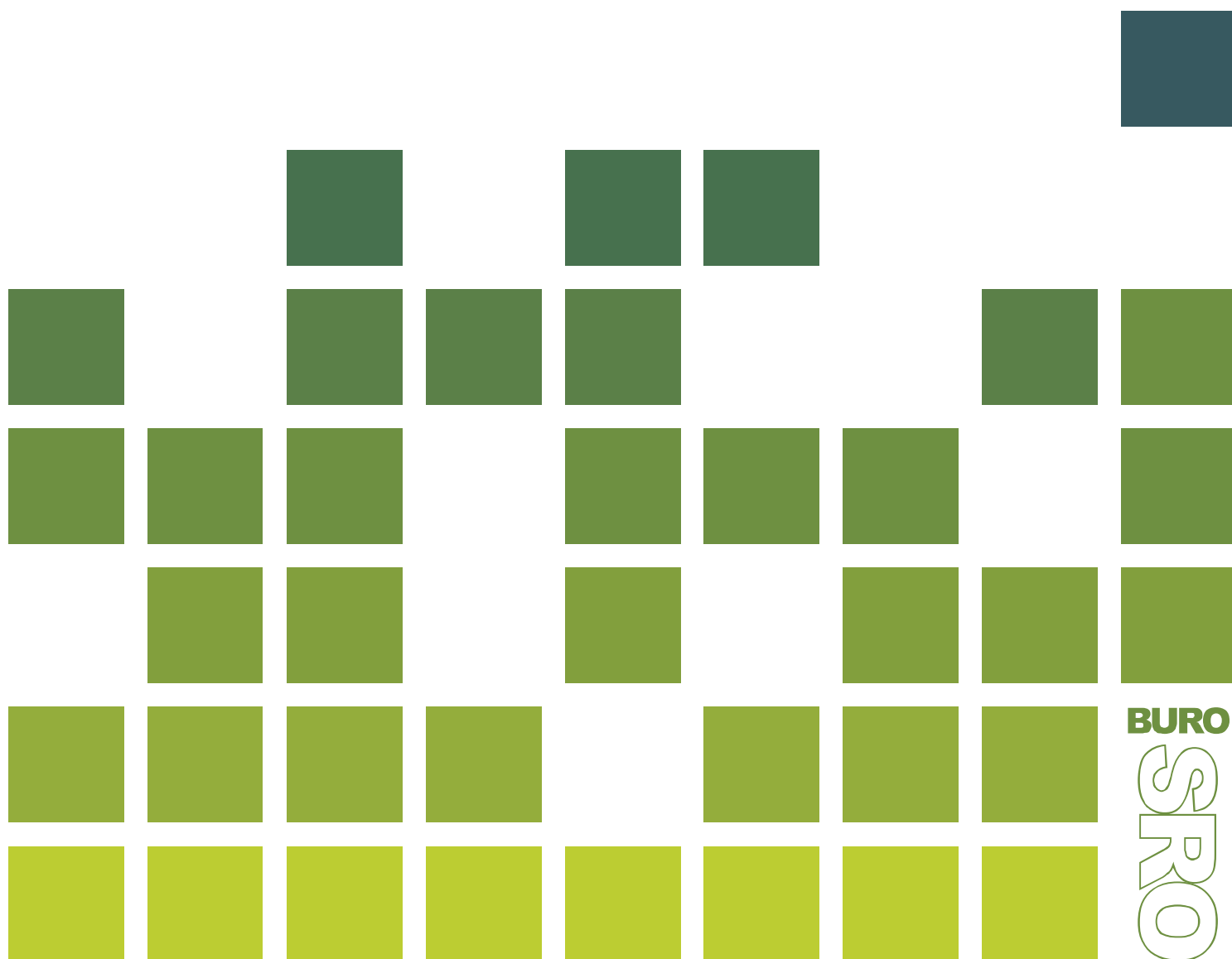


Ruimtelijke onderbouwing

St. Elisabeth

Gemeente Zutphen



Gegevens over het plan:

Plannaam:	St. Elisabeth
Identificatienummer:	NL.IMRO.0301.stElisabeth-on01
Status:	ontwerp
Datum:	6 september 2018
Projectnummer Buro SRO:	65.10.22

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Ons Huis
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Knoop
Betrokken gemeente:	Zutphen
Behandelend ambtenaar:	Mevr. M. Schuijl-Oltvoort

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr G. Yntema
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Milieu	15
4.2	Water	19
4.3	Ecologie	21
4.4	Verkeer & parkeren	21
4.5	Duurzaamheid	22
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.7	Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 5	Procedure	25
5.1	Van ontwerp naar vaststelling	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

