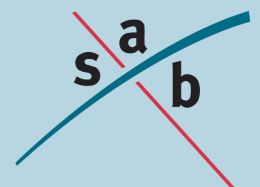


Bestemmingsplan

Marspoortstraat 5-11, Zutphen

Gemeente Zutphen

Datum: 5 oktober 2015
Projectnummer: 150179
ID: NL.IMRO.0301.bp0505Marspstraat5-vs01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	8
3	Relevant beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Akoestiek wegverkeerslawaaï	22
4.2	Flora en fauna	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bodem	26
4.5	Archeologie	26
4.6	Cultuurhistorie	27
4.7	Water	29
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Bedrijven en milieuzonering	37
4.10	Verkeer en parkeren	38
5	Economische haalbaarheid	40
6	Wijze van bestemmen	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Dit bestemmingsplan	42
7	Procedure	45
7.1	Vorbereidingsfase	45
7.2	Ontwerp fase	45

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Memo luchtkwaliteit
- Bijlage 3: Bouwhistorisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Een particuliere initiatiefnemer is voornemens om het bestaande kantorencomplex aan de Marspoortstraat 5-11 te Zutphen om te vormen tot maximaal zes woningen op de verdieping, met in de plint diverse functies (kantoor, detailhandel, maatschappelijk, etc.). De vier panden worden hierbij weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht waarin deze bouwkundig van elkaar waren gescheiden.

De plannen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade', omdat in dit bestemmingsplan het plangebied uitsluitend bestemd is voor kantoren. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan nodig. In de navolgende paragrafen wordt dit bestemmingsplan toegelicht.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zutphen. De Marspoortstraat bevindt zich ter hoogte van het voormalige Marspoortbolwerk. In de huidige situatie vormt de Marspoortstraat een centrumstraat waaraan met name centrumfuncties en woningen zijn gelegen. Op onderstaande kaarten is de locatie aangeduid.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (bron: pdok.nl)

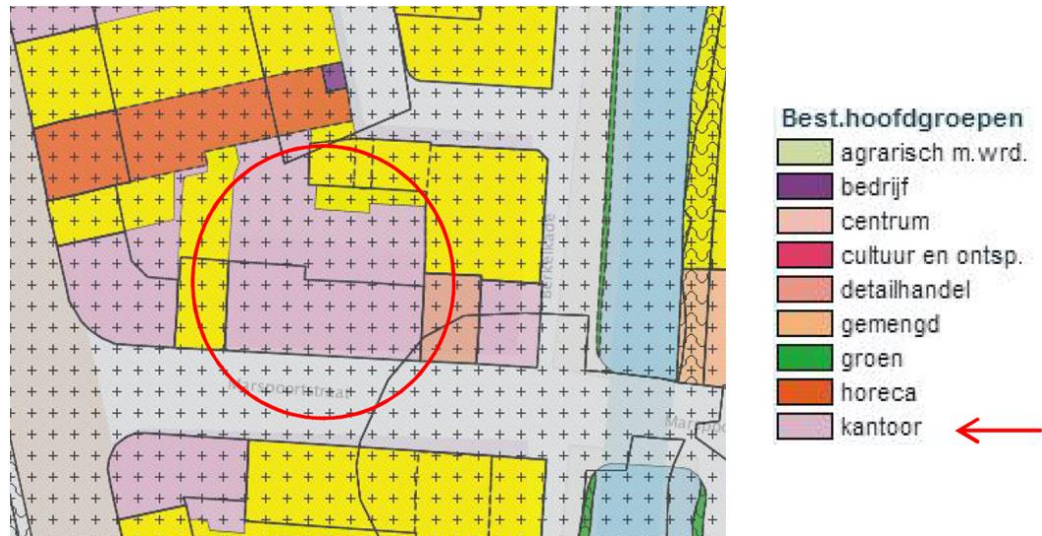


Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade', dat is vastgesteld op 1 juli 2013 door de gemeenteraad van Zutphen.

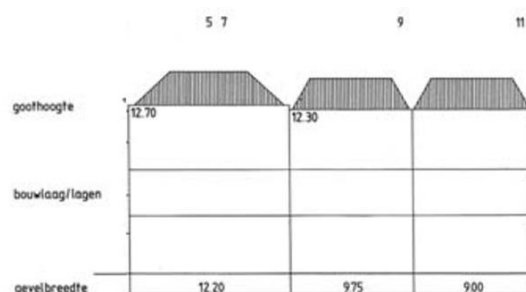
In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan. Er is verder een bouwvlak aangeduid waarbinnen de hoofdgebouwen toegestaan zijn. De toegestane goothoogtes staan aangeduid op de gevelwandenkaart. Dit hangt samen met de ligging van dit plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht', zoals die hierna besproken wordt.



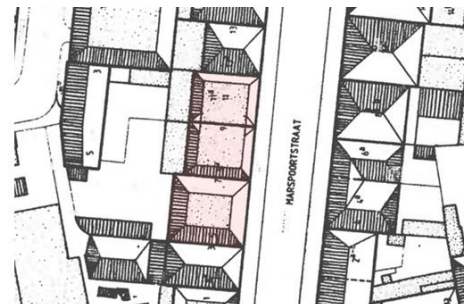
Verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied

Hiernaast zijn vier dubbelbestemmingen van toepassing:

- 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht': Deze dubbelbestemming betreft de aanwijzing van het plangebied als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet, 1988. De regeling is gericht op de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Hierbij worden twee kaarten gebruikt, een gevelwandkaart en een kappenkaart. De bebouwing dient aan de bestaande kenmerken te voldoen. Ook mogen de voorgevels van hoofdgebouwen uitsluitend in (het verlengde van) de voor-gevelrooilijn worden gebouwd.



Gevelwandenkaart



Kappenkaart

De gevelwandenkaart geeft inzicht in de bestaande gevelbreedtes, hoogtes van de bouwlaag en de bestaande goot- en bouwhoogtes. De kappenkaart geeft inzicht in de bestaande vormgeving van de kappen.

- ‘Waarde - Archeologie – middelhoog bekende waarde’, op de verbeelding aangeduid als ‘Waarde – Archeologie 4’: Deze archeologische dubbelbestemming geldt vrijwel voor het gehele plangebied: de twee hierna nog genoemde dubbelbestemmingen gelden slechts voor een klein hoekje. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden. Uit de regeling blijkt dat bij bouwplannen vooraf archeologisch onderzoek dient te worden gedaan. Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is nodig bij activiteiten groter dan 100 m² en het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter.
- ‘Waarde - Archeologie – hoog bekende waarde’, op de verbeelding aangeduid als ‘Waarde – Archeologie 3’: De als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden. Uit de regeling blijkt dat bij bouwplannen vooraf archeologisch onderzoek dient te worden gedaan. Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is nodig bij activiteiten groter dan 10 m² en het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter.
- ‘Waarde - Archeologische verwachting - bijzondere archeologische verwachting’, op de verbeelding aangeduid als ‘Waarde - Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4’. De als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden. Uit de regeling blijkt dat bij bouwplannen vooraf archeologisch onderzoek dient te worden gedaan. Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is nodig bij activiteiten groter dan 1.000 m².

Toetsing

Het voorliggende plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat er geen woningen toegestaan zijn binnen de bestemming ‘Kantoor’. Ook zijn de diverse beoogde functies in de plint (uitgezonderd kantoren) binnen de bestemming ‘Kantoor’ niet toegestaan. Het gaat dan om de functies als detailhandel, maatschappelijk en praktijkruimte. Omdat de nieuwe ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

1.4 Leeswijzer

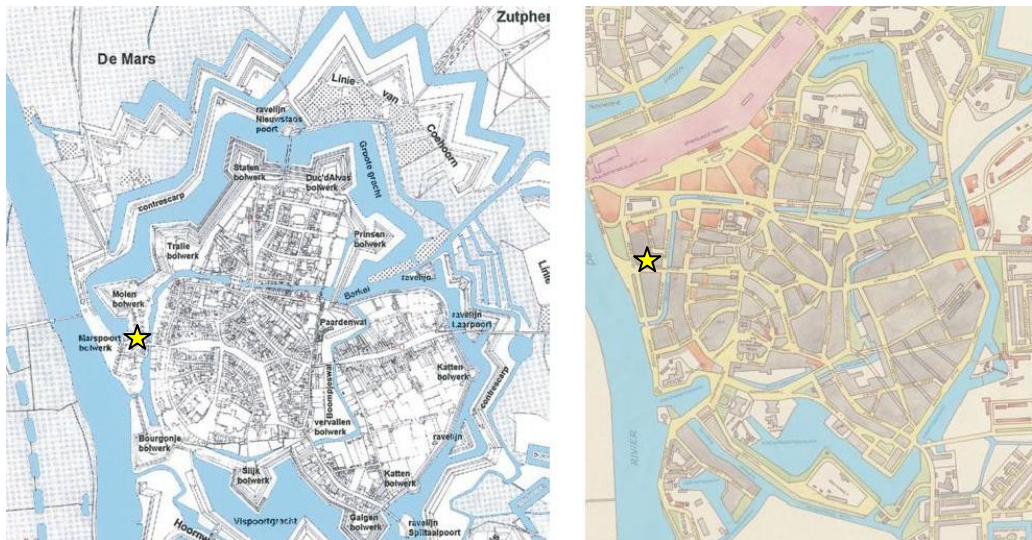
Deze toelichting heeft na het onderhavige inleidende hoofdstuk de volgende indeling. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het plan en het plangebied en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde, waarbij het belangrijkste beleid wordt besproken van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de planologische uitvoerbaarheid, waarin uitvoeringsaspecten als bodem, water en archeologie worden besproken. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Wordingsgeschiedenis

Zutphen kent een rijke geschiedenis als belangrijke historische stad in de regio. In de 14^{de} eeuw was de stad op het hoogtepunt van haar economische bloei. In de 17^{de} eeuw had Zutphen een regionale handels- en marktfunctie. Uit die tijd stammen de uitgebreide vestingwerken, die in verband met het grotere bereik van kanonnen werden vernieuwd. Deze vestingwerken bleven tot het einde van de 19^{de} eeuw gehandhaafd. Pas bij de opheffing van de vesting in 1874 ontstond de mogelijkheid stadsuitbreidingen te realiseren, waarbij de bastions en hoornwerken veelal zijn geëgaliseerd. Gedurende de Tweede Wereldoorlog werd Zutphen zwaar getroffen. In de wederopbouwplannen was vervolgens weinig ruimte voor oude sentimenten. Hierbij zijn verschillende historische restanten van oude vestingstad Zutphen gesloopt.



Historische kaart van Zutphen resp. begin 19^{de} eeuw en 20^{ste} eeuw (wederopbouw), plangebied met gele ster aangeduid

De Marspoortstraat vormde van oudsher de overgang tussen 'binnen' en 'buiten' de middeleeuwse stadskern. De hoofdroute vanaf de IJssel naar het stadscentrum liep via deze staat, waarlangs men na het passeren van de stadsgracht via de in 1390 gebouwde Marspoort de markten kon bereiken. Sinds de verlegging van de Berkel in 1610 werden de Marspoortstraat en de Groenmarkt fysiek door het water van deze rivier gescheiden. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw werden de vestingwerken gesloopt en werd de Marspoortstraat opgenomen in de stadsuitbreiding aan de IJsselkade. De straat vormde hiermee opnieuw een belangrijke entree tot het stadscentrum.



Historische foto Marspoortstraat met zicht op Wijnhuistoren (ca. 1910)

2.1.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de historische stad Zutphen en is gelegen aan de Marspoortstraat. Het straatbeeld kenmerkt zich door gesloten straatwanden en veel statige panden. Hiermee hebben zowel de IJsselkade als de Marspoortstraat het karakter van stedelijke aanloopstraten.



Straatbeelden Marspoortstraat met aanduiding panden Marspoortstraat 5, 7, 9 en 11

Het plangebied betreft de aaneengesloten panden Marspoortstraat 5, 7, 9 en 11. Aan de achterzijde staan de gebouwen aan een grotendeels verhard binnenterrein, dat wordt ontsloten via een poort in het pand Oude Wed 5.

2.1.3 Bestaande panden

De panden Marspoortstraat 5, 7, 9 en 11 hebben een bouwgeschiedenis die begint in het derde kwart van de 19^{de} eeuw. De panden zijn in de loop van de 20^{ste} eeuw geleidelijk samengevoegd en ingrijpend verbouwd ten behoeve van de huidige kantoorfunctie.

- Marspoortstraat 5 is een vijf vensterassen breed huis van drie bouwlagen met zolder en met de classicistisch vormgegeven gevel direct aan de straat. Het is een

deels onderkelderd huis dat in hoofdropzet uit twee voormalige woonhuizen bestaat.

- Marspoortstraat 7 is een vier vensterassen breed huis van drie bouwlagen met zolder en met een sober vormgegeven gevel in baksteenclassicisme direct aan de straat. Het is een deels onderkelderd huis.
- Marspoortstraat 11 is een vier vensterassen breed huis van drie bouwlagen met zolder en met een sober vormgegeven gevel in baksteenclassicisme direct aan de straat. Het is een deels onderkelderd huis, dat vermoedelijk oorspronkelijk samen met nummer 9 in één bouwcampagne is gerealiseerd.



Marspoortstraat 11 en Marspoortstraat 7 (bron: Stichting Torenstad Monumentenbeheer)

In de bestaande situatie zijn de vier panden samengevoegd met horizontale doorgangen tot één kantoorcomplex. De panden hebben een cultuurhistorische waarde en zijn rijksmonument. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

2.2 Nieuwe situatie

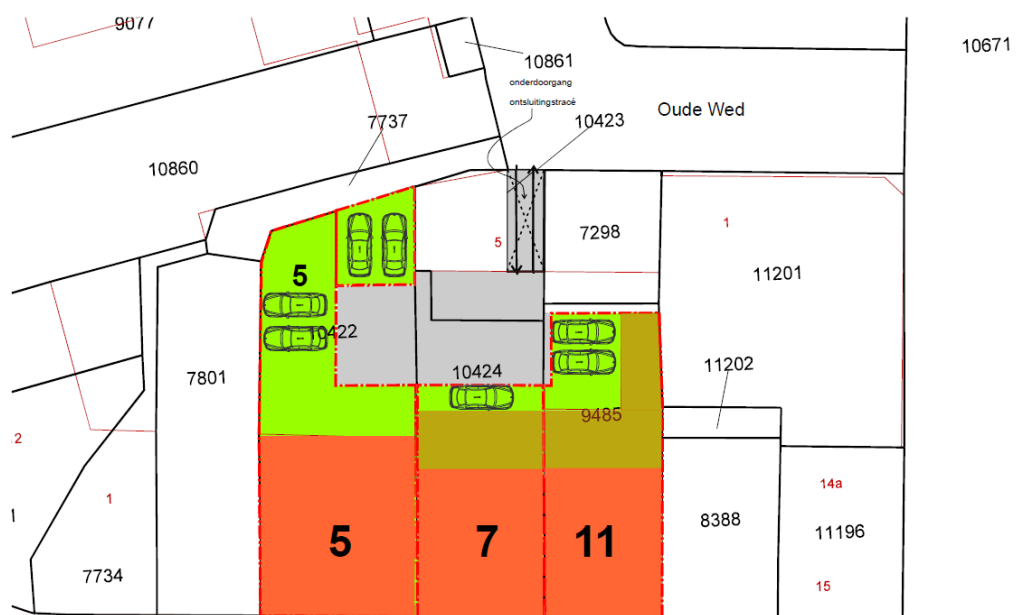
In de nieuwe situatie worden de bestaande panden Marspoortstraat 5 tot en met 11 verbouwd. De vier panden worden aan de binnenzijde in hun oorspronkelijke staat teruggebracht in die zin dat ze bouwkundig weer van elkaar worden gescheiden. Op de verdiepingen worden maximaal zes wooneenheden gerealiseerd. In de plint is ruimte voor diverse functies, onder meer wonen, kantoor, detailhandel, galerie, maatschappelijk en praktijkruimte. Onder praktijkruimte wordt verstaan 'een beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte welke wordt gebruikt voor de uitoefening van beroepen zoals medische, paramedische en administratieve, juridische, ontwerptechnische, sociaalwetenschappelijke, alsmede daarmee gelijk te stellen beroepen'.

Ten slotte worden in dit bestemmingsplan de bestaande mogelijkheden voor vestiging van kantoren (op alle bouwlagen) gecontinueerd.

Op het achterterrein is ruimte voor parkeren voor bewoners. Het parkeerterrein is te bereiken via de bestaande doorgang in het pand Oude Wed 5. De navolgende afbeelding geeft een indruk van de mogelijke nieuwe inrichting van het achterterrein.

Het is de bedoeling dat voor de buiten leefruimte van de toekomstige bewoners de mogelijkheid wordt gecreëerd om een balkon te maken op de eerste en tweede verdieping aan de achterzijde en een dakterras op de bestaande uitbouwen. Een loggia

op de tweede verdieping is eveneens een mogelijkheid om er voor te zorgen dat de toekomstige bewoners een uitbreiding van hun leefruimte buiten krijgen.



Situatietekening mogelijke nieuwe inrichting achterterrein

Op het achterterrein is er plaats voor zeven parkeerplaatsen. Hiermee is er ruim één parkeerplaats per woning (uitgaande van het maximale programma van zes woon-eenheden). De verantwoording van het parkeren is opgenomen in paragraaf 4.10.

3 Relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

- 1 Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- 2 Bereikbaar: Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- 3 Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

Onder deze drie hoofddoelstellingen zijn 12 nationale belangen ingedeeld. De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen: 'Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen'.

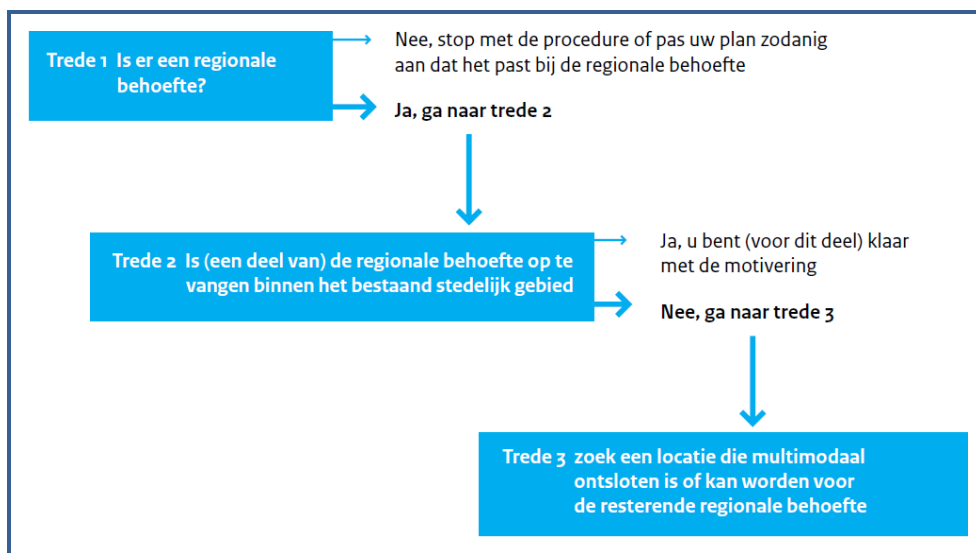
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

3.1.2 **Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

In dit kader is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken en stelt concrete regels. Deze zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, invulling worden gegeven aan de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



Stroomschema Ladder duurzame verstedelijking

3.1.3 **Toetsing rijksbeleid**

Onderhavig plan raakt geen rijksbelangen. Ook de regels uit het Barro zijn voor onderhavig plan niet van belang.

Wel is het van belang nader in te gaan op de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Er is daarom specifiek getoetst of bij onderhavig plan de Ladder dient te worden doorlopen.

- Hiervoor dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Onderhavig plan betreft de realisatie van woningen en diverse functies (kantoren etc. in de plint) in reeds bestaande bebouwing. In diverse uitspraken van de Raad van State is tot de conclusie gekomen dat wanneer er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Om die reden is het juridisch gezien niet noodzakelijk om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

- Verder blijkt uit jurisprudentie dat bij kleinschalige projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt.

Onderhavig project betreft een betrekkelijk kleinschalig plan: het betreft ten eerste de realisatie van enkele woningen. Op basis van de huidige jurisprudentie geldt dat projecten met negen woningen of minder aangemerkt moeten worden als kleinschalig. Bij onderhavig project betreft het maximaal zes wooneenheden; er is dus wat dit betreft geen Ladder-toets nodig. Deze uitzondering voor kleinschalige projecten geldt ook voor andere ontwikkelingen dan woningbouw. Daarbij is de oppervlakte van belang. Omdat deze in onderhavige project gering is, kan ook voor de functies die toegestaan worden in de plint worden afgezien van het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gezien voorgaande overweging is er geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De nieuwe omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld op 9 juli 2014 en vormt hiermee het actuele ruimtelijke kader van de provincie Gelderland.

Hoofddoelen

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- 1 een duurzame economische structuur;
- 2 het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- 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.

Uitwerking provinciale hoofddoelen

De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt in de thema's 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. 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, verkeer en bodem.

Wonen

In artikel 2.2.1.1 is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Bij onderhavig plan betreft het echter geen nieuwe woonlocatie, maar een aantal wooneenheden die binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Wat betreft de passendheid binnen de KWP wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4 en 3.2.5. Hiernaast past het plan binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die op haar beurt regionaal is afgestemd.

Kantoren

In artikel 2.3.1.2 is opgenomen dat nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen alleen kunnen worden toegestaan indien de betreffende kantoorvestiging goed ontsloten is door een hoogwaardige OV-verbinding.

Wat dit punt geldt dat bij dit plan geen sprake is van nieuwe zelfstandige kantoren, uitsluitend van een continuering van de bestaande vestigingsmogelijkheden voor kantoren. De OV-ontsluiting is overigens goed; het plangebied ligt dichtbij het treinstation Zutphen.

Detailhandel

In artikel 2.3.3.1 is opgenomen dat in een bestemmingsplan geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk worden gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur. De oppervlakte van de nieuwe detailhandel is in onderhavig plan zeer beperkt is. Bovendien is een menging van diverse functies beoogd. Er wordt om die reden verwacht dat geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur.

3.2.3 Structuurvisie Stedendriehoek 2030

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

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

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

De structuurvisie omvat een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de lange termijn 2030. Dit beeld laat zien hoe de betrokken partners van de Stedendriehoek willen omgaan met de ruimtelijke ontwikkeling van het bundelingsgebied Stedendriehoek. Voornoemde aspecten moeten ertoe bijdragen dat het stedelijk ruimtegebruik in en om de bestaande steden en dorpen wordt gebundeld en geconcentreerd.

3.2.4 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma zijn bovendien afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

3.2.5 Toetsing provinciaal beleid

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en het plan richt zich op bestaand bebouwd gebied. Bij onderhavig plan worden de bestaande ruimtelijke kwaliteiten (cultuurhistorische waarden, monumentale waarde gebouwen) behouden. Het plan past hiermee goed in de gedachte uit de ontwikkelingsvisie van 'ontwikkelen met kwaliteit'.

Het plan is hiernaast niet strijdig met de provinciale omgevingsvisie en -verordening. Het plan past hiernaast binnen het KWP3. De te realiseren maximaal 6 wooneenheden zijn opgenomen in de planningslijst van het KWP3.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030.

De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staan centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;

- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrum-stedelijk 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.

Toetsing

Bij onderhavig plan krijgt een bestaand (kantoor)complex van panden in het centrum van Zutphen een nieuwe bestemming met woningen op de verdiepingen en diverse andere functies in de plint. Dit past goed binnen het beleid van de regio om bestaand stedelijk gebruik te herstructureren en intensiveren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Ontwikkelingsvisie Zutphen*

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

Met betrekking tot het onderhavige plangebied, dat op de ontwikkelingskaart is aangewezen als ‘Centrumgebied/binnenstad’, wordt gesteld dat het voor de binnenstad van Zutphen zeer wenselijk is het verzorgingsniveau te verhogen. Dit kan worden gerealiseerd door toename van het verkoopvloeroppervlak. Tevens wordt geduid op het onderkennen van de verschillende karakters binnen het winkelgebied. Hierover wordt gesteld dat het belangrijk is deze verschillende kenmerken te waarborgen en zo mogelijk te versterken.

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

3.4.2 *Binnenstadvisie Zutphen*

In januari 2012 heeft de gemeenteraad van Zutphen de Binnenstadvisie vastgesteld. Met deze Binnenstadvisie beschikt de gemeente over een beeldend en wervend inte-

gratie- en investeringskader voor toekomstig handelen in en rond de binnenstad van Zutphen. In de Binnenstadvisie worden doelen en ambities voor de binnenstad geformuleerd aan de hand van drie centrale thema's, de gewenste structuur en het aanwijzen van zeven interventiegebieden.

Door een goede afstemming van bestaande en nieuwe initiatieven in de binnenstad met de Binnenstadvisie Zutphen kan een verbeterslag in de Zutphense binnenstad plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen, hetzij publiek, hetzij privaat kunnen geïnitieerd worden vanuit, getoetst worden aan of geïnspireerd worden door de Binnenstadvisie. Hierdoor kan de Binnenstadvisie, ook in tijden van beperkte middelen, een instrument zijn dat de koers voor de binnenstad van Zutphen vast helpt te houden. De Binnenstadvisie kent in "deel 2" daarom uitgebreide verbeeldingen die de doelen verder onder bouwen en prikkelen tot verdere uitwerking door overheid en andere partijen.



Kaartbeeld uit de Binnenstadvisie Zutphen

3.4.3 Structuurvisie Binnenstad Zutphen

Deze structuurvisie is een vervolg van de Binnenstadvisie en is vastgesteld op 18 juni 2012. Deze structuurvisie is opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen inzake structuurvisies wat betreft het opnemen van een uitvoeringsparagraaf en het digitaal uitwisselen. Hiernaast heeft de structuurvisie tot doel een door de gemeente gevestigd voorkeursrecht te bestendigen. Met de voorliggende structuurvisie wordt ten slotte tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting te beschikken over een structuurvisie.

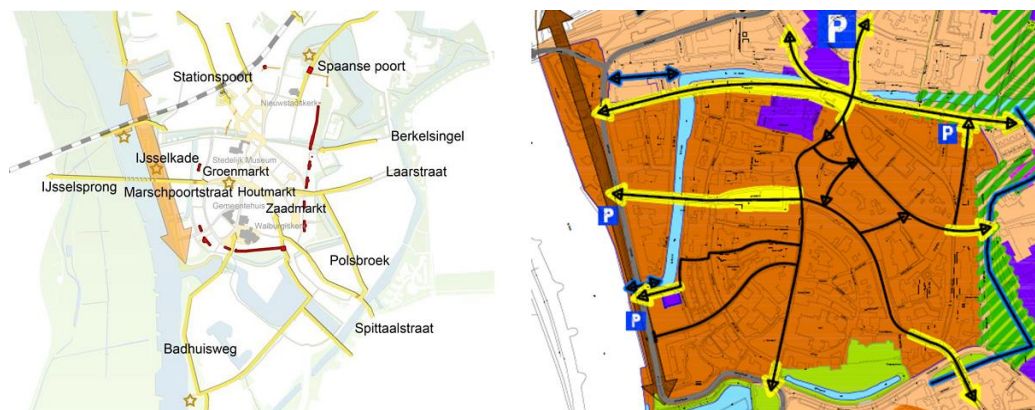
In de structuurvisie wordt de visie op hoofdlijnen toegelicht. De binnenstad van Zutphen is een bijzonder en aantrekkelijk gebied, waarin stedelijke dynamiek samengaat met uitgesproken en overal zichtbare historische kwaliteiten. Om te zorgen dat de unieke kwaliteit van de binnenstad in de komende jaren de leidraad en de inspiratiebron blijft bij het uitwerken en uitvoeren van verbeteringsprojecten, is in deze visie gezocht naar een aantal leidende thema's.

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

Deze laatste doelstelling is het meest relevant bij onderhavig plan. Centraal bij deze doelstelling staat dat de stad zich in de wisselwerking tussen historisch decor en stedelijke dynamiek ontwikkelt. Het historisch stedelijke decor leent zich uitstekend voor een rijke variatie aan stedelijke activiteiten. Stedelijk leven houdt een rijke diversiteit van activiteiten in handelen, wonen, recreëren, werken; maar ook bewegen en pauzeren, uitrusten en aanschouwen. Het is juist een gezonde mengeling van deze activiteiten die maakt dat Zutphen een bloeiende stad wordt. De beschreven activiteiten vinden niet alleen plaats in gebouwen, maar ook in het stelsel van openbare ruimten, voor jongeren en ouderen. Goede bereikbaarheid en goede parkeerfaciliteiten zijn essentieel voor de vitaliteit van de stad. De doelstelling van dit thema is om verscheidenheid van menselijk handelen in de binnenstad op allerlei manieren te bevorderen.

In de structuurvisie wordt tevens ingegaan op de openbare ruimte. Het weefsel van straten, pleinen en markten wordt verder ondersteund en uitgebouwd. Historische straatpatronen worden bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk teruggebracht. De entrees naar de historische binnenstad (de overgangsgebieden) moeten herkenbaar, veilig en aantrekkelijk zijn. Onder meer van belang hierbij is dat het openbaar gebied in de IJsselkade wordt verbeterd. Om de IJssel voelbaar de stad in te brengen is hiernaast speciale aandacht nodig voor de verbinding van de IJsselkade met onder meer de Marspoortstraat en de Markten.

Ook uit de visiebeschrijving blijkt dat het de bedoeling is dat vanuit de Oude Stad de openbare ruimte van de verbindingen naar de omliggende gebieden in beeld- en gebruikskwaliteit versterkt wordt (de overgangsgebieden). Hierbij wordt (onder meer) de IJsselkade – Marspoortstraat – Groenmarkt genoemd. Eén en ander blijkt uit de onderstaande kaarten.



Kaart structuren openbare ruimte uit Structuurvisie en uitsnede uit structuurvisiekaart

Uit de structuurvisie blijkt verder dat als beleidspunt wordt genoemd het bewoonbaar maken van panden boven de winkels.

3.4.4 Aanvullend beleid wonen boven winkels

In de nota 'Ruimte voor 'Wonen boven winkels' in Zutphen' wordt een aanvullend beleidskader gegeven voor bovenwoningen in het kernwinkelgebied van de binnenstad. Met het stimuleren van wonen op de verdieping in leegstaande of voor opslag gebruikte ruimtes boven bestaande winkels of boven bestaande bedrijfspanden met een andere dan een winkelfunctie worden onderstaande doelstellingen nagestreefd:

- het bevorderen van de leefbaarheid en de sociale veiligheid in de binnenstad;
- het vergroten van de aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied;
- het verhogen van de woonkwaliteit van de binnenterreinen;
- tegengaan van verval van monumentale panden als gevolg van langdurige leegstand.

Als hulpmiddel voor het uitvoeren van het wonen boven winkels beleid is een bloksgewijs onderzoek uitgevoerd waarin is gekeken naar mogelijkheden voor:

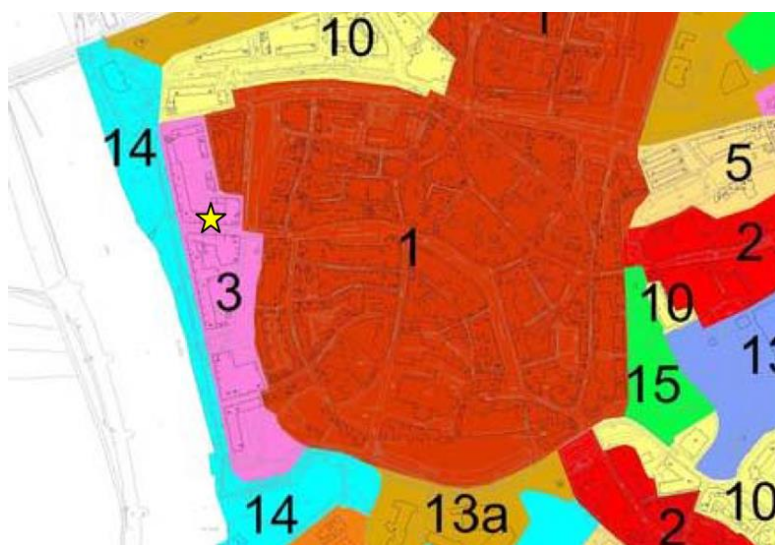
- ontsluiten van de verdiepingen;
- (fietsen-)bergingen;
- buitenruimte.

In het beleid is aangegeven op welke wijze in de betreffende bestemmingsplannen het wonen boven winkels een plek dient te krijgen. Het gaat dan om het creëren van mogelijkheden voor:

- toevoegen van het aantal woningen;
- het wonen in de kap van de bebouwing, waarbij de monumentale waarden van de kapconstructie en het dakenlandschap gerespecteerd dienen te worden;
- gebruik van platte daken ten behoeve van woningtoegangen en buitenruimten;
- balkons;
- de in het bloksgewijs onderzoek aangegeven opties voor het ontsluiten van de verdiepingen.

3.4.5 Welstandsbeleid

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



Gebiedsindeling uit de welstandsnota met aanduiding plangebied (gele ster)

Het welstandsbeleid is gebiedsgericht. Voor voorliggend het plangebied geldt het thema 3: Gesloten bouwblokken (eind 19e begin 20e eeuw). In het algemeen geldt voor het plangebied dat het behoud van het bijzondere karakter van de historische bebouwing van groot maatschappelijk belang wordt geacht. De historische stedelijke bebouwing is de drager van de identiteit van de stad als geheel, en voor de regio, waarvoor de stad als centrum fungeert. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden dienen te worden vermeden.

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke bebouwing in gesloten bouwblokken, in het individuele en grondgebonden karakter van de panden en in de architectonische samenhang van de gevels. Hoeken van straten hebben daarbij een bijzondere aandacht. Het onderscheid in opbouw van hoofd- en zijstraten en van voor- en achterstraten maakt deel uit van deze karakteristiek. Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de directe omgeving benaderd worden.

Naast gebiedsgerichte criteria gelden verschillende niveaus van welstandstoezicht. Voor het plangebied geldt een zware toetsing (welstandsniveau 1). Waarbij het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

3.4.6 Woonvisie 2013-2017

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

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

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

3.4.7 Toetsing gemeentelijk beleid

Het plan past goed binnen het gemeentelijke beleid. Uit de structuurvisie blijkt dat de gemeente in het centrum ruimte wil bieden aan dynamiek. Onderhavig plan kan ervoor zorgen dat de ruimtelijke dynamiek in het centrum van Zutphen wordt versterkt. Het plan sluit verder goed aan bij de doelstellingen uit de ontwikkelingsvisie en structuurvisie waarin de herontwikkeling tot een intensief stedelijk gebied centraal staat.

Ook zorgt het plan ervoor dat de verdiepingen van de panden kunnen worden bewoond. De gemeente Zutphen acht dit, zo blijkt uit diverse beleidsstukken, wenselijk. Bij het plan blijft de bestaande bebouwingskarakteristiek verder behouden. Dit past ook binnen het gemeentelijke beleid.

Wat betreft de woonvisie wordt gesteld dat onderhavig plan kan bijdragen aan de beoogde levendigheid. In dit voormalige kantorencomplex worden woningen op de verdiepingen gerealiseerd en diverse functies in de plint.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Akoestiek wegverkeerslawaaai

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, doch soms is het toch wenselijk / noodzakelijk akoestisch onderzoek uit te voeren in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing

Onderhavig project betreft de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹.

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de locatie is gelegen binnen de geluidzone van de IJsselkade. De maximum snelheid op de weg bedraagt 50 km/uur. De maximum snelheid op de Marspoortstraat bedraagt 30 km/uur.

De geluidbelasting door wegverkeer op de IJsselkade bedraagt 51 - 55 dB na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg en is vanwege het monumentale karakter niet haalbaar. Afscherming van de woningen is op deze locatie niet mogelijk. Voor de gevels van de woningen dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 51 - 55 dB, conform tabel II.2.

De Marspoortstraat wordt in 2015 opnieuw ingericht. De gemeente heeft aangegeven dat, gezien het monumentale karakter van de Marspoortstraat, het vervangen van het wegdek door stil asfalt niet haalbaar is. Afscherming van de panden is fysiek niet mogelijk en stedenbouwkundig ongewenst. Er zijn derhalve geen mogelijkheden om de geluidbelasting op de gevels te verlagen. Er hoeft voor de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van de Marspoortstraat geen hogere waarde te worden aangevraagd omdat het gaat om een 30 km weg.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening indien voor de geluidbelasting wordt voldaan aan de eisen die door de gemeente bij transitie naar woningen worden gesteld. Bij de transitie van kantoren naar woningen stelt de gemeente als eis dat de binnenwaarde in verblijfsruimten de waarde van 38 dB niet mag overschrijden en dat de woning beschikt over een geluidluwe achtergevel en een geluidluwe buitenruimte. De gevels aan de achterzijde zijn geluidluw en er is een geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde op de begane grond aanwezig zodat aan deze eis kan worden voldaan. De geluidbelasting op de voorgevels van de woningen door de IJsselkade en de Marspoortstraat samen, bedraagt zonder aftrek 61 - 64 dB. Omdat de geluidwering van gevels zonder maatregelen ca. 20 dB is bedraagt de binnenwaarde dan ca. 41 - 44 dB. Voor de voorgevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig, zoals

¹ Geluidbelasting woningen Marspoortstraat 5 - 11 te Zutphen, Adviesbureau Van der Boom, kenmerk 15-059, datum 14 april 2015.

bijvoorbeeld akoestische dubbele beglazing of dubbele ramen, in combinatie met geluidgedempte ventilatie. De benodigde voorzieningen kunnen in overleg verder worden uitgewerkt.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek wegverkeerslawaaï' is voldoende onderzocht. Er zijn geen belemmeringen tegen het plan. Wel dient er een procedure te worden gevoerd door de gemeente om hogere waarden te verlenen inzake de IJsselkade. Ook dienen er geluidwerende voorzieningen te worden getroffen. Deze worden bij de uitwerking van de plannen meegenomen. In dit kader dient ook nog een geluidsisolatieonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2 Flora en fauna

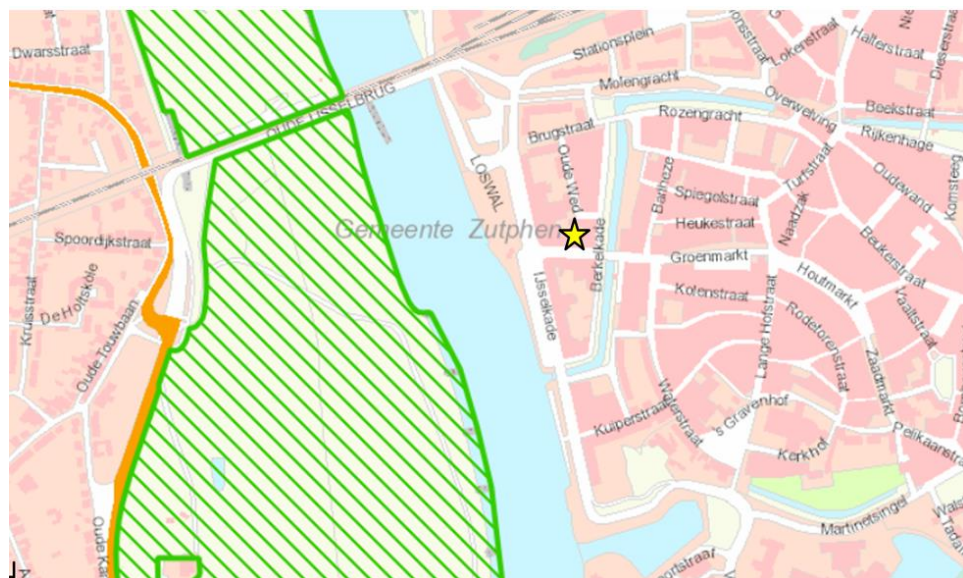
Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In het bestemmingsplan dient, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing is verkregen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 200 m van het Natura 2000 gebied Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel).



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebied Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden IJssel

Het plan betreft de functieverandering van bestaande gebouwen van een kantorencomplex naar maximaal zes woningen en enkele functies in de plint. Een dergelijke functiewijziging van bestaande bebouwing leidt, gelet op de afstand tot het Natura 2000-gebied, niet tot negatieve effecten op het Natura 2000 gebied.

Soortenbescherming

Onderhavig project behelst alleen een ander gebruik van een bestaand gebouw in de bebouwde kom. Er is uitsluitend sprake van een in pandige verbouwing. Alle buitenmuren blijven gehandhaafd en ook het dak blijft onaangetast. Om deze reden wordt aangenomen dat er door de plannen geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast.

Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

Het project betreft de realisatie van een woonfunctie met een menging van functies in de plint. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de woonfunctie, maar niet voor de diverse functies in de plint. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is om die reden korte quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd².

De opzet van dit onderzoek was driedelig, namelijk:

1. Toets NIBM;
2. Toets grenswaarden in het kader van goede ruimtelijke ordening;
3. Toets aan gemeentelijk beleid.

1. Toets NIBM

Onderzocht is wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. Hiervoor is de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk gemaakt. Met behulp van de NIBM-rekentool (versie mei 2014) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Hierbij is uitgegaan van een totale verkeersgeneratie van het plan van ca. 166 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde).

In de onderstaande tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling klei-

² Memo Luchtkwaliteit Marspoortstraat 5-11, SAB, 15 juni 2015, kenmerk 150179.

ner is dan de NIBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		166
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,12
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Resultaat berekening NIBM-tool

2. Toets grenswaarden in het kader van goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

3. Toets aan gemeentelijk beleid

De gemeente Zutphen heeft beleid om bij plannen met gevoelige bestemmingsplannen met gevoelige bestemmingen rond drukke wegen de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen 50 meter van een drukke weg, namelijk de IJsselkade. Om die reden is nader onderzocht wat de luchtkwaliteit ter plekke is. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Jaartal	Concentraties
2015	23,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	22,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2030	21,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Concentraties PM10 t.h.v. de IJsselkade

Uit de toetsing blijkt dat de luchtkwaliteit net boven de waarde van $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt. Verder blijkt dat de luchtkwaliteit de komende jaren verbetert.

De gezondheidkundige advieswaarde van de WHO voor fijn stof is 20 microgram per kubieke meter (m^3). Deze waarde wordt bijna nergens in Zutphen gehaald. Gezondheidkundig is er geen ondergrens voor de concentratie fijnstof waarop er geen gezondheidseffecten meer zijn. Er is een bijdrage van de weg, maar de achtergrondconcentratie ligt rond de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit geldt voor grote delen van de provincie.

De luchtkwaliteit bij het plangebied ligt net boven de advieswaarde van het WHO. Om die reden moet worden gekeken of maatregelen mogelijk zijn. Maatregelen aan de

bron (het verkeer) zijn moeilijk te realiseren. De locatie voldoet wel aan een goede ventilatie en een geluidsluwe zijde. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteits-eisen geen belemmering vormen voor het onderhavige project.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Onderhavig project betreft uitsluitend een verandering van de bestemming van bestaande bebouwing waarbij de nieuwe functie niet als gevoeliger wordt aangemerkt dan de bestaande functie. Om die reden wordt gesteld dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functies. Een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect 'bodem' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Archeologie

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden.

Toetsing

Sinds 2007 beschikt de gemeente over een door de raad vastgestelde gemeentelijke archeologische waardenkaart. Hierop staat aangegeven waar zich archeologische waarden bevinden (bekende waarden) of zouden kunnen bevinden (verwachtingswaarden). Aan de waarderings- en voorschriften zijn gekoppeld bij welke omvang en diepte van bodemingrepen archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart met aanduiding plangebied

Het plangebied valt binnen een middelhoge en hoge bekende archeologische waarde. Dit correspondeert met de archeologische dubbelbestemming die in hoofdzak op grond van het geldende bestemming van toepassing is (zie paragraaf 1.3.).

Onderhavig plan betreft alleen een ander gebruik van bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing of nieuwbouw plaats en ook vinden er in pandig geen bodemroeringen plaats. Verstoring van archeologische waarden kan dus worden uitgesloten en archeologisch onderzoek is niet nodig. Om archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen, zijn de van toepassing zijnde archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan één op één overgenomen in de regeling van dit bestemmingsplan (zie verder hoofdstuk 6).

Conclusie

Het aspect 'archeologie' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Cultuurhistorie

Algemeen

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

Algemeen

Onderhavig plan betreft 4 gebouwen met de status van Rijksmonument (monumentnummer 41339 t/m 41342, datum aanwijzing 24-05-1966). Hiernaast is het plangebied gelegen in een gebied dat bij besluit d.d. 16 december 1986 door de minister van

WVC en de minister van VROM is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Dat wil zeggen dat de bestaande historische en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd. Op onderstaande kaart is het Beschermd Stadsgezicht aangeduid.



Ligging plangebied is beschermd stadsgezicht 1986 (locatie aangeduid met gele ster)

Bouw-historisch onderzoek

Gezien de bijzondere cultuurhistorische waarde van het plangebied en de omgeving is een bouwhistorisch onderzoek³ uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om een overzicht te vormen van de in het pand aanwezige monumentale, bouwhistorische en cultuurhistorische waarden.

In de notitie is een beknopte beschrijving gegeven per object van de bestaande situatie en de historische ontwikkeling van het complex panden. Omdat de panden een monumentale status hebben is een waardestelling opgesteld. Dit is gebeurd aan de hand van vijf facetten, die in de Richtlijnen voor het Bouwhistorisch onderzoek worden genoemd: algemene historie, stedenbouw, architectuurgeschiedenis, bouwhistorie en gebruiksgeschiedenis.

Daarnaast zijn in de conclusie enkele aanbevelingen opgenomen op basis van de cultuurhistorische betekenis van enkele bouwdelen en elementen.

Uit het rapport blijkt dat de interne verbouwingen die in de panden hebben plaatsgevonden, ertoe hebben geleid dat op enkele relevante delen van de oude bouwmuren tussen de panden na, op de verschillende bouwlagen geen monumentale waarden meer aanwezig zijn. Daardoor kunnen binnen de oorspronkelijke bouwmuren van de panden nieuwe indelingen op de verschillende etages in de toekomst vrijwel zonder verlies van cultuurhistorische waarden gerealiseerd worden. De buitenzijde van de panden (met name de voor- en achtergevels) hebben nog wel een hoge cultuurhistorische waarde. Deze moeten worden gerespecteerd. De uitbreidingen aan de achterzijde van Marspoortstraat 9 en 11 zijn van betrekkelijk geringe cultuurhistorische waarde en hier liggen mogelijkheden voor een andere invulling met een nieuwe, passende functie ter plaatse.

³ Marspoortstraat 5 -11, Zutphen, Bouwhistorische verkenning met waardestelling, april 2015, gemeente Zutphen, J.S. Krijnen, bouwhistoricus bnb.

Een serieus aandachtspunt zijn de voorgevels en de achtergevels boven de begane grond. Het is van belang om aanpassingen en onderhoud aan de gevels zorgvuldig in te passen en uit te voeren om de harmonieuze architectuur en grote mate van authenticiteit geen geweld aan te doen. Verwijderen van de screens is aan te bevelen. Aanpassingen aan de achtergevels, zoals het maken van toegangen naar buiten zijn vanuit bouwhistorisch perspectief niet onmogelijk en zullen zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd moeten worden om de architectuurkwaliteit en authenticiteit zoveel mogelijk gestand te doen.

Conclusie

De cultuurhistorische waarde van het plangebied is voldoende in beeld gebracht. Bij de uitwerking van de plannen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande en te behouden cultuurhistorische waarden.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Toetsing

Hieronder is de watertoetstabel opgenomen van het Waterschap Rijn en IJssel, die bij alle ruimtelijke plannen moet worden gehanteerd. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens waar nodig beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

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

Zoals uit de beantwoording van de tabel blijkt zijn er geen aspecten die bij dit project van toepassing zijn. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en het plan houdt geen nieuwbouw of toename van de hoeveelheid verharding in. De waterhuishoudkundige gevolgen voor onderhavig plan zijn hierdoor zeer beperkt of helemaal niet aanwezig.

Een specifiek waterhuishoudkundig onderzoek is om deze reden niet uitgevoerd..

Conclusie

Het aspect 'water' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.
Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Op inrichtingen en transport is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Daarnaast kan er sprake zijn van gemeentelijk beleid op het gebied van externe veiligheid. Op de relevante wet- en regelgeving wordt hierna kort ingegaan.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 2013 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo-bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Besluit ruimte

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de opslag van zwart buskruit en ontplofbare stoffen die worden gebruikt voor het slopen van gebouwen en fundaties, het uitvoeren van seismisch onderzoek en dergelijke. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en –regelininstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m³) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Besluit transportroutes externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) bevat informatie met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor. Informatie uit de wet basisnet en bijbehorende regeling wijzen uit dat in de Achterhoek over het algemeen sprake is van een laag risiconiveau langs transportroutes. Toch kan soms een nadere beoordeling van met name het groepsrisico nodig zijn.

Beleidsvisie

De gemeente Zutphen heeft een ontwerpbeleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie is vastgesteld in 2012.

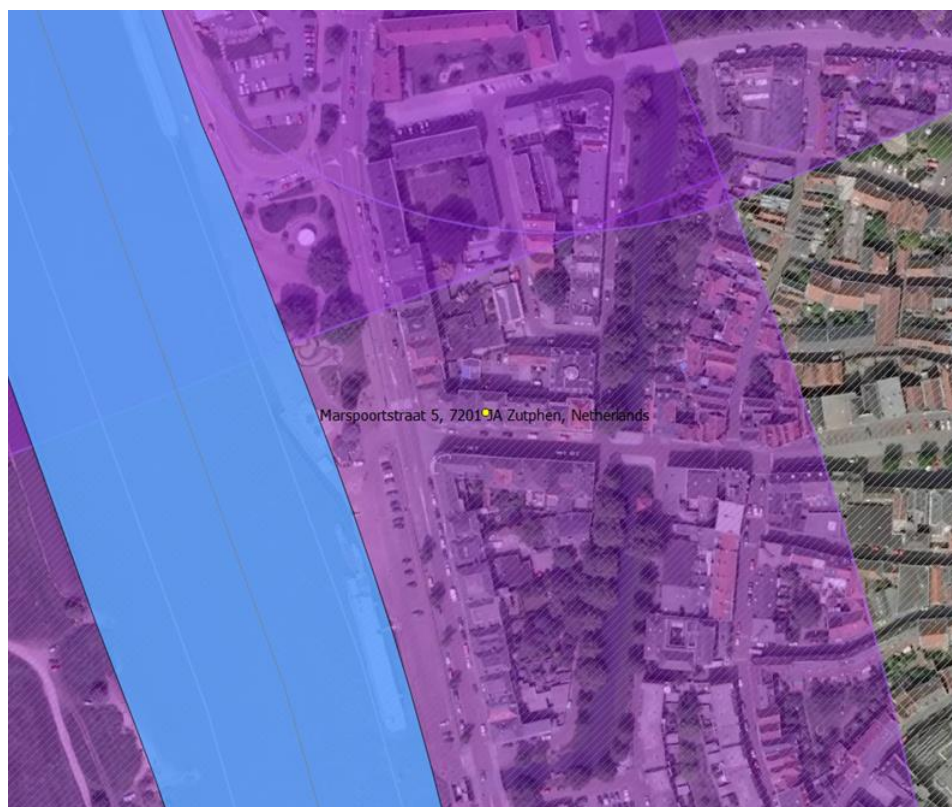
Op dit moment ligt de beleidsvisie ter vaststelling door het college van burgemeester en wethouders en raad. De verschillen tussen het ontwerp en de definitieve versie zijn:

- vermindering van de knelpunt- en aandachtslocaties;
- verandering basisnet spoor;
- verandering wetgeving;
- toevoeging uitvoeringsprogramma.

In Deel C van deze ontwerp beleidsvisie wordt ingegaan op de aanwezige risicobronnen binnen de gemeente Zutphen. In dit advies wordt het lokale externe veiligheidsbeleid van de gemeente Zutphen meegewogen.

4.8.2 Risicoscan omgeving

Met behulp van de risicokaart van de provincie Gelderland en de door de omgevingsdienst Rivierenland ontwikkelde signaleringskaart is een inschatting gemaakt van de aanwezig risico's in de omgeving van het plangebied.



Figuur: uitsnede signaleringskaart Zutphen

In voorgaande figuur is een uitsnede van de signaleringskaart van de gemeente Zutphen weergegeven. Het blok waarvan men voornemende is de bestemming te wijzigen van kantoren naar wonen is met een gele stip aangeduid.

Voor het plangebied geldt dat dit binnen het invloedsgebied van het spoor ligt (gearceerde gebied). Dit invloedsgebied beslaat een gebied van 4 kilometer aan weerszijde van de spoorbaan, doordat over deze spoorlijn toxische stoffen worden getransporteerd.

Voor het spoor geldt een gebied van 200 meter aan weerszijde waarvoor uitgebreid moet worden ingegaan op alle risico's volgens artikel 8 van het besluit transportroutes externe veiligheid. Buiten dit gebied hoeft alleen te worden ingegaan op de mogelijkheid tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen in het geval van een calamiteit. In dit geval ligt het plangebied op meer dan 200 meter van het spoor verwijderd. De afstand tot het spoor bedraagt ongeveer 260 meter.

Zoals in figuur 1 te zien is ligt het planinitiatief binnen de 200 meter zone van de IJssel. Dit gebied is met een paarse contour weergegeven in figuur 1. Tevens ligt het blok binnen het invloedsgebied van het spoor. Dit invloedsgebied is grijs gearceerd.

Naast deze risicobronnen bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen of transportroutes waarvan de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied over het plangebied valt.

Groepsrisicoverantwoording spoor

Uit toetsing aan de signaleringskaart externe veiligheid (Figuur 1) blijkt dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het mogelijk maken van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van toxische stoffen over het spoor en geheel buiten de 200 meter van de transportroute.

Op basis van het Bevt dient voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroute ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten. Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te kunnen brengen over de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt de onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd. De Veiligheidsregio heeft op 29 april 2015 bevestigd dat e.e.a. van toepassing is op het onderhavige besluit.

Maatgevende scenario's

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met toxische stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid voor de modaliteit spoor.

Groepsrisicoverantwoording water

Uit toetsing aan de signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het mogelijk maken van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van brandbase gassen en toxische stoffen over het water en binnen de 200 meter zone vanaf het water (De IJssel).

In de wet basisnet en bijbehorende regeling is per transportmodaliteit aangegeven met welke afstanden rond deze transportroute rekening moet worden gehouden met de risico's van deze transportroute. Dit wordt gedaan aan de hand van het opstellen van een risicoplafond voor de transportroute. Volgens de regeling basisnet ligt het risicoplafond voor vervoer van gevaarlijke stoffen voor De IJssel op 810 transporten van vloeibare brandbare stoffen LF1 (bijvoorbeeld Diesel) en 810 transporten van vloeibare brandbare stoffen LF2 (bijvoorbeeld Benzine) op 347 transporten per jaar. Voor de overige stofcategorieën staat het risicoplafond op 0.

In de Handreiking risicoanalyse transport (HART) zijn afstanden opgenomen voor het invloedsgebied per modaliteit en vervoerde stofcategorie. Voor de stofcategorieën LF1 en LF2 bedraagt deze afstand 35 meter vanaf het hart van de vaarweg.

Binnen het invloedsgebied van de vaarweg (1% letaliteit) moet de bevolkingsdichtheid voor de QRA worden geïnterpreteerd. Het plangebied bevindt zich op 84 meter van de begrenzing van de rivier en ongeveer 137 meter vanaf het hart van de vaarweg. In dit geval bevindt het plangebied zich weliswaar binnen de 200 meter van de vaarweg maar buiten het invloedsgebied.

In dit geval is er dus sprake van een ontwikkeling binnen 200 meter van de rivier De IJssel, maar buiten de 10-6 contour, het plasbrandaandachtsgebied en het invloedsgebied.

Volgens artikel 8 van het besluit transportroutes externe veiligheid mag met een beperkte groepsrisicoverantwoording worden volstaan als er sprake is van een groepsrisico onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of een stijging van minder dan 10% van het groepsrisico en het onder de oriëntatiewaarde blijven van het groepsrisico.

Voor de ontwikkeling welke in dit document wordt behandeld geldt dat de ontwikkeling buiten het invloedsgebied van de rivier ligt. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de hoogte van het groepsrisico en daarmee op het al dan niet overschrijden van de oriëntatiewaarde.

Ten overvloede wordt onder de aandacht gebracht dat er in dit geval sprake is van een afname van de populatie binnen het planinitiatief, nu voor 3 kantoren de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Per kantoor neemt het aantal aanwezige personen mede gezien het oppervlak af. Dit omdat voor kantoren 1 persoon per 30m² geldt en voor woningen mag worden uitgegaan van 2,4 personen per woning.

Volgens artikel 7 van het besluit transportroutes externe veiligheid dient in ieder geval te worden ingegaan:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te kunnen brengen over de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio heeft op 29 april 2015 per brief geadviseerd met betrekking tot bovengenoemde onderwerpen. Het advies van de brandweer wordt als aanvulling over deze motivatie gezien, en maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Maatgevende scenario's

Het maatgevend scenario in dit geval is de plasbrand. Voor de IJssel geldt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter aan weerszijde van de rivier, gemeten vanaf de begrenzing van de rivier. In dit geval ligt de ontwikkeling ruim buiten deze ring van 25 meter.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WASpalen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid voor de transportmodaliteit water.

4.8.3 Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied.

De toetsing kan plaatsvinden op basis van de aangeleverde gegevens aan de hand van de indicatieve hinderzones zoals opgenomen in de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal zes wooneenheden en diverse functies in de plint.

Woningen zorgen niet voor hinder, maar kunnen mogelijk wel hinder ervaren van de omgeving. In de directe nabijheid van het plangebied zijn echter met name woningen gelegen. Ook zijn er diverse panden in de directe omgeving bestemd als kantoor. Deze brengen echter geen hinder met zich mee.

- Op de Marspoortstraat 13 bevindt zich een pand met een maatschappelijke bestemming. Maatschappelijke voorzieningen zijn echter over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. Daarvan is ook hier sprake.
- Op de IJsselkade 10 bevindt zich ten slotte een pand met de bestemming 'Horeca' (voorheen café Le Boulevard). Dit horecabedrijf wordt reeds beperkt door de woningen aan weerszijden (IJsselkade 9 en 11). Het horecabedrijf bevindt zich op minimaal 10 m van de bestaande panden Marspoortstraat 5-11. Conform de VNG-bedrijvenlijst valt deze functie binnen de activiteit 'cafés', bars' (SBI2008-code 563). Hier geldt een indicatieve zone van 10 m voor het aspect geluid (milieucategorie 1). Het plan bevindt zich buiten deze indicatieve zone. Er hoeven daarom geen belemmeringen te worden voorzien.

Wat betreft de functies in de plint kan worden gesteld dat het in algemene zin gaat om functies die inpasbaar zijn in een woonomgeving. De functies kantoor, praktijk, galerie, detailhandel, maatschappelijk en zorg vallen allemaal conform de VNG-bedrijvenlijst in de laagste milieucategorie 1.

Dit blijkt ook uit de navolgende tabel:

Functie	Activiteit cf. VNG-bedrijvenlijst	SBI2008-code	Indicatieve zone	Milieu-categorie
Detailhandel	Detailhandel voor zover n.e.g.	47	10 m	1
Kantoren	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82, 9101	10 m	1
Zorg	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	8621, 8622, 8623	10 m	1
	Consultatiebureaus	8691, 8692	10 m	1
Dienstverlening	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	9609	10 m	1
Galerie	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	9101, 9102	10 m	1

Aangezien het plan wordt gerealiseerd in het centrum van Zutphen, een bestaand gebied met functiemenging, wordt gesteld dat de beoogde functies in de plint inpasbaar zijn.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Het plan zal verkeerskundig aansluiten op de Marspoortstraat. Het binnenterrein aan de achterzijde wordt ontsloten via de Oude Wed.

4.10.2 Parkeren

Beleid

Parkeernota 2012

De gemeente heeft de 'Parkeernota 2012, Zutphen' vastgesteld. In deze nota is het parkeerbeleid van de gemeente Zutphen omschreven. In de nota wordt niet alleen het parkeerbeleid besproken, maar is ook de toekomstige parkeerbehoefte in de binnenstad in beeld gebracht. Hiervoor is de bestaande 'parkeerbalans Zutphen' uit 2007 geactualiseerd. Van diverse ruimtelijke ontwikkelingen (overigens niet onderhavig project) wordt in de parkeernota uitgewerkt hoe het parkeren hier moet worden opgelost. In de Parkeernota zijn geen specifieke gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

Toetsing

Er is getoetst aan de landelijk toepasbare parkeernormen uit de CROW-uitgave 317. Op basis hiervan geldt voor het plan een parkeernorm van minimaal 1,1 en maximaal 1,9 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van de ligging in het centrum in een matig stedelijk gebied). Het plan voldoet aan de minimale parkeernorm (6,6 parkeerplaatsen).

Er worden binnen het plan 7 parkeerplaatsen gerealiseerd op het binnenterrein aan de achterzijde van het gebouw. Dit is geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Aan de maximale parkeernorm (11,4 parkeerplaatsen) kan niet worden voldaan. Hierover wordt opgemerkt dat in de bestaande situatie veel van de parkeervraag van het kantoorcomplex wordt opgevangen in het bestaande openbare gebied (Marspoortstraat en IJsselkade). Het is acceptabel dat ook in de toekomst een klein deel van de parkeervraag (uitgaande van de maximale parkeernorm zou dit maximaal 4,4 parkeerplaatsen zijn) ook wordt opgevangen in het openbare gebied.

Ook de parkeervraag die gegenereerd wordt door de functies in de plint zullen worden opgevangen in het bestaande openbare gebied. Er hoeft niet van te worden uitgegaan dat er een veel grotere parkeerdruk op het openbare gebied zal zijn. Ook in de bestaande situatie wordt de parkeervraag die voortkomt uit de kantoren grotendeels in het openbare gebied opgevangen; de huidige eigenaar/huurder beschikt in dit kader ook over een aantal parkeervergunningen.

5 Economische haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent, dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Bij onderhavig plan is ervoor gekozen een anterieure overeenkomst af te sluiten tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. De anterieure overeenkomst ziet in ieder geval toe op het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer en de kosten van een externe adviseur. Het project verloopt voor de gemeente hiermee kostenneutraal. De kosten van de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure worden via de le-
gesverordening op de initiatiefnemer verhaald.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' 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 een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. 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 eventuele 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.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Artikel 3: Gemengd.
- Artikel 4: Waarde - Beschermd stadsgezicht.
- Artikel 5: Waarde - Bijzondere archeologische verwachting.
- Artikel 6: Waarde - Hoog archeologische bekende waarde.
- Artikel 7: Waarde - Middelhoog archeologische bekende waarde.

Artikel 3: Gemengd

Het gehele plangebied is gelegen binnen deze hoofdbestemming. De volgende doeleinden zijn op de begane grond toegestaan:

- 1 detailhandel en dienstverlenende bedrijven;
- 2 maatschappelijke voorzieningen;
- 3 kantoren;
- 4 galerie;
- 5 praktijkruimten,
- 6 wonen.

Op de verdieping zijn hiernaast wonen en kantoren toegestaan. Dit laatste is een continuering van de rechten uit het vigerende bestemmingsplan.

De voornoemde functies zijn niet aan een maximum vloeroppervlak gebonden. Hiervoor is geen aanleiding, aangezien reeds is geregeld dat alleen de begane grond mag worden gebruikt en de bouwregeling de bestaande situatie strak vastlegt. Wel is vastgelegd dat op het eigen terrein ruimte moet zijn voor minimaal zeven parkeerplaatsen en dat het aantal woningen niet groter is dan 6.

De bouwregeling is (voor zover relevant) geheel overeenkomstig de vigerende regeling in het bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade'. De regeling is gericht op behoud van de bestaande situatie.

Artikel 4: Waarde - Beschermd stadsgezicht

Deze dubbelbestemming is gericht op bescherming van het bestaande beschermde Stadsgezicht. De regeling is geheel overeenkomstig de vigerende regeling in het bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade'.

Artikel 5, 6 en 7: Archeologische dubbelbestemmingen

Deze dubbelbestemmingen zijn allemaal gericht op het behoud en de bescherming van de bestaande archeologische waarden. De regeling in dit bestemmingsplan is geheel overeenkomstig de vigerende regeling in het bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade'.

6.2.2 Algemene regels

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

7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

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

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

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

7.2 Ontwerp fase

Het ontwerpbestemmingsplan “Marspoortstraat 5-11” heeft vanaf 25 juni 2015 tot en met 5 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad. De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad, de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op website van de gemeente. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.