Bestemmingsplan

Kattenhavestraat, Zutphen

gemeente Zutphen
Team Ruimte, Economie en Duurzaamheid

ID: NL.IMRO.0301.bp0508Kattenhave-on01

september 2020

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3
1.4 Leeswijzer 4

2 Het plangebied en de ontwikkeling 5
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Toekomstige situatie 6

3 Haalbaarheid - beleid 8
3.1 Rijksbeleid 8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 8
3.1.2 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) 8
3.1.3 Nationaal Waterplan 9
3.2 Provinciaal beleid 9
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland 9
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland 11
3.2.3 Kwalitatief woonprogramma Gelderland 13
3.2.4 Waterplan Gelderland 2010-2015 13
3.3 Regionaal beleid 14
3.3.1 Structuurvisie Stedendriehoek 2030 14
3.4 Beleid Waterschap 14
3.4.1 Afvalwaterketenplan Lochem-WRIJ-Zutphen 2016-2020 14
3.5 Beleid gemeente 15
3.5.1 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 15
3.5.2 Binnenstadsvisie Zutphen 15
3.5.3 Structuurvisie binnenstad Zutphen 16
3.5.4 Welstandsnota 17
3.5.5 Woonvisie 2019-2023 18
3.5.6 Visie Mobiliteit in de Binnenstad 2018 19

4 Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten 20
4.1 Milieu 20
4.1.1 Bodem 20
4.1.2 Geluid 20
4.1.3 Bedrijven en milieuzonering 22
4.1.4 Externe veiligheid 23
4.2 Flora en fauna 27
4.3 Water 28
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 30
4.5 Verkeer en parkeren 31
4.6 Duurzaamheid 32
4.7 Economische uitvoerbaarheid 32

5 Wijze van bestemmen 33

5.1 Algemeen 33
5.1.1 Wat is een bestemmingsplan? 33
5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden 33
5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels 33
5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 34
5.2 Dit bestemmingsplan 34
5.2.1 Bijzonderheden in dit plan 34
5.2.2 Algemene regels 35

6 Procedure 36

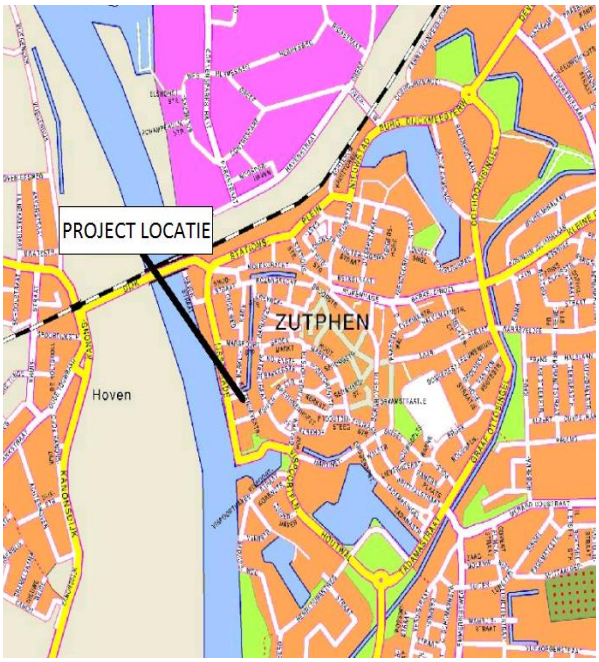
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

TRIGONIUM Vastgoed Ontwikkeling B.V. is voornemens om het onbebouwde perceel aan de Kattenhavestraat te Zutphen te ontwikkelen en ter plaatse 4 nieuwe stadswoningen te bouwen.
Het plan is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan "*Oude Stad / IJsselkade*". In dit plan heeft het perceel de bestemming '*Wonen - gestapeld*', maar het bestaande aantal woningen, dat nu nul is, mag niet worden vergroot. Dit voorliggende bestemmingsplan regelt dat onder voorwaarden 4 nieuwe stadswoningen op deze locatie mogen worden gebouwd. In de navolgende paragrafen wordt dit bestemmingsplan toegelicht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kattenhavestraat in de binnenstad van Zutphen. Het betreffende hoekperceel ligt in het beschermde stadsgezicht van Zutphen en is onderdeel van een bouwblok dat begrenst is door de IJsselkade, Kuiperstraat en Kattenhavenstraat. De locatie grenst aan de laatstgenoemde straat die bestaat uit twee delen: een besloten/stenig deel dat aansluit op de Kuiperstraat en een open/groen deel langs de Berkel. De Kattenhavenstraat richting de IJsselkade kenmerkt zich door de groene inbedding van het water van de Berkel dat via een sluis aansluit op de IJssel. De bebouwing richting deze sluis bestaat uit de zijgevels van de kenmerkende witte panden aan de IJsselkade. In de huidige situatie bestaat het bouwvlak uit diverse panden met verschillende functies: Wonen, kantoor, detailhandel, cultuur en bedrijf. Op onderstaande afbeeldingen is de locatie aangeduid.

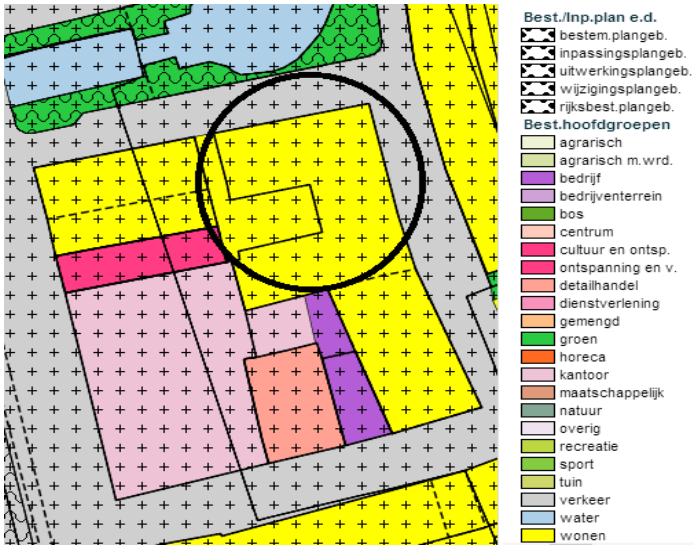


Topografische kaart met aanduiding plangebied

Luchtfoto met aanduiding plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "*Oude stad / IJsselkade*" is voor dit perceel van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2013. Hierin heeft het perceel de bestemming '*Wonen – gestapeld'*. De regels zijn echter gericht op de bestaande situatie, zonder bebouwing, zodat er feitelijk geen mogelijkheid is woningen te bouwen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hiernaast zijn 2 dubbelbestemmingen van toepassing:

- '*Waarde – Beschermd stadsgezicht*': Deze dubbelbestemming betreft de aanwijzing van het plangebied als onderdeel van het beschermde stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet van 1988. De regeling is gericht op de bescherming van de cultuurhistorische waarden en karakteristiek van de Zutphense binnenstad. De bebouwing wordt afgestemd op de bestaande bebouwing van het gehele bouwblok. Het bebouwen van het perceel past binnen het doel voor het aanhelen van dit 'gat' in het bebouwing.
- '*Waarde – Archeologie – middelhoog bekende waarde*': op de verbeelding aangeduid als '*Waarde – Archeologie 4*': Deze archeologische dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden. Uit de regeling blijkt dat bij bouwplannen archeologisch onderzoek dient te worden gedaan. Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is nodig bij activiteiten groter dan 100 m^2 en het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied en de ontwikkeling aangegeven. De bestaande situatie en de gewenste toekomstige situatie van het plangebied worden beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin het plan juridisch uiteen gezet wordt. Ten slotte komen in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plangebied en de ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Een van de meest beeldbepalende aanzichten van de gemeente Zutphen, is de IJsselkade gezien van De Hoven. Een waardevol aanzicht van een Hanzestad in al haar glorie. De statige bebouwing van de IJsselkade tussen de “Oude IJsselbrug” en de Vispoorthaven wordt door enkele straten doorbroken. Aan de noordelijke zijde door de Brugstraat en de Marspoortstraat en aan de zuidelijke zijde door de Kattenhave- en Kuiperstraat. De doorbraak ter plaatse van de Brugstraat, de Marspoortstraat en de Kuiperstraat, wordt vormgegeven door straatwanden waarin de statige en historische bebouwing van de IJsselkade zich in de richting van de binnenstad voortzet.

De doorbraak ter plaatse van de monding van de Berkel in de IJssel, betreft de grootste (breedste) doorbraak. Deze doorbraak wordt voornamelijk vorm gegeven door de Berkel met aan weerszijden een groenstructuur met royale bomen. Van dichtbij bekeken wordt deze doorbraak ontsiert door een parkeerterrein dat direct achter de frontbebouwing van de IJsselkade ligt. Het hierdoor ontstane straatbeeld doet afbreuk aan de beeldkwaliteit van het IJsselfront van Zutphen.

Satellietbeeld IJsselkade Zutphen met plangebied (rode cirkel)

Entree Brugstraat

Entree Kattenhavestraat

Entree Marspoortstraat

Entree Kuiperstraat

Het plangebied is gelegen aan de Kattenhavestraat en ligt aan de westzijde, op circa 5 minuten afstand lopen, van de historische binnenstad van Zutphen. De Kattenhavestraat is direct achter de frontbebouwing van de IJsselkade gelegen. Hiermee is de locatie centraal gelegen in Zutphen. De directe omgeving laat zich in functioneel opzicht omschrijven als een buurt met een gemengde bestemmingen waaronder kantoren, dienstverlening, detailhandel, woningbouw en bedrijvigheid van ten hoogste de tweede categorie. De bestaande bebouwing kenmerkt zich met name door historische bebouwing. Ten oosten van het plangebied ligt echter ook bebouwing uit de jaren 80 van de vorige eeuw. Het plangebied zelf is tijdelijk in gebruik als openbare parkeerplaats. De oppervlakte van het plangebied is circa 525 m^2.

De locatie valt binnen het van Rijkswege beschermde stadsgezicht. Dit wil zeggen dat de bestaande historische en cultuurhistorische waarden gerespecteerd moeten worden, waaronder:

- De ruimtelijke structuur van hoofdstraten, secundaire straten, stegen en binnenterreinen;
- Open ruimten als buffer tussen de hoofdstructuren gelegen bebouwing;
- Groenstructuren;
- Gesloten dakenlandschap;
- Kleinschaligheid;
- Diversiteit in gevelopbouw.

Sfeerimpressie IJsselkade en Kattenhavestraat

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe/toekomstige situatie wordt het plangebied bebouwd met vier grondgebonden stadswoningen. Ten hoogste 13,5 meter bouwhoogte met kap zijn toegestaan en een stedelijke uitstraling zoals deze past binnen de historische binnenstad van Zutphen wordt nagestreefd. Vanwege het karakteristieke dakenlandschap is de kap zodanig vormgegeven dat deze aansluit bij deze karakteristiek. De voorgevels zijn gekeerd naar de Berkel. Het is de bedoeling dat voor de buitenruimte van de toekomstige bewoners aan de achterzijde een dakterras wordt gerealiseerd.

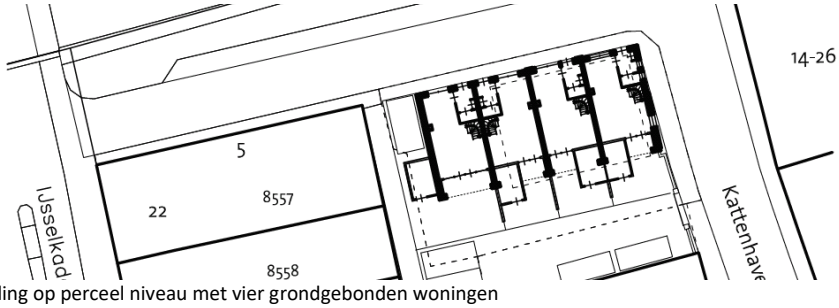
Voor de toekomstige bewoners wordt 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd op eigen terrein. Bezoekers kunnen parkeren in de openbare ruimte of op 1 van de centrale parkeerplekken rond de binnenstad.

Deze nieuwbouw die hier wordt gerealiseerd, moet daadwerkelijk toegevoegde waarde hebben en extra kwaliteit toevoegen aan Zutphen. Leefbaarheid, Duurzaamheid, veiligheid, waardeontwikkeling en wonen zijn hierin de belangrijkste thema’s. Ook moet de nieuwbouw naadloos passen binnen de bestaande stedenbouwkundige en architectonische structuren. Het uitgangspunt hierin is dat het de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, het historische karakter en de identiteit van Zutphen en de IJsselkade in het bijzonder dient te versterken. De toegevoegde waarde van de toekomstige ontwikkeling zal zich laten zien doordat:

- Het historisch karakter en de identiteit van Zutphen wordt versterkt en in het bijzonder de IJsselkade;
- De aanwezige en kwalitatief hoogwaardige groen- en blauwstructuur langs de Berkel worden versterkt;
- De Beeldkwaliteit en de beleving van Zutphen als historische stad wordt versterkt door hoogwaardige architectonische kwaliteit.
- De leefbaarheid, sociale veiligheid en het gevoel van welbevinden wordt vergroot in de directe omgeving;
- Er kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen in het luxe segment worden toegevoegd;
- Er op een stedenbouwkundige en architectonisch hoogwaardige wijze invulling wordt gegeven aan een ontbrekende straathoek en straatwanden.

Op onderstaande afbeeldingen wordt een indruk gegeven van de toekomstige situatie.

Handreiking voor een hoekoplossing. Bron: Binnenstadsvisie Zutphen (2012) met locatie (rode cirkel)



Invulling op perceel niveau met vier grondgebonden woningen

Projectie van de voor- en zijaanzicht van de nieuwbouw

3 Haalbaarheid - beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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.

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. 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.

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-economische structuur van Nederland.
2. Bereikbaar: Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie:
Voorliggend plan raakt de doelstelling, die in de SVIR zijn verwoord, niet. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang.

3.1.2 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)

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 besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) vastgesteld. Het Bro stelt vanuit de rijks verantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafwegingen besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd en is opgenomen in het Bro. De Ladder gaat tot nu toe nog uit van 1 stap, waar de vorige nog uitging van 3 stappen. Deze Ladder 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.

De Ladder voor Duurzame verstedelijking ziet er nu als volgt uit:
Een beschrijving van de behoefte van de stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conclusie:
Voor voorliggend plan is het van belang om verder in te gaan op de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Er is 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 vier nieuwe woningen op een perceel waar nu een tijdelijke parkeerplaats is voorzien, maar wel een woonbestemming heeft. In diverse uitspraken van de Raad van State is te lezen dat wanneer er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Juridisch gezien is het daarom 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 aan de Ladder vereist wordt. Op basis van de huidige jurisprudentie geldt dat projecten met negen woningen of minder aangemerkt worden als kleinschalig. Bij onderhavig project betreft het maximaal vier wooneenheden; verdere toetsing aan de ladder is daarom niet van toepassing. Wel wordt in het verdere van dit plan een aantal aspecten van de ladder behandeld vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen het beleid van het Rijk voor de periode 2016 - 2021 voor 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. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Stedelijk gebied'. Bij de invulling van de stedelijke wateropgave moet rekening worden gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad en wordt de uitvoering van maatregelen gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. Groen in de stad, in de openbare ruimte en in tuinen van individuele burgers, kan een belangrijke rol spelen in het voorkomen van wateroverlast. Water op straat wordt deels geaccepteerd mits dit niet tot onaanvaardbare schade of overlast leidt. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied.

Conclusie
In voorliggend plan is geen sprake van een oppervlaktereductie van bebouwing in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen aan een groene zone waarbinnen water ook een plek heeft. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterbeleid van de rijksoverheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland

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;**
   een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en

ontwikkeling van het bestaande'. De versterking van de economie vergt een andere aanpak. Dat betekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

2. **het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving;**
   een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, 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 wateroverovloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen en gaat uit van twee essentiële vragen: Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja: hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied? De provincie en haar partners streven in de regio Achterhoek naar de inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie. Die is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Achterhoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Kansrijk platteland
  - ruimtelijke kwaliteit
  - landbouw
- Duurzame en innovatieve economie
  - 16 Omgevingsvisie Gelderland
  - maakindustrie verbinden met TOP-sectoren
  - hernieuwbare energie (in relatie tot het PlanMER: Optimale locatiekeuze mest(co)vergisters)
- Vitale leefomgeving
  - wonen
  - voorzieningen
- Slim en snel verbinden
  - Bereikbaarheid

De provincie en haar partners streven in de regio Stedendriehoek naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers in beide provincies (Gelderland en Overijssel). Die is nodig om invulling te geven aan de opgaven in de Stedendriehoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich met name op de speerpunten:

- Innovatie krachtig maken
  - vermarkten van een goed ondernemersklimaat;

- innovaties in de maakindustrie stimuleren;
- 20 Omgevingsvisie Gelderland
- eigen innovaties verbinden aan Topsectoren en -regio's;
- opschalen innovaties in duurzame energie.

- Sociaal kapitaal beter benutten
  - betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt;
  - anticiperen op ontgroening en vergrijzing;
  - maatschappelijke participatie in arbeid stimuleren.
- Blijven werken aan bereikbaarheid
  - de regio ontwikkelen als scharnierpunt van Oost-Nederland;
  - doorstroming van en naar stads- en dorpscentra verbeteren;
  - werk maken van duurzaam mobiliteitsmanagement;
  - faciliteren van basismobiliteit en de fiets.
- Leefomgeving met kwaliteit versterken
  - afstemmen van wonen, werken en voorzieningen;
  - landschappen en cultuurhistorische identiteit beter ontsluiten en beleven;
  - kwaliteit van de leefbaarheid vasthouden.

De provincie en haar partners streven naar een gezonde en veilige leefomgeving. De opgaven hierbij zijn het signaleren, informeren en juist handelen om de omgevingskwaliteit en veiligheid van mensen in Gelderland te waarborgen. De provincie wil dat het in Gelderland prettig wonen, werken, recreëren - kortom prettig leven - is én blijft. Een gezonde en veilige leefomgeving wil de provincie op de eerste plaats voor de mensen, maar ook voor de regionale economie; het is een van de randvoorwaarden voor een goed vestigingsklimaat en het is van belang voor recreatie en toerisme. Kortom: een gezonde en veilige leefomgeving draagt bij aan een goed verblijf en vestigingsklimaat. Dit vraagt om een goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes, waarbij gezondheidsschade, onacceptabele risico's en hinder door milieubelastende activiteiten voorkomen worden. Daarnaast is het van belang om op toekomstige ontwikkelingen te anticiperen zoals klimaatverandering. Vooral in het stedelijk gebied kunnen de gevolgen hiervan onder invloed zijn op de gezondheid en veiligheid. Dit vereist dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling het milieubelang volwaardig in de afwegingen wordt meegenomen. Bij locatiekeuzen, de (her)inrichting van locaties of de aanleg van wegen is het van belang rekening te houden met de leefomgevingskwaliteit voor de bestaande functies. Veiligheids-, luchtkwaliteits-, geur- of geluidscontouren moeten toegepast worden om een noodzakelijke afstand tussen bronnen en functies aan te houden.

Conclusie
Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Er wordt rekening gehouden met het feit dat het plangebied binnen het beschermd stadsgezicht valt en een aanvulling doet op de historische structuur van de omgeving. Omdat de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik dezelfde uitgangspunten heeft als de Ladder voor Duurzame Verstedelijking die het Rijk heeft, blijft verdere toetsing op dit onderdeel ook achterwege. Gezien bovenstaande is het plan passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie van Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie 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 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.

3.2.2.1 Water en ondergrond

Grondwater

In de Omgevingsvisie Gelderland is aangegeven dat het grondwater de bron voor de productie van drinkwater is. Het doel van het beschermingsbeleid is ervoor te zorgen dat grondwater zonder ingrijpende en kostbare zuivering, duurzaam gebruikt kan worden. Voor een effectieve en duurzame bescherming van drinkwaterwinning uit grondwater maakt het beleid gebruik van drie, elkaar versterkende, elementen, te weten:

a. de ruimtelijke ordening: toestaan van functies die goed te combineren zijn met waterwinning en conflicterende functies weren;
b. regelgeving en vergunningverlening;
c. bovenwettelijke stimulerende en beschermingsmaatregelen.

Er wordt een onderscheid gemaakt in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor de waterwingebieden geldt dat alleen bestemmingen worden toegestaan die geen negatieve effecten kunnen hebben op de kwaliteit van het grondwater. Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat alleen bestemmingen worden toegestaan die geen hoger bodem- en/of grondwaterrisico met zich brengen dan de vigerende bestemming (stand-still-principe) dan wel bestemmingen die een verbetering ten opzichte van de bestaande bestemming betekenen (step forward-principe). Bij de beoordeling of aan het stand still/step forward-principe wordt voldaan, wordt uitsluitend een ruimtelijke afweging gemaakt. Of een risico kan afnemen door het treffen van milieu hygiënische maatregelen wordt niet in de afweging meegenomen. Daarnaast geldt in intrekgebieden dat geen bestemming mag worden toegestaan die de winning van fossiele energie als aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas mogelijk maakt. Hiermee wordt de bescherming van de kwaliteit van het grondwater beoogd.

Bodemgebruik

In de Omgevingsverordening is afgezien van het opnemen van voorschriften die het 'normale', toegestane gebruik van de bodem (bijvoorbeeld bewoning) reguleren. Dit gebruik vormt een verwaarloosbaar risico, mits gebruikers 'met gezond verstand' en volgens de algemeen geldende regels met de bodem omgaan. De bijzondere zorgplicht van artikel 3.3.1.4 biedt voldoende mogelijkheden om eventuele uitwassen en de gevolgen daarvan aan te pakken. Generieke regelgeving en de bijzondere zorgplicht zijn voldoende. Dit houdt ook in dat het bevoegde gezag bij vergunningverlening de initiatiefnemers op de risico's en de bijzondere zorgplicht wijst en zo nodig (aanvullende) voorschriften stelt zodat adequate bodem beschermende maatregelen worden getroffen.

Boorputten en grond- of funderingswerken

Bij het uitvoeren van boringen kunnen in de bodem aanwezige afsluitende lagen worden verstoord. Verontreinigingen kunnen door middel van lekstromen in het diepere grondwater komen. Het uitvoeren van boringen is dusdanig risicovol dat het verboden is een boring uit te voeren. Bij het roeren van de grond (tweede lid) gaat het om het uitvoeren of doen uitvoeren van werken op of in de bodem, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht-doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Hieronder vallen in ieder geval bodemstabiliseringswerken, boringen, gronden funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwanden, folies en heipalen. Het roeren van de grond in de eerste twee meter heeft weinig invloed op de kwaliteit van het grondwater en zal doorgaans geen gevaar opleveren. Daarom heeft het verbod alleen betrekking op activiteiten die twee meter of meer onder het maaiveld plaatsvinden. Op basis van deze algemene voorschriften moet na graafwerkzaamheden het bodemprofiel worden aangevuld tot tenminste 2 meter onder het oude maaiveld. Aanvulling van grond moet gebeuren volgens het oorspronkelijke bodemprofiel en aansluiten op eventuele kunstwerken die zijn aangebracht (riolering, kelder e.d.). Gladde geprefabriceerde palen en in de grond gevormde palen, zonder verbrede voet, zijn funderingstechnieken die het minste risico opleveren voor de kwaliteit van het grondwater.

3.2.3 Kwalitatief woonprogramma Gelderland

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 VINEX-locaties) 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.

3.2.4 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. 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. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als een geheel beschouwd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie ‘stedelijk gebied’.
De functie ‘stedelijk gebied’ geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Conclusie
Voorliggend plan is een binnenstedelijke inbreiding die voorziet in de realisatie van vier stadwoningen. Van provinciaal belang is in die zin geen sprake. Het plangebied valt buiten waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied “*Vierakker*” en is geen belemmering en/of belasting voor water en ondergrond. Wel is bekend dat ter plaatse een vaste bodemverontreiniging aanwezig is in het plangebied. Het betreft een verontreiniging door een voormalige gasfabriek die hier vroeger functioneerde. Het gaat hier om benzeen, cyaniden en PAK. Het terrein is deels gesaneerd en de gevaren zijn verwaarloosbaar. Desalniettemin zullen de werkzaamheden in de bodem zoveel mogelijk tot een minimum worden beperkt door kruipruimte-loos te bouwen. Werkzaamheden die in de bodem plaats vinden zijn

louter de aanleg van de fundering, het aanbrengen van de riolering en nutsleidingen en het geschikt maken van de bovenlaag van de grond voor tuin en bestrating. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten het provinciaal beleid.

Voorliggend plan zorgt voor een toename van het bebouwd oppervlak binnen het plangebied. De totale verharding zal nagenoeg hetzelfde zijn en de natuur in de omgeving blijft behouden. Het plangebied is gelegen aan een groene zone waarbinnen water ook een plek heeft. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterbeleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale Structuurvisie 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Zutphen, Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem en Voorst. 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 een 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 centrumstedelijk 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.

Conclusie
Voorliggend plan past binnen de kaders van de structuurvisie Stedendriehoek. Het betreft echter een dusdanig kleine lokale ontwikkeling dat het ruimtelijk beleid van de Stedendriehoek hier nauwelijks invloed op heeft.

3.4 Beleid Waterschap

3.4.1 Afvalwaterketenplan Lochem-WRIJ-Zutphen 2016-2020

Dit Afvalwaterketenplan is het resultaat van een gezamenlijk planvormingsproces van de gemeente Lochem, Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Zutphen. De gezamenlijk doorlopen planvorming is een onderdeel van een bredere samenwerking tussen gemeenten en waterschap als partners in het Afvalwaterteam Zutphen (AWTZ), zoals vastgesteld in het Afvalwaterakkoord Lochem-Zutphen (28 november 2012). Met dit plan is beoogd de gezamenlijke integrale visie op de afvalwaterketen zoveel mogelijk te vertalen naar concrete beleidskeuzes voor zowel de riolering als de zuivering technische werken. Voor de gemeenten Lochem en Zutphen vormt dit plan daarmee het Verbrede Gemeentelijke Rioleringsplan, ieder met een eigen individuele vastgestelde financiële paragraaf. Voor het waterschap is het beleidsplan voor de zuivering. Daarnaast zijn de ambities ten aanzien van het stedelijk water verwoord.

In de gemeente Zutphen wordt grondwater niet of nauwelijks als probleem ervaren. De gemeente Zutphen heeft wel gebieden nabij de IJssel waar het grondwater afhankelijk van de rivierstanden ook tijdelijk erg hoog kan zijn. Dit is een natuurlijke situatie. Ook is er in de gemeente Zutphen sprake van lokale klachten over grondwater. Dit betreft individuele woningen en geen hele straten.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de kaders van het Afvalwaterketenplan Lochem-WRIJ-Zutphen 2016-2020. De locatie valt niet onder de zogenoemde risicolocaties voor wateroverlast. Wel wordt er in paragraaf 0 aandacht besteed aan de watertoets op grond van het Besluit ruimtelijke ordening waarin concreet wordt ingegaan op de relevante waterthema's en het effect van het plan daarop.

3.5 Beleid gemeente

3.5.1 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 van 2001 geeft de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel perspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente met een sterke sociale en economische structuur in een prettig woon- en leefklimaat.

In de ontwikkelingsvisie 2020 staat Kattenhavestraat aangeduid als een inbreidingslocatie voor 10 nieuwe woningen. Daarbij worden nieuwe parkeervoorzieningen ten behoeve van deze woningen ondergronds gerealiseerd in lijn met vervallen van de mogelijkheid om te kunnen parkeren aan de IJsselkade. Wat ten gunste is van de verblijfskwaliteit.

Conclusie
De realisatie van nieuwe woningen op deze locatie is reeds in Ontwikkelingsvisie 2020 opgenomen. De parkeerplaats zou komen te vervallen en er zouden ten hoogste 10 appartementen gebouwd mogen worden. In samenhang met de binnenstadsvisie is de ontwikkeling genuanceerd. De mogelijkheid voor ontwikkeling van woningen en het laten vervallen van de parkeerfunctie op deze locatie was in ieder geval wel een duidelijk aangegeven ontwikkelingsrichting. Dit bestemmingsplan geeft daaraan uitvoering.

3.5.2 Binnenstadsvisie Zutphen

In januari 2012 heeft de gemeenteraad van Zutphen de Binnenstadvisie vastgesteld. Met deze Binnenstadvisie beschikt de gemeente over een beeldend en wervend integratie- en investeringskader voor toekomstig handelen in en rond de binnenstad van Zutphen. In de Binnenstadvisie zijn doelen en ambities voor de binnenstad geformuleerd aan de hand van:

- Drie centrale thema's;
- Gewenste structuren;
- Ontwikkeling van zeven interventiegebieden.

Voor onderhavig plan zijn interventiegebieden 1 ('Oude Stad') en 2 ('Nieuw gezicht aan de IJssel') van belang. Deze 2 interventiegebieden hebben als doelstelling:
Interventiegebied 1:

- Aantrekkelijkste historische binnenstad van Nederland.
- Het benutten van de verborgen kwaliteiten van de binnenstad.

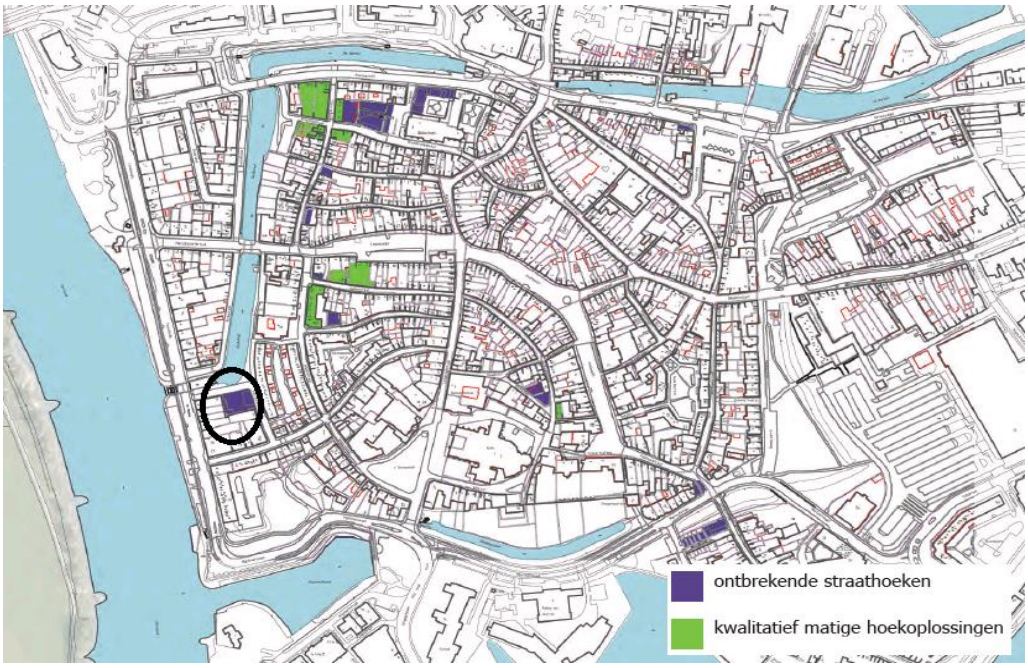
Interventiegebied 2:

- Versterken van de IJsselkade als boulevard en entree naar binnenstad.
- Sterke relatie leggen met de Berkel en de hoven.

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.

Voldoende woningaanbod in de gehele stad en in de omliggende regio zorgt voor blijvend draagvlak voor voorzieningen. Wonen in de binnenstad zelf zorgt bovendien voor levendigheid en sociale veiligheid van het centrum, ook buiten openingstijden. De 'Oude Stad' heeft

grote historische kwaliteiten. Deze kwaliteiten dragen er aan bij dat de bewoners van Zutphen gehecht zijn aan hun binnenstad. In het interventiegebied 'Oude Stad' wordt de hoek Kattenhavestraat specifiek genoemd als opgave. Deze opgave houdt in het aanhelen van een ontbrekende straathoek als gevolg van sloopbeleid; in casu de sloop van de gasfabriek. Schetsmatig is hiervoor een oplossing gegeven in de visie.



Kaart binnenstad Zutphen met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

Handreiking voor het invullen van de 'ontbrekende straathoek' Kattenhave. Bron: Binnenstadsvisie Zutphen (2012) met locatie (rode cirkel)

Conclusie:
Voorliggend plan is de uitvoering van de gestelde opgaven en doelen genoemd in de binnenstadsvisie Zutphen.

3.5.3 Structuurvisie binnenstad Zutphen

Deze structuurvisie is opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen inzake structuurvisies wat betreft het opnemen van een uitvoeringsparagraaf en het digitaal uitwisselen en is die zin complementair aan de Binnenstadsvisie van 2012. Deze structuurvisie heeft verder tot doel een door de gemeente gevestigd voorkeursrecht te bestendigen. In de structuurvisie wordt de Binnenstadsvisie op hoofdlijnen toegelicht. De leidende thema's zijn hetzelfde als in de Binnenstadsvisie:

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

Deze laatste doelstelling is het meest relevant bij voorliggend plan. Centraal bij deze doelstelling staat dat de stad zich in de wisselwerking tussen historisch decor en stedelijke dynamiek ontwikkelt. Het historisch stedelijke uiterlijk 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 activiteiten worden voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte. Het weefsel van straten, pleinen en markten wordt verder ondersteund en uitgebouwd. Historische straatpatronen en bouwstructuren worden bij ontwikkelingen zoveel mogelijk teruggebracht. Materialisering wordt consequent ondersteunend gemaakt aan de bouwhistorische kwaliteiten. De entrees naar de historische binnenstad (de overgangsgebieden) moeten herkenbaar, veilig en aantrekkelijk zijn.

De structuurvisie binnenstad gaat ook uit van verkeer en parkeren. Parkeren moet zoveel mogelijk uit het stadsbeeld worden gehaald. Daarvoor moet extra parkeercapaciteit worden toegevoegd in één of meerdere bestaande en nog te realiseren centrale voorzieningen. Deze parkeerlocaties moeten op loopafstand van het kernwinkelgebied zijn gelegen en worden verspreid rondom het kern-winkelgebied ter voorkoming van eenzijdige looproutes. Stedelijke herontwikkeling, onder andere ter plaatse van de IJsselkade wordt in dat licht gecombineerd met de realisatie van parkeervoorzieningen die meerdere doelgroepen bedient.
Na vaststelling van deze structuurvisie is de IJsselkade heringericht en is de parkeervoorziening zoals beoogd gerealiseerd achter het station.

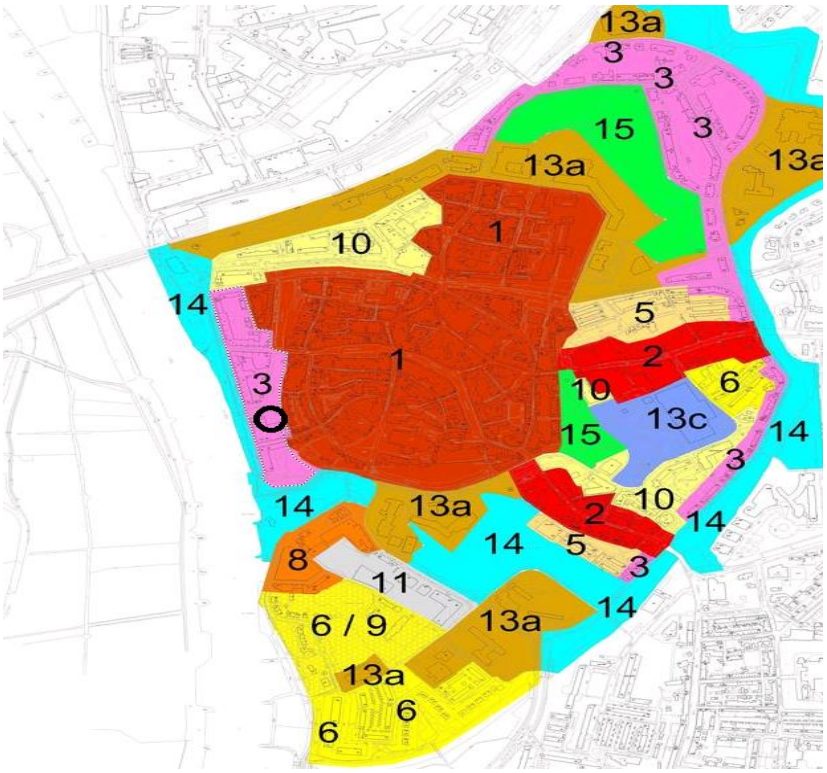
In het ruimtelijk programma van interventiegebied 2 wordt expliciet herinvulling van de kattenhaven genoemd in het kader van herstel van het stedelijk weefsel in casu het compleet maken van het bouwblok waarin de hoek Kattenhave is gelegen.

Conclusie:
Het plan is onderdeel van de doelstellingen uit de Structuurvisie waarin de herontwikkeling tot een intensief stedelijk gebied centraal staat. Ook zorgt het plan voor herinrichting van de kattenhavestraat en daarmee het herstel van een historische straathoek.

3.5.4 Welstandsnota

De welstandsnota geeft uitgangspunten en criteria voor de uiterlijke vertoning van gebouwen in de stad en is digitaal raadpleegbaar via http://www.welstandsnotas.nl/zutphen/. 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.

Het welstandsbeleid is gebiedsgericht op thema. Voor voorliggend plangebied geldt thema 3: '*Gesloten bouwblokken (eind 19e begin 20e eeuw)*'. Het streven is gericht op het behoud van de kenmerkende kwaliteiten. Dit vergt zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau een zorgvuldig beleid. Ingrepen in de stedenbouwkundige opzet dienen daarom zeer weloverwogen plaats te vinden. Het beleid is vooral gericht op het behoud van het gesloten karakter van de straatwanden met de krachtige architectonische ritmiek. Daarbij hoort ook de aandacht voor de duidelijk uitgesproken horizontale en verticale opbouw en de zorgvuldige uitwerking van de detaillering van de gevels. Toevoegingen als dakopbouwen, hekjes, naamborden e.d. ondersteunen de individualiteit van de panden en de levendigheid van het straatbeeld.
Per architectonische eenheid is enige variatie in detaillering wenselijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk.



Uitsnede van de welstandskaart voor de binnenstad van Zutphen met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

Naast gebiedsgerichte criteria gelden verschillende niveaus van welstandstoezicht. Voor het plangebied geldt een zware toetsing (welstandsniveau 1). Hierbij is het welstandsbeleid gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object.

Conclusie:
Bij de aanvraag omgevingsvergunning speelt het welstandsbeleid een grote rol. Vooralsnog geeft de nota niet direct een concrete handreiking over volume en massa en uitstraling van nieuwbouw. Uit het niveau voor welstand (1) valt wel op te maken dat herstel van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang binnen een gebied aansluit bij het invullen van de deze ontbrekende straathoek conform de Binnenstadsvisie en de aanwijzing als beschermd Rijksgezicht.
Voorafgaand aan deze partiële herziening is een stedenbouwkundige studie voor een goede invulling van deze hoek verricht. Deze studie is onderdeel van de principe toezegging voor verdere uitwerking van het plan. In deze studie is gekeken naar massa, volume en uitstraling en is als referentie bijgevoegd als bijlage.

3.5.5 Woonvisie 2019-2023

De gemeenteraad van Zutphen heeft op 8 juli 2019 de Woonvisie '*Zutphen: daar wil ik wonen*' voor de periode 2019-2023 vastgesteld. De visie geeft stelt dat op de lange termijn 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 ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. De volgende ambities moeten dit waarmaken:

- Behoud van de sterke positie als centrumgemeente
- Een hoge ambitie in energietransitie en verlaging van woonlasten
- Evenwicht bereiken in sociaal economisch opzicht in woonwijken

Met name het herstel van de balans in sociaal economisch opzicht is een belangrijke ambitie voor de gemeenten. Zutphen kent een relatief hoog aantal goedkope woningen. Van de totale

woningvoorraad (21.504 woningen op 1 januari 2017) is ongeveer 8.550 een sociale huurwoning. Van de koopwoningen heeft ongeveer eenvijfde een WOZ-waarde van minder dan € 153.000 (circa 2.220 woningen, peildatum 1 januari 2017). De Zutphense kernvoorraad bestaat daarmee in totaal uit 10.770 woningen, iets meer dan de helft van de totale woningvoorraad. Dit aandeel is in vergelijking met andere gemeenten binnen de Cleantech Regio, De Achterhoek en elders in het land relatief zeer hoog. Deze scheve verhouding zorgt voor meerdere dillema's in sociaal economisch opzicht en moet voor een belangrijk deel hersteld worden door nieuwbouw van woningen in het duurdere segment.

Conclusie
Voorliggend plan om vier nieuwe stadswoningen te realiseren in het luxesegment in de binnenstad van Zutphen, kan bijdragen aan de beoogde levendigheid en herstel van de sociaal economische balans van Zutphen.

3.5.6 Visie Mobiliteit in de Binnenstad 2018

De visie mobiliteit in de Binnenstad is opgesteld om op een manier naar de toekomst de bereikbaarheid van de binnenstad van Zutphen te garanderen. Omdat ontmoeten, ondernemen en verblijven centraal staan in de binnenstad is het STOP (Stappen, Trappen, OV en Personenwagens) principe als uitgangspunt gekozen. Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk direct naar parkeerterreinen rond de historische binnenstad geleid**.** Goede fietsroutes naar de binnenstad zijn een belangrijke tweede aandachtspunt. Het fietsverkeer wordt vooral gefaciliteerd rond de winkelstraten. In de winkelstraten ligt het primaat bij de voetgangers. Nieuwe locaties voor fietsparkeren moeten bijdragen aan deze doelstelling.

Parkeren is nooit een doel op zich. Het is een handeling in een verplaatsingsketen waarbij een voertuig langdurig of kortstondig wordt geparkeerd. Daarnaast kan parkeren heel nadrukkelijk een middel zijn om zowel autoverkeer als loopstromen te beïnvloeden. Want grote parkeervoorzieningen en -garages fungeren als magneten voor het autoverkeer en hebben daarmee een grote invloed op de verkeersstromen naar een binnenstad. Maar ook fungeren deze voorzieningen als 'bronpunten' voor (winkelend) publiek en zijn ze aldus een middel om bepaalde delen van het centrum te versterken dan wel te ontlasten.
De wijze waarop het parkeren is geregeld, heeft grote invloed op de kwaliteit en uitstraling van een binnenstad. Er is vanuit de omgeving vrijwel altijd druk aanwezig om het parkeren ruim voldoende te faciliteren. Maar ruimte is schaars en kostbaar.

Om de aantrekkelijkheid van de binnenstad te verbeteren kan overwogen worden het parkeren in en rondom de binnenstad te herverdelen. Dit heeft overigens alleen kans van slagen als de huidige parkeervoorzieningen in de oude binnenstad ook echt een andere functie krijgen, waardoor het voor iedereen vanzelfsprekend wordt dat er niet geparkeerd wordt.

Conclusie
Het opheffen van de tijdelijke parkeerplaats is nodig om het doel van de visie op mobiliteit in de binnenstad na te streven. Enerzijds wordt hiermee de binnenstad autovrij gemaakt. Anderzijds wordt de aantrekkelijkheid van de binnenstad verhoogd. Het opheffen van de tijdelijke parkeerplek draagt direct bij aan het streven naar de herverdeling van parkeerplaatsen rond de binnenstad aan de Houtwal, het Vispoortplein en de nieuwe parkeergarage achter het station. Het bebouwen van het perceel zorgt ervoor dat in de toekomst deze locatie ook echt niet meer gebruikt wordt als parkeerterrein wat volgens deze visie nadrukkelijk moet worden voorkomen.

4 Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiervoor is door Hofstede c.s. in 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.[1] In 2017 heeft Tauw een eindevaluatierapport opgesteld van de grondwatermonitoring.[2]

Voorliggend plan betreft de realisatie van stadswoningen op een voormalig gasfabrieksterrein waar op dit moment een tijdelijke parkeerplaats is gevestigd. De bestemming van de grond is echter 'wonen'. Juridisch verandert het gebruik niet, maar in feitelijke zin wel.
Een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek is vanwege gezondheidsaspecten en gezien het voormalige werkelijke gebruik wel uitgevoerd. Aan de hand van het onderzoek is nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarden aanwezig zijn. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese 'verdacht'.

Op de onderzoekslocatie zijn in een eerder bodemonderzoek enkele waarnemingen op de locatie gedaan. De bovengrond is tot op 1,5 meter diepte sterk puinhoudend en licht belast met PAK. Er zijn geen verhoogde waarden van cyaniden, aromaten, fenolen en cresolen in de bovengrond gemeten. Van de grond dieper dan 1,5 meter zijn geen gegevens bekend, omdat de provincie Gelderlands beperkingen stelt aan grondonderzoek dieper dan 2 meter (zie onder 4.2.4.).
Het grondwater is niet of hooguit licht belast met vluchtige aromaten, cyaniden, cresolen en fenolen. De provincie Gelderland heeft in 2005 bij beschikking MW2005.3027 vastgesteld dat de bodemverontreiniging op het voormalige gasfabrieksterrein een '*geval van ernstige bodemverontreiniging is, waarvan sanering niet urgent is*'.

Conclusie
Op de locatie is na het verkennend bodemonderzoek tot en met de verkende diepte geen ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. De vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie. Dieper dan 2 meter mogen geen werken in de grond plaats vinden. Om die reden zal kruipruimteloos worden gebouwd en grondroering dieper dan 2 meter niet mogelijk zijn (zonder vergunning in afwijking).
Uit de monitoringsgegevens van Tauw staat dat de concentraties cyanide-vrij de signaalwaarde niet overschrijden. Hiermee is voldaan aan de eerdere saneringsdoelstelling. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige objecten, 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. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar soms is het toch wenselijk / noodzakelijk akoestisch onderzoek uit te voeren in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan betreft de realisatie van een geluidsgevoelige bestemming. Hiervoor is door

[1] Verkennend bodemonderzoek kattenhavestraat te Zutphen, Adviesbureau Hofstede c.s., kenmerk lbs.zpn.08005.r01, datum 24 januari 2008. Zie bijlage 1.
[2] Eindevaluatierapport bodemonderzoek Kattenhavestraat te Zutphen, Tauw, kenmerk 1242308, datum 17 januari 2017. Zie bijlage 2.

Adviesbureau van der Boom in mei 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd[3]. In 2017 was het uitgangspunt dat op deze locatie 5 woningen zouden worden gerealiseerd. Het bouwvlak was hetzelfde en ook de massa van het bouwwerk is in het onderzoek niet anders dan wat nu wordt voorgesteld met vier woningen. Ondanks dat in het onderzoek over 5 woningen wordt gesproken blijven de resultaten hetzelfde voor vier woningen. In de bijlage mag men derhalve 'vier' lezen in plaats van 'vijf' woningen.

Toetsing wegverkeer
De geluidbelasting door wegverkeer op de IJsselkade bedraagt ten hoogste 56 dB na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh op de noordgevels. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de overige wegen ligt onder de grenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt door deze wegen niet overschreden. Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Maatregelen wegverkeer
Hieronder zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting ten gevolge van de IJsselkade op de geluidbelaste woningen zo mogelijk tot de voorkeursgrenswaarde te doen afnemen.

Maatregelen aan de bron: stil asfalt
De IJsselkade is voorzien van elementen in keperverband. Dit wegdektype leidt tot een ca. 2 dB hogere geluidbelasting dan het referentiewegdek DAB. Door het toepassen van een stil wegdek zou de geluidbelasting met ca. 6 dB (dunne deklaag 2) afnemen. Gezien het monumentale karakter van de IJsselkade is het vervangen van het wegdek door een stiller asfalt niet haalbaar.

Maatregelen aan de bron: verlagen van de maximumsnelheid
De maximumsnelheid op de IJsselkade bedraagt 50 km/uur. Het terugbrengen van de snelheid op deze weg ten behoeve van het terugbrengen van de geluidbelasting op vier woningen is niet haalbaar nocht wenselijk, gezien de functie van deze doorgaande weg.

Afscherming van de woningen geluidscherm
Het afschermen van de woningen met een geluidscherm zou de geluidbelasting omlaag kunnen brengen. De aanleg van een verdiepinghoog geluidscherm ten behoeve van het terugbrengen van de geluidbelasting is op deze locatie fysiek niet mogelijk vanwege het ontbreken van de benodigde ruimte. Bovendien is de maatregel stedenbouwkundig niet haalbaar gezien het monumentale karakter van de IJsselkade en de
Kattenhavenstraat.

Hogere waarde wegverkeer
Het verlagen van de geluidbelasting door het aanbrengen van een stiller wegdek is niet haalbaar. Het verlagen van de maximum snelheid om de geluidbelasting op de woningen terug te brengen is niet mogelijk noch wenselijk. Afscherming van de woningen is op deze locatie eveneens niet haalbaar. De gemeente dient een hogere waarde vast te stellen van 56 dB op de noordgevels van de woningen en van 55 dB op de westgevel als gevolg van wegverkeer op de IJsselkade.

Toetsing hogere waarden aan geluidbeleid
In de Nota hogere waarden geluid 2015-2025 heeft de gemeente vastgelegd onder welke voorwaarden zij een hogere waarde verleent voor geluidbelastingen vanwege wegverkeer, railverkeer en industrielawaai die de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder te boven

[3] Akoestisch onderzoek Kattenhavestraat te Zutphen, Adviesbureau van der Boom BV, Kenmerk 17-099, datum 2 mei 2017. Zie bijlage 3

gaan. De gemeente geeft in haar geluidbeleid aan dat ten minste één geluidluwe gevel en buitenruimte aanwezig moet zijn om te komen tot het verlenen van een hogere waarde. De oostgevel en de zuidgevels zijn geluidluw (rekenpunt 4 - 7). Daardoor is tevens sprake van een geluidluwe buitenruimte achter de woningen.

Eis geluidwering
Vastgesteld, hogere waardenbesluit de zgn. karakteristieke geluidwering GA;k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning in geval van wegverkeerslawaai of spoorweglawaai ten minste gelijk zijn aan de hoogst toelaatbare vastgestelde geluidbelasting verminderd met 33; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA;k. Voor de woningen moet een hogere waardenbesluit worden vastgesteld. Bij een geluidbelasting zonder aftrek van 61 dB is dan een geluidwering GA;k nodig van 28 dB. Voor de woningen zijn krachtens het Bouwbesluit aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om aan deze eis te voldoen.

Conclusie:
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Voor realisatie van het plan moet wel een procedure Hogere waarde worden doorlopen. Ook dienen geluidwerende voorzieningen te worden getroffen bij de bouw van de woningen. Deze bouwtechnische maatregelen zijn onderdeel van het plan in de uitwerking tijdens het traject van de omgevingsvergunning.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan 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 plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Voorliggend plan betreft de realisatie van maximaal 5 wooneenheden in gemend gebied. 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 IJsselkade 24 zit een pand met de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’. Hierin zit café Beuker gevestigd. Conform de VNG-bedrijvenlijst valt deze functie binnen de activiteit ‘cafés’, ‘bars’ (SBI2008-code 563). Hier geldt een indicatieve zone van 10 meter voor het aspect geluid (milieucategorie 1). Het plan bevindt zich buiten deze indicatieve zone en vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het gevestigde bedrijf.
- Op de Kuiperstraat 72 zit een pand met de bestemming ‘Detailhandel’. Hierin zit een tatoeagezaak gevestigd, genaamd ‘Sideburn Tattoo’. Conform de VNG-bedrijvenlijst valt deze functie binnen de activiteit ‘detailhandel voor zover n.e.g.’ (SBI2008-code 47). Hier geldt een indicatieve zone van 10 meter voor het aspect geluid en gevaar (milieucategorie 1). Het plan bevindt zich buiten deze indicatieve zone en vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het gevestigde bedrijf.
- Ten slotte is op het adres Kuiperstraat 70 een pand met de bestemming ‘Bedrijf’. Hierin zitten twee bedrijven gevestigd met alleen een kantoorfunctie, genaamd ‘Triple C au pair’ en ‘CVJO Zutphen’. Conform de VNG-bedrijvenlijst vallen deze functies binnen de activiteit ‘Overige zakelijke dienstverlening: kantoren’ (SBI2008-code 63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78 en 80 t/m 82). Hier geldt een indicatieve zone van 10 meter voor het aspect geluid (milieucategorie 1). Het plan bevindt zich buiten deze indicatieve zone en vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het gevestigde bedrijf.

Al deze bedrijven worden door de herontwikkeling niet gehinderd in de eigen bedrijfsvoering. Andersom geredeneerd zal geen hinder optreden naar de nieuw te ontwikkelen woningen.

Conclusie:

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.4 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.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- 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 gegeven 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.
- 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 een 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. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden.

Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een dergelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleidingen) bronnen.

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 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.

In het Bevt is bepaald dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord als er onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt gebleven. Dit betekent in de praktijk dat gemeenten langs groene vaarwegen het groepsrisico niet hoeven te verantwoorden. Gemeenten langs zwarte vaarwegen moeten het groepsrisico verantwoorden indien het aantal inwoners de 1500 per hectare bij dubbelzijdige bebouwing overschrijdt. Bij enkelzijdige bebouwing geldt 2500 inwoners per ha. Langs rode vaarwegen is de verantwoording altijd noodzakelijk. De IJssel betreft een zwarte vaarweg met ter hoogte van de planlocatie enkelzijdige bebouwing. De bevolkingsdichtheid overschrijdt de 2.500 inwoners per hectare niet. Dit betekent dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

Tenslotte moeten gemeenten langs rode en zwarte vaarwegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen7. Bij een ongeluk met een schip met brandbare vloeistoffen kan zo'n stof uitstromen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een gebied van 25 tot 40 meter langs de vaarweg tot slachtoffers leiden. Daarom zijn er langs

de rode en zwarte vaarwegen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG) van 40 tot 25 meter vanaf de oeverlijn gedefinieerd. Dit onderscheid in afstanden is gebaseerd op de gevolgen van een aanvaring tussen binnenvaartschepen onderling of tussen een zeevaartschip en een binnenvaartschip. Langs groene vaarwegen worden geen plasbrandaandachtsgebieden aangewezen omdat de hoeveelheid vervoerde brandbare vloeistoffen daarvoor te gering is. De gemeente moet bij bouwplannen in die gebieden beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied wordt dus een afweging die door de gemeente wordt gemaakt op basis van de lokale situatie. Naast de risicobenadering biedt dit nieuwe effectbeleid extra veiligheid.

Het plasbrandaandachtsgebied wordt gerekend vanaf de oeverlijn. Omdat de gehele uiterwaard kan onderlopen, geldt deze in zijn geheel als plasbrandaandachtsgebied. De IJssel betreft een zwarte vaarweg waarvoor een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter geldt. De planlocatie is op circa 55 meter van de oeverlijn gelegen en dus buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Daarnaast geldt er geen aan te houden veiligheidszone (PR 10-6), er mag alleen niet gebouwd worden in of op het water.

Risicoscan omgeving
Met behulp van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inschatting gemaakt van de aanwezige risico's in de omgeving van het plangebied.

Voor het plangebied geldt dat dit binnen het invloedsgebied van het spoor ligt. Dit invloedsgebied beslaat een gebied van 4 kilometer aan weerszijde van de spoorbaan, omdat 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 minimaal ca. 400 meter.

Het plangebied ligt daarentegen wel binnen de 200 meter zone (effectgebied) van de IJssel.

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:
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.

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

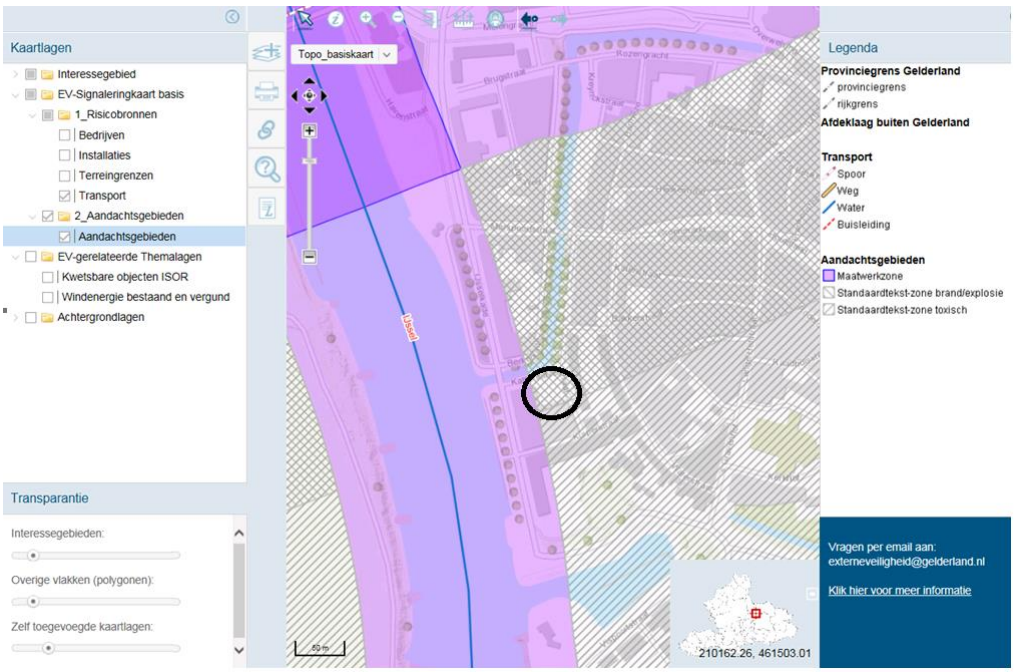
brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

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:
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 geïnventariseerd. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 65 meter van de begrenzing van de rivier en ongeveer 115 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.



Gelderse signaleringskaart Externe veiligheid met aandachtsgebied IJssel, hart van de vaarweg (doorgetrokken lijn) en aanduiding plangebied (zwarte cirkel).

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. De ontwikkeling heeft nauwelijks invloed op de hoogte van het groepsrisico en daarmee op het al dan niet overschrijden van de oriëntatiewaarde.

Toch wordt onder de aandacht gebracht dat er in dit geval sprake is van een toename van de populatie binnen het planinitiatief, nu er een vier wooneenheden worden gerealiseerd op de plaats van een tijdelijke parkeerplaats af. Voor woningen mag worden uitgegaan van een bezetting van 2,4 personen per woning. Voor een openbare parkeergelegenheid geeft de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico geen kengetal, omdat parkeerplaatsen in het Bevi niet aangemerkt worden aangemerkt als kwetsbaar object. Omdat de parkeerplaatsen bij het centrum veelvuldig gebruikt worden en er continue personen aanwezig zijn is wel een inschatting gemaakt van de aanwezige personen. Om een realistische inschatting te maken is hiervoor aangesloten bij het kengetal voor een drukke woonwijk waarbij 100% aanwezig is in de dag en 50% in de nacht.

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 (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. Bij een wolk-brandexplosie 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.

Algehele conclusie:
Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Flora en fauna

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 in de Natuurbeschermingswet en de soortbescherming in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming
In het kader van de Natuurbeschermingswet dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling een eventuele negatieve invloed heeft op beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is aangewezen, ligt op ongeveer 160 meter afstand en is het Natura2000-gebied IJsseluiterwaarden, tevens Ecologische Hoofdstructuur. Verwacht wordt dat de activiteiten in het plangebied, gezien hun ligging en omvang, geen negatieve invloed hebben op het functioneren van dit Natura2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

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

De Kattenhavestraat kenmerkt zich door relatief veel stedelijke elementen die tevens van belang zijn voor het behoud van de biodiversiteit van de leefomgeving, Deze elementen betreffen de aanwezigheid van de uitloop van de Berkel, de aangrenzende natuurlijke begroeide oevers met daarlangs een redelijk volgroeide boomstructuur, het sluizencomplex met haar versteende kades, de type bebouwing en de directe ligging aan het IJsselfront. De aanwezigheid van oude kademuren nabij het sluizencomplex maken de aanwezigheid van beschermde muurbeplanting in de omgeving in potentie mogelijk. Ook is het plangebied (in potentie) ge-

schikt als foerageergebied en vliegroute voor gebouw- en boom bewonende vleermuizen. De aanwezigheid van de Berkel (waterstructuur), de relatief natuurlijke oevers en de aangrenzende boomstructuur de IJssel en de relatief oude bebouwing maken het plangebied aantrekkelijk voor vleermuizen.

Soortbescherming
De Flora- en faunawet draagt 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. Door Hella Helsdingen is in 2017 onderzocht[4] of er in potentie beschermde soorten aanwezig zijn. Onderstaand een korte samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Binnen de wet 'Vogelrichtlijn' zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de nestgelegenheden binnen het broedseizoen. Deze nestgelegenheden bevinden zich met name in de bomen langs de Berkel. Daarnaast zijn er ook van een aantal vogelsoorten de nesten jaarrond beschermd, ook als deze niet als broedlocatie worden gebruikt. Binnen het plangebied gaat het om de Huiszwaluw, Gierzwaluw, Huismus en de Grote Gele Kwikstaart.

Bij voorgenomen ontwikkeling wordt aangenomen dat er geen van bovengenoemde beschermde planten- of diersoorten worden aangetast/bedreigd.

Algemene voorwaarden
Op grond van het onderzoek is aangegeven wat de resultaten ter plaatse zijn. Dat neemt niet weg dat een tweetal voorwaarden volgend uit de Flora- en faunawet altijd van toepassing zijn:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zou leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
    - Voortijdig maaien van het plangebied, zodat dieren wegtrekken;
    - Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in de zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
    - Het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Conclusie:
Op grond van het bovenstaande bestaan er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

4.3 Water

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

[4] Quickscan flora en fauna Kattenhavestraat te Zutphen, datum 6 april 2017. Zie bijlage 4.

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?	Ja Ja
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt 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?	ja Ja Nee Nee
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	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. Ligt 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. 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee 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?	Ja Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Toelichting
Veiligheid:
Het plangebied wordt aan de noordzijde deels begrensd door De Berkel, die tevens langs de westelijke zijde uitmondt in de IJssel. Het plangebied ligt op ongeveer 60 meter van de IJssel en 10 meter van de Berkel. Het gebied wordt beschermd door middel van een waterkering in de vorm van een kade. Het plan ligt binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering. Dit betekent dat er voor werkzaamheden in de ondergrond (graafwerkzaamheden, sonderingen, fundering, etc) mogelijk een watervergunning nodig is, afhankelijk van de diepte waarop

de werkzaamheden plaatsvinden. Voor deze werkzaamheden geldt dat deze de stabiliteit en veiligheid van de waterkering niet mogen aantasten. Dit betekent dat er voorwaarden en restricties kunnen gelden als een concrete aanvraag voor (bouw)werkzaamheden wordt ingediend.

Grondwateroverlast:
De grondwatersituatie wijzigt niet door de voorgestane ontwikkeling. Er vindt geen uitbreiding van verharding plaats. Infiltratie van hemelwater is in de toekomstige situatie niet mogelijk, omdat hiervoor geen ruimte aanwezig is en dit onwenselijk is vanwege de bekende grondwatersituatie. De woningen zullen dan ook moeten worden aangesloten op het gemeentelijk hemelwaterriool. De toename van afval- en hemelwater van 4 woningen is dermate klein dat het bestaande riool dit aan kan.

- Inrichting en beheer:
  De wateren in de directe omgeving van het plangebied zijn in eigendom en beheer van Rijkswaterstaat (IJssel) en Waterschap Rijn IJssel (Berkel).

Conclusie:
Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

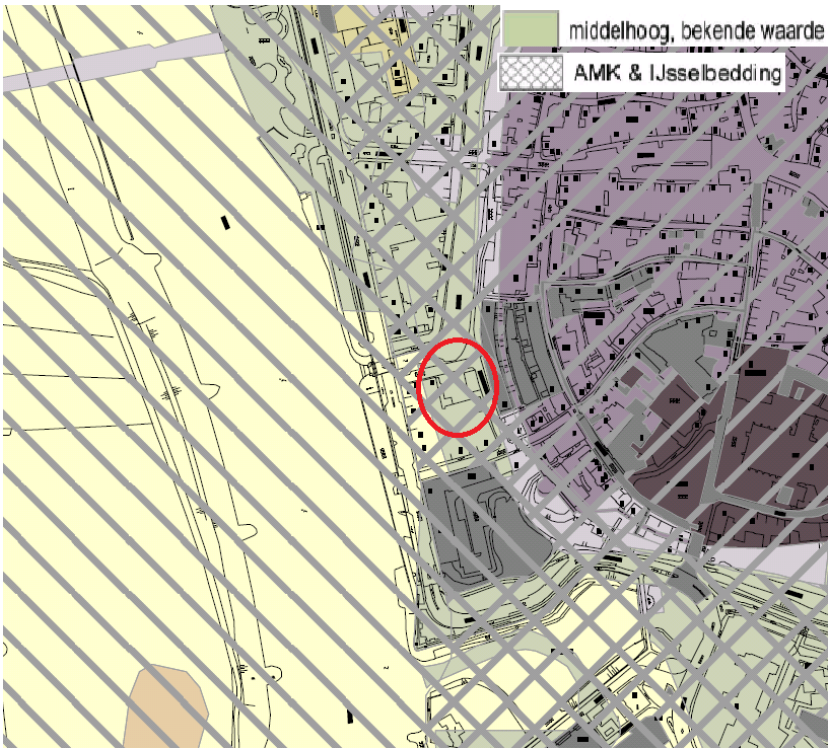
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

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 waarderingen zijn voorschriften gekoppeld bij welke omvang en diepte van bodemingrepen archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld.

Volgens de gemeentelijke archeologische waarde kaart bevindt zich op het perceel één archeologische waarde:

- een middelhoge bekende archeologische waarde binnenstad (bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,5 m zijn onderzoek plichtig);
  Dit correspondeert met de archeologische bestemming die in hoofdzaak op grond van het geldende bestemming van toepassing is (zie paragraaf 1.3.).
  De locatie is ook gelegen binnen een zogenaamd “AMK-terrein”. Dit houdt in dat de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed in de procedure van waardering en selectie om advies zal worden gevraagd.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart met aanduiding plangebied (rode cirkel)

Conclusie:
Op grond van het archeologiebeleid is er geen archeologisch onderzoek nodig aangezien er niet de diepte in wordt gebouwd. Het kan zijn dat bewoners van de woningen in de toekomst een kelder willen realiseren. Wanneer dit voorkomt dient er wel archeologisch onderzoek plaats te vinden. Om archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen, is de van toepassing zijnde archeologische bestemming uit het vigerende bestemmingsplan één op één overgenomen in de regeling van dit bestemmingsplan (zie verder hoofdstuk 6).

Cultuurhistorie
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.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als “Waarde – Beschermd Stadsgezicht en zijn primair bestemd voor bescherming en het respecteren van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven in de aanwijzing van het plangebied als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet, 1988.

Er is geen sprake van een bestaand rijksmonument en daarom hoeft er ook geen bouwhistorisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Algehele conclusie:
De aspecten archeologie & cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarden in de directe omgeving.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied wordt ontsloten door de Kattenhavestraat, de IJsselkade en de Kuiperstraat.

Parkeren
Ten aanzien van parkeren wordt als uitgangspunt gehanteerd dat op maaiveld wordt geparkeerd. Per woning zal 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd, vier in totaal.

Op basis van de landelijk toepasbare parkeernormen uit de CROW-uitgave 317 geldt voor het plan, uitgaande van de ligging in het centrum en een matig stedelijk gebied, een parkeernorm van minimaal 1,1 en maximaal 1,9 parkeerplaatsen.

Voor de historische binnenstad van Zutphen wordt tenminste 1 parkeerplaats per woning aangehouden. Per woning wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Het is acceptabel dat in de toekomst de parkeervraag voor bezoek wordt opgevangen in het openbare gebied.

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

4.6 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 nieuwbouw van utiliteit moet gestreefd worden naar een 10% scherpere EPC en dat 100% van het dak belegd is met zonnepanelen.

Bij voorliggend plan wordt uitgegaan van een duurzame, kwalitatief hoogwaardige invulling de locatie Kattenhavestraat met als doel het versterken van de identiteit van de stad Zutphen. De nieuwbouw moet duurzaam zijn in termen van energieverbruik volgens het principe “cradle to cradle”. Niet alleen moet energieverbruik tijden het gebruik van de nieuwbouw geminimaliseerd worden, ook de benodigde energie om de nieuwbouw te realiseren moet tot het minimum beperkt worden. Dit betekent dat bij de ontwikkeling in een zeer vroegtijdig stadium een installatie- en duurzaamheidsadviseur betrokken zullen worden waarbij de Trias Energetica het uitgangspunt vormt. Ook zal er gestreefd worden naar een optimale multifunctionaliteit om te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden, zoals de manier van leven, gezinsuitbreiding en/of als er zorg verleend moet worden.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is een initiatief van TRIGONIUM Vastgoed Ontwikkeling B.V. De kosten voor de realisatie van het plan komen voor rekening van deze partij. De kosten van planvorming komen op rekening van de gemeente Zutphen en worden betaald uit het budget voor het opstellen van bestemmingsplannen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 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 ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is 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 belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 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 staan aangegeven. 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 (of 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 plankaart. 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.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit is gedaan 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 een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, zijn deze 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 een omgevingsvergunning ten behoeve van 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 wat is geregeld en dus van toepassing is.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
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.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de vergunning en afwijkingen genoemd in de Wet ruimtelijke ordening vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als ‘bouwvergunning’, ‘aanlegvergunning’, ’sloopvergunning’ en ‘ontheffing’ zijn vervangen door ‘omgevingsvergunning ten behoeve van…’.

5.2 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 bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn regels betreffende het gebruik en bouwregels 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 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.

5.2.1 Bijzonderheden in dit plan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen ‘wonen’, ‘waarde – middelhoog bekende archeologische waarde’ en ‘waarde – beschermd stadsgezicht’.

Wonen.
Het perceel is voorzien van een woonbestemming met daarbinnen een bouwvlak. Verder is het maximaal aantal wooneenheden opgenomen. De goot- en bouwhoogte zijn
Opgenomen in de verbeelding door middel van een aanduiding.

Waarde – Middelhoog Bekende Archeologische Waarde.
De gronden met de bestemming Waarde – Middelhoog Bekende Archeologische Waarde zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de bescherming van de bekende archeologische waarden in de bodem. In principe geldt dat alleen gebouwd mag worden (met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) als aangetoond is dat bekende ar-

cheologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit moet worden aangetoond door archeologisch onderzoek. Deze onderzoeksplicht geldt voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 en grondbewerkingen dieper dan 2 m.

Waarde – Beschermd Stadsgezicht.
De voor Waarde - Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn primair bestemd voor bescherming van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven in de aanwijzing van het plangebied als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet, 1988. De regeling is geheel overeenkomstig de vigerende regeling in het bestemmingsplan 'Oude Stad / IJsselkade'.

5.2.2 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

6 Procedure

In dit hoofdstuk worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek Kattenhavestraat, Zutphen
- Evaluatierapport bodemonderzoek Kattenhavestraat, Zutphen
- Akoestisch onderzoek Kattenhavestraat, Zutphen
- Quickscan flora en fauna Kattenhavestraat, Zutphen
- Voortoets stikstofdepositie Kattenhavestraat, Zutphen. Incl. bijlagen
- Stedenbouwkundig advies Kattenhavestraat, Zutphen