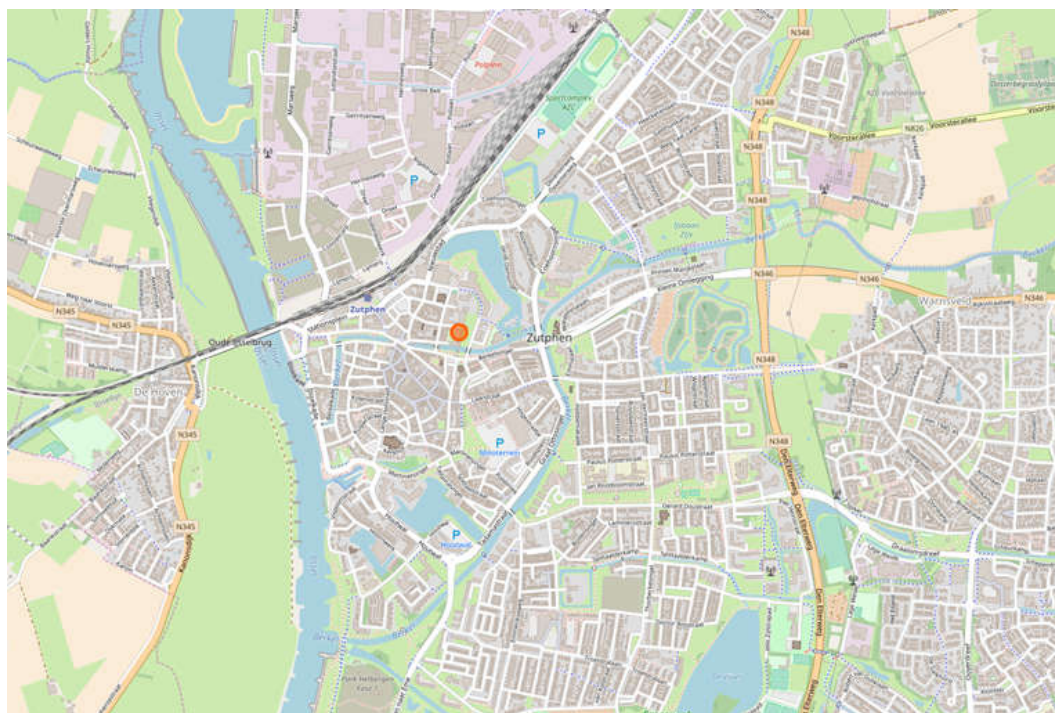
1.1 Aanleiding voor het initiatief

Woningcorporatie "Ons Huis", hierna initiatiefnemer, heeft het plan om verschillende (ver)bouwwerkzaamheden uit te voeren aan het seniorencomplex "St. Elisabeth" in Zutphen. Het gaat voornamelijk om de herpositionering van het complex binnen de directe omgeving en werkzaamheden in de buitenruimte. Voornaamste element is de transformatie van dienstverlenende ruimten naar 11 woningen in een bestaand gebouw.

Een deel van de werkzaamheden is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling door de gemeente Zutphen. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de straten Geweldigershoeck, Dieserstraat, Tengnagelshoek en de Isendoornstraat, binnen de bebouwde kom van Zutphen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het projectgebied in de omgeving.



Projectgebied (rode stip) en de omgeving (OpenStreetMaps.nl)

1.3 Leeswijzer

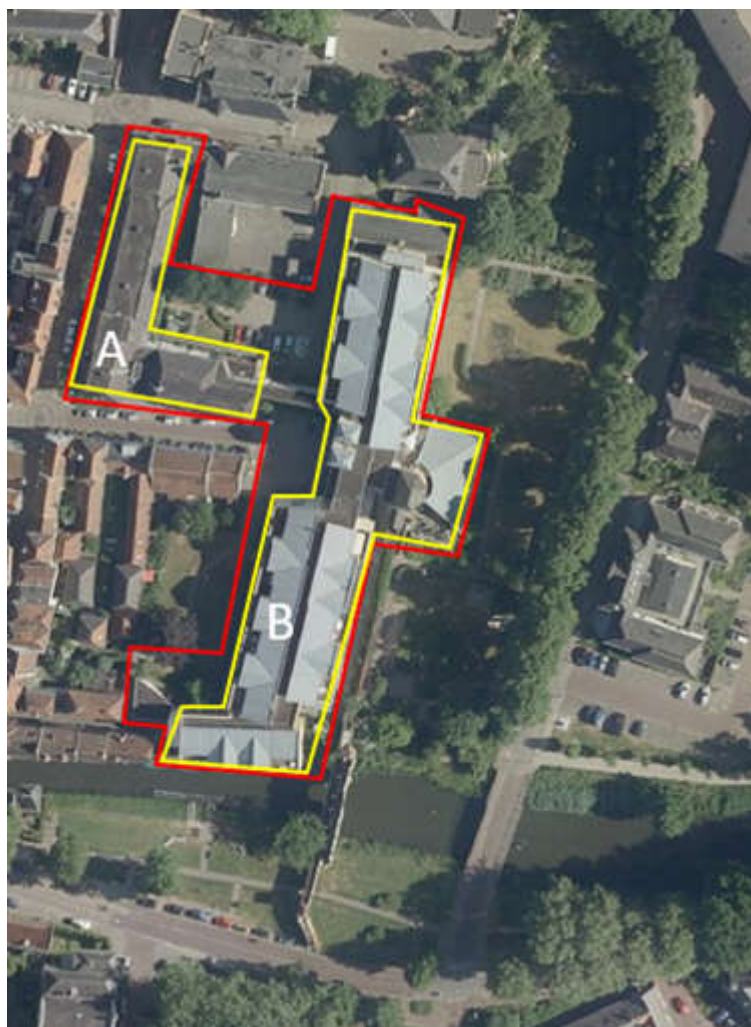
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de Geweldigershoeck ten noorden van het historische centrum van Zutphen. In de omgeving van het projectgebied wisselen veel functies elkaar af, zoals woningen, kantoren en maatschappelijke functies. Deze functies liggen in een groene omgeving met verspreid nog veel historische bouwwerken die verwijzen naar de rijke historie van de stad. Zo staat er een restant van de oude stadsmuur deels binnen het projectgebied en ligt ten oosten daarvan een voormalige, gedempte, stadsgracht.



Luchtfoto van het projectgebied (omgevingsvisie Gelderland, eigen bewerking)

Binnen het projectgebied staat seniorencomplex "St. Elisabeth". Het is een complex met 103 woningen voor ouderen, die hier naar persoonlijke behoefte individuele dienstverlening ontvangen. Er zijn voornamelijk sociale huurwoningen voor één of tweepersoonshuishoudens.

Het complex bestaat uit twee verschillende panden (letters A en B) die middels een verbindingsgang met elkaar verbonden zijn. Kenmerkend voor het oostelijk deel van het complex is dat deze nabij de historische stadsmuur is gebouwd. Hieraan grenst een privé tuin. Achter de panden liggen openbare hoven.

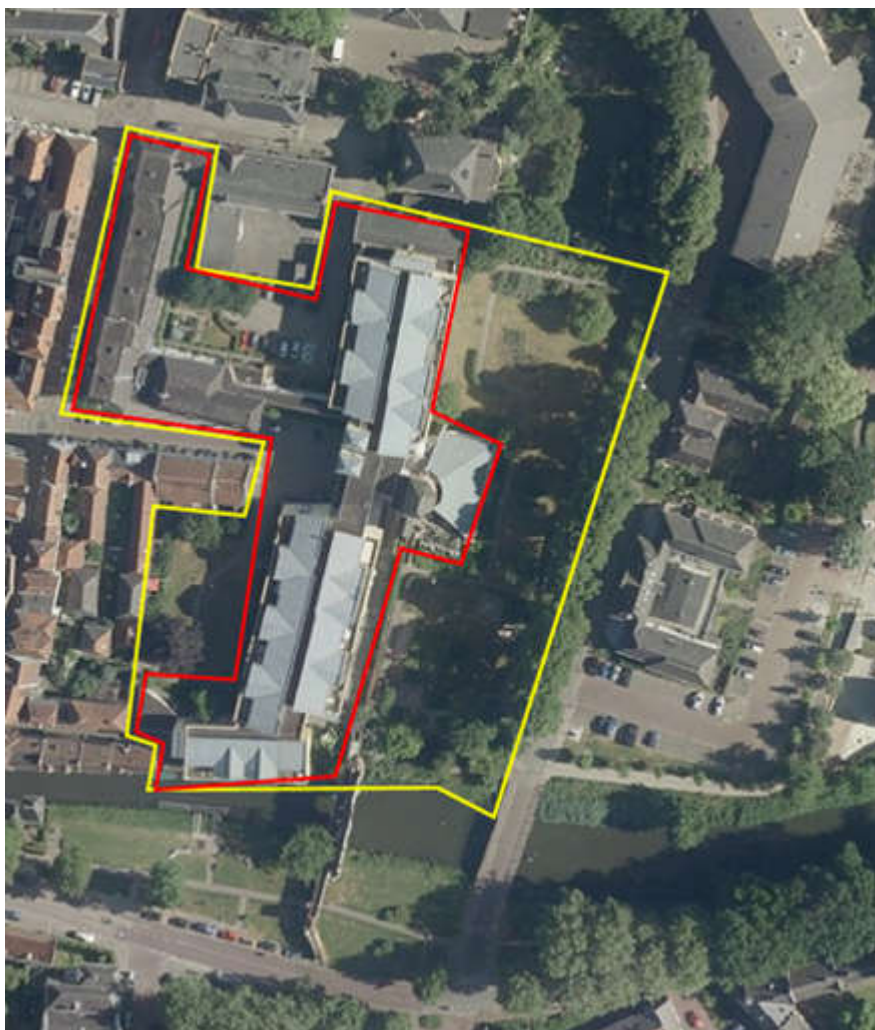
2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer, eigenaar van de woningen van het seniorencomplex, heeft het plan om verschillende (verbouw)werkzaamheden uit te voeren. Uitgangspunt van de werkzaamheden vormt het toekomstplan "St. Elisabeth, Wonen met een Plus". Daarin beschrijft de initiatiefnemer de ontwikkeling van het seniorencomplex voor de (nabije) toekomst. Belangrijkste doel daarbij is om St. Elisabeth beter toegankelijk te maken en de uitstraling van het gebouw te verbeteren. Drie onderdelen zijn daarbij belangrijk:

1. verbeteringen aan de gebouwen;
2. de buitenruimte;
3. de aansluiting van het complex op de omgeving.

Deze onderdelen worden uitgevoerd in overleg met de gemeente om toe te werken naar een nieuw dienstverleningsconcept binnen een vitale woongemeenschap.

Om de drie onderdelen te verwezenlijken staat een bundel van werkzaamheden gepland. In deze paragraaf wordt allereerst het gehele project toegelicht (zie voor de grens van het project het gele kader op navolgende kaart). Vervolgens wordt verder ingezoomd op de werkzaamheden die strijdig zijn met het geldend bestemmingsplan en waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld. Deze werkzaamheden vinden plaats binnen het projectgebied, welke op navolgende afbeelding is aangegeven met het rode kader. In het vervolg van deze onderbouwing wordt dan enkel nog enkel ingegaan op de strijdige werkzaamheden.



Kaart met het gehele plan (geel) en het projectgebied (rood) (omgevingsvisie Gelderland, eigen bewerking)

Het gehele plan

De werkzaamheden aan het seniorencomplex liggen verspreid over het gehele terrein en bestaan zowel uit werkzaamheden binnen de panden als ook op het buitenterrein.

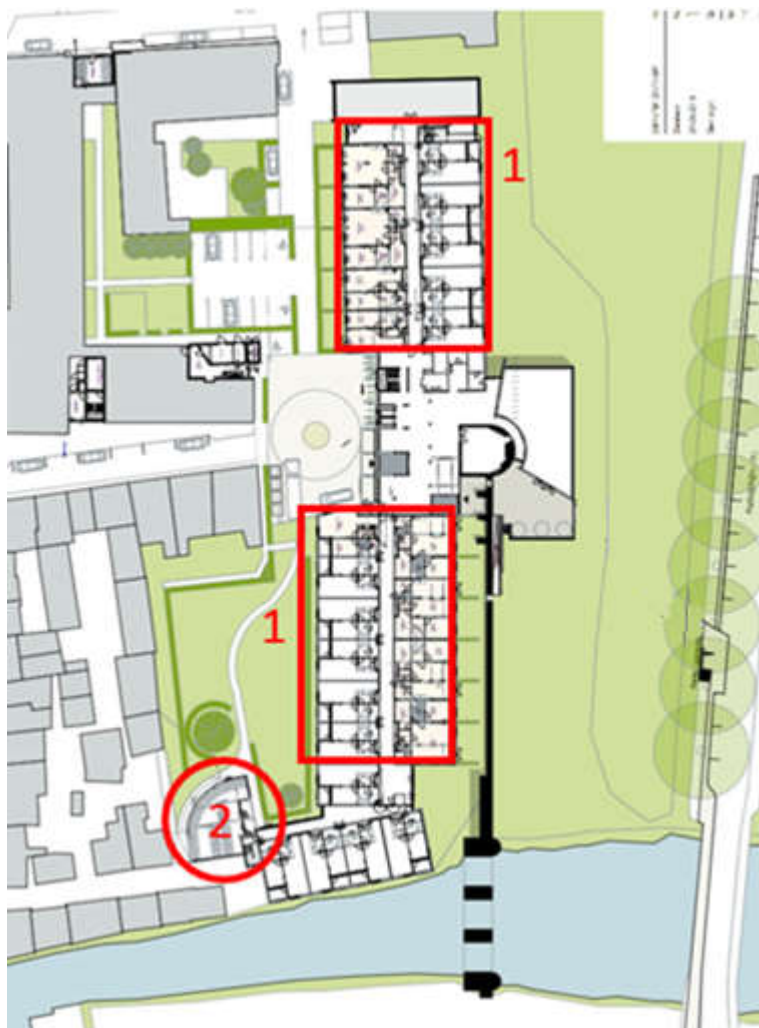
De verbeteringen aan het gebouw (B) bestaan uit het toevoegen van 11 woningen, waarbij een aantal bestaande functies op de begane grond (onder andere een keuken en kantoorruimtes) komen te vervallen (zie punt 1 hierna). In de middenzone wordt de bestaande activiteitenruimte omgevormd naar een nieuwe ontmoetingsruimte voor zowel bewoners van het complex als voor mensen van buitenaf. De ruimte wordt geschikt om elkaar te ontmoeten (hoofdfunctie), en waar je ook een kopje koffie, broodje, eenvoudige maaltijd o.i.d. kan nuttigen (ondersteunende horeca). Daarnaast is er ruimte voor de vestiging van andere ondersteunende diensten zoals een kapper of pedicure. Tot slot wordt de verbindingsgang tussen de twee panden gesloopt.

In de buitenruimte wordt de bestaande fietsenstalling voor een deel gesloopt en herbouwd (zie punt 2 hierna), er komt één duidelijke plaats voor het afval, daar waar nu verspreid over het terrein afval wordt verzameld en het voorterrein ter hoogte van de hoofdentree wordt heringericht. Op termijn wordt ook de bestaande tuin/grachtenzone direct ten oosten van het complex heringericht.

Werkzaamheden strijdig met het bestemmingsplan (projectgebied)

Twee van de hiervoor beschreven werkzaamheden zijn strijdig met het geldend bestemmingsplan, te weten: het toevoegen van de 11 woningen en de herbouw van de fietsenstalling. De overige activiteiten zijn via reguliere besluiten vergunbaar (zoals omgevingsvergunning, aanwijzingsbesluit afvalinzamelingsplaatsen) of reeds passend binnen het geldend bestemmingsplan (herinrichting tuin).

Navolgende afbeelding toont een totaaloverzicht van de toekomstige situatie, waarna een korte toelichting wordt gegeven op de twee relevante werkzaamheden mede aan de hand van enkele ontwerptekeningen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke onderbouwing van de ingreep, voor het definitieve ontwerp wordt verwezen naar de tekeningen die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning.



Voorlopig ontwerp projectgebied met plaatsaanduidingen werkzaamheden (Van de Looi & Jacobs Architecten / eigen bewerking)

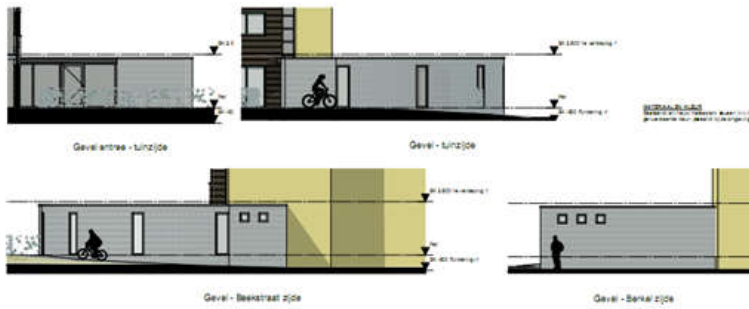
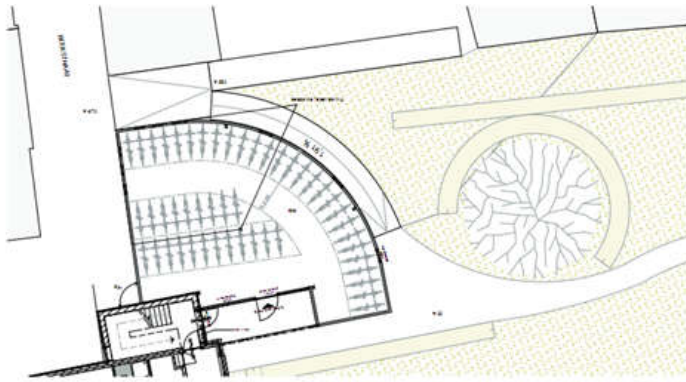
1. Nieuwe woningen (11)

Op de begane grond van het oostelijke pand van het seniorencomplex (binnen de aanduiding "1" op voorgaande afbeelding) komen 9 nieuwe woonruimtes op de begane grond en 2 woonruimtes op de eerste verdieping. Om plaats te maken voor deze woningen verdwijnen onder meer de bestaande keuken, een kapper en een kantoorruimte. De nieuwe woningen zijn zelfstandige woonruimtes voor senioren. Dit wijkt af van het functie gebruik binnen de maatschappelijke bestemming die op het gebouw rust. Ten behoeve van deze afwijking is voorliggende onderbouwing opgesteld.

2. Verbouwing fietsenstalling

De bestaande fietsenstalling (ter plaatse van nummer "2" op voorgaande kaart) wordt gedeeltelijk gesloopt en in aangepaste vorm uitgebreid naar een stalling voor complex B met plaats voor circa 48 elektrische fietsen. In de huidige situatie zijn er voor 78 wooneenheden circa 40 plekken. In de praktijk blijkt dit aantal van ongeveer 1 fiets per twee woningen voldoende te zijn. Het aantal wooneenheden gaat naar $78 + 11 = 89$. De nieuwe stalling heeft circa 48 plekken voor elektrische fietsen. Dit is ruim 1 plek per twee woningen dus voldoende.

Bij de herbouw wordt rekening gehouden dat de zichtlijn tussen de Geweldigershoeke en de Beekstraat opener wordt door een afronding van het volume van de fietsenberging.



Voorlopig ontwerp inpassing en aanzichten van de fietsenstalling (Van de Looi & Jacobs Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Onderhavig project bestaat uit kleinschalige werkzaamheden zonder dat sprake is van Rijksbelang. Direct naast het projectgebied ligt een stadsmuur. Dit rijksmonument is beschermd via de monumentenwet.

Door voorliggend project neemt het aantal woningen met meer dan 10 toe. Het project dient daarom getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat de provincie Gelderland aanvullende regels stelt aan de Ladder, wordt dit aspect in navolgende paragraaf behandeld.

Nadere toetsing aan het rijksbeleid is om die reden niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder bestaat uit de volgende stappen.

- is er sprake van een actuele behoefte?
- is in de actuele behoefte te voorzien door herstructurering, transformatie of anderszins van bestaande gebouwen in bestaand stedelijk gebied?
- Indien bovenstaande vraag negatief wordt beantwoord: is in de actuele behoefte te voorzien door nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied?
- Indien bovenstaande vraag negatief wordt beantwoord: is in de actuele behoefte te voorzien in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld?
- Indien uit bovenstaande blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld?

Planspecifiek

Door voorliggend initiatief worden er in totaal 11 woningen aan het projectgebied toegevoegd. Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als een project voorziet in 11 nieuwe woningen of meer. Hiervan is bij dit plan project sprake, waardoor voorliggend project wordt getoetst aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, de woningen worden daarnaast binnen een bestaand pand gerealiseerd.

In het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) uit januari 2010 heeft de provincie met de gemeenten en woningcorporaties afgesproken dat in de periode 2010 t/m 2019 in de regio Stedendriehoek er 8.500 woningen netto aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Om deze opgave te realiseren is het de taak van de regio om onderling af te stemmen en de opgave vorm te geven. Dit heeft geresulteerd in de 'Regionale Woonagenda Stedendriehoek' uit januari 2015.

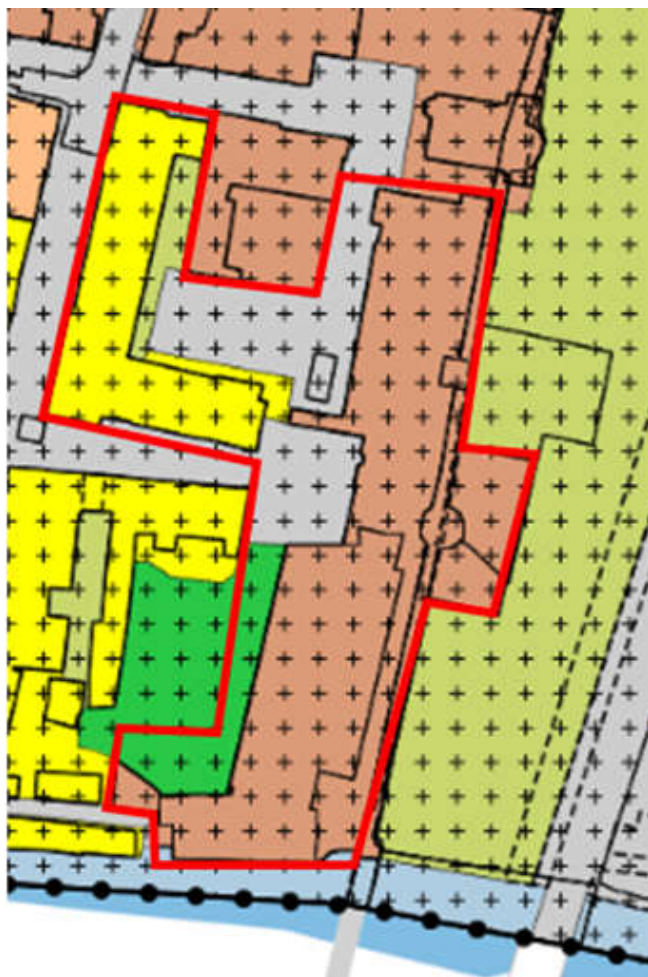
Daarin is in algemene zin opgenomen dat de regio Stedendriehoek voldoende aanbod van sociale huur- en koopwoningen dient te behouden. Hoe het aanbod vervolgens op peil blijft is aan corporaties en gemeenten, die daar gezamenlijk concrete afspraken over maken. In navolgende paragraaf is onder het gemeentelijk woonbeleid aangetoond dat er behoefte is aan extra senioren woningen in de gemeente Zutphen. Ook de initiatiefnemer heeft meerdere redenen om het "wonen met een plus" uit te breiden. Uit de woningvraag bij de corporatie blijkt dat er behoefte is aan een meer gevarieerde woningvoorraad. Door een meer gedifferentieerd aanbod blijft het complex voor een bredere groep senioren aantrekkelijk. Tevens heeft een gevarieerder aanbod van woningen positieve gevolgen voor de doorstroming en de sociale duurzaamheid in de wijk. Er ontstaat een goede balans tussen weerbare en kwetsbare ouderen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen behouden blijft. Daarmee is zowel de kwalitatieve als ook de kwantitatieve behoefte van de woningen uit dit project binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouw afspraken aangetoond.

Geconcludeerd kan worden dat het doorlopen van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik leidt tot een positief oordeel.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Nieuwstad-Stationsplein", vastgesteld op 25 maart 2013 door de gemeente Zutphen. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede van het bestemmingsplan "Nieuwstad-Stationsplein", projectgebied binnen de rode stippellijn (ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het projectgebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- De enkelbestemmingen "Groen", "Maatschappelijk", "Tuin", "Wonen-Gestapeld" en "Verkeer".
- De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoog bekende waarde", aan de westkant van het projectgebied en "Waarde- Archeologie middel hoog bekende waarde", aan de oostkant van het projectgebied. Tevens is de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Stadsgezicht" voor het gehele projectgebied van toepassing.

Binnen de enkelbestemmingen "Wonen-Gestapeld" en "Maatschappelijk" zijn bouwvlakken opgenomen, waaraan voor het bouwvlak binnen de bestemming "Maatschappelijk" een maatvoeringsaanduiding "Maximum bouwhoogte (m): 15, Maximum goothoogte (m): 12" opgenomen.

De werkzaamheden met betrekking tot de realisatie van 11 woningen en het uitbreiden van de fietsenstalling zijn strijdig met het geldend bestemmingsplan.

De 11 woningen zijn strijdig omdat binnen de regels van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' enkel woningen met een woon/zorg functie zijn toegestaan. De nieuwe woningen betreffen echter zelfstandige wooneenheden.

Voor de uitbreiding van de fietsenstalling geldt dat de uitbreiding deels plaatsvindt buiten het bestaande bouwvlak in de bestemming 'Groen'.

Woonvisie Zutphen "Ik woon in Zutphen!"

De gemeente Zutphen heeft in 2013 een vernieuwde Woonvisie gepresenteerd onder de naam "Ik woon in Zutphen, Woonvisie Gemeente Zutphen 2013-2017". Zoals uit de titel blijkt geldt de visie voor de periode 2013-2017, al wordt in het document ook ingegaan op de lange termijn, tot aan 2025.

De nadruk van de visie ligt, mede door een veranderende woningmarkt, niet meer op bouwen, bouwen, bouwen maar op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw is daarbij aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen. Daaraan werkt de gemeente samen met haar partners. In de visie kiest de gemeente volgende de volgende thema's:

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

Planspecifiek

Door het uitvoeren van voorliggend initiatief zullen er 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd in het bestaande pand van het seniorencomplex "St. Elisabeth". De woningen zijn kwantitatief inpasbaar binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Met betrekking tot het kwalitatieve aanbod in Zutphen sluiten de nieuwe woningen uit dit project goed aan op de doelen uit de woonvisie. De woningen zullen namelijk worden verhuurd door "Ons Huis" in de sociale sector en zijn geschikt voor een brede groep senioren. Dit project draagt daarmee direct bij aan meer betaalbare woningen binnen de gemeente. De overige investeringen aan het seniorencomplex zorgen daarnaast voor een impuls aan het woonklimaat van de al bestaande woningen, waardoor deze blijvend aantrekkelijk zijn.

Op basis van bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat het project aansluit bij de woonvisie van de gemeente Zutphen.

Stedenbouwkundige visie en ideeënboek "Klein Vaticaan"

Drie particuliere organisaties, waaronder de initiatiefnemer van dit project, werken samen met de gemeente Zutphen aan een integrale aanpak voor een deel van het gebied de Nieuwstad in Zutphen, in de volksmond ook wel "Klein Vaticaan" genoemd. In december 2017 hebben de vier partijen een intentieverklaring ondertekend. Uitgangspunt is het gebied te transformeren, ordenen en openen waarbij tevens wordt voorzien in het vervullen van bestaande (nieuwe) huisvestingsbehoefte. Het 'beleven' van het gebied moet worden verhoogd. In het "Ideeënboek Klein Vaticaan" geldt daarbij als inspiratie en richtinggevend kader voor nieuwe initiatieven.

Planspecifiek

Het seniorencomplex St. Elisabeth ligt binnen de omgeving van de Nieuwstadkerk in Zutphen en maakt daarmee onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van "Klein Vaticaan". De initiatiefnemer kiest ervoor om het concept "Wonen met een plus" gestalte te geven in dit gebied. Doel hierbij is de beoogde woonkwaliteit voor ouderen verbreden van zorg naar ook andere kwaliteiten van leven. Voorliggend project kan gezien worden als een onderdeel van de concrete uitwerking van deze doelstelling. Door de maatregelen wordt de toegankelijkheid en beleving van zowel het complex als de omgeving versterkt, zowel voor bewoners van het complex als omwonende. De nieuwe zelfstandige wooneenheden dragen daarnaast bij aan het verbreden van de toegankelijkheid van St. Elisabeth voor een bredere groep senioren.

Voorliggend project sluit aan bij de doelstellingen behorende bij de gebiedsontwikkeling "Klein Vaticaan".

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het project.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Voordat een ruimtelijke ontwikkeling doorgang kan vinden, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik.

Planspecifiek

In voorliggend geval is het van belang om te weten dat de bestaande functie van het Sint Elisabeth (maatschappelijke functie) verandert in een woonfunctie. Bij de ontwikkeling worden woningen toegevoegd in het bestaande gebouw. Er zijn geen bodemingrepen nodig die het wonen direct raken.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.2 Lucht

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht werden. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Planspecifiek

Uit de "Rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009" blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente Zutphen. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Tenslotte zal de toevoeging van 11 seniorenwoningen niet leiden tot meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Vanuit de Wet milieubeheer en vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.3 Geluid

Wanneer in een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

Planspecifiek

De maatgevende wegen zijn de Isendoornstraat en de Geweldigershoeke. Deze wegen kennen een 30 km/uur regime waarvoor de Wet geluidhinder geen verplichting oplegt voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Ook geldt hierbij dat de nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaande gebouw welke al een gevoelige functie huisvest.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van het projectgebied zijn voor het merendeel woningen aanwezig en daarnaast een aantal maatschappelijke functies. Deze worden door de herontwikkeling van het gebouw van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie niet gehinderd in de eigen bedrijfsvoering. Ook de mogelijkheid van de ondergeschikte horecafunctie, past in een gemengde omgeving en leidt niet tot belemmeringen.

Vanuit bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind.

Beoordelingskader

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

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op deze regelgeving.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) regelen hoe de veiligheidsafstanden en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico rond inrichtingen wordt vastgesteld.

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 en Regeling externe veiligheid Transportroutes

Vanaf 1 juni 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (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.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn regels opgenomen voor onder andere de opslag van zwart buskruit, en ontplofbare stoffen die worden gebruikt bij slopen, seismische onderzoek. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

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.

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).

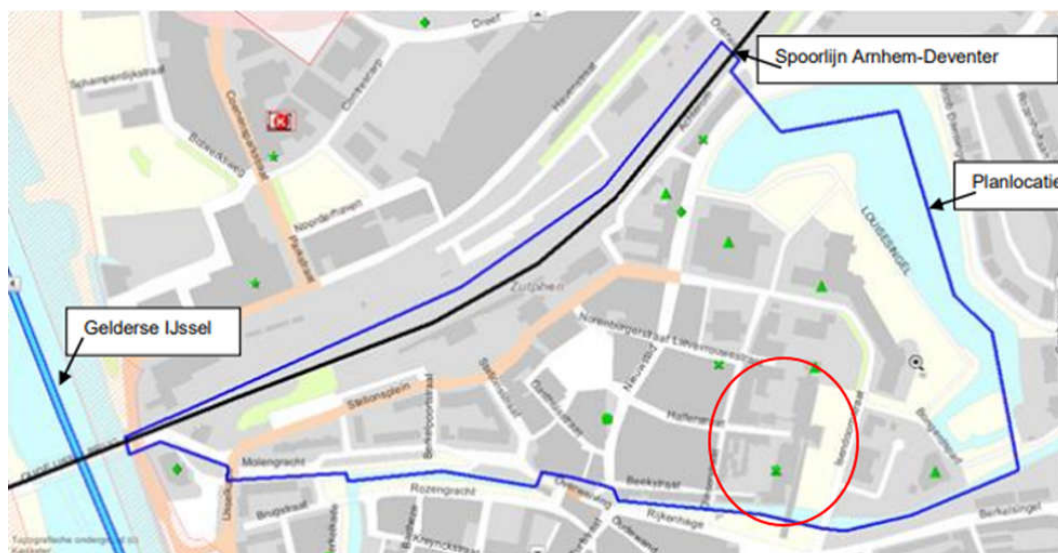
Beleidsvisie

Op 18 mei 2015 is door de gemeenteraad van Zutphen de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Zutphen. De gemeente Zutphen heeft de volgende ambities:

- In woongebieden moet veilig worden gewoond.
- Binnen bedrijventerreinen worden risicovolle inrichtingen zo gepositioneerd dat er zo min mogelijk mensen in de omgeving wonen of verblijven. Daarbij moeten risicovolle bedrijven zich kunnen ontwikkelen op de hiervoor aangewezen bedrijventerreinen.
- Buiten de bebouwde kom worden risico's met mate mogelijk zolang andere woningen en bedrijven niet worden gehinderd.
- Afgewogen ontwikkelingen in de buurt van transportassen. Ontwikkelingen in de buurt van transportassen moeten mogelijk blijven. Dit wordt per situatie beoordeeld.

Planspecifiek

Onderdeel van voorliggend project is het mogelijk maken van 11 nieuwe zelfstandige wooneenheden voor senioren. In het geldend bestemmingsplan zijn voor het projectgebied in eerder stadium de risicobronnen in kaart gebracht, zie hiervoor navolgende afbeelding (projectgebied binnen de rode cirkel).



Risicobronnen (geldend bestemmingsplan "Nieuwstad-Stationsplein")

Uit voorgaande kaart blijkt dat er twee risicobronnen in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen over respectievelijk de Gelderse IJssel en de spoorlijn Arnhem - Deventer. In het geldend bestemmingsplan is geconcludeerd dat beide risicobronnen geen belemmeringen vormen voor het projectgebied. Door voorliggend project worden er echter 11 nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd.

In 2013 heeft er voor een ontwikkeling ten noorden van het projectgebied, "Noorderhaven", reeds onderzoek plaatsgevonden voor het effect van de hierboven genoemde risicobronnen op de nieuwe woningen uit Noorderhaven. Deze 1050 woningen liggen allen dicht bij beide risicobronnen dan de nieuwe woningen uit dit plan. De conclusie aldaar is dat met betrekking tot het plaatsgevonden risico geen van beide risicobronnen zorgt voor een overschrijding van de plaatsgebonden risicocontour. Uitgaande van de groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, zal het groepsrisico zonder maatregelen toenemen tot maximaal een factor 6 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. De maatregelen in het kader van het Basisnet Spoor, die inmiddels van toepassing zijn, zorgen echter voor een afname van het groepsrisico tot onder de oriëntatiewaarde.

De woningen in dit plan liggen op ruimere afstand van beide risicobronnen. In combinatie met de positieve conclusie uit het plan Noorderhaven, zijn er vanuit externe veiligheid daarmee geen belemmeringen voor de uitvoering van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Water

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

Planspecifiek

Ten behoeve van de watertoets zijn de drie werkzaamheden van onderhavig ruimtelijke onderbouwing (zie 2.2) getoetst aan de 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	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het projectgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het projectgebied 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 projectgebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het projectgebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?		2
	3. Bevindt het projectgebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het projectgebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied projectgebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied 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 projectgebied aanwezig?	Nee	1

Geen van de aanpassingen binnen het projectgebied zorgen voor een noemenswaardige toename van het verhard oppervlakte. Het overgrote deel van de werkzaamheden vindt binnenpands plaats, waarmee gevolgen voor natte en laag gelegen gebieden (de Berkel) kunnen worden uitgesloten. De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Vanuit het aspect water heeft het project verder geen effect op de waterhuishouding ter plaatsen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en de soortbescherming in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling een eventuele negatieve invloed heeft op beschermde gebieden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming draagt tevens zorg voor een duurzame instandhouding van alle inheemse flora en fauna. In dit kader dient te worden onderzocht of er geen schade aan soorten wordt toegebracht. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van de soort zijn er verschillende beschermingsregimes van toepassing.

Planspecifiek

Het dichtstbijzijnde gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is aangewezen, is het Natura2000-gebied IJsseluitwaarden. De activiteiten in het projectgebied hebben, gezien hun beperkte impact (interne verbouwing van bestaande gebouwen), ligging en omvang, geen negatieve invloed op het functioneren van dit Natura2000-gebied.

Ook heeft het project geen negatief effect op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten binnen het relatief dicht bebouwde projectgebied. Een groot deel van de werkzaamheden betreft interne verbouwingen en er wordt beperkt structureel groen verwijderd. De te slopen bestaande fietsenstalling is permanent in gebruik geweest. Hiervan worden twee muren verwijderd om de uitbreiding mogelijk te maken. Tevens biedt het gebouw geen open ruimtes of anderzijds schuillocaties, waardoor aangenomen kan worden dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Het is een nagenoeg gesloten gebouw met platte afdekking, geen gevelbegroeiing o.i.d. Aansluitend terrein is deels verhard en ingericht en onderhouden als binnentuin (weinig natuurlijk karakter). In aanvulling hierop heeft de stadsecologe van de gemeente op 9 juli 2018 een veldbezoek uitgevoerd. De uitkomst van dit veldbezoek is in lijn met voorgaande benoemde argumenten. Wel dient er ten tijde van de verbouwing van de fietsenstalling rekening te worden gehouden met nestelende vogels in het te verwijderen opgaand groen in de tuin. Globaal ligt deze periode tussen half maart eind juni maar ook daarbuiten dient men rekening te houden met eventuele broedende vogels.

Ecologisch onderzoek is gezien het bovenstaande niet noodzakelijk. Er is geen aanleiding die wijst op mogelijke effecten op flora en fauna. Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect Ecologie.

4.4 Verkeer & parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeer

De hoofdontsluiting blijft zoals in de huidige situatie via de Geweldigershoeek. Het complex is tevens via het noordelijk hof via de Tengnagelshoeek bereikbaar. De sloop van de bestaande gang tussen pand A en B (zie ook de kaart uit paragraaf 2.1) zorgt ervoor dat de verkeersrouting doorlopend wordt. Er ontstaat een directe verbinding tussen de Geweldigershoeek en de Tengnagelshoeek.

Parkeren

Op de locaties waar de 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd zitten in de bestaande situatie dienstverlenende functies zoals een keuken, kantoren en een kapper. Voor een deel verdwijnen deze functies uit het complex.

De 11 nieuwe woningen zijn te typeren als "aanleunwoning" in een sterk stedelijk gebied binnen het centrum van Zutphen. Op basis van de parkeernormen van het CROW (publicatie 317, 2016) is een norm opgenomen van 0,6 parkeerplaatsen per woning. In totaal komt dit neer op een behoefte van $(11 \times 0,6)$ 6,6 afgerond 7 nieuwe parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie is er een parkeerbehoefte in verband met de aanwezige functies (kapper, keuken etc.). In de toekomstige situatie verdwijnen deze functies, daarvoor in de plaats komt ondersteunende horeca bij een ontmoetingsruimte (huidige activiteitenruimte). Per saldo hadden de gezamenlijke functies in de oude situatie een grotere parkeerbehoefte dan in de nieuwe situatie het geval is. Deze conclusie is gebaseerd op de volgende berekening. Voor de parkeerbehoefte van de oude situatie is, op basis van een inschatting, uitgegaan van in totaal vier werknemers/bezoekers binnen een arbeid extensieve en bezoekers extensieve werksituatie, waardoor sprake was van een behoefte van $(0,9 \times 4)$ 3,6, afgerond 4 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is er alleen nog sprake van ondersteunende horeca bij de ontmoetingsruimte. Hierdoor is er uitgegaan van in totaal één werknemer/bezoeker binnen een arbeid extensieve en bezoekers extensieve werksituatie. De nieuwe behoefte bedraagt daarmee $(0,9 \times 1)$ 0,9, afgerond 1 parkeerplaats.

Om de nieuwe algehele parkeerbehoefte als gevolg van het project te berekenen wordt uitgegaan van het verschil tussen de parkeerbehoefte in de oude en nieuwe situatie. In de oude situatie betrof de parkeerbehoefte (functies binnen het pand) 4 plaatsen. In de nieuwe situatie betreft de behoefte in totaal 8 parkeerplaatsen (7 i.v.m. nieuwe woningen en 1 i.v.m. ondersteunende horeca). Een deel van de toenemende behoefte kan worden opgevangen doordat nieuwe bewoners hun wagen kunnen parkeren op een plaats die in het verleden werd gebruikt door werknemers/bezoekers van de vertrokken functies. In totaal komt de nieuwe algehele parkeerbehoefte daarmee uit op in totaal 4 parkeerplaatsen (nieuw (8) - oud (4)).

Deze vier benodigde parkeerplaatsen zijn goed op te vangen binnen de parkeergelegenheden in de directe omgeving van het projectgebied, waar geen sprake is van een parkeerprobleem. Parallel aan de Isendoornstraat liggen parkeerplaatsen net als het reeds aanwezige openbare parkeerhof. In samenhang met de ontwikkeling komt er een nieuwe verbinding tussen St. Elisabeth en de Isendoornstraat waardoor deze parkeerplaatsen in de toekomst eenvoudig te bereiken zijn. Oostelijk van het projectgebied is tevens een ruim opgezette openbare parkeerplaats bij de Bongerd.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Duurzaamheid

In het beleidsplan Zutphen Energieneutraal is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoek naar gebruik van duurzame energie, energiebesparing, restwarmte en duurzaam bouwen verplicht is. Bij voorliggend project worden enkele energetische maatregelen getroffen waaronder gas absorptie, warmtepomp en enkel glas wordt vervangen door dubbelglas.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

In elke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen.

Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in de onderbouwing opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het project aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In 2013 heeft de gemeente Zutphen de Erfgoedverordening 2013 opgesteld. Hiermee beschermt de gemeente de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Zutphen. Een groot deel van het centrum van Zutphen is in 1986 door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Onderhavig projectgebied maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht van Zutphen. De bestaande historische en cultuurhistorische waarden dienen daarbij te worden gerespecteerd. Voor alle nieuwe bouwactiviteiten geldt dat deze vergunningplichtig zijn. Iedere nieuwe aanvraag van een omgevingsvergunning wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Binnen het beschermd stadsgezicht geldt het meest strikte welstandsregime.

In de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich ook een beschermd rijksmonument, namelijk een deel van de historische stadsmuur. Dit project heeft echter geen effect op dit monument.

De werkzaamheden die door voorliggend projectgebied worden uitgevoerd vinden voornamelijk binnenpands plaats. Door het toevoegen van 11 zelfstandige wooneenheden sluit het project aan op de doelstellingen uit de intentieverklaring die de gemeente samen met o.a. de initiatiefnemer heeft ondertekend om het gebied 'Klein Vaticaan' gezamenlijk verder te ontwikkelen.

Op het buitenterrein wordt de bestaande fietsenstalling deels gesloopt en herbouwd. De borging van de cultuurhistorische belangen vindt plaats via de welstandscommissie. Deze zal het definitieve ontwerp toetsen en bepalen of de verbinding passend is binnen de criteria die gelden voor het strikte welstandsregime. Een goedgekeurd ontwerp is als voorwaarde gesteld voor de verlening van de omgevingsvergunning.

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart bevinden zich op het perceel de volgende archeologische waarden:

- een hoge bekende archeologische waarde binnenstad (bodemingrepen groter dan 10 m² en dieper dan 0,3 m zijn onderzoeksplichtig);
- een middelhoge bekende archeologische waarde binnenstad (bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m zijn onderzoeksplichtig);

Vanuit voorliggend project is het in ieder geval van belang te kijken naar de herbouw van de fietsenstalling en de aanleg van de ondergrondse containers. De overige werkzaamheden gaan vooralsnog niet gemoeid met bodemwerkzaamheden waardoor een negatief effect voor de aanwezige archeologische waarden kan worden uitgesloten.

De herbouw van de fietsenstalling en de aanleg van ondergrondse containers betreffen geringe ingrepen. Wel worden bodemwerkzaamheden uitgevoerd op een plek met een hoge archeologische verwachting. Om deze reden is gekozen om de werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden. Hierdoor kan ter plaatse worden bepaald of de werkzaamheden leiden tot mogelijke aantasting en zo ja, welke maatregelen nodig zijn voor behoud van archeologische waarden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of projectbesluit dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan het college van B&W bij het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voorliggend project is een initiatief van woningstichting Ons Huis. De kosten voor de realisatie van het project alsmede de kosten voor de procedure van de omgevingsvergunning(en) komen voor rekening van deze partij. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement