



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Zutphen, Badhuisweg 3 - Veerstraat 5

Gemeente Zutphen

Datum: 14 december 2020

Projectnummer: 180164

ID: NL.IMRO.0301.bp0716Veerstraat5-vs01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Milieueffectrapportage	20
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Externe veiligheid	26
4.7	Water	31
4.8	Natuur	37
4.9	Archeologie	38
4.10	Cultuurhistorie	39
4.11	Verkeer en parkeren	40
5	Uitvoerbaarheid	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6	Wijze van bestemmen	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Algemene methodiek	44
6.3	Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	45

Bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige studie
- Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Quick scan natuur
- Bijlage 5: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 6: Quick scan cultuurhistorie

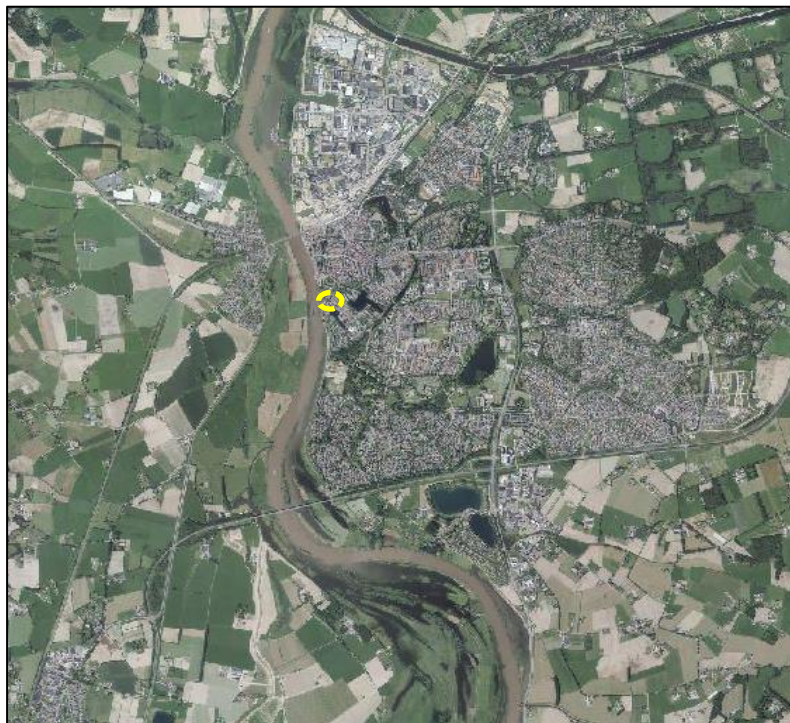
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het adres Badhuisweg 3 te Zutphen is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een aantal bedrijfsfuncties. Inmiddels staan de panden op het adres enige tijd leeg. Het voornemen bestaat om de locatie te herbestemmen tot een woonwerklocatie. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan laat echter geen woonfunctie toe. Om het leegstandsprobleem op te kunnen lossen en de beoogde herontwikkeling tot stand te kunnen laten brengen, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan voor de Badhuisweg 3 te Zutphen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Zutphen in de provincie Gelderland en betreft het adres Badhuisweg 3 te Zutphen. Op het terrein bevindt zich bedrijfsbebouwing georiënteerd aan de Veerstraat met een ontsluitingsroute naar de Badhuisweg. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Zutphen en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven.



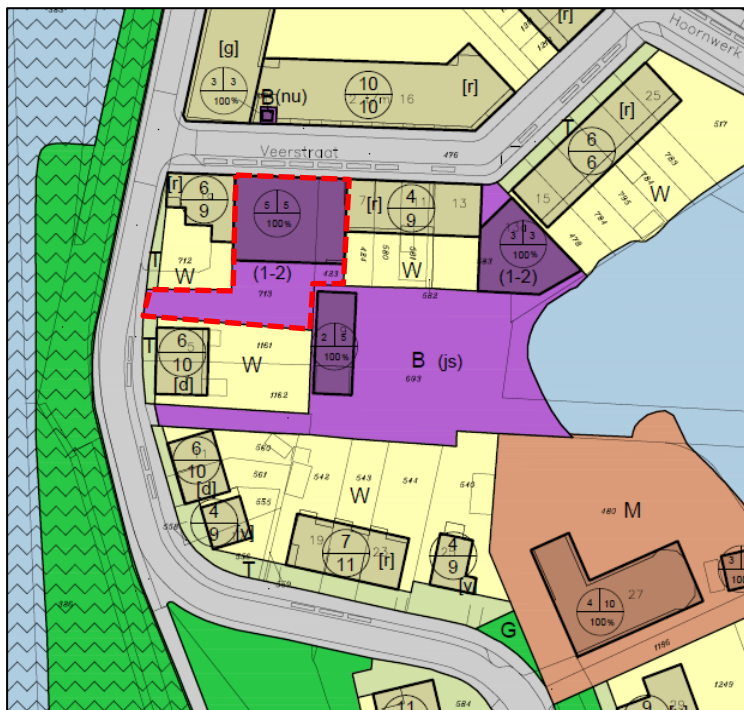
Ligging plangebied (gele cirkel) in relatie tot de stad Zutphen (Bron: PDOK viewer)



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Zuid Oostkwartier” en heeft daarbinnen de bestemming ‘Bedrijf’ met aangewezen bouwvlak en de functieaanduiding ‘milieucategorie 1-2’. Verder geldt er een maximale goot- en bouwhoogte van ieder 5 meter en een bebouwingspercentage van 100%. De navolgende afbeelding geeft de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Zuid-Oostkwartier’ met daarop het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde omgevingsaspecten zoals milieuaspecten en waterhuishouding. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Historische ontwikkeling

Tot 1874 maakte de omgeving rondom het plangebied deel uit van de vestingwerken van de stad Zutphen. In 1874 werd de vesting Zutphen opgeheven en werden de muren rondom de stad verwijderd. Vanaf 1900 begint ook langzaam de omgeving van het plangebied te veranderen. Vanwege de aanwezigheid van een nabijgelegen haven ontstond er langzaam maar zeker een industrieel georiënteerd gebied. Het huidige gebouw in het plangebied is in 1908 tot stand gekomen in opdracht van J. ten Hoo-
pen, die hier de wasserij en strijkerij Stijgoord vestigde.



Oorspronkelijk gebouw met geveltop (Bron: Gemeente Zutphen, bewerkt door SAB).

Rond 1935 is het gehele gebied rondom de haven in gebruik genomen door bedrijven en op sommige locaties woonhuizen. Aan het begin van de jaren '20 verrezen er enkele woonhuizen soms in combinatie met een bedrijf. Zo ook de bebouwing aan de Veerstraat. Deze is gebouwd in combinatie met het woonhuis dat aan de Badhuisweg staat. Rond 1930 werd een woning links van de wasserij gekocht en op de begane grond geheel bij het bedrijf getrokken.



De wasserij omstreeks 1930 met woonhuis (Bron: Gemeente Zutphen, bewerkt door SAB).

In de Tweede Wereldoorlog werd het oude gebouw van de wasserij op de voorgevel na gesloopt. Het wederopbouwplan van het pand dat in januari 1948 werd vergund ging uit van sober herstel. Vanaf 1958 wordt het pand in gebruik genomen als carrosseriebedrijf. Twee garagedeuren worden toegevoegd aan het pand. Eind jaren '60 wordt de open verbinding van de haven met de IJssel afgesloten. De zuiderhaven en een deel van het verbindingskanaal naast het Hoornwerk werden gedempt. De Cabinetgracht werd niet gedempt dankzij plaatsing op de rijksmonumentenlijst. De gedempte locaties zijn voornamelijk ingezet als woonlocaties voor de uitbreidende stad Zutphen.

Vanaf 2000 worden ook steeds meer bedrijfslocaties getransformeerd tot woningbouwlocaties. Zo verdwijnen een voor een de industriële locaties uit de wijk. In 2008 wordt begonnen met de grootste transformatie in het gebied, namelijk de sloop van de lijmfabriek N.S.C. en de bouw van de woonbuurt Cabinetgracht. Het voornemen bestaat nu om, als een van de laatste industriële gebouwen in het gebied, ook het plangebied te transformeren naar wonen-werken.



Historische situatie plangebied en omgeving 1913 (linksboven), 1935 (rechtsboven), 1975 (linksonder) en 2017 (rechtsonder) (Bron: topotijdreis.nl).

Omgeving

Het bedrijfsmatige karakter van de omgeving van het plangebied is in de loop der jaren steeds meer ingewisseld voor woonfuncties. Op diverse plekken in de omgeving zijn daarentegen nog andere functies dan wonen aanwezig, waaronder maatschappelijke voorzieningen, kantoren en ook een aantal bedrijven. Woningen komen zowel gestapeld als grondgebonden voor. Bij de woningbouwontwikkelingen heeft de verwijzing naar de voormalige vestingwerken van Zutphen veel aandacht gekregen. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting bij het appartementencomplex langs de Cabinetgracht en de lange wand van rijwoningen langs de Hoornwerk. De Cabinetgracht vormt nog een belangrijk element in de omgeving van het plangebied, maar is haar havenfunctie reeds verloren. De navolgende afbeelding geeft globaal de ruimtelijke situatie rondom het plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Plangebied

Het plangebied zelf bevindt zich aan de Badhuisweg en Veerstraat. Ondanks dat de bebouwing georiënteerd is aan de Veerstraat en de ontsluiting van de percelen is voorzien aan de Badhuisweg, is de adressering van de percelen Badhuisweg 3 te Zutphen. Kadastraal gezien bestaat het plangebied uit de percelen gemeente Zutphen, sectie D en perceelnummers 713 en 423. De bebouwing in het plangebied verkeert in slechte bouwkundige staat waardoor het voornemen bestaat om middels (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw een herontwikkeling tot stand te laten brengen.

De aanwezige bebouwing, voornamelijk de gevel, kent ondanks haar slechte staat wel een industrieel karakter, die doet verwijzen naar het historische, industriële karakter van hoe de wijk er in het verleden uit heeft moeten zien. Samen met de woning op de hoek van de Badhuisweg-Veerstraat vormt de bebouwing een ensemble. Deze woning betreft namelijk de voormalige directeurswoning. Deze samenhang komt onder andere tot uiting in de samenhang van de kleuren van de stenen. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Huidige situatie plangebied gezien vanuit de Veerstraat (Bron: Funda).

2.2 Toekomstige situatie

Gelet op de slechte bouwkundige staat van de bedrijfsbebouwing bestaat de wens om met een ontwikkeling een ruimtelijke en kwalitatieve impuls in het plangebied mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische kaders waarbinnen de herontwikkeling plaats dient te vinden. De gemeente heeft stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten geformuleerd, waaraan de toekomstige ontwikkeling dient te voldoen. Deze uitgangspunten zijn als zodanig door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie van de gemeente Zutphen vastgesteld¹ en vormen de basis voor dit bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het detailniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de functionele, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten waaraan een bouwplan binnen het plangebied moet voldoen. Aan de hand van deze uitgangspunten zal er ruimtelijk, functioneel en op het gebied van beeldkwaliteit een ontwikkeling tot stand komen die past bij de kenmerken en karakteristieken van het plangebied en haar omgeving.

Functionele uitgangspunten

In lijn met de historische en huidige functionele structuur in en rondom het plangebied wordt in het plangebied een gemengd programma mogelijk gemaakt, waarbij een combinatie van wonen en werken wordt beoogd. Het gaat om maximaal 1 woning en bedrijvigheid met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m². Gelet op de omvang van het bouwvlak (circa 350 m²) wordt ingezet om in ieder geval naast bedrijfsfuncties in het plangebied ook de woning mogelijk te maken. Daarmee wordt het gemengde karakter gewaarborgd. Wat betreft bedrijvigheid wordt lichte bedrijvigheid

¹ SAB (2018). Notitie stedenbouw. Veerstraat, Zutphen. 9 april 2018.

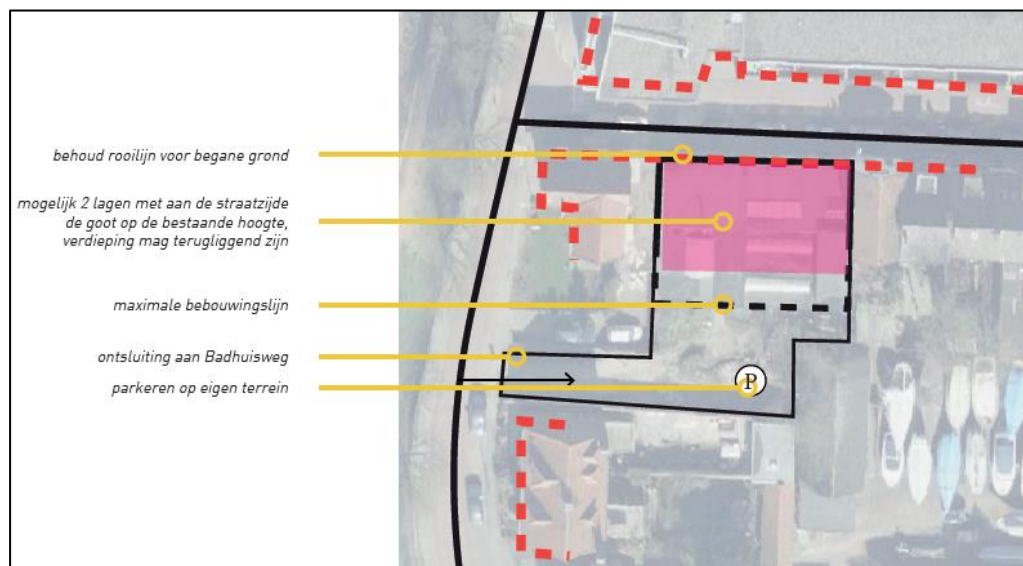
beoogd, hetgeen aansluit bij de functionele structuur van de omgeving van het plangebied. Het gaat om aan huis verbonden beroeps-, consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. Meer concreet valt te denken aan dienstverlenende, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid, passend bij de omgeving. Het functionele programma is ook als zodanig opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Zoals eerder genoemd, vormt de huidige bedrijfsbebouwing in het plangebied een stedenbouwkundig ensemble met het woonhuis op de hoek Veerstraat-Badhuisweg. Om de samenhang van dit ensemble te kunnen waarborgen, dient bij de ontwikkeling de huidige rooilijn volledig te worden voortgezet. In de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan is dit ook juridisch-planologisch vastgelegd.

Qua aantal bouwlagen zijn er diverse scenario's mogelijk. Zo is het toegestaan om de oorspronkelijke situatie van 1908 te reconstrueren. Ook een moderne interpretatie hiervan behoort tot de mogelijkheden. De goothoogte aan de straatzijde dient wel gelijk te blijven aan de huidige situatie. De kleine geveltop, die door de daklijst heen breekt, kan terugkomen bij een van de middelste delen van de oorspronkelijke wasserij. Aan de achterzijde van het beoogde bouwvlak binnen het plangebied zijn mogelijkheden om een wat grotere bouwmassa mogelijk te maken. Een en ander heeft geleid tot een aantal diverse maximum goot- en bouwhoogten binnen het plangebied.

De toekomstige bebouwing wordt ontsloten vanaf de Veerstraat, de secundaire ontsluiting vanaf de Badhuisweg blijft behouden. Parkeren gebeurt op eigen terrein achter het pand.



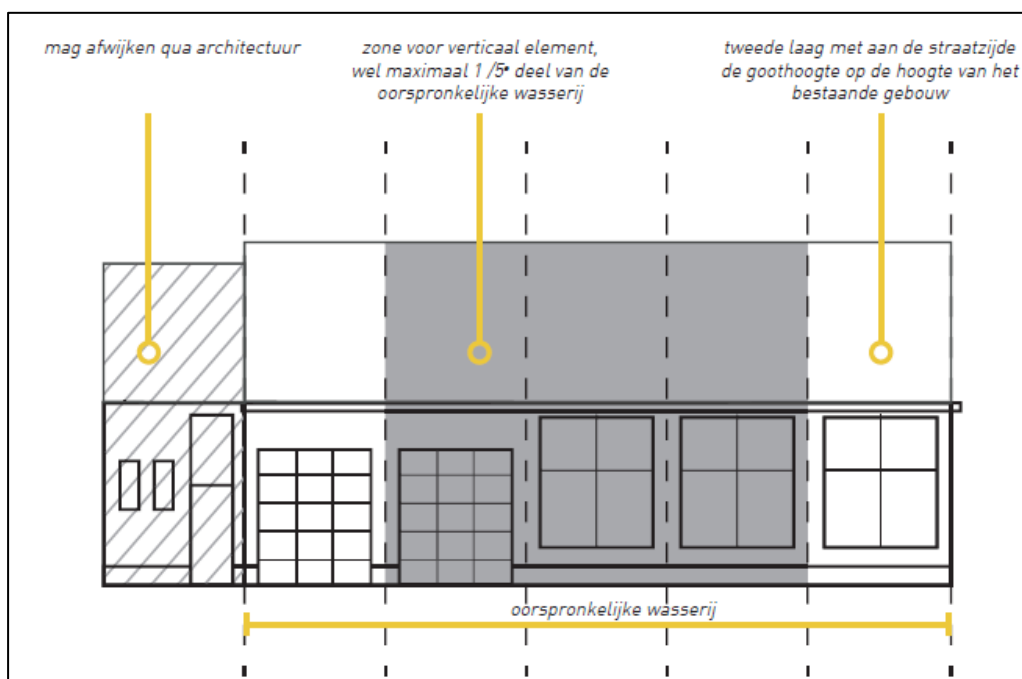
Uitgangspuntenkaart (Bron: SAB).

Architectonische uitgangspunten

Kenmerkend voor de huidige gevel van het gebouw is de duidelijke ritmiek, zo bestaat de oorspronkelijke wasserij uit 5 delen van een gelijke maat. Binnen deze ritmiek zijn de aparte delen van de gevel vrij indeelbaar. Bij behoud van de bestaande bebouwing zijn er diverse scenario's mogelijk, variërend van een volledige reconstructie van het ontwerp uit 1908, tot het op details verbeteren van de huidige toestand en alles daar tussen in.

Om het industriële karakter van de locatie te behouden, dienen er bij nieuwbouw bepaalde industriële elementen terug te keren. Denk hierbij aan de duidelijke ritmiek die samenhangt met de constructie en keuze van materiaal. Daarnaast dient er gekeken te worden naar de mogelijkheid om het ensemble van woonhuis en bedrijfspand te behouden dan wel te versterken.

Qua materiaalgebruik dient de huidige bebouwing te worden gebruikt als referentiebeeld. Dit betekent voor de eventuele nieuwbouw dat deze moet bestaan uit baksteenarchitectuur met detaillering in het metselwerk. Ook moet de bebouwing een duidelijke lijst en plint hebben. De mogelijke reconstructie van het dak kan naast pannen ook uit een zinken dak bestaan. Het pand dat in 1930 aan de wasserij werd toegevoegd mag wezenlijk afwijken in goot en nokhoogte en materiaalgebruik. De hierna weergegeven afbeelding laat globaal de architectonische uitgangspunten voor het plangebied zien. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie van de gemeente Zutphen zal in het kader van de omgevingsvergunningprocedure bepalen of het betreffende bouwplan aan de gestelde voorwaarden voldoet.



Architectonische uitgangspunten gevelbeeld Veerstraat (Bron: SAB).

Met de hiervoor beschreven functionele, stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden wordt gezorgd dat er een herontwikkeling tot stand komt, die passend is bij de kenmerken en karakteristieken van het plangebied en haar omgeving.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen 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 drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in een gemengde bestemming waarbinnen het mogelijk is om maximaal 1 woning en maximaal 400 m² (lichte) bedrijvigheid te realiseren. Relevant is of de ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Gezien het voorgenomen plan voorziet in een woon- en werkprogramma met vrijwel dezelfde bebouwingsmogelijkheden op gronden met een bedrijfsbestemming (milieucategorie 1 en 2), voorziet dit deel van de ontwikkeling niet in een dusdanige functiewijziging en ander planologisch beslag dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook blijkt uit jurisprudentie² dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet op het woningbouwprogramma van maximaal 1 woning wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit tezamen maakt dat de gehele voorgenomen ontwikkeling niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Het doorlopen van een toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. Wel kan worden geconstateerd dat voorliggend plan voorziet in een herontwikkeling van leegstaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied, hetgeen aansluit bij het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland richt zich formeel op de komende tien jaar, maar kijkt ook naar de langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

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.

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

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

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied geen provinciale belangen raakt. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Voorliggend project is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Daaruit is gebleken dat er geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en dat de Ladder niet hoeft te worden doorlopen. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Vanuit architectonisch, stedenbouwkundig en functioneel oogpunt zijn diverse uitgangspunten opgesteld, die waarborgen dat toekomstige bouwplannen binnen het plangebied qua beeld, aard en schaal passen binnen de kenmerken en karakteristieken van de locatie en haar omgeving. Daar waar mogelijk is dit in dit bestemmingsplan ook juridisch-planologisch vastgelegd, bijvoorbeeld met het vastleggen van de rooilijn, de maximum goot- en bouwhoogten, vormgeving van het bouwvlak en vastlegging van het maximale functionele programma. Daarmee wordt gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de doeleinden van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het extra kwaliteit toevoegt aan het gebied.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 – Visie op het bundelingsgebied*

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 centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus.

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

- het landschap blijft ‘open’;
- het versterken van 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. Via stedelijke herstructurering is het ontwikkelen van aantrekkelijke centrum-stedelijke woonmilieus in en rond bestaande binnensteden een belangrijke opgave. Verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte, het beleefbaar maken van stedelijke karakteristieken en versterking van het aanbod aan stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer, zijn belangrijke elementen van deze opgave. Voor de reeds lopende en geplande stadsuitbreidingen geldt dat deze ontwikkelingen gewoon afgerond worden.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied van Zutphen. Met het plan worden herontwikkelingsmogelijkheden geboden voor een gemengd woon- en werkprogramma binnen het plangebied. Daarmee wordt ingezet op een stedelijke herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt binnen dit plan nadrukkelijk aandacht besteed aan het industriële verleden van het plangebied. Dit sluit aan bij de regionale ambitie om de stedelijke karakteristieken verder beleefbaar te maken en de ambities die de regio Stedendriehoek stelt bij de verstedelijkingsopgave die zij heeft.

Conclusie

Het plan sluit aan bij het regionale beleid van de regio Stedendriehoek.

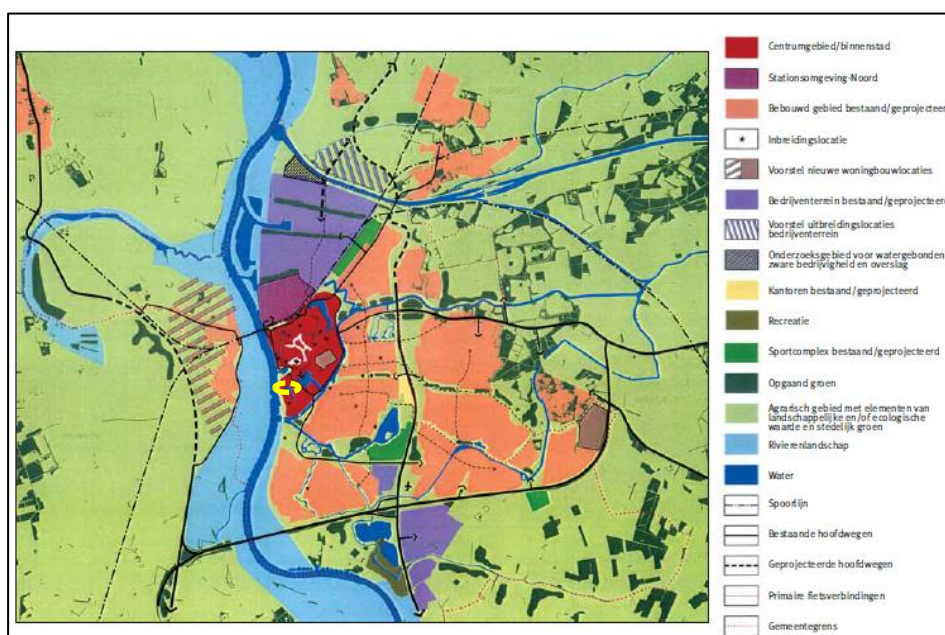
3.4 Gemeentelijk beleid

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. Daarvoor zijn in de ontwikkelingsvisie negen actiegebieden aangewezen die gezamenlijk het ruimtelijk programma voor de hele stad vormen.

Toetsing

Het plangebied is binnen de ontwikkelingskaart van de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 aangewezen als 'centrumgebied/binnenstad' (zie navolgende afbeelding). Meer specifiek ligt het plangebied in de zone tussen de middeleeuwse stad en de vesting-werkengordel. Binnen deze zone richt het beleid zich op het behoud van de aanwezige waarden en het verder benutten van de aanwezige ruimtelijke dynamiek. Voor de Badhuisweg geldt dat de visie aangeeft hier het IJsselfront verder te willen versterken met de invulling van woningen. Aangezien voorliggend plan de kaders schept om een herontwikkeling naar een woonwerklocatie tot stand te laten brengen, wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambitie om de Badhuisweg verder naar wonen te transformeren. Tevens blijven de aanwezige ruimtelijke waarden en dynamiek binnen de zone rondom de binnenstad met de werkfunctie overeind. Dit maakt dat voorliggend plan aansluit bij de gemeentelijke ambities zoals verwoord in de ontwikkelingsvisie.



Ontwikkelingskaart Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 met daarop het plangebied globaal in geel aangegeven (Bron: Gemeente Zutphen).

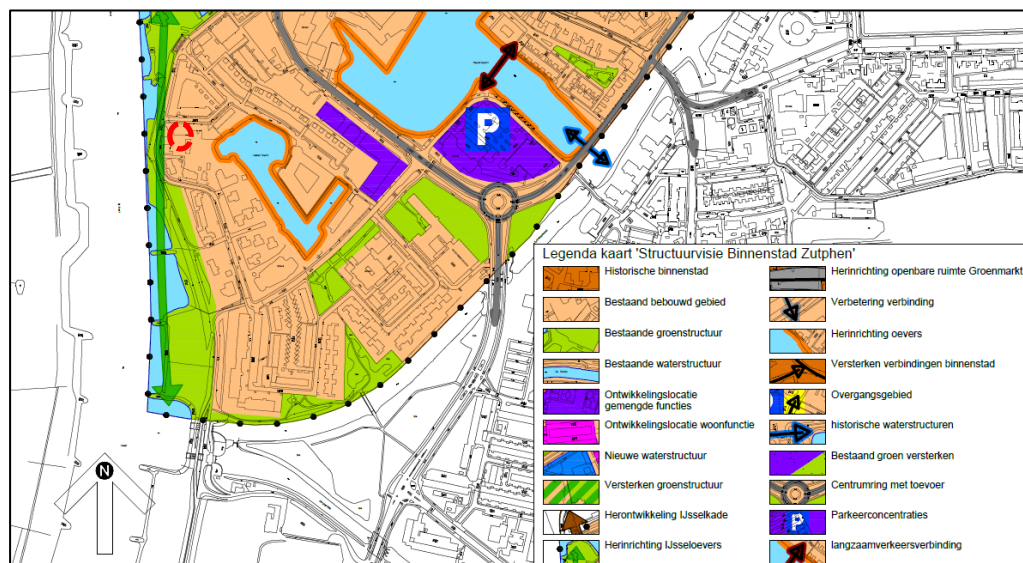
3.4.2 Structuurvisie Binnenstad Zutphen

De structuurvisie voor de Zutphense Binnenstad geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer voor de periode tot 2022 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie wordt de visie voor de binnenstad op hoofdlijnen toegelicht. De binnenstad van Zutphen is een bijzonder en aantrekkelijk gebied, waarin stedelijke dynamiek samengaat met uitgesproken en overal zichtbare historische kwaliteiten. Om te zorgen dat de unieke kwaliteit van de binnenstad in de komende jaren de leidraad en de inspiratiebron blijft bij het uitwerken en uitvoeren van verbeteringsprojecten, is in deze visie gezocht naar een aantal leidende thema's, namelijk:

- 1 Historische schatkist
- 2 Rivier(en)stad
- 3 Stedelijke dynamiek

Toetsing

Binnen de structuurvisie behoort het plangebied tot het gebied 'Vestigingswerken Zuid-Berkeel' en is het aangewezen als 'bestaand bebouwd gebied' (zie navolgende afbeelding). Binnen dit gebied is de doelstelling geformuleerd om met een mix van functies en het versterken van de historische structuren het gebied bij de binnenstad te betrekken. Aangezien voorliggend plan voorziet in herontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied naar een woonwerklocatie, gelieerd aan het industriële verleden van het plangebied en haar omgeving, wordt met dit plan voorzien in een mix aan functies waarbij de historische kenmerken overeind blijven staan. Daarmee sluit dit plan aan bij de ambities uit de structuurvisie voor de Zutphense binnenstad.



Uitsnede structuurbeeld Binnenstad Zutphen 2022 met daarop het plangebied globaal in rood aangegeven (Bron: Gemeente Zutphen).

3.4.3 Woonvisie 2013-2017

De gemeenteraad van Zutphen heeft op 4 juni 2013 de Woonvisie 'Ik woon in Zutphen!' voor de periode 2013-2017 vastgesteld. De visie geeft als visie op de lange termijn dat bewoners er trots op zijn om in Zutphen te wonen vanwege de aantrekkelijke historische en levendige binnenstad, de eigenheid van de wijken en het karakter-

volle dorp Warnsveld, waarbij alle stedelijke voorzieningen aanwezig zijn en de natuur toch dichtbij is. De nadruk in de woonvisie voor de periode 2013-2017 ligt niet meer op bouwen, bouwen, bouwen, zoals in voorgaande jaren, maar op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw is aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen. In de visie is extra aandacht voor de navolgende thema's.

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

Toetsing

Als onderdeel van het thema: 'duurzaamheid is vanzelfsprekend' wil de gemeente Zutphen de economische duurzaamheid bevorderen door onder andere het stimuleren van het combineren van wonen en werken. Aangezien voorliggend plan voorziet in een gemengd programma waarbinnen de combinatie van wonen en werken wordt beoogd, sluit de beoogde herontwikkeling aan bij deze ambitie van de woonvisie. Tevens wordt met de beoogde herontwikkeling een leegstands- en verpauperingsprobleem opgelost, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het Zutphense woonklimaat en de leefbaarheid van de stad. Dit plan sluit dan ook aan bij de beleidsdoelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie.

3.4.4 Groenatlas

Verder heeft de gemeente 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 langs randen en de overgangszone van de kernen naar het landelijk gebied en de belangrijkste hoofdstructuren van wegen-, water- en landschapsstructuren in het landelijk gebied. Het doel van de Groenatlas is onder meer het opstellen van een samenhangende groenstructuur en het ontwikkelen van een visie op de groenstructuren en het vastleggen van de groene ambitie. Verder biedt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing

In de Groenatlas is de bestaande groenstructuur (2009) neergelegd, alsmede het eindbeeld (2040) opgenomen en beschreven. Raadpleging van de atlas wijst uit dat het plangebied zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet is aangewezen als groenstructuur. Daarmee de beoogde herontwikkeling van het plangebied de ambities van het geschetste streefbeeld uit de Groenatlas niet in de weg.

Conclusie

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Zutphen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een woonwerklocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Met dit plan vindt geen uitbreiding plaats van het areaal met stedelijke functies en zijn per saldo niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Gelet op de aard en omvang van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Binnen het plangebied is in 2018 door De Klinker Milieu een verkennend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707 en heeft als doel het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik (wonen). Uit het onderzoek volgt dat de bodem binnen het plangebied matig tot sterk verontreinigd is met zink, PCB en PAK (10 VROM). De omvang van de verontreiniging wordt geschat op minimaal 260 m³ (voor terrein en oprit, tot een diepte van 1 m-mv). Tevens is vermoedelijk een geval van verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig. Het is op basis van de onderzoeksresultaten niet uit te sluiten dat ook onder het pand concentraties PAK (10 VROM) boven de interventiewaarde aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn op nog enkele plekken concentraties aangetroffen boven de tussenwaarde. Aanbevolen wordt ter plaatse van deze locaties afhankelijk van de daadwerkelijk geplande werkzaamheden

³ De Klinker Milieu. (2018). Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek. Badhuisweg 3/Veerstraat 5 Zutphen. Rapportnummer K180171. 15 februari 2018.

een vervolgonderzoek uit te voeren naar de omvang en ernst van de verontreinigingen. Het betreft de volgende locaties:

- bodem onder de werkplaats;
- asbest in de bodem.

Conclusie

Met het treffen van maatregelen is het mogelijk de ondergrond geschikt te maken voor het beoogde gebruik. In de regels van dit bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder verleend kan worden dan nadat is aangetoond dat de bodem ter plaatse milieu-hygiënisch gezien geschikt is voor het beoogde gebruik. Met het opnemen van deze regeling vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van 1 nieuwe geluidsgevoelige functie (wonen) in het kader van de Wgh. Door SAB is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van de Badhuisweg, Veerstraat en Houtwaal op het plangebied. Uit het onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Het aanvragen van hogere grenswaarden en een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen niet nodig. Ten aanzien van de Wet geluidhinder doen zich dan ook geen belemmeringen voor.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁴ SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Badhuisweg 3, Zutphen. Projectnummer: 180164. 11 januari 2019.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. 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. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van een woonwerklocatie. Een dergelijke functie is binnen de ministeriële regeling NIBM niet gekwantificeerd tot een NIBM-categorie. Daarom is met het invullen van de NIBM-tool (versie 2018) bepaald of het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling leidt tot een geringe verkeersgeneratie (zie daarvoor paragraaf 4.11) en het gaat daarbij nagenoeg uitsluitend om personenauto's. Worstcase wordt aangehouden dat 2% van het verkeer uit vrachtverkeer bestaat. Uit de NIBM-tool volgt dat het plan in niet betekenende mate bijdraagt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast de NSL-monitoringstool geraadpleegd om te kunnen constateren of er sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. Na raadpleging blijkt dit niet het geval te zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In de directe omgeving is een mix aan functies terug te vinden (wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen). Tevens voorziet het plan zelf in een gemengde ontwikkeling. Daarom is de omgeving van het plangebied te typeren als 'gemengd gebied'. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen en bedrijfsfuncties, wordt op basis van de VNG-brochure geconstateerd dat sprake is van zowel een milieuhinderveroorzakende als een nieuwe milieugevoelige ontwikkeling.

Externe werking (milieuhinderveroorzakend)

In de voorziene herontwikkeling binnen dit plan wordt ruimte geboden voor 1 woning en bedrijfsfuncties. Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, zoals bij (delen) van woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven of naast bedrijvigheid. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, is in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels opgenomen. Deze is gebaseerd op bijlage 4 van de VNG-brochure en specifiek gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat binnen dit bestemmingsplan ervoor gekozen is om binnen de bestemming 'Gemengd' enkel een aantal activiteiten binnen de categorieën A en B toe te staan. Deze activiteiten zijn weinig milieubelastend en met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit dan wel met een bouwkundige afscheiding is er geen sprake van een belemmering voor woningen in en rondom het plangebied ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure zal dit bij een concreet bouwplan nader beoordeeld worden.

Interne werking (milieugevoelig)

De dichtstbijzijnde functies waarvan de woning binnen het plangebied hinder kan ondervinden zijn in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden voor een gemengd gebied.

Functie	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand	Gemeten afstand
Nutsvoorziening	Veerstraat 4 (ter hoogte van)	Gasdistributiebedrijven - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	10 m (gevaar)	± 11 m
Watersportvereniging Gelre	Badhuisweg 9	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0 m	0 m
Leegstand	Veerstraat 13	Milieucategorie 1/2	10 m	± 17 m
Johanneskerk	Badhuisweg 27	Kerkgebouwen e.d.	10 m (geluid)	± 42 m

Voor het adres Veerstraat 13 geldt dat het momenteel leeg staat, maar dat hier planologisch gezien de mogelijkheid aanwezig is om bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 uit te oefenen. Uitgaande van een worstcase scenario is aan de hand van milieucategorie 2 beoordeeld of sprake zou zijn van een milieuknelpunt.

Direct ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich watersportvereniging Gelre. Op dit adres vinden nauwelijks activiteiten plaats waardoor uit is gegaan van bedrijvigheid in milieucategorie 1.

Uit de beoordeling volgt dat voor alle adressen geldt dat het plangebied op een dusdanige afstand ligt dat aan de richtafstanden voldaan wordt en kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd als gevolg van het plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor inrichtingen (bedrijven) wordt getoetst aan het besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG tankstations. Voor transportroutes over weg, water en spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en voor buisleidingen wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB). Door de gemeente Zutphen is lokaal externe veiligheidsbeleid vastgesteld.

Beleidsvisie

De Beleidsvisie Externe Veiligheid (april 2015) beschrijft hoe de gemeente Zutphen omgaat met externe veiligheid. Externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken van risico's die ontstaan door vervoer, opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen. De gemeente Zutphen legt in deze beleidsvisie haar ambities vast.

De gemeente Zutphen streeft ruimtelijk en economisch naar duurzame groei. Ambities dienen binnen de gestelde milieukaders te blijven. Binnen Zutphen speelt externe veiligheid bij een aantal risicovolle inrichtingen en transportaders waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Bij deze risicovolle activiteiten bestaat een spanningsveld tussen veiligheid en de (toekomstige) ruimtelijke situatie. Deze beleidsvisie externe veiligheid geeft voor dit spanningsveld richting aan een integrale aanpak tussen ruimtelijke ordening, economische ontwikkelingen en hulpverlening.

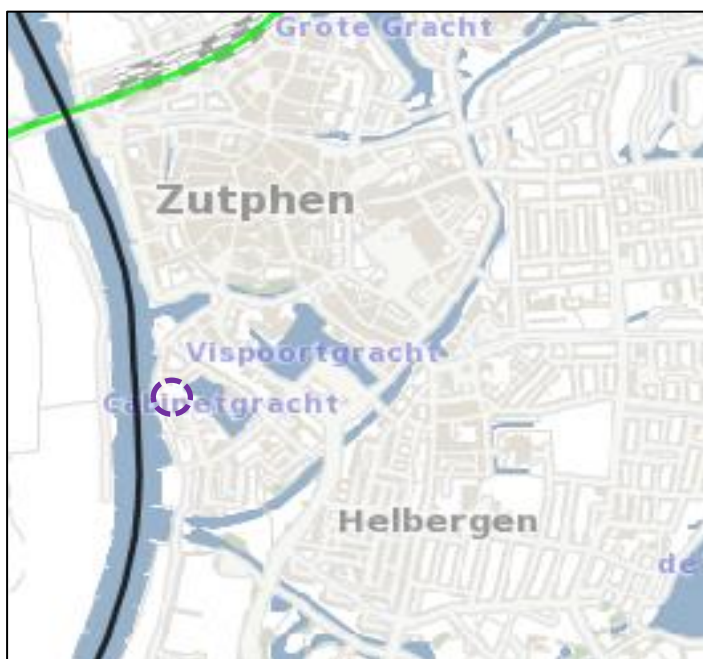
De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie, waarbij:

- 1 de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht en ambtenaren en bestuurders zich bewust zijn van de aanwezige risico's;

- 2 een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid;
- 3 door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van bestaande en toekomstige EV risico's;
- 4 communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn in geval bij een calamiteit.

Risico-inventarisatie

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal paars aangeduid.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (paars), spoorlijn Arnhem-Zutphen (groene lijn) en rivier de IJssel (zwarte lijn) (Bron: www.risicokaart.nl).

De rivier de IJssel stroomt door Zutphen en behoort tot het Basisnet Water. Er vindt dan ook vervoer van gevaarlijke stoffen over de rivier plaats. Uit raadpleging van de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour van 10^{-6} en de stofcategorieën LF1 en LF2 over de rivier worden vervoerd. Voor beide stofcategorieën geldt een invloedsgebied van 35 meter. Het plangebied ligt op meer dan 35 meter van de IJssel. Daarmee vormt deze risicobron geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Tenslotte bevindt zich ten noorden van het plangebied, op circa 800 meter afstand, een spoorweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Conform de gegevens van de risicokaart en het Basisnet Spoor volgt dat er geen plaatsgevonden risicocontour van 10^{-6} aanwezig is en ook geen plasbrandaandachtsgebied. Over dit stuk spoorlijn vindt onder andere vervoer van gevaarlijke stoffen in de stofcategorie D4 plaats. Conform de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) betekent dit dat het invloedsgebied van deze risicobron meer dan 4

kilometer is. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn, maar wel buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes betekent dit dat het groepsrisico beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om een advies hierover uit brengen.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de spoorlijn Arnhem-Zutphen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met de D4 categorie stof, toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

- Bestrijden rampscenario
Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaand spoor betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.
- Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren
Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van het plangebied en de specifieke risicolocatie cruciaal. Het plangebied is voor de brandweer op een goede manier en via diverse routes te bereiken. De brandweer kan spoedig via de Gerard Doustraat, Tadamstraat, Houtwal, Vispoortstraat en Badhuisweg het plangebied bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 10 minuten aanwezig kan zijn. De IJssel en de Cabinetgracht zijn op zeer nabije afstand van het plangebied aanwezig en kunnen in geval van een calamiteit ingezet worden als bluswatervoorziening voor het realiseren van een waterscherm waarmee de effecten van een toxische wolk kunnen worden beperkt. Nabij het plangebied zijn voldoende opstelplaatsen voor de brandweer beschikbaar.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Op een afstand van circa 800 meter afstand van het spoor is het ontstaan van een toxische wolk op het spoor het worstcase scenario. Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet.

Binnen het plangebied moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op het spoor en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Vooraf instructie van eventueel personeel en aanwezigen is hierbij dus van belang. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor het plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontluchten. Geconcludeerd kan worden dat de vluchtwegen een goede ontluchting mogelijk maken. De route Badhuisweg-Henri Dunantweg-Houtwal-Laan naar Eme is bijvoorbeeld een vluchtweg die verder van het spoor afleidt. Vervolgens is de N348 snel te bereiken als vluchtroute.

Advies Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

Op basis van de aangeleverde documentatie past deze ontwikkeling binnen de normen van de wet- en regelgeving over externe veiligheid (Bevi en Bevt). Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de relevante risicobronnen (IJssel en spoorlijn Zutphen-Velperbroek). Gezien de beoogde ontwikkelingen ligt het daarnaast niet in de lijn der verwachting dat de hoogte van het groepsrisico (GR) drastisch toeneemt.

In de wet- en regelgeving over externe veiligheid wordt een risicobenadering gehanteerd. Omdat incidenten bij de nabij gelegen risicobronnen nooit geheel zijn uit te sluiten heeft de Veiligheidsregio advies gegeven over maatregelen die (in het kader van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid) getroffen kunnen worden. De effecten van bijvoorbeeld een plasbrand aan de kade van de IJssel – als gevolg van het vrijkomen van een grote hoeveelheid benzine (LF2) – kunnen tot op 70 tot 100 meter afstand (dodelijke) slachtoffers veroorzaken.

Bestrijdbaarheid – bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Zutphen. Uit de VNOG-Geoviewer blijkt dat er in de buurt van het plangebied voldoende primair bluswater aanwezig is. Het plangebied is via de openbare weg voldoende bereikbaar voor hulpverleningsdiensten.

Ten behoeve van een adequate (geneeskundige) hulpverlening is het daarnaast van belang dat er rekening wordt gehouden met onderstaande bereikbaarheidsaspecten:

- Creëer voor ambulances een goede bereikbaarheid door minimaal twee toe- en uitgangswegen te realiseren. Voor ambulances is het namelijk niet alleen van belang om zo snel mogelijk bij objecten te komen, maar ook om zo snel mogelijk weer weg te kunnen rijden zonder hinder te ondervinden van andere (hulpverlenings)voertuigen.
- Ambulances dienen dichtbij een woning geparkeerd te kunnen worden. Obstakels op de weg, de stoep en het terrein dienen dus zodanig te worden ingericht dat ambulances snel en goed bij een object kunnen komen en dat brancards over de stoep kunnen worden vervoerd. Het beperken van verhogingen van de stoep, trappen, paaltjes, drempels e.d. draagt bij aan een goede bereikbaarheid van de bouwwerken voor ambulances en brancards.
- Zorg voor een eenduidige, duidelijke bewegwijzering van de woning(en), waarbij (straatnaam)borden en (huis)nummers zodanig zijn geplaatst, dat bij een calamiteit duidelijk is waar de hulpverleners naar toe moeten.
- Om bouwwerken voor brancards goed begaanbaar te houden, is het van belang om met name de ingang begaanbaar te houden. Grind voor de ingang en het gebruik van grote rubberen ringmatten vormen voor ambulancepersoneel en het slachtoffer op de brancard namelijk een obstakel. Een schoonloopmat is een goed alternatief om binnen bij de ingang te plaatsen.

Zodra de planvorming voor het plangebied concreter wordt, wordt geadviseerd om over bovengenoemde punten in gesprek te blijven met de Veiligheidsregio.

Zelfredzaamheid

De invulling van de aan huis gebonden activiteiten is momenteel nog niet bekend. Indien op deze locatie activiteiten mogelijk zijn waarbij verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn, dan kan dit nadelige gevolgen hebben voor de zelfredzaamheid van die personen. Idealiter staan dergelijke objecten zo ver mogelijk van risicobronnen af. In dit geval dus van de IJssel af.

Indien de toekomstige bewoners en/of gebruikers minder zelfredzaam zijn (bijvoorbeeld mensen met een beperking, ouderen of kinderen) dan is het van belang dat de vergunningverlener bij de burger aandacht besteedt aan de risico's die wonen in de buurt van de IJssel met zich meebrengt. Daarnaast is het van belang dat de vergunningverlener aandacht besteedt aan de acties die een bewoner of gebruiker zelf kan ondernemen om zelfredzamer te worden.

Een manier om schade (als gevolg van een plasbrand) aan woningen te beperken, is het toepassen van brandveilige materialen en brandwerend glas aan de buitenzijde van het gebouw dat richting de IJssel is geprojecteerd. Situeer vluchtwegen van diezelfde risicobron af. Andere maatregelen die getroffen kunnen worden om de zelfredzaamheid te vergroten is het realiseren van voorzieningen waarmee de (mechanische) ventilatie – evt. op afstand – afgeschakeld kan worden, als sprake is van een incident (spoorlijn) waarbij een toxische gaswolk ontstaat of een brand waarbij sprake is van grote rookvorming in de omgeving van het plangebied.

Bovengenoemde punten zijn onder de aandacht bij de initiatiefnemer en worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Het plangebied valt binnen het bereik van de bestaande WAS-palen. Het ministerie gaat op termijn deze wijze van alarmering in Nederland gefaseerd beëindigen. De zelfredzaamheid van de burgers binnen uw gemeente kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

De zelfredzaamheid van bezoekers van het object en bewoners binnen uw gemeente kan worden vergroot door hen te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR network' (voorheen Hartveilig Wonen). Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan 'Stan the CPR network' kan levens redden.

Conclusie

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

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, 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 maatschappelijk 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.

Waterschap Rijn en IJssel – Waterbeheerplan 2016-2021

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.

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 watertoets-procedure 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.

Toetsing

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets.

Watertoetstabel

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.

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.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja	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

Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	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
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Invulling van de watertoetstabel wijst uit dat de ontwikkeling waterhuishoudkundig van belang is, namelijk vanuit waterveiligheid. Er is daarom wateradvies bij het waterschap aangevraagd. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Waterveiligheid

Het voorgenomen plan heeft geen gevolgen voor de waterveiligheid, omdat het bouwvlak binnen dit plan buiten de beschermingszone van de waterkering ligt. Deze waterkering bevindt zich direct naast de Badhuisweg. Voor een klein deel van de gronden binnen het plangebied, die buiten het bouwvlak liggen, geldt dat het binnen de beschermingszone ligt. Voor deze gronden zijn de bepalingen uit de Keur, artikel 3.1, onder 4, van toepassing. Daarin is geregeld dat het verboden is om zonder vergunning van het bestuur gebruik te maken van de beschermingszone van een waterstaatswerk door anders dan in overeenstemming met de functie daarin of daarop:

- werken aan te brengen, te hebben of te verwijderen;

- opgaande (hout)beplantingen aan te brengen of te behouden, dan wel aanwezige (hout)beplantingen te verwijderen;
- werkzaamheden te verrichten.

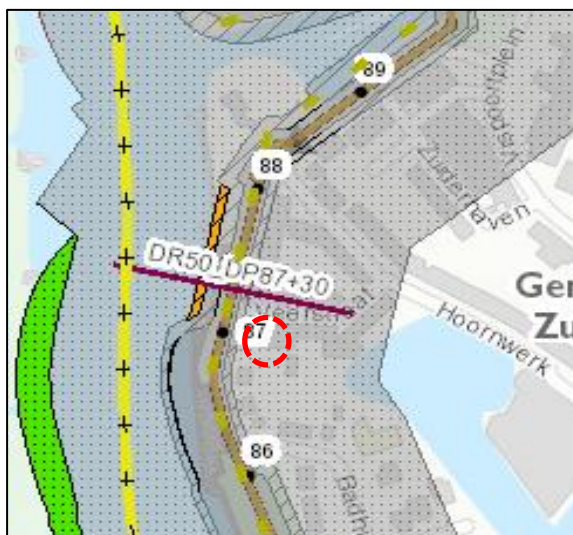


Beschermingszone waterkering met daarop globaal in rood de gronden van het plangebied, die in de beschermingszone liggen weergegeven (Bron: Waterschap Rijn en IJssel).

De overige gronden van het plangebied liggen binnen de buitenbeschermingszone van de IJssel (zie navolgende afbeelding). In de Keur (artikel 3.1, onder 5) is vastgelegd dat het zonder vergunning verboden is om:

- afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten;
- werken met een overdruk te plaatsen en te hebben;
- explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben.

Bij de uitvoering van de herontwikkeling van het plangebied zal waarschijnlijk dan ook een vergunning moeten worden aangevraagd.



Uitsnede legger waterschap Rijn en IJssel met daarop globaal in rood de ligging van het plangebied weergegeven (Bron: Waterschap Rijn en IJssel).

Verder heeft raadpleging van de digitale legger van het waterschap Rijn en IJssel aangetoond dat er geen andere waterbelangen spelen waar bij de herontwikkeling rekening mee moet worden gehouden.

Waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. In algemene zin geldt dat de functie wonen en de lichte bedrijvigheid niet zullen leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit ter plaatse.

Waterberging

In onderhavige situatie is sprake van een vrijwel geheel verharde locatie. Bij de herontwikkeling zal deze situatie niet tot nauwelijks wijzigen, zal het verhard oppervlak bij herontwikkeling ook niet toenemen. Watercompenserende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van de regels van de buitenbeschermingszone van de IJssel vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁵ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat er Natura 2000-gebieden (Rijntakken en Landgoederen Brummen) in de buurt van het plangebied liggen. De eventuele effecten van stikstofemissies vanuit het plangebied zijn met behulp van de AERIUS-calculator berekend. Uit deze berekening volgt dat een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in deze Natura 2000-gebieden is uit te sluiten. Ook andere verstoringen op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten door de al aanwezige verstoringen vanuit de kern. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of een ander gebied dat provinciale bescherming heeft. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gebieden hebben. De bescherming van deze gebieden staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

⁵ SAB (2020). Quick scan natuur. Zutphen, Badhuisweg 3. Projectnummer: 180164. 9 april 2020.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna en algemene verspreidingsgegevens komen er verschillende soorten grondgebonden zoogdieren, amfibieën, ongewervelden, vleermuizen en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door 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 verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, gewone grootvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis) en van de steenmarter.

Daarom is door SAB nader soortgericht onderzoek uitgevoerd⁶ naar de soorten steenmarter en vleermuis. Uit het onderzoek volgt dat het plangebied slechts zeer incidenteel wordt betreden door een steenmarter en er geen sprake is van een vaste rust- en verblijfplaats. Een ontheffing Wet natuurbescherming is voor deze soort niet noodzakelijk. Ten aanzien van vleermuizen ligt dit anders. In het plangebied is namelijk een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen, waar maximaal vier individuen gebruik van maken. Met de geplande werkzaamheden zal deze verblijfplaats waarschijnlijk verloren gaan, waardoor een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Deze ontheffing, inclusief projectplan met mitigerende maatregelen, zal bij de provincie worden aangevraagd.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

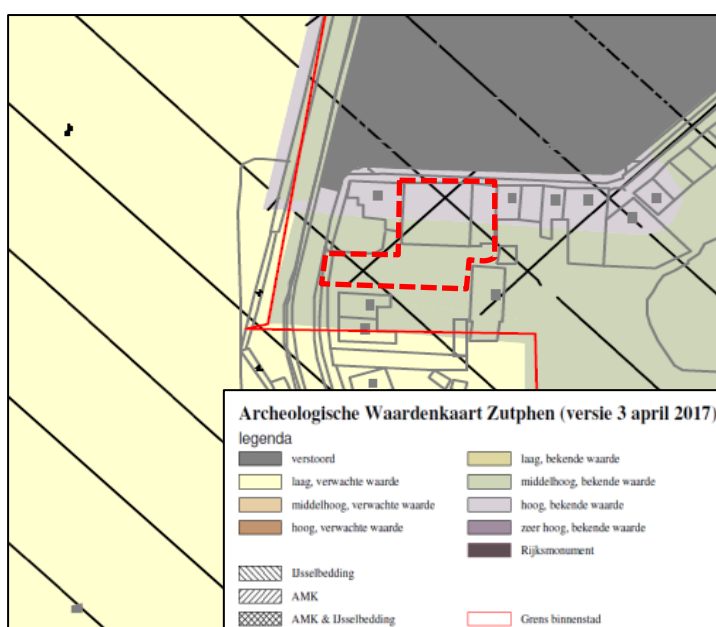
Algemeen

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

⁶ SAB (2019). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Zutphen, Veerstraat 3 - 5. Projectnummer: 180164. 17 augustus 2019.

Toetsing

Raadpleging van de Archeologische Waardenkaart Zutphen wijst uit dat het plangebied deels een hoog, bekende waarde (noordelijke helft) en deels een middelhoog, bekende waarde (zuidelijke helft) kent. De hoge bekende waarde geeft een onderzoekspllicht voor alle bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld. Bij de middelhoog, bekende waarde is voor alle bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Tevens is het plangebied aangewezen als bijzondere archeologische verwachtingswaarde 'IJsselbedding', hetgeen betekent dat alle bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 5,50+ NAP vooraf gegaan dienen te worden door archeologisch vooronderzoek. De genoemde archeologische waarden zijn met het beschreven beschermingsregime opgenomen als dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat bij een omgevingsvergunningaanvraag beoordeeld wordt of sprake is van bodemingrepen die aanleiding geven tot het aanleveren van archeologisch onderzoek. Daarmee zijn eventuele archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd en gewaarborgd.



Uitsnede Archeologische Waardenkaart Zutphen met daarop het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: Gemeente Zutphen).

Conclusie

Met het opnemen van de archeologische dubbelbestemming worden eventuele archeologische waarden in voldoende mate juridisch-planologisch beschermd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde 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.

Toetsing

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen monumentale status. Uit een uitgevoerde quick scan cultuurhistorie⁷ volgt wel dat het oudste deel van de gevel aan de zijde van de Veerstraat een positieve cultuurhistorische waarde heeft. Voor de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied zijn aan de hand van de huidige en historische kenmerken van het plangebied en haar omgeving functionele, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten geformuleerd die er voor zorgen dat de herontwikkeling passend is bij de locatie en haar omgeving. Zo wordt onder andere gewaarborgd dat het plangebied en het naastgelegen woonhuis op de hoek Badhuisweg-Veerstraat een ensemble blijven. Ook wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd dat gebouwen in én volledig langs de aangeduide gevellijn moeten worden gebouwd. Tevens blijven de aanwezige omliggende ruimtelijke structuren als gevolg van het plan overeind. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Gelet op het feit dat het plangebied tot het centrum van Zutphen behoort, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'centrum' aangehouden kunnen worden. De gemeente Zutphen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk gebied'.

Onderhavige ontwikkeling richt zich op de realisatie van maximaal 1 wooneenheid en maximaal 400 m² (lichte) bedrijvigheid. Gekozen is om een worstcasescenario aan te houden en bij het bepalen van de verkeersgeneratie van dit plan de kencijfers voor 'koop, huis, tussen/hoek' en 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' aan te houden. Tevens is gekozen om, gezien de inmiddels jarenlange leegstand binnen het plangebied, geen saldering toe te passen door de huidige gebruiksmogelijkheden met bijbehorende verkeersgeneratie af te zetten tegen de toekomstige situatie.

⁷ Gemeente Zutphen (2018). Advies cultuurhistorie. Voormalige wasserij Stijgoord Veerstraat 3-5 Zutphen. 2 maart 2018.

⁸ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

	Wonen (1)	Bedrijvigheid (400 m ²)	Totaal
Minimaal	5,4 x 1 = 5,4	6,3 x 4,0 = 25,2	30,6
Maximaal	6,2 x 1 = 6,2	8,6 x 4,0 = 34,4	40,6

Gemiddeld gezien zal sprake zijn van een verkeersgeneratie van circa 36 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. De verwachting is dat dit extra verkeer in het heersende verkeersbeeld kan worden opgenomen. Dit verkeer zal via de bestaande ontsluitingsroute met de Badhuisweg worden ontsloten.

Parkeren

De gemeente Zutphen kent geen gemeentelijke parkeernormen en hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen de kencijfers van het CROW (publicatie 317). Gelet op het feit dat het plangebied tot het centrum van Zutphen behoort, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'centrum' aangehouden kunnen worden. De gemeente Zutphen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk gebied'.

Onderhavige ontwikkeling richt zich op de realisatie van maximaal 1 wooneenheid en maximaal 400 m² (lichte) bedrijvigheid. Gekozen is om een worstcasescenario aan te houden en bij het bepalen van de parkeerbehoefte van dit plan de kencijfers voor 'koop, tussen/hoek' en 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' aan te houden. Uitgaande van de gemiddelde parkeernorm levert dat een totale parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen op.

	Wonen (1)	Bedrijvigheid (400 m ²)	Totaal
Gemiddeld	1,4 x 1 = 1,4	1,55 x 4 = 6,2	7,6

Parkeren zal op eigen terrein gebeuren. Daarvoor is voldoende ruimte in het plangebied. De parkeernormen van het CROW zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Tevens zijn in de regels de benodigde afmetingen van parkeerplaatsen vastgelegd. Daarmee wordt gesteld dat het aspect parkeren voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 *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. Omdat er voor een ieder nog de gelegenheid bestaat zienswijzen naar voren te brengen, is geen gebruik gemaakt van inspraak.

5.2.2 Omgeving

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn direct betrokkenen geïnformeerd.

5.2.3 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 overleg toegezonden aan betrokken instanties.

5.2.4 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zutphen, Badhuisweg 3 - Veerstraat 5' van 29 mei 2020 tot en met 9 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn zienswijzen ingediend en deze zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 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.

6.2 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-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en overige regels.
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.

6.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woonwerklocatie mogelijk. Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit regels van overige bestemmingsplannen van de gemeente Zutphen. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Gemengd', alsook drie archeologische dubbelbestemmingen. De hoofdbestemming en de dubbelbestemmingen worden hieronder nader besproken. Daarnaast wordt de regeling voor parkeren besproken, welke in de algemene regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

'Gemengd'

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming is maximaal 1 woning toegestaan én maximaal 400 m² bruto vloeroppervlakte aan aan huis verbonden beroepen, consument verzorgende bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten in de categorieën A en B, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Tevens zijn voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, groen, water, wegen en paden toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht en voldoen aan de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte. Tevens is vastgelegd dat gebouwen volledig moeten worden gebouwd daar waar de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding is weergegeven. Ten slotte zijn ook voor bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Waarde - Archeologie hoge bekende waarde', 'Waarde - Archeologie middelhoge bekende waarde' en 'Waarde - Archeologie IJsselbedding'

De noordelijke zijde van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge bekende waarde' gekregen en de zuidelijke helft van het plangebied 'Waarde - Archeologie middelhoge bekende waarde'. Het hele plangebied kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie IJsselbedding'. Deze dubbelbestemmingen zorgen voor behoud en de bescherming van eventuele archeologische relictten in het plangebied.

Voor het bouwen van nieuwe bebouwing geldt dat bij een oppervlakte groter dan 50 m² ter plaatse van de hoge waarde en een oppervlakte groter dan 500 m² ter plaatse van de middelhoge waarde een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarde is vastgesteld. Wanneer uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden door het oprichten van het bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. De archeologische dubbelbestemming voor de IJsselbedding regelt dat alle bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 5,50+ NAP vooraf gegaan dienen te worden door archeologisch vooronderzoek.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is daarnaast in de dubbelbestemmingen een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Parkeren

Noemenswaardig is nog de opgenomen parkeerregeling in de algemene regels van dit bestemmingsplan. De regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend indien wordt of zal worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Hierbij geldt dat ten minste voldaan moet worden aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW. De gemeente stelt publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW vast als beleid.