



Ruimtelijke onderbouwing Strawinskystraat 2 Zutphen

B+O Architectuur en Stedenbouw

Woonstaete BV

29 juni 2023

Ruimtelijk onderbouwing Strawinskystraat 2 Zutphen

juni 2023

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	6
1.5 Opzet van de toelichting	6
2. Beschrijving huidige situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Stedenbouwkundige en functionele structuur	7
3. Het initiatief	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Concept	9
3.3 Stedenbouwkundige inpassing	10
3.4 Ontwerp	10
4. Beleidskader	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	13
4.4 Gemeentelijk beleid	16
4.5 Conclusie	18
5. Randvoorwaarden	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	19
5.3 Geur	20
5.4 Geluid	20
5.5 Luchtkwaliteit	21
5.6 Bodem	21
5.7 Water	22
5.8 Ecologie	23
5.9 Externe veiligheid	26
5.10 Cultuurhistorie en Archeologie	28
5.11 Verkeer en parkeren	28
5.12 Milieueffectrapportage	29
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. Conclusie en afweging	32
Bijlagen	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het projectgebied betreft de locatie aan de Strawinskystraat 2 te Zutphen. Op het perceel staat een pand dat het huis is geweest voor de Evangelische Gemeente de Deur. Het pand is inmiddels buiten gebruik geraakt. De initiatiefnemer heeft daarom het plan opgevat om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en heeft het perceel daarom aangekocht. Voor de woningbouw richt men zich op de specifieke doelgroep van starters en senioren.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft B+O Architectuur en Stedenbouw een haalbaarheidsstudie verricht naar de realisatie van een woongebouw met 24 zelfstandige wooneenheden aan de Strawinskystraat te Zutphen. Naar aanleiding van deze haalbaarheidsstudie hebben diverse besprekingen plaatsgevonden met de gemeente Zutphen om te toetsen of het initiatief passend geacht wordt op de locatie. Naar aanleiding van de bespreking is het beoogde programma en de stedenbouwkundige inpassing verder onderzocht. Er heeft een marktverkenning plaatsgevonden ter onderbouwing van het voorgestelde programma en de stedenbouwkundige inpassing is verder uitgewerkt samen met de stedenbouwkundige van de gemeente Zutphen.

Om uitvoering te kunnen geven aan het initiatief is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing waarin de verschillende aspecten in acht worden genomen en waaruit blijkt dat er met de gewenste realisatie van woningbouw sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van de buurt. (Bron: PDOK)

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Strawinskystraat 2, in het Waterkwartier te Zutphen. Het is hier gelegen tussen een verscheidenheid van bebouwingstypen en functies als 'Wonen', 'Sport' en 'Maatschappelijk'. In afbeelding 1.1 is in het paars de ligging van de locatie ten opzichte van de buurt. Vanaf de achterzijde grenst het projectgebied aan de Beethoveenstraat waarlangs hogere appartementengebouwen zijn gelegen. Aan de westzijde, in het pand aan de Strawinskystraat 4, bevindt zich sportschool 'The Real Gym' en aan de oostzijde, in het pand aan de Strawinskystraat 2a, bevindt zich een gemeentelijke gymzaal.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Zuid Oostkwartier'

Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen toegekend gekregen:

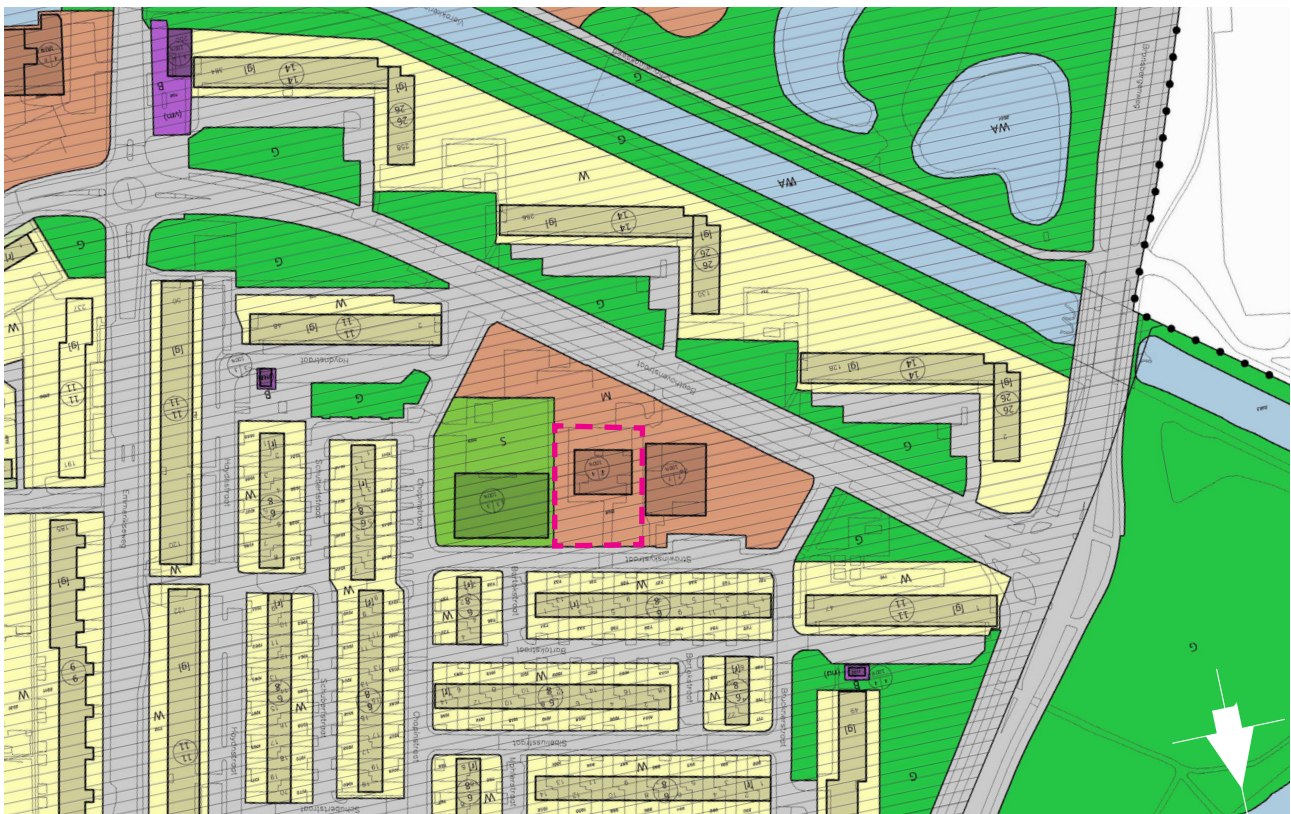
- Enkelbestemming 'Maatschappelijk';
- Dubbelbestemming 'Grondwaterkwaliteit - art. 21'.

Maatschappelijk

De gronden ter plaatse van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- bouwhoogte maximaal op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak onder enkele voorwaarden;
- bijgebouwen mogen binnen een bouwvlak worden gebouwd of buiten het bouwvlak, mits het



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;

- goot- en bouwhoogte bijgebouwen maximaal de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, bij gebreke daarvan goot- en bouwhoogte maximaal 3m.

Dubbelbestemming 'Grondwaterkwaliteit - art. 21'.

De voor 'Grondwaterkwaliteit' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Bestemmingsplan 'Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeren'

Vanaf 1 juli 2018 zijn parkeernormen via het bestemmingsplan geborgd (tot die datum verliep dit via de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn / worden aangelegd. In het bestemmingsplan Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeren zijn de parkeernormen voor de gemeente Zutphen opgenomen. Voor het initiatief zijn enkel de regels voor wat betreft parkeren relevant. In paragraaf 5.11 wordt hieraan getoetst.

1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Zuid Oostkwartier' voorziet in de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is de functie 'Wonen' niet toegestaan. De maximaal goothoogte is 4 m zoals de maximaal bouwhoogte, dus een drielaagse woongebouw met een plat dak past niet binnen deze regels. Het nieuwe woongebouw past ook niet binnen het bestaande bouwvlak. De realisatie van een woongebouw met 24 zelfstandige wooneenheden is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving huidige situatie. In dit hoofdstuk worden de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies behandeld;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. Dit hoofdstuk betreft een korte schets van het relevante beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden. In dit hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning aan bod waarbij de milieuaspecten en waarden een rol spelen;
- Hoofdstuk 5: Ruimtelijk-functionele planopzet. In dit hoofdstuk volgt de planopzet voor de belangrijkste beleidsvelden;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet. In dit hoofdstuk volgt de vertaling van de uitgangspunten in de juridische regeling;
- Hoofdstuk 7: Financieel-economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aan bod;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het gevoerde vooroverleg, inspraak en zienswijzen opgenomen.

2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Inleiding

Om de bestaande situatie in het projectgebied in beeld te brengen, is een bureau- en een veldinventarisatie uitgevoerd. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op het bebouwingsbeeld, de wegenstructuur, de functies en de groenstructuur in en rondom de huidige situatie van het projectgebied.

2.2 Stedenbouwkundige en functionele structuur

2.2.1 Bebouwingsbeeld

De Strawinskystraat in Zutphen is onderdeel van de 'Zuidoost kwartier' en behoort tot Helbergen, het deelgebied tussen de Hoofdgracht, de Emmerikseweg, de Schouwlaaksweg en de Laan Naar Eme. De blokverkaveling heeft in het deelgebied Helbergen een orthogonale stedenbouwkundige structuur. De bebouwing van de woonwijk is in stroken gerangschikt en omvat zowel hoog- als laagbouw. De laagbouw bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak met antracietkleurige pannen of een plat dak, waarbij bergingen en de carports voor de voorgevelrooilijn aan de straat zijn gesitueerd. De hoogbouw is aan de randen van de wijk geplaatst en bestaat uit circa vier lagen met een plat dak. De gevels in de hele wijk zijn opgetrokken uit rode of gele bakstenen. De puien verschillen per woning van kleur. Het projectgebied bevindt zich tussen de laagbouw van Strawinskystraat en de hoogbouw langs de Beethovenstraat.

2.2.2 Wegenstructuur

Het projectgebied is toegankelijk vanuit de Strawinskystraat, een van de smalle profielstraten van de woonbuurt die een lagere verkeersintensiteit heeft en met name ten behoeve van bestemmingsverkeer dient. Aan het zuiden grenst het aan de Beethovenstraat die aansluit op de Laan naar Eme. Deze heeft een relevante verkeersfunctie en sluit aan de ene kant aan op het historische kern Zutphen en aan de andere kant op de N348.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.2.3 Functies

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de woonwijk waar wonen de dominante functie is. In de directe omgeving is een sportvoorziening aanwezig (ten westen) en een maatschappelijke functie (ten oosten).

2.2.4 Groenstructuur

Rondom het projectgebied is groen aanwezig in particuliere tuinen (langs Strawinskystraat) en langs de Beethovenstraat in de vorm van een groenstrook en grote bomen. Het projectgebied heeft, ten zuiden, een directe verbinding met dit groen. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich tevens groens ruimte in de vorm van het Emerpark, inclusief een vijver en een kinderboerderij.

3. Het initiatief

3.1 Inleiding

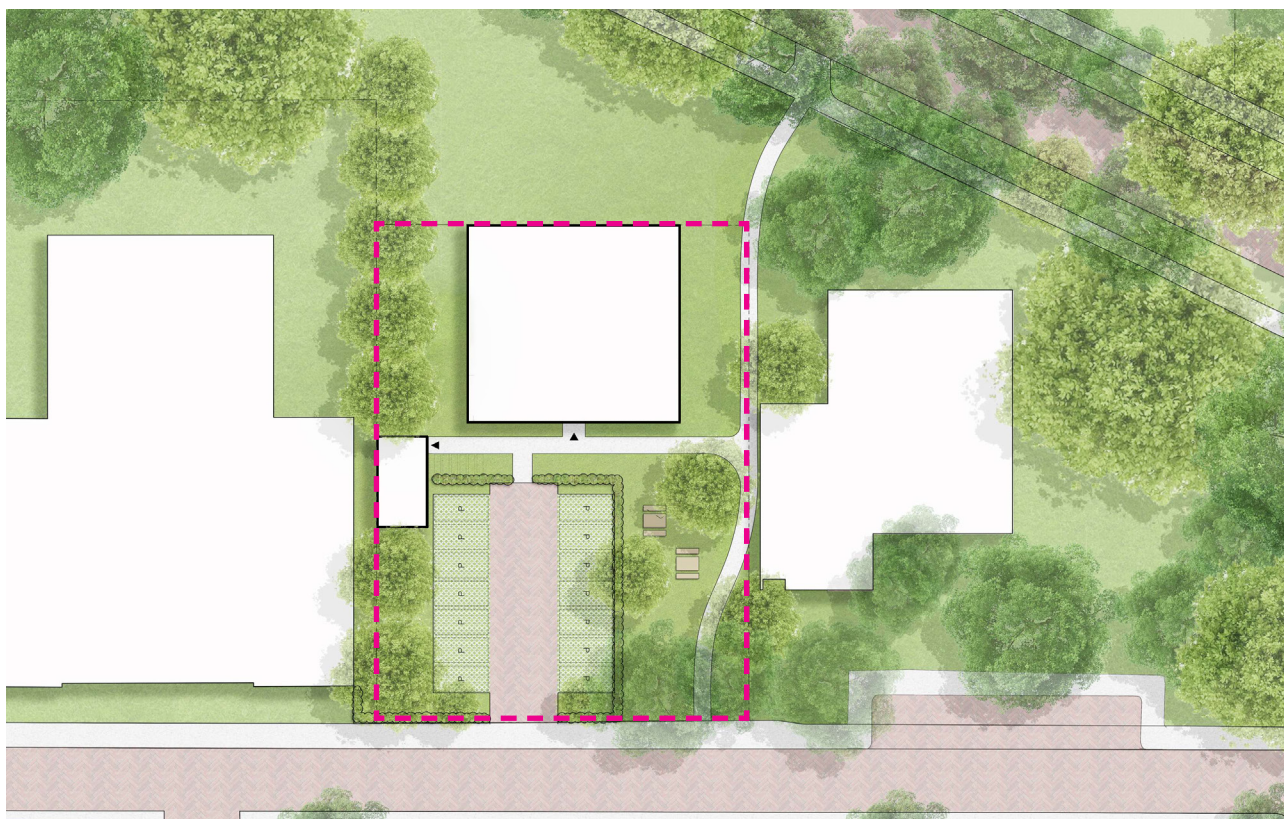
In dit hoofdstuk volgt de ruimtelijk functionele planopzet van het initiatief. Voor de beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

3.2 Concept

De initiatiefnemer is er, in tegenstelling tot enkele andere partijen, in geslaagd een, op termijn, sluitende exploitatie te realiseren van 24 zelfstandige wooneenheden. Dit is te danken aan het doorontwikkelde woonconcept en bouwsysteem volgens staalframebouw. Hiermee kan hoogwaardig, efficiënt en duurzaam worden gebouwd. Dit resulteert in woningen met bijzonder lage woonlasten en een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau voor woningen in het sociale segment.

Het woongebouw wordt door de initiatiefnemer en haar belegger in eigen beheer gehouden. Initiatiefnemer schakelt voor de verhuur en het beheer, een professionele en gespecialiseerde partij in. Omdat de wooneenheden zijn voorzien van eigen keuken en badkamer geschiedt de verhuur van de 24 eenheden volgens zelfstandige verhuur aan eenpersoonshuishoudens. De verhuurder voert een screening uit op geïnteresseerde bewoners. In de selectie wordt gestuurd op een mix van young professionals en een oudere doelgroep, financiële draagkracht van de bewoners en voorkoming van onderverhuur. Door een gemengde doelgroep te selecteren wordt voorkomen dat er een selecte doelgroep, al dan niet met ongewenste kenmerken of gedragingen, in het woongebouw gehuisvest wordt. Het concept is qua techniek en energie ver zijn tijd vooruit in vergelijking met andere bouwmethoden en is inmiddels op meerdere locaties toegepast.

Elke woning omvat circa 30 m² gebruiksoppervlakte en is voorzien van een eigen woonkamer met keuken en badkamer. Het gebouw bestaat uit 24 zelfstandige wooneenheden voor de sociale huur.



Afbeelding 3.1: Beoogde situatie (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is aansluiting gezocht bij de kwaliteiten en karakteristiek van de directe omgeving van het projectgebied. Het woongebouw heeft een woonprogramma van 24 zelfstandige wooneenheden verdeeld over 3 lagen afgedekt met een platdak, als onderdeel van het gestandaardiseerde bouwconcept. Om het woongebouw te kunnen realiseren dat voldoet aan de huidige wet- en regelgeving dient de maximum toegestane goothoogte te worden vergroot van 4 meter naar 10 meter.

3.4 Ontwerp

Het woongebouw bevindt zich aan de Strawinskystraat. Om voldoende ruimte te creëren voor de entreezone, met voldoende parkeerplaatsen en bergingen, neemt de afstand tot het wegprofiel met ca. 5 meter toe ten opzichte van de bestaande situatie. Dit om voldoende ruimte te creëren voor de entreezone met voldoende parkeerplaatsen en bergingen. Gezien de ruime afstanden wordt het 3 lagen hoge gebouw niet dominant in het straatbeeld. Ook in de verdere uitwerking is gezocht naar mogelijkheden om het gebouw aan te laten sluiten op de omgeving. Zo zijn penanten in het gevelontwerp verwerkt, zodat het gebouw optisch minder breed lijkt. De penanten brengen meer verticaliteit in de gevelgeleding, waardoor deze beter aansluit op de maat en schaal van de plek.

Voor het woongebouw is gekozen om natuurlijke en gedekte materialen en kleuren toe te passen. Er zal een combinatie van steenstrips en natuursteen worden toegepast. Het stucwerk wordt toegepast als hoofdzakelijk gevelmateriaal, waarbij natuursteen als plint wordt toegepast. Dankzij de heldere vormtaal ontstaat er een rustig beeld.



Afbeelding 3.2: Artist impressie (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maken. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling', 'bestaand stedelijk gebied' en 'regionale behoefte'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

1. Stedelijke ontwikkeling

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal 24 zelfstandige wooneenheden mogelijk. De ontwikkeling is daarom Ladderplichtig.

2. Bestaand stedelijk gebied

Daarnaast geldt de Ladderplicht alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet daarom worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Oftewel: of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende bestemmingsplan toestaat. Een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

De locatie van voorliggend initiatief ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is met de ontwikkeling van 24 woningen dusdanig kleinschalig van aard, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van de zelfstandige wooneenheden voegt zich in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Voorgenomen ontwikkeling legt daarom geen groter (planologisch) beslag op de fysieke leefomgeving. Een verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is niet nodig.

3. Regionale behoefte

De 24 zelfstandige wooneenheden zijn bedoeld voor de huisvesting van starters en ouderen in het sociale huursegment. Dit past bij de behoefte die er vanuit het woonbeleid is, zie ook paragraaf 4.4.2.

4.1.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 zelfstandige wooneenheden. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, voegt zich in de huidige stedenbouwkundige structuur en past bij de regionale (woon)behoefte. Geconcludeerd wordt daarom dat nationale belangen bij voorgenomen ontwikkeling geen rol spelen.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' en de daarbij behorende Omgevingsverordening Gelderland. Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is tevens op 19 december 2018 in werking getreden.

4.3.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van de provincie Gelderland. De omgevingsvisie beschrijft een beeld op de toekomst en welke waarden hiervoor centraal staan. Het streven is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil men bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft men hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'DOE-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft men hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn de algemene beleidslijnen van de aspecten 'energietransitie' en 'woon- en leefklimaat' van belang:

Energietransitie

Het energievraagstuk is een wereldwijd vraagstuk. Het gaat aan niemand voorbij en raakt iedereen, ook in Gelderland. 'Oude' manieren van energie opwekken en gebruiken hebben te veel negatieve effecten en passen niet meer. Nieuwe manieren zijn nodig. Het streven van de provincie is dat Gelderland in 2050 volledig klimaatneutraal is. Het begin van verandering is er, maar het tempo en de kracht waarmee moeten flink omhoog, wil men Gelderland in de toekomst schoon en gezond houden. In 2030 wil de provincie – als tussenstap – dan ook verder zijn dan landelijk is afgesproken. Men streeft naar een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten.

Ambities

- In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wil de provincie bereiken door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. En het stimuleren van innovatie en het uitrollen van bewezen technieken.
- Als tussendoel beoogt men in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Men geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Men gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die er in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig wil men snel in kunnen spelen op de vraag. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De provincie heeft zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maakt hierover afspraken met partners. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook is men met partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kan worden aangepakt. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Ambities

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving dient daarbij optimaal te worden benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas af.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de omgevingsvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. In de verordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Hoofdstuk 2 Ruimte bevat met name (instructie)regels voor bestemmingsplannen over onderwerpen die vanwege het bovenlokale of (boven)regionale belang als provinciaal belang zijn aangemerkt. Dit betreft regels over wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. De regels betreffende wonen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling het meest van belang.

Een goede plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, daar draait het om. Daar wil de provincie samen met alle partijen mee aan de slag. Wat er nodig is om dit doel te bereiken, de opgave, stelt men centraal. Deze opgave verschilt per regio en is deels regionaal. Als provincie borgt men dat elke regio hiervoor een regionale woonagenda opstelt. Hiermee zorgt de provincie voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave verder te brengen.

De speerpunten daarbij zijn;

1. het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
2. de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
3. het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

4.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Marktdviesbureau Nederwoon heeft in opdracht van de initiatiefnemer een onderzoek verricht naar de behoefte aan sociale huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens in de regio. Zij concludeert dat er in de regio een groot tekort is van dit type woningen. Een toevoeging van 24 zelfstandige wooneenheden van circa 30 m² voor eenpersoonshuishoudens, zoals dit plan omvangt, is vanuit de marktvraag dan ook zeer wenselijk.

De realisatie van het woongebouw vindt daarnaast plaats op een binnenstedelijke locatie. Inbreiding legt geen nieuw ruimtebeslag op de omgeving en heeft daarmee geen invloed op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de provincie. De afmetingen van het gebouw zijn grofweg gelijk aan het pand dat tot voor kort op de locatie aanwezig was. Er blijft daarmee voldoende ruimte over voor een groene erfinrichting, waarbij hemelwaterinfiltratie integraal kan worden opgelost. Daarnaast zullen er diverse duurzame technieken worden toegepast waardoor de woningen energie neutraal zullen zijn. Dit is in overeenstemming met de duurzaamheidsambities van de provincie Gelderland en heeft lage woonlasten voor de toekomstige bewoners tot gevolg. Voor de doelgroep voor deze woningen is betaalbaarheid als bijkomend voordeel erg van belang.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijke beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030. Visie op het bundelingsgebied.

De regio Stedendriehoek legt in de Regionale Structuurvisie de gemeenschappelijke ambities vast voor het zogenoemde bundelingsgebied: het gebied rond Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het daarbinnen gelegen middengebied;

- de Stedendriehoek kiest uitdrukkelijk voor verdere herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen
- de regio wil duurzaam bouwen door het gebruik van duurzame materialen en een energiezuinige bouwwijze stimuleren.

De Stedendriehoek zet in op een reeks van kwalitatieve maatregelen die de binding van jonge bevolking aan kernen moet bevorderen, de economie ervan actueel moet houden en die mee moet bewegen met veranderende leefpatronen door vergrijzing. De grootste kernen hebben hiervoor de beste uitgangspositie. Ze leveren van zichzelf al vaak het draagvlak voor een redelijk goed voorzieningenniveau en kennen een relatief dynamische eigen economie. De goede bereikbaarheid genereert vaak draagvlak voor bovenlokale verzorgingsposities. Het in stand houden hiervan vergt concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in die grotere kernen, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen en verdere verbetering van de regionale bereikbaarheid. Voor een grote groep, vaak wat kleinere kernen gaat het om het op gang houden van de motoren voor levendigheid.

Toetsing aan de Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030

Met voorliggend initiatief worden 24 woningen binnen bestaande bebouwing gerealiseerd in de kern van Zutphen. Daarbij wordt op een specifieke doelgroep gericht, waarvoor een tekort aan woningen in Zutphen bestaat. De realisatie van 24 woningen draagt daarom bij aan het vitaal houden van de stad. Het initiatief wordt duurzaam uitgevoerd en past daarmee binnen de uitgangspunten van de regionale structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie gemeente Zutphen 2019-2024 Zutphen: daar wil ik wonen (2019)

De gemeente Zutphen gaat uit van drie woonambities die onderling sterk met elkaar samenhangen, elkaar ondersteunen en/of versterken. Deze ambities dragen allemaal bij aan de vier doelen van het gemeentelijke Focustraject om ook met wonen de sociaal economische kracht van de gemeente en haar inwoners te versterken. Zij zijn: Sterke positie als centrumgemeente, Ambitieuze in energietransitie en verlaging van woonlasten, Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken.

Zutphen bevindt zich op de grens tussen groei- en krimpgebieden qua demografische ontwikkeling. Volgens de meest recente bevolkingsprognoses daalt het aantal inwoners de komende jaren geleidelijk van zo'n vijf tot acht procent. De afname komt met name door natuurlijk verloop (vergrijzing), want er is de komende jaren naar verwachting nog wel sprake van een gemiddeld migratieoverschot. De inwoners in de leeftijd tussen 15 en 24 jaar vormen een uitzondering en verlaten de gemeente vaker (studie, werk) dan dat ze zich er vestigen.

Waterkwartier, waar het projectgebied gelegen is, is aangemerkt als kwetsbare wijk voor wat betreft sociale balans. De gemeente vindt segregatie ongewenst en wil daarom in het bijzonder in het Waterkwartier het sociaal- economisch evenwicht terugbrengen.

Zutphen heeft de ambitie om te blijven werken aan evenwichtige wijken met een mix van inkomensgroepen en leefstijlen. Op dit moment heeft een groot deel van de Zutphense huishoudens een zwakke sociaal-economische positie. Met name het Waterkwartier springt er hierbij uit. Daarbij komt dat ongeveer de helft van de woningen goedkoop is of een lage huur heeft. De combinatie van deze twee vraagt om een brede inzet voor meer sociaal-economisch evenwicht in de gemeente en wijken.

Ondanks dat men constateert dat er in Zutphen voldoende woningen zijn in de kernvoorraad, is het voor een deel van de huishoudens die daarop zijn aangewezen lastig om door te stromen of zelfs toegang te krijgen tot de woningmarkt. Uit het Jaarverslag 2017 van Woonkeus Stedendriehoek blijkt dat met name jonge huishoudens met een relatief laag inkomen in Zutphen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Ze hebben opvallend lagere slagingskansen in de sociale huursector: waar de slaagkans voor 65+ers in de sociale huursector uitstekend is (ruim honderd procent), is die voor jongeren tot 23 jaar veel minder gunstig (nog geen tien procent). Bovendien zijn de prijzen in de koop- en vrije huursector vaak te hoog voor hen. Dit probleem staat overigens al langer op de Zutphense agenda. Zo heeft de gemeenteraad in 2017 een motie aangenomen waarin om meer huisvestingsmogelijkheden voor jongeren is gevraagd. Dat heeft geleid tot extra inzet, tot investeringsmiddelen voor (on)zelfstandige jongerenwoningen en tot een toename van het aantal gelabelde woningen in de sociale huursector voor jongeren.

Tot slot zorgen de vergrijzing en het rijksbeleid - dat nastreeft dat mensen langer zelfstandig thuis wonen - ervoor dat de vraag naar comfortabele en gelijkvloerse woningen voor senioren de komende jaren toeneemt, zowel in het koop- als huursegment. Het is een kieskeurige groep die een weloverwogen stap moet maken van de (gezins)woning waar men jarenlang heeft gewoond met vaak lage woonlasten, naar een kleinere woning met niet zelden relatief hogere woonlasten. Er is voldoende betaalbaar én kwalitatief hoogwaardig aanbod nodig voor deze doelgroep moeten hebben om ook ruimte te maken voor andere huishoudens om door te stromen en de slagingskansen voor huishoudens over de gehele linie te verbeteren.

Tot slot heeft de gemeente Zutphen de ambitie om in 2030 een energieneutrale gemeente te zijn, ook om daarmee de woonlasten voor alle huishoudens zo laag mogelijk te houden.

Toetsing aan de Woonvisie gemeente Zutphen

Met voorliggend initiatief worden 24 woningen binnen bestaande bebouwing gerealiseerd in de kern van Zutphen. Daarbij wordt op een specifieke doelgroep gericht, waarvoor een tekort aan woningen in Zutphen bestaat. De realisatie van 24 woningen draagt daarom bij aan het vitaal houden van de stad. Het initiatief past daarmee binnen de Woonvisie van de gemeente Zutphen.

4.4.3 Welstandsnota Zutphen

Zutphen heeft als historische Hanzestad een lang en rijk verleden, wat merkbaar is in de fraaie oude binnenstad met bijna 800 beschermde monumenten en een beschermd stadsgezicht, alsook in het fraaie achterland met landgoederen en kastelen. Daarnaast is Zutphen een dynamische en moderne stad met veel nieuwbouwprojecten. Binnen het ruimtelijk beleid vormt welstand een belangrijk toetsingsinstrument om de beoogde kwaliteit te bewaken en kracht bij te zetten.

In de Welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

In de Welstandsnota is het projectgebied onderdeel van deelgebied 'Woonwijken in traditionele blokverkeveling'. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 3 soepele toetsing. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Streven is zoveel mogelijk plannen onder mandaat van de welstandscommissie af te handelen. Wel wordt de welstandscommissie altijd geconsulteerd bij negatieve adviezen over ingrijpende plannen.

Bij deze beoordeling gaat het vooral om de relatie met de omgeving. Alleen indien van belang voor behoud

van de basiskwaliteit van het omgevingsbeeld gaat de beoordeling in op het bouwwerk op zichzelf of de detaillering.

Deelgebied 'Woonwijken in traditionele blokverkaveling'

In de jaren '50, '60 en '70 zijn veel uitleggebieden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, veelal afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen en in sommige gevallen met lage flatgebouwen. Soms is sprake van een geclusterde stedenbouwkundige opzet, waarbij sommige buurten doen denken aan de tuindorpen van voor de Tweede Wereldoorlog. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassas en kapvormen, zoals zadelpappen en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen/dakopbouwen voegen zich soepel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema.

Verstorings van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk. Wanneer woningen afzonderlijk aan particulieren zijn verkocht bestaat het gevaar dat de architectonische samenhang in het straatbeeld langzamerhand verdwijnt. Uitgifte van openbaar groen aan particulieren kan leiden tot een verstoring van de ruimtelijke samenhang.

Beleidsuitgangspunten

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de basiskwaliteit en rust, die uitgaat van het straatbeeld. Het groene karakter van de (zij)erven wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en, waar mogelijk, in zijn oorspronkelijke maat en inrichting teruggebracht. Het beleid is vooral gericht op het behoud van het eenduidige en eenvoudige architectonische karakter van de buurt. Per woningblok is enige variatie in architectonische detaillering wenselijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mogelijk. Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. mogen de rust in het straatbeeld niet verstoren.

Toetsing aan de Welstandsnota Zutphen

Tijdens het vooroverleg is het initiatief voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Zutphen. Zij heeft het initiatief beoordeeld en heeft aangegeven dat gelet op de situatie, de overgang van lage rijwoningen die met de achterzijde naar het appartementenblok staan en hogere flatgebouwen, de commissie in kan stemmen met het voorgestelde ontwerp. Daarbij heeft men een tweetal opmerkingen meegegeven:

- Zij geeft aan dat het wellicht passender is om een meer sobere oplossing te kiezen voor de kader om de entree;
- De commissie ziet de gekozen materialen en detaillering graag bij de indiening van de omgevingsvergunning tegemoet.

Gezien de positieve grondhouding wordt geconcludeerd het ontwerp voldoet aan de welstandsnota. De definitieve beoordeling van het ontwerp vindt plaats door de welstandscommissie in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief in overeenstemming is met het in de Regionale Structuurvisie 2030, de Woonvisie 2019 - 2024 en de Welstandsnota verwoordde ruimtelijk beleid van de gemeente Zutphen.

5. Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen grotendeels alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: geluid (Wet geluidhinder), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), bodem (Wet bodembescherming), bedrijvigheid (Wet milieubeheer) en externe veiligheid (BRZO, REVI, Bevi, Bevb, Basisnet, Wet milieu-beheer), ecologie (Wet Natuurbescherming), cultuurhistorie en archeologie (Bro en Erfgoedwet)..

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Ook voor bedrijven die vallen in de milieu categorieën 1 en 2 moet getoetst worden aan de milieuzoneringsafstanden. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor categorie 2 bedrijven is de richtafstand 30 meter. Direct naast het te realiseren woongebouw is er sprake van andere functies (sportschool en een gymzaal) dan wonen. Om die reden is er sprake van functiemenging en is de omgeving te typeren als gemengd gebied waardoor de richtafstand verlaagd kan worden naar 10 meter.

Conclusie

Binnen 10 meter vanaf het projectgebied hebben de naastgelegende percelen langs de Strawinskystraat de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport' waar bedrijven in de categorie 1 en 2 toelaatbaar zijn. Deze milieucategorieën zijn goed verenigbaar met een woonomgeving. Voor zowel sportschool aan de Strawinskystraat 4 en de gymzaal aan de Strawinskystraat 2a is sprake van een milieucategorie 2 inrichting. De daