. Onderhavig plan is hierdoor niet strijdig met de omgevingsverordening.

3.3.3 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 centrumstedelijke 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

De regio heeft in de structuurvisie geen beleid opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van bestaand erfgoed of cultuurhistorische bebouwing in bestaand stedelijk gebied. Het beleid vormt hierdoor geen belemmering voor het voorliggende plan.

3.3.4 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

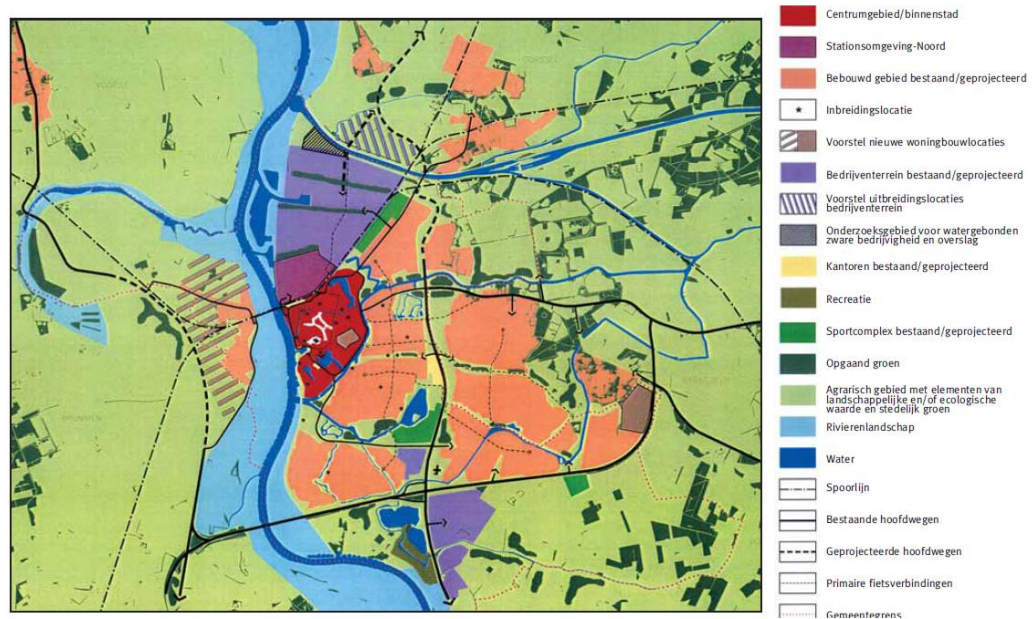
De geplande ontwikkeling ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en heeft aandacht voor het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Hierdoor past de ontwikkeling binnen het door de provincie opgestelde beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.



Ontwikkelingskaart Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

Toetsing

In de visie is Zutphen opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied bevindt zich in deelgebied Centrumgebied binnenstad, hier wil de gemeente onder andere de historische binnenstad benutten als sterke troef voor toeristen en het gebied verlevendigen. De realisatie van een hotel en andere bijbehorende horeca in een historisch gebouw draagt bij aan deze doelstellingen.

3.4.2 Binnenstadsvisie en Structuurvisie Binnenstad Zutphen

In 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 Binnenstadvisie worden doelen en ambities voor de binnenstad geformuleerd aan de hand van drie centrale thema's, de gewenste structuur en het aanwijzen van zeven interventiegebieden. De drie centrale thema's zijn "Historische schatkist", "Rivier(en)stad" en "Stedelijke dynamiek", dezelfde thema's als in de Binnenstadvisie.

Het plangebied valt onder de interventiegebieden 'Oude Stad' en 'Stationsomgeving'.

Voor de 'Oude 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.

De doelstelling voor het gebied 'Stationsomgeving' is:

- Basseroord, Overveling en museumomgeving herontwikkelen tot intensief stedelijk gebied als aangename entree naar de oude stad.

Deze drie gebieden vormen de schakel tussen het station/ Noorderhaven en de Binnenstad. In het ruimtelijk programma is een herontwikkeling van het bebouwingscomplex Broederen klooster opgenomen, met bijbehorende herinrichting van de openbare ruimte van het museumkwartier.

In 2012 is de Binnenstadvisie verder vertaald in een structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening. De belangrijkste onderdelen uit de Binnenstadvisie zijn daarin voorzien van een kaart met een structuurbeeld voor het gehele plangebied, inzicht in ontwikkellocaties en een ontwikkelstrategie/uitvoeringsparagraaf.

Toetsing

Het thema historische schatkist omvat het behouden en waar nodig versterken van de huidige kwaliteiten van het gebouwde culturele erfgoed. Het thema stedelijke dynamiek draait om de ontwikkeling van de stad in de wisselwerking tussen historisch decor en stedelijke dynamiek. Het voorliggende plan sluit aan op deze thema's door het behouden van een cultuurhistorisch waardevol gebouw en de ontwikkeling van een hotel en andere horeca in het gebouw.

3.4.3 Groenatlas

De gemeente Zutphen heeft in 2012 de Groenatlas 'Samenwerken aan een duurzame groenstructuur' vastgesteld. Hierin is de visie verwoord op de groenstructuur vanuit natuur, milieu en ruimte met daarin een heldere beschrijving van eindbeelden, beheerkaders en ontwikkelingsstrategieën.

De Groenatlas omvat een uitwerking voor het groen in verschillende kernen, wijken en zones en structuren in het buitengebied van de gemeente Zutphen.

In de Groenatlas wordt gesteld dat het Zutphense groen een opvallende structuur heeft met veel groen tussen de wijken. Het groen langs de waterstructuren bepaalt in grote mate het groene karakter van Zutphen. Echter in de wijken zelf zijn nauwelijks grote groenelementen aanwezig en is het beschikbaar areaal groen relatief gering.

Toetsing

Een gedeelte van het plangebied, te weten de kloostertuin, is in het streefbeeld voor 2025 aangewezen als secundaire groenstructuur. De secundaire groenstructuur is bepalend groen (voor ecologie en beleving) op het niveau van de wijk en het dorp. Om deze secundaire groenstructuur planologisch te waarborgen is in het vigerende bestemmingsplan een aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het verboden om zonder een omgevingsvergunning bomen te kappen en oppervlakte verhardingen aan te leggen. In de binnentuin is een terras gepland, waarvoor de huidige verharding aangepast moet kunnen worden. De aanduiding is ook in dit plan opgenomen om in gezamenlijk overleg te komen tot de beste inrichting van de binnentuin.

De kloostertuin heeft de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. De openheid van dit deel van het plangebied blijft hiermee gehandhaafd. Daarnaast bestaat de binnentuin op dit moment ook uit een combinatie van verharding en tuin. Het karakter van de binnentuin en de beleving en ecologie van dit onderdeel van de groenstructuur zullen daarom door de realisatie van het terras niet veranderen. Aangezien het terras een onderdeel vormt van een samenhangend herontwikkelingsplan voor het Broederenklooster tot hotel en hiermee de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin kan worden versterkt, wordt het aanvaardbaar geacht om het terras toe te staan binnen de aanduiding 'secundaire groenstructuur'.

Verder is in de Groenatlas opgenomen dat de bestaande bomenstructuur ten noorden van het plangebied behouden moet blijven. Het onderliggende plan is niet van invloed op deze bomenstructuur.



Uitsnede streefbeeld groenstructuur 2025 met aanduiding planlocatie in rood (Groenatlas)

3.4.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Daarnaast geeft de nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het doel van welstand is een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Zutphen. 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 mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt

ingezet in verschillende gebieden binnen Zutphen 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. Bij verbouwingen moeten waardevolle elementen uit de bouwgeschiedenis van het pand bewaard te worden. Ingrijpende bouwplannen moeten daarom altijd vergezeld te gaan van een objectieve historische opname. Er moet worden aangetoond, dat er een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen bouwhistorische waarden en hedendaagse wensen en mogelijkheden.

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 rijks-monumentale bebouwing. Er wordt een kleine aanbouw aan de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt, waarbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe bebouwing krijgt een eigentijds karakter en kan zodanig worden uitgevoerd dat deze past binnen de kaders van het Welstandsbeleid. Het plan past hiermee binnen de kaders van de Welstandsnota.

3.4.5 Horecavestigingsbeleid

Het horecavestigingsbeleid is van 2002. Voorliggende locatie valt buiten het gebied waar dit beleid over gaat. Momenteel is de gemeente bezig om een nieuwe horecavisie op te stellen. Uit de analyse blijkt dat er ruimte en behoefte is aan een bijzondere, kleinschalige hotelaccommodatie. Voorliggend plan voorziet hierin.

4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Toetsing

Onderhavig plan betreft voornamelijk een verandering van de bestemming van bestaande bebouwing. De nieuwe functies worden niet als gevoeliger aangemerkt dan de bestaande toegestane maatschappelijke functie. Met de mogelijke uitbreiding van de bestaande bebouwing wordt zal de bodem minimaal beroerd worden. Om die reden wordt gesteld dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functies. Een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder.

Toetsing

In de eerste plaats wordt getoetst of de nieuwe functie past binnen de omgeving. Op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt de nieuwe bestemming onder hotels en pensions of restaurants, cafetaria's etc. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden voor deze bedrijven met betrekking tot geur, stof en geluid.

Omschrijving	geur	stof	geluid
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10

Met betrekking tot geur en geluid wordt een afstand van minimaal 10 meter aanbevolen ten opzichte van gevoelige functies. Op een afstand van 10 meter van het gebouw zijn geen woningen of andere gevoelige functies aanwezig.

In de binnentuin bij het klooster is een terras gepland. Dit terras is op minder dan 10 meter van omliggende woningen gesitueerd. Voor het terras hoeft geen rekening te worden gehouden met geur (deze wordt veroorzaakt door de keuken, die inpandig is gelegen), maar wel met geluid. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De voorgenomen planontwikkeling voorziet niet in hindergevoelige functies zoals benoemd in de VNG-publicatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter het aspect geluid mede vanwege het nachtverblijf wel van belang voor een hotelfunctie. Het plangebied ligt in het centrum van Zutphen en in de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd, het hotel zal hierdoor geen onaanvaardbare overlast onderkennen vanuit de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen (althoewel eerstgenoemde nog niet in werking getreden is, kan er al wel rekening mee worden gehouden).

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Onderzoek

Voor het voorliggende plan is een quickscan externe veiligheid ¹ uitgevoerd, waarin een inventarisatie is gemaakt van de externe veiligheidsrisico's in het plangebied.

Transportassen (water, weg, spoor)

Het plangebied ligt niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast ligt het niet binnen een invloedsgebied van een waterweg of weg.

Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van de spoorweg Arnhem-Zutphen. Vanwege de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de spoorlijn van meer dan 200 meter, is het niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze spoorweg kwantitatief inzichtelijk te maken.

Over de spoorweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd met een maximale letaliteitsafstand van 4000 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Voor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorweg geldt voor het bevoegd gezag een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van een aardgas-transportleiding en daarmee ook niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour. De risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

¹ Quickscan externe veiligheid, Broederen klooster te Zutphen, kenmerk: P17.071.02-02, Windmill, 4 mei 2017.

Verantwoording groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico vanwege de risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem-Zutphen is een notitie² opgesteld. Deze notitie geeft invulling aan de verantwoordingsplicht. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem-Zutphen geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van de voorliggende planlocatie. Bij de verder invulling van het plan dient rekening te worden gehouden met de genoemde maatregelen die de zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied kunnen verhogen.

Conclusie

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

4.4 Geluid

Wettelijk kader

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. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt omsloten door het Broederenkerkplein, het Broederenkerkhof, de Rozengracht en de Rosmolensteeg. Voor deze wegen geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekszone. Gezien het feit dat er geen geluidgevoelige functies worden mogelijk gemaakt en gezien het feit dat de omliggende wegen niet onderzoeksplichtig zijn, kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek³ verricht naar geluidhinder afkomstig van stemgeluid van de bezoekers van het terras en het rijden van de bezoekers naar het plangebied. Onderzocht is of door de nieuw gewenste ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat en of er voor de ontwikkeling geen belemmering is van de (toekomstige) bedrijfsvoering.

² Notitie 17.071.03-03: Verantwoording groepsrisico Broederenklooster te Zutphen, 8 mei 2017.

³ Akoestisch onderzoek industrielaawaai, Broederenklooster Zutphen, kenmerk: 17.071.01-02, 8 mei 2017.

Algemeen

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij de systematiek uit de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In de bijlage van deze publicatie is een stappenplan opgenomen voor de beoordeling van het milieuaspect geluid.

Voor de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes, namelijk “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het plan is gelegen aan de rand van het centrum. De omgeving van het plan wordt daardoor in de huidige situatie gekenmerkt door overwegend detailhandel en woonfuncties. Op basis van de omliggende bestemmingen kan het plangebied als een gemengd gebied worden getypeerd.

Het stappenplan bestaat uit vier stappen waarbij de geluidbelasting per stap hoger wordt en daarmee ook de onderzoeks- en motiveringsplicht.

In stap 1 wordt onderzocht of geluidgevoelige bestemmingen binnen de richtafstand van bedrijven komen te liggen. Indien de richtafstand niet overschreden wordt kan verdere toetsing achterwege blijven en is inpassing mogelijk.

Vanaf stap 2 is akoestisch onderzoek noodzakelijk. In stap 2 staan streefwaarden geformuleerd. Voor het gebiedstype ‘gemengd gebied’ gelden ter plaatse van de woningen de volgende streefwaarden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking.

Indien niet aan stap 2 voldaan kan worden, dienen de richtwaarden voor ‘gemengd gebied’ uit stap 3 beschouwd te worden:

- 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 65 dB(A) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking.

Wanneer voldaan wordt aan deze richtwaarden moet het bevoegd gezag bovendien motiveren waarom deze geluidbelastingen in de concrete situatie acceptabel worden geacht.

Indien niet aan de richtwaarden uit stap 3 wordt voldaan, maar een ontwikkeling toch gewenst is, kan worden overgegaan tot stap 4. Voor stap 4 zijn geen richtwaarden opgenomen maar wordt geadviseerd de situatie grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarom een hogere geluidbelasting in de betreffende situatie aanvaard kan worden.

Daarnaast heeft de gemeente voor de beoordeling van de geluidsbelasting bij de vestiging van een nieuw bedrijf gemeentelijk geluidsbeleid vastgesteld in de Nota bedrijven en geluid 2015-2025. Hierin wordt onderscheid gemaakt in diverse gebiedstypes. Het voorliggende plangebied ligt in het gebiedstype “Binnenstad/Tuinen, waarvoor een ambitiewaarde van 45dB(A) etmaalwaarde geldt en een bovengrens van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Wanneer de geluidbelasting niet meer bedraagt dan de ambitiewaarde, wordt de leefomgevingskwaliteit voldoende gewaarborgd. Indien aanvullende bron- of overdrachtsmaatregelen niet realistisch zijn of stuiten op bezwaren, kunnen hogere geluidniveaus worden toegestaan tot de bovengrens. Daarnaast heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om na een bestuurlijke afweging af te wijken van streef- en grenswaarden.

Voor het beantwoorden van de vraag of bedrijven niet in hun (toekomstige) bedrijfsvoering worden belemmerd, wordt uitgegaan van het toetsingskader uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en het gemeentelijk geluidsbeleid.

Resultaten

Binnen het plangebied wordt een hotel met horecagelegenheid gerealiseerd. Conform de VNG-publicatie is hierbij sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 waarvoor een afstand van 0 meter geldt in een gemengd. Omdat op het binnenterrein een buitenterras wordt gerealiseerd kan echter niet zonder meer worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Aanvullend is in deze rapportage een akoestisch onderzoek verricht (stap 2 en 3 uit de VNG-publicatie) naar de geluidbelastingen vanwege het terras.

Uit de berekeningen blijkt dat ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) niet wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 uit de VNG-publicatie. Er wordt wel voldaan aan stap 3 uit de VNG-publicatie. Tevens wordt niet voldaan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) uit het Activiteitenbesluit. De overschrijding vindt plaats in de avond- en nachtperiode. Ten aanzien van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) wordt wel voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit.

Daarnaast wordt de ambitiewaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde uit het gemeentelijk beleid overschreden in zowel de dag-, avond- als nachtperiode. De bovengrens van 50 dB(A) uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt alleen in de avondperiode overschreden.

Maatregelen

In verband met de geconstateerde overschrijdingen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) is een schermmaatregel onderzocht om de geluidbelasting te reduceren. Om te voldoen aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit dient een afscherming gerealiseerd te worden van circa 15 meter lang en 4 meter hoog. Hiermee wordt tevens voldaan aan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid. Indien maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard, kunnen hogere geluidniveaus acceptabel worden geacht.

Omdat wordt voldaan aan stap 3 uit de VNG-publicatie kan worden overwogen om hogere geluidniveaus toe te staan. Daarnaast kan, op basis van artikel 2.20 lid 1 Activiteitenbesluit, door het bevoegd gezag worden afgeweken van de standaard voorschriften door het opstellen van een maatwerkvoorschrift. Daarbij kunnen eveneens hogere geluidniveaus worden toegestaan. Hiervoor is vanuit Activiteitenbesluit geen bovengrens vastgelegd, wel dient te worden voldaan aan de vereiste binnenniveaus.

De hogere geluidsniveaus zijn acceptabel. Daarin is meegewogen dat het een onverwarmd buitenterras betreft, waarvan in de avonden en zeker in de nachten zeker jaarrond geen gebruik wordt gemaakt. Er zal derhalve sprake zijn van een beperkt aantal overschrijdingsdagen. Bovendien heeft het hotel met horecafunctie een maatschappelijke meerwaarde heeft voor de omgeving.

Verkeersaantrekkende werking

Het verkeer in het plangebied maakt gebruik van openbare parkeergelegenheden in de omgeving van de planlocatie, waardoor het verkeer wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek wegverkeerslawaaï' is voldoende onderzocht. Er zijn geen belemmeringen tegen het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling

aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Toetsing

NIBM

Om aan te tonen of een project in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, moet de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk gemaakt worden.

Het onderhavige project ziet op de realisatie van een kleinschalig viersterren hotel en andere horeca. Op basis van de CROW gegevens en het verwachte aantal verkeersbewegingen ten aanzien van de horeca, worden als gevolg van de geplande ontwikkeling maximaal 516 extra verkeersbewegingen per dag verwacht. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario. Deze waarde is ingevuld in de NIBM-tool, een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Uit de NIBM-tool volgt de conclusie dat de geplande ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2016
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	516
Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,47
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Grenswaarden

Voor de toetsing aan de grenswaarden uit de Wm is de monitoringstool⁴ uit het NSL geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. De

⁴ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

rekenpunten zijn opgenomen in de bijlagen. Het betreffen concentraties langs het nabij gelegen Stationsplein (ten noorden van het plan). De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

	Concentraties ter hoogte van het Stationsplein (rekenpunt 81893, 81894, 81895 en 81896)						
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL- monito- ringstool	NIBM-tool	Totaal	NSL- monito- ringstool	NIBM-tool	Totaal	
2015	23,4 µg/m ³	0,47 µg/m ³	23,87 µg/m ³	19,4 µg/m ³	0,09 µg/m ³	19,49 µg/m ³	11,3 µg/m ³
2020	17,1 µg/m ³	0,47 µg/m ³	17,57 µg/m ³	19,9 µg/m ³	0,09 µg/m ³	19,99 µg/m ³	11,8 µg/m ³
2030	11,6 µg/m ³	0,47 µg/m ³	12,07 µg/m ³	18 µg/m ³	0,09 µg/m ³	18,09 µg/m ³	10,1 µg/m ³
Grenswaarde			40,0 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel 3: totale concentraties ter hoogte van het plan

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Water

Algemeen

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- 1 vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- 2 schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit is de opvolger van de het Nationaal Waterplan van december 2009. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt. De hoofddoelstelling is een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van waterproblemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie Gelderland, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de Omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maat-

schappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Waterbeheerplan 2016-2021 waterschap Rijn en IJssel

Dit waterbeheerplan is vastgesteld in november 2015 en beschrijft op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden: het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap.

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Watervisie 2030 waterschap Rijn en IJssel

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen

en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

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

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 de voormalige grachten in de binnenstad van Zutphen een belangrijk onderdeel. Deze 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 rioleringsstelsel voldoende is om nieuwe uitbreidingen op het bestaande stelsel aan te sluiten. Ook de afvoerstructuur voor het geïnfiltreerde water dient voldoende aandacht te krijgen.

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 navolgende tabel 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 erop 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.

Toetsing

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 perceelsloten 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?	Ja	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

In bovenstaande tabel is ingevuld dat het plangebied zich nabij wateren bevindt die in eigendom of beheer zijn van het waterschap. Aan de noordzijde van het plangebied ligt aan de overzijde van de Rozengracht de Berkel. De ontwikkeling vindt voornamelijk plaats binnen bestaande bebouwing en is hierdoor niet van invloed op (het beheer van) de watergang de Berkel. De overige vragen in de tabel zijn beantwoord met Nee, een wateradvies is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.7 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Onderzoek

Voor het plangebied is een quick scan natuur⁵ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied liggen. Door de kleinschaligheid van de plannen is het echter niet te verwachten dat deze een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden zal hebben. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

⁵ Quick scan natuur Broederen klooster, Zutphen, SAB, 21 februari 2017.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland, een ganzenfoerageergebied of een weidevogelgebied ligt. De ligging van deze gebieden ten opzichte van het plangebied vormt daarom geen beperking voor de beoogde plannen.

Soortenbescherming

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft nestplaatsen van de gierzwaluw en de huismus. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soort dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Nader soortgericht onderzoek

In het plangebied is nader onderzoek⁶ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van de huismus en gierzwaluw. De huismus is enkele malen in het plangebied aangetroffen. Ook de gierzwaluw is hoog boven het plangebied waargenomen. Van beide soorten zijn echter geen essentiële elementen in en direct rond het plangebied aanwezig. Een ontheffing Wet natuurbescherming is voor deze twee soorten dan ook niet nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

zorgplicht

De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in de broedperiode broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Als dit leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van deze vogelsoort, is een dergelijk nest strikt beschermd volgens de Wet natuurbescherming. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is hiervoor geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Archeologie

Algemeen

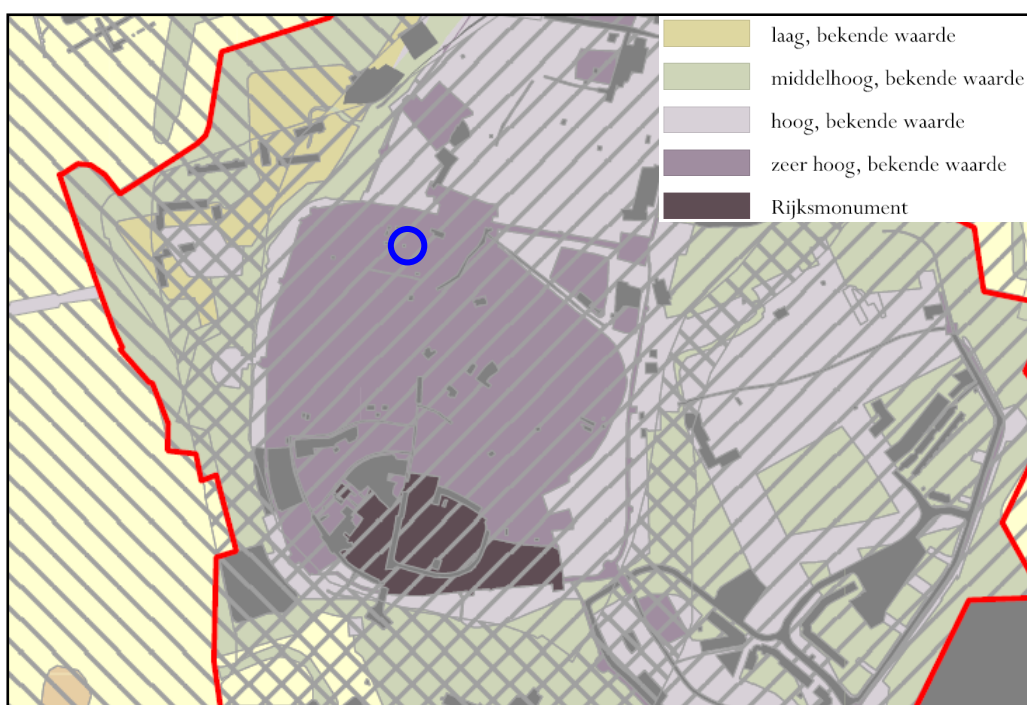
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de

⁶ Nader onderzoek Wet natuurbescherming, Broederen klooster, SAB, 23 augustus 2017.

Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het sterfen 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). Op de afbeelding op de volgende pagina is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Uitsnede Archeologische Waardenkaart Zutphen met globale aanduiding plangebied (blauw)

Concreet zijn de volgende thema's te verwachten:

- mogelijk sporen van een vroegmiddeleeuwse nederzetting (6e/7e eeuw)
- sporen van de hof van de Gelderse graven tussen ca. 1150 en 1293
- de hoofdroute van zuid naar noord door het vroegstedelijke Zutphen liep over dit (hof) terrein en kwam uit op de in 2006 ontdekte 12e-eeuwse tufstenen poort (direct oostelijk van het Reftergebouw onder de Rozengracht).
- kloosterbebouwing 1293-1600 (waarschijnlijk sterk verstoord)

Ter bescherming van de archeologische waarden is voor het overgrote deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde' opgenomen. Bij bodemingrepen groter dan 5 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient bij gronden met een hoge bekende archeologische waarde een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor de mogelijke uitbreiding aan het gebouw zijn geen ingrepen dieper dan 30 cm noodzakelijk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde' overgenomen. Indien bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van de aanbouw blijkt dat de benodigde bodemingrepen toch groter zijn dan 5 m² en dieper dan 30 cm, is een archeologisch onderzoek nodig voordat gestart kan worden met de werkzaamheden. Op deze manier wordt de bescherming van de archeologische waarden in het plangebied gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 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

Het Broederenklooster dateert uit de middeleeuwen en is in verschillende perioden tot stand gekomen. De gehele locatie en alle gebouwen binnen het complex zijn gelegen binnen het van rijkswege beschermde stadsgezicht. In opdracht van de gemeente Zutphen is een bouwhistorische analyse en waardebeoordeling⁷ van het Broederenklooster uitgevoerd. Hierbij is nadrukkelijk de relatie van het complex met de omgeving beschreven alsmede de waarden van de omgeving. De analyse is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De in de rapportage beschreven waarden zijn veelvoudig en het voert te ver om deze in dit bestek op te voeren. Om het grote cultuurhistorische belang van het complex voor Zutphen en daarbuiten aan te geven is het relevant om hier kort in te gaan op de oudste geschiedenis van het complex. Tijdens de vroegst bekende bouwperiode in de dertiende eeuw is een bakstenen, grafelijke zaal gebouwd die na 1293 in gebruik is genomen als dormitorium voor de dominicaner minderbroeders. Eveneens in de dertiende eeuw, maar mogelijk later dan de grafelijke zaal is het oudste deel van de Broederenkerk gebouwd. Dit is vóór 1288 gebeurd. Opdrachtgever voor het grafelijke complex is vermoedelijk graaf Reinald I van Gelre en Zutphen geweest. Mede vanwege sterke parallellen met een ander grafelijk complex in Nederland, te weten die van de Hollandse graven in Den Haag en dan met name de Rolzaal en Ridderzaal, is het Zutphense complex van groot cultuurhistorisch belang, voor Zutphen en daarbuiten.

⁷ Bouwhistorische analyse en waardebeoordeling, Het Broederenklooster in Zutphen, Monumenten Advies Bureau, februari 2011.

Diverse cultuurhistorische waarden zijn binnen het bestemmingsplan en de toekomstige bouwplannen geborgd:

- Alle bestaande, historische gebouwen binnen het Broederenkloostercomplex blijven behouden.
- De (historische) rooilijn aan de Rozengracht is uitgangspunt voor de geplande nieuwbouw.
- Schaal en hoogte van de nieuwbouw zijn afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.
- Het Gideonmonument blijft behouden.

Daarnaast 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.

- 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.
- Alle gebouwen met uitzondering van het depotgebouw zijn rijksmonument. Voor wijzigingen is een WABO-vergunning inzake handelingen aan een monument verplicht.
- Onderdeel van de WABO-procedure is het voorleggen van bouwplannen aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit,
- Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is het voorleggen van het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan (-omgevingsplan) aan de Erfgoedadviesraad (geregeld middels de Erfgoedverordening Zutphen 2013)
- In het geval van functiewijzigingen van rijksmonumenten en grootschalige ingrepen binnen het van rijkswege beschermde stadsgezicht dient advies te worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
- In de gemeentelijke erfgoedverordening is een verplichting opgenomen om bestemmingsplanwijzigingen binnen het beschermde stadsgezicht voor te leggen aan de erfgoedadviesraad c.q. 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 wordt uitgevoerd vooraf en tijdens de werkzaamheden.
- De bouwhistorische analyse van het Broederenklooster wordt gebruikt als inhoudelijke bron gedurende de wettelijk te doorlopen procedure.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet en blijven de Rozengracht, Overwelving en de Molengracht. Fietzers komen met name vanaf de Rozengracht, Overwelving en het Broederenkerkhof het plangebied binnen. Alle voornoemde wegen maken onderdeel uit van een 30 km-gebied.

Voorliggend plan leidt door het bestemmen van een hotel en andere horeca niet tot een intensivering van het gebruik van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Door een ander gebruik kan wel een toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht worden. De bestaande infrastructuur blijft ongewijzigd. De toename van het aantal verkeersbewegingen heeft vooral betrekking op de Rozengracht, Overwelving en Molengracht. Het extra verkeer dat door de planontwikkeling ontstaat, kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen. De bestaande infrastructuur is voldoende om de huidige en toekomstige verkeersbewegingen op te vangen.

Het Broederenklooster bevindt zich op circa 200 meter van station Zutphen en is te voet goed (binnen 5 minuten) bereikbaar. Vanaf het station is het Broederenklooster beperkt zichtbaar. Via de aangegeven looproute naar het centrum, passeert men echter wel (bijna) automatisch het Broederenklooster. De ligging ten opzichte van het station en de binnenstad is daarmee zeer gunstig. Ook is het gebied per bus goed bereikbaar via het busstation aan het Stationsplein en bushaltes aan de Berkelsingel.

Parkeren

Parkeernota 2012

In de Parkeernota 2012, Zutphen is het parkeerbeleid van de gemeente Zutphen omschreven. In de nota wordt onder meer de toekomstige parkeerbehoefte in de binnenstad in beeld gebracht. Daarmee is de bestaande parkeerbalans uit 2007 geactualiseerd. Het betreft de parkeerbehoefte die ontstaat door bezoekers van de (winkel)voorzieningen in de binnenstad. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is in de nota bepaald aan de hand van de Binnenstadsmonitor. Aan de hand van deze monitor kan in combinatie met parkeerkencijfers een grove inschatting worden gemaakt van de benodigde aantallen betaalde parkeerplaatsen voor bezoekers van de binnenstad van Zutphen. Het aanwezige winkelvloeroppervlak in het winkelgebied van de binnenstad bedraagt 47.000 m². De parkeernorm voor 'binnensteden en hoofdwinkelcentra', zoals Zutphen, is volgens de landelijke richtlijnen 2,8 tot 3,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsploeroppervlak (bvo). Een winkelvloeroppervlak van 70 m² komt overeen met 100 m² bedrijfsploeroppervlak, waarbij wordt opgemerkt dat dat niet de volledige 47.000 m² altijd in gebruik is. Het gehanteerde aantal bezoekers is 85%. De bandbreedte tussen de parkeernorm van 2,8 en 3,8 is vrij interpreteerbaar. Het feit dat Zutphen zeer goed ontsloten is met het openbaar vervoer en zeer compact gelegen is, maakt dat Zutphen onderin deze bandbreedte beoordeeld kan worden.

Uitgaande van een parkeernorm van 3,1 en rekening houdend met een leegstand van 3.000 m² winkelvloeroppervlak, is het aantal benodigde betaalde parkeerplaatsen geïndiceerd op 1656. Ten tijde van het opstellen van de parkeernota waren er 1548 betaalde parkeerplaatsen aanwezig in de binnenstad. De genoemde parkeerbehoefte is volgens de nota te verdelen in twee groepen. Gemakshalve is gesteld dat er een be-

hoefte is aan 100 parkeerplaatsen om een piek op te vangen op de gewone, doorde-weekse dagen. Daarnaast is gesteld dat er voor de zaterdag een extra parkeercapaciteit gewenst is van (nog eens) 400 parkeerplaatsen.

Notitie stedelijk parkeren

Vanwege de verschillende projecten en ontwikkelingen met een invloed op de parkeerbehoefte in de binnenstad heeft het college de notitie 'stedelijk parkeren' vastgesteld. Uitgangspunt in het gemeentelijke parkeerbeleid is dat nieuwe projecten moeten zorgen voor opvang van de eigen parkeerbehoefte binnen eigen projectgrenzen. Echter is het niet bij alle projecten mogelijk om binnen het plangebied parkeerplaatsen te realiseren en kan het vanuit een stedelijke samenhang voordeel opleveren om de parkeerconsequenties van de afzonderlijke projecten in gezamenlijkheid te bekijken.

De omgeving van het Broederen klooster is één van de projecten die is meegenomen in de notitie. Op het moment dat de notitie is opgesteld lag er een plan om het Broederen klooster te transformeren en uit te breiden ten behoeve van een bibliotheek, museum, de dienst archeologie en bijbehorende horeca. Voor deze ontwikkeling was een parkeervraag van 16 parkeerplaatsen berekend.

In de notitie Stedelijk parkeren is ervoor gekozen om deze vraag op te vangen door het (deels) combineren van parkeerplaatsen, dat wil zeggen betaalde plaatsen maken waar ook vergunninghouders mogen parkeren. Het college heeft besloten dat de huidige 15 vergunninghouderplaatsen aan de Rozengracht betaalde parkeerplaatsen worden, waarbij het de vergunninghouder wordt toegestaan om er ook te mogen parkeren.

Toetsing parkeren plangebied

Naar aanleiding van de notitie stedelijk parkeren zijn in de omgeving van het plangebied reeds 15 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Om te bepalen of dit voldoende is voor het voorliggende plan, is de parkeerbehoefte van dit plan berekend. 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). Hierin is voor de diverse functies afzonderlijk de parkeernorm in beeld gebracht. In navolgende tabel is de parkeerbehoefte berekend. Voor voorliggende ontwikkeling bestaat het benodigde aantal parkeerplaatsen uit het verschil tussen de parkeerbehoefte in de huidige situatie (bibliotheek) en de toekomstige situatie (hotel en restaurant).

	Functie	Parkeernorm (aantal parkeer- plaatsen)	Opp of aantal	Parkeerbehoefte (aantal parkeer- plaatsen)
Nieuwe situatie	Restaurant	8 per 100 m ² bvo	600 m ²	48
	Hotel (vier ster- ren)	4,6 per 10 kamers	22 kamers	10,12
	<u>Subtotaal</u>			<u>48</u>
	Verrekening dubbel gebruik hotelgasten			-10,12
	<u>Totaal</u>			<u>38</u>
Bestaande situatie	Bibliotheek	1 per 100 m ² bvo	1800 m ²	18
	<u>Totaal</u>			<u>18</u>
Parkeervraag Voorliggende plan (nieuw - bestaand)				30

De parkeervraag van het voorliggende plan is berekend op 30 parkeerplaatsen. In de notitie stedelijk parkeren zijn reeds 15 parkeerplaatsen voorzien in het plangebied. Dit betekent dat er een vraag voor 15 parkeerplaatsen overblijft, welke niet in of in de directe omgeving van het plangebied gerealiseerd kunnen worden.

In het voorliggende plan wordt voorzien in deze vraag naar parkeerplaatsen, doordat het hotel/restaurant valet-parking-service aanbiedt. Gasten kunnen daardoor ook op grotere afstand van de locatie parkeren.

De dichtstbijzijnde parkeergelegenheid voor het Broederenklooster bevindt zich recht tegenover het complex aan de Rozengracht. In de omgeving zijn diverse andere parkeervoorzieningen aanwezig, onder andere aan de Molengracht, Basseroord en Groenmarkt. Een ander parkeergelegenheid is gelegen in de parkeergarage Noorderhaven (achter het station). Deze parkeergelegenheid is op loopafstand van het Broederenklooster. Tevens hebben deze parkeervoorzieningen een gunstige ligging ten opzichte van de belangrijkste toe- en uitvalswegen van Zutphen.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend en in een anterieure exploitatieovereenkomst is onder andere geregeld dat eventuele planschade op de initiatiefnemer verhaald wordt.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter 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 burgemeester en wethouders, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is. In dit geval is 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.

6.2 Omgeving

De initiatiefnemer heeft de bewoners en gebruikers van panden en gronden in de directe omgeving van het plangebied geïnformeerd over de plannen.

6.3 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.4 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde van 12 mei 2017 tot en met 22 juni 2017 voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.5 Conclusie

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

- 2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
- 3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. Er is hierbij zo veel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van de gemeente Zutphen, in het bijzonder het bestemmingsplan 'Oude stad/ IJsselkade'. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Horeca' en 'Tuin', alsook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde' en 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'. De hoofdbestemmingen en de dubbelbestemmingen worden hieronder nader besproken.

'Horeca'

De gebouwen in het plangebied hebben de bestemming 'Horeca' gekregen. Binnen deze bestemming mogen horecabedrijven in categorie 1a (met maximaal 22 kamers) en 1b (met een maximale oppervlakte van 600 m²) opgericht worden.

De bouwregels zijn verder als volgt:

- 1 Hoofdgebouwen: moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- 2 Bijbehorende bouwwerken: de bebouwde grondoppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% en 50 m². De gronden voor de voorgevelrooilijn mogen niet worden bebouwd en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3m en de bouwhoogte niet meer dan 4m.

Daarnaast gelden bepalingen voor de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

'Tuin'

De kloostertuin heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. De gronden binnen deze bestemming kunnen worden gebruikt ten behoeve van tuinen, onbebouwd erf, groenvoorzieningen, water, paden en de bestaande fietsenberging. Binnen het bestemmingsvlak zijn de aanduidingen 'terras' en 'specifieke vorm van groen' -

groenstructuur' opgenomen. Binnen de aanduiding terras is het mogelijk om een terras te realiseren ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Horeca'.

De gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen-groenstructuur' zijn bestemd voor het behoud en herstel van de hoofd- en nevgroenstructuren. Binnen deze aanduiding is een omgevingsvergunningsstelsel opgenomen voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde of het uitvoeren van werkzaamheden.

'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'

Het volledige plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'. Op deze manier worden de cultuurhistorische waarden van het plangebied beschermd. Voor deze dubbelbestemming zijn de volgende bouwregels opgenomen voor de breedte, situering, nokrichting, kapvorm en dakhelling van hoofdgebouwen. Doorbraken in bouwmuren tussen panden en in perceelsscheidende muren zijn daarnaast niet toegestaan. Ten aanzien van het slopen van bouwwerken is een omgevingsvergunningsstelsel opgenomen.

'Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde'

Het volledige plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde'. De dubbelbestemming zorgt voor behoud, bescherming en versterking van eventuele archeologische relictten in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is een afwijkingbepaling van de bouwregels opgenomen. Wanneer uit onder andere een advies van een deskundige in zake archeologie blijkt dat het belang van de archeologische waarden niet onevenredig wordt geschaad, kan alsnog worden besloten om toestemming te geven voor het bouwen. Daarnaast zijn voorwaarden opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.