

GEMEENTE ZUTPHEN

Bestemmingsplan Spittaalstraat 81

Datum: 3-2-2011

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan

2. Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid

3. Onderzoek en randvoorwaarden

- 3.1 Ruimtelijk/planologisch
- 3.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 3.3 Waterparagraaf
- 3.4 Natuurbeschermingswetgeving
- 3.5 Milieuzonering
- 3.6 Bodem
- 3.7 Wet geluidhinder
- 3.8 Luchtkwaliteit
- 3.9 Externe veiligheid

4. Juridische aspecten

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Verbeelding
- 4.3 Planregels
- 4.4 Afstemmen met andere wetgeving

5. Economische uitvoerbaarheid

6. De procedure

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven.

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek ingediend door de eigenaar van het pand Spitaalstraat 81 om het pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het pand is in matige staat en ruimtelijk een dissonant in de beeldbepalende wand van de Spitaalstraat. Tevens is het te klein om een goede economische invulling mogelijk te maken.

De nu voorgestelde nieuwbouw past evenwel niet binnen de regels van het vigerend plan. Het gemeentebestuur vindt een ruimere invulling van het perceel een goede zaak en wenst medewerking te verlenen aan een herziening van het vigerend plan.

Door de voorliggende partiële herziening kan planologisch medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied en bestaande situatie (zie figuur)



Het plangebied is een bebouwd perceel dat deel uitmaakt van de oostelijke straatwand van de Spitaalstraat. De bebouwing betreft een 1-laags winkelpand (goothoogte 4m) met een lage langskap aan de straatzijde. De langskap gaat naar achteren toe over in een dwarskap. Boven de winkel bevindt zich geen woning.

Het perceel heeft een grillige vorm en is vanaf de voorgevel circa 22,5 m diep. Het achtererf is grotendeels onbebouwd.

De Spitaalstraat heeft ter plaatse een breedte van 9m. Direct naast het plangebied bevinden zich enige beeldbepalende historische panden met op de begane grond winkels c.q. dienstverlening. Het pand zelf is in matige staat en heeft een lage architectonische kwaliteit. Achter het perceel bevindt zich gemeentelijk openbaar terrein met enige opgaande beplanting die de bebouwing op het perceel grotendeels aan het oog onttrekt. Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde op het ruime binnenterrein een omvangrijke parkeervoorziening, de Hamersplaats.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Spitaalstad vastgesteld d.d. 2-7-2007. Hierin heeft het perceel de bestemming Gemengde Doeleinden klasse A -GDA- met de aanduiding "h".

De begane grondlaag is daarbij bestemd voor wonen, detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven tot max. 100 m² van het bedrijfs vloeroppervlak (hierna: b.v.o.), alsmede voor maatschappelijke doeleinden. Tevens is, vanwege de aanduiding "h", horeca toegestaan voor horecabedrijven tot en met 100m² b.v.o. Op de verdiepingen is wonen toegestaan (max. 1 woning).

Bij het bestemmingsplan behoren een gevelwandkaart en een kappenkaart, die de bouwhoogte en dakvorm van het pand precies vastleggen. Dit om de historische kwaliteiten van de gevelwand en het kappenlandschap van de Zutphense binnenstad als geheel te waarborgen.

Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming Erf -E- . Hiervoor is in de voorschriften bepaald dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50% en de goothoogte van de aanbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

De belangrijkste afwijking van het vigerend bestemmingsplan bij de nieuwe ontwikkeling is de diepte en hoogte van de hoofdbebouwing. In het bestemmingsplan is de diepte van het hoofdgebouw bepaald op circa 9 meter. In het nieuwe plan is dit gemiddeld 14.50 m. Daarbij wordt de eerste bouwlaag ook doorgezet naar achteren en vrijwel het gehele erf volgebouwd. Het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden.

Op de eerste bouwlaag komt voorts aan de achterkant een terras, zodat hier formeel ook sprake is van twee bouwlagen. Dit in combinatie met een berging in twee bouwlagen. Tenslotte wijkt het bouwplan af van de gevelwand- en kappenkaart doordat 3-laagse bebouwing met platte afdekking wordt gerealiseerd voor het hoofdgebouw.

Omdat de bebouwing niet binnen de regels van het bestemmingsplan past, is een herziening nodig.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen. De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (Inter-)Nationale waarden en de borging van veiligheid.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een lokale en daardoor kleinschalige ontwikkelingen in het bebouwd gebied van Zutphen. Hierdoor is het plan niet in strijd met het beleid, zoals is vastgelegd in de Nota Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het Streekplan Gelderland 2005 valt het plangebied in de zone "Bestaand stedelijk gebied" en "Bestaand bebouwd gebied". De inhoud van het Streekplan is voor de provincie de basis voor haar optreden in de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan is hierbij van belang dat de gemeente in grote vrijheid zelf kan bepalen hoe de ruimte voor wonen en werken wordt ingericht.

Voor de gemeente geldt dat het beleid gericht is op het zoveel mogelijk benutten van binnenstedelijke gronden voor woningbouw om het waardevolle buitengebied van de gemeente te ontzien. Uit een oogpunt van vernieuwing van bestaande oudere woonbuurten is incidentele nieuwbouw tevens een wens en dikwijls een aanleiding om ook andere nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten.

Ook wordt door het toevoegen van woningen binnen bestaande buurten het draagvlak van bestaande voorzieningen zoals scholen, winkels en zorgfuncties, verbeterd.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Geputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand 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 voornamelijk

goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

Conclusie

Voorliggend plan betreft het bouwen van een woning binnen de bebouwde kom van Zutphen. Een reeds bebouwd perceel wordt hiervoor gebruikt. Het plan draagt bij aan intensivering van stedelijk grondgebruik. Het plan leidt tot een versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen en is daardoor in lijn met provinciaal bundelingsbeleid en het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking “Van streekplan naar bestemmingsplan” van de provincie Gelderland. Het toevoegen van een woning binnen de kern Zutphen past dan ook binnen het bestaand beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zutphen stelt zich op het standpunt dat het historisch centrum van Zutphen en de historische aanloopstraten daar naartoe, primair de locaties zijn waar zich detailhandel dient te vestigen. De Spitaalstraat, als aanloopstraat met vooral veel doorgaand fietsverkeer, behoort daar dus toe. Enige jaren geleden is deze straat opnieuw ingericht en hebben diverse panden een gehele of gedeeltelijke vernieuwing ondergaan. Er is inmiddels sprake van een aantrekkelijke fraaie straat met gave historische gevelwanden. Economisch biedt de straat een aanvulling op het kernwinkelapparaat. Hier vestigen zich vooral kleine dienstverlenende bedrijven en speciaalzaken. Het is juist deze complementaire structuur die de binnenstad van Zutphen als geheel zo aantrekkelijk maakt. Het behoud en versterking van de winkelfunctie en bedrijvenfunctie is derhalve wenselijk om deze detailhandelsstructuur te handhaven.

Verder is onderdeel van het gemeentelijk beleid om het wonen boven winkels te stimuleren. Daarmee is ook 's avonds een voldoende levendigheid in de straat gegarandeerd. Dit is vooral van belang gezien de doorgaande fiets- en voetgangersfunctie van de straat.

Het gaat daarbij niet alleen om kleine appartementen, maar ook om volwaardige gezinswoningen. Het aanbod dient voldoende gevarieerd te zijn. Het voorliggend bouwplan met een grote bovenwoning sluit daar goed bij aan.

Ten aanzien van horeca geldt dat de gemeente een beleid van concentratie voert van horeca in en rond de markten in het historisch centrum. Daarnaast zijn er straten aangewezen als ontwikkelingsgebied. De Spitaalstraat is een van die straten. Dit om de straat aantrekkelijker te maken voor het publiek.

Voor het overige is er geen beleid dat relevant is voor het plangebied.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk/planologisch

Bebouwing

In het nieuwe plan wordt de bestaande bebouwing in 1 laag met een kap vervangen door 3-laagse bebouwing. Het pand voegt zich hiermee beter in het straatbeeld dat ter plaatse overwegend uit 3- en 4 laagse forsere bebouwing bestaat. In de huidige situatie 'zakt' de gevelwand als het ware enigszins 'in'. De nieuwe invulling doet meer recht aan het voorname en economisch belangrijke karakter van de Spitaalstraat.

In de nieuwe situatie wordt de begane grond vergroot en ontstaat een volwaardige winkelruimte van circa 57 m² netto b.v.o. De bestaande winkelruimte was te klein om economisch goed te kunnen exploiteren.

In het nieuwe plan met meer inhoud voor het pand, kan ook een volwaardige bovenwoning worden gemaakt.

De bebouwingsdiepte wordt vergroot. Het pand steekt verder naar achteren door maar overschrijdt niet de achtergevel rooilijn van de aangrenzende panden aan de Spitaalstraat. Het voegt zich in het reeds bestaande beeld.

Dat geldt ook voor de overige erfbouw in het plan die opgenomen wordt in het gevarieerde beeld van de 1- en 2 laagse achtererfbouw en forse boombeplanting ter plaatse. Doordat sprake is van een uitbouw aan de noordzijde, wordt geen licht of zon weggenomen van de naastgelegen panden. Naar de bebouwing aan de Hamersplaats toe is geen sprake van belemmering omdat deze bebouwing zich op grote afstand bevindt (ca 45 m). Door een gemetselde balustrade rond het dakterras is voldoende privacy voor omwonenden gegarandeerd.

De nieuwe vorm van het hoofdvolume met 3 lagen met een plat dak, is weliswaar niet gangbaar in het gevelbeeld van de Spitaalstraat, maar voegt zich toch goed in het gevelbeeld als moderne vertaling van een klassiek herenhuis. Er is sprake van voldoende verticalisme in de voorgevel en een zorgvuldig gebruik van materialen zoals metselwerk, pleisterwerk en zink.

Overigens bevinden zich in alle historische gevels in de Zutphense binnenstad regelmatig panden met een plat dak. Wanneer dit incidenteel aan de orde is, betekent dit geen aantasting van de historische waarden.

Parkeren

Bezoekers van de winkel kunnen langs de Spitaalstraat parkeren. Voor bewoners van de bovenwoning geldt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in de omgeving namelijk: ofwel aan de Hamersplaats, de Tademasingel of de Houtwal.

3.2. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plan bevindt zich binnen de grenzen van het beschermd stadgezicht en is als zodanig beoordeeld door de welstandscommissie en de monumentencommissie van de gemeente. Het plan is door beide commissies akkoord bevonden.

Archeologie

De archeologische waardenkaart van de gemeente geeft voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde aan. Dit geldt vrijwel voor de gehele historische binnenstad.

Met de gemeentelijk archeoloog is afgesproken dat, wanneer de bestaande bebouwing is gesloopt, er nader onderzoek zal plaatsvinden bij aanleg van de nieuwe bouwput. Mocht er een waardevol bodemarchief aanwezig zijn, dan is het beleid er op gericht om dit archief

zoveel mogelijk te documenteren en te conserveren zodat dit voor latere generaties niet verloren gaat.

Parkeren

Bezoekers van de winkel kunnen langs de Spitaalstraat parkeren. Voor bewoners van de bovenwoning geldt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in de omgeving namelijk: ofwel aan de Hamersplaats, de Tademasingel of de Houtwal.

3.3 Waterparagraaf

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. In het Waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In de Wateratlas Gelderland is het plangebied niet aangeduid als waterwingebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten slotte is het plangebied niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingsproblemen.

Regionaal beleid

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld waarbij gesteld wordt dat er een sterke voorkeur is voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen. Het aanpakken van problemen bij de bron staat voorop: eerst vasthouden dan bergen, dan pas afvoeren. Verder is een algemeen uitgangspunt het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit houdt voor het plangebied in dat sprake dient te zijn van een scheiding van schoon en vuil water.

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

Thema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee

Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Nee Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden?	Nee Nee Nee
Grondwateroverlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren.?	Nee Nee Nee Nee
Watervoorziening	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied? 2. Nieuwe functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's hebben?	Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Licht het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied	Nee Nee
Verdroging	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur.	Nee
Natte natuur	1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS.	Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Toelichting op de aspecten

Veiligheid

In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot het zomer- en/of winterbed van een rivier. De beleidslijn "Ruimte voor de rivier" is niet aan de orde.

Riolering

In de huidige situatie vindt de afvoer van afvalwater plaats via het gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie blijft dit eveneens uitgangspunt. Dat wil zeggen dat ook voor de vervangende bebouwing geldt dat het hemelwater afgevoerd blijft worden via pijpen naar het bestaande rioolstelsel. Dat geldt ook voor het afvalwater. Er is onvoldoende ruimte aanwezig op het kleine erf om een infiltratievoorziening te maken. Wel bestaat de intentie om in de toekomst af te koppelen en een infiltratievoorziening te realiseren wanneer daartoe wel de ruimte aanwezig is.

De toename van het afvalwater is niet zodanig dat het bestaande stelsel opnieuw moet worden gedimensioneerd.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het verhard oppervlak in en om het plangebied zal door de nieuwe ontwikkeling niet toenemen.

Grondwateroverlast

De bodem bestaat overwegend uit zand. Het grondwater ligt van nature diep ter plaatse. In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast en kwel.

Watervoorziening

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Volksgesondheid

De ontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot de realisatie van extra overstorten. Tevens bevinden zich, of komen er geen functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich mee brengen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan maakt ook geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit zullen leiden.

Verdroging/Natte natuur

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermingszones voor natte natuur.

Inrichting en beheer

Er is geen sprake van de aanwezigheid van watergangen. Het plangebied bevindt zich in de binnenstad van Zutphen.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied (Natura 2000/ EHS), een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet regelt bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Hier is geen sprake van waardevolle beplanting op het erf. Ook is er geen sprake van aanwezigheid van vleermuizen en/of broedvogels zodat sloop van de bestaande bebouwing zonder gevolgen kan plaats vinden.

Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.5 Milieuzonering

De nieuwe bebouwing zal geen hinder veroorzaken naar de omgeving toe. Anderzijds ligt het plan ook niet in de hinderzone van andere bedrijven.

3.6 Bodem

Door adviesbureau de Klinker uit Zutphen is een bodemonderzoek uitgevoerd (rapport nummer: 210105-sz1.1, d.d. 13-10-2010).

De conclusies zijn als volgt:

Tijdens het veldonderzoek en bij de boringen is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Verder is uit de analyseresultaten duidelijk dat er sprake is van lichte tot matige verontreinigingen, verdeeld over de locatie. Er is evenwel geen sprake van ernstige verontreiniging en er is geen saneringsnoodzaak.

Als bij de voorgenomen bouwwerkzaamheden afvoer van grond noodzakelijk is, dienen hiervoor de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit gevolgd te worden.

De conclusie is dat de kwaliteit van de bodem niet de voorgenomen bouwwerkzaamheden en nieuwe functie belemmert.

3.7 Wet geluidhinder

Volgens Promil Spatial, prognosejaar 2020, bedraagt de geluidsbelasting op de 1^e verdiepingsgevel 53 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh en 58 dB exclusief aftrek.

Dit is boven de norm, welke 48 dB bedraagt (voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder).

Omdat de Spitaalstraat een 30 km weg is, behoeven er geen hogere geluidwaarden vastgesteld te worden. Wel moet er een geluidisolatie onderzoek worden uitgevoerd, omdat het geluidsniveau op de buitengevel meer bedraagt dan 53 dB (excl. aftrek 110 g Wgh).

In het geluidisolatie onderzoek dienen de geluidvoorzieningen te worden opgenomen die een geluidreductie opleveren van 25 dB (verschil tussen 58 dB buitenniveau en 33 dB binnenniveau).

3.8 Luchtkwaliteit

Uit de 'rapportage luchtkwaliteit 2006' blijkt dat er voor deze weg vanaf 2007 geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. Tevens draagt het plan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging (minder dan 500 woningen en minder dan 1% toename).

3.9 Externe veiligheid

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

4. Juridische aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de uitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De analoge verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend 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 aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2. De verbeelding

Voor de ondergrond is in de verbeelding gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN).

In de verbeelding zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de regels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/ aan- en uitbouwen).

Verder kunnen de maximale goot- en bouwhoogtes van de verbeelding worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen en aanduidingen staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak gelegen bouwvlak. De aanduiding die de maximale hoogtes weergeven staat (aangepijld) in het bouwvlak.

4.3. Planregels

Bij de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Hierbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen, wijze van meten), vervolgens de Bestemmingsregels, de Algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en ten slotte de Overgangs- en Slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving. In het tweede lid de bouwregels en in het derde lid de gebruiksregels.

4.4. Afstemmen met andere regelgeving

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de regels in dit bestemmingsplan ten aanzien van omvang en situering van gebouwen, omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen, omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar worden daarnaast ook getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid.

Dit betreft toetsing ten aanzien van aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, gevelwijzigingen, erfafscheidingen en reclame.

4.5. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Gemengd

Op de verbeelding is de hoofdmassa van de bebouwing met een dikke lijn aangegeven. De maximale bouwhoogtes van goot- en nok zijn als aanduiding opgenomen en vallen in dit geval samen omdat sprake is van een plat dak. Er is sprake van verschillende bouwhoogtes binnen het bouwvlak. De minimale breedte van de voorgevel bedraagt 4.90 m waarmee gegarandeerd is dat de gevelwand gesloten is. Met bovenstaande is de noodzaak van het toevoegen van een gevelwand- en kappenkaart voor het plan komen te vervallen.

Buiten het bouwvlak is maximaal 16 m² aan bebouwing toegestaan in een bouwhoogte van maximaal 7 m. Daarnaast worden ook bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegestaan. Naast detailhandel kan sprake zijn van dienstverlenende bedrijvigheid, maatschappelijke doeleinden, horeca en wonen.

Artikel 4 Waarde-Cultuurhistorie

Deze bestemming is opgenomen om aan te geven dat het gebied binnen een beschermd Stadsgezicht valt.

Artikel 5 Waarde-archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem, is deze dubbelbestemming opgenomen. Voordat gebouwd kan worden zal eerst onderzoek naar de archeologische waarden moeten worden gedaan.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregeling

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard regel opgenomen. Het besluit verplicht om deze regel in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar de bestaande bebouwing aan voldoet. Er kunnen evenwel overschrijdingen zijn waarvoor in het verleden vergunning voor is verleend.

Verder zijn hier regels voor bijzondere kapvormen opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene gebruiksregel opgenomen. Deze regel is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen.

In de Algemene gebruiksregels is een verbod op de vestiging van seksinrichtingen en prostitutie opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingen van de bouwregels

Voor afwijkingen geldt dat in artikel 7 een algemene afwijkingsregel is opgenomen.

In de algemene afwijkingsregel is ondermeer opgenomen om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Behoudens een aantal uitzonderingen, blijft de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, buiten toepassing.

Artikel 11 Overgangsrecht

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt verstaan : een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met deze herziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Vanwege het feit dat het plan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Met de aanvrager wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding. Er is sprake van een sluitende exploitatie voor het project.

6. De procedure

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken overheidsdiensten en – instanties. Dit vooroverleg is vastgelegd in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (ex artikel 3.1.1).

Er zijn geen vooroverlegreacties binnengekomen.

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 B&W, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is. In dit geval wordt er vanwege de kleinschaligheid van het plan en omdat er voor een ieder nog de gelegenheid bestaat zienswijzen naar voren te brengen, geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inspraak.

Zienswijzen

Het plan heeft voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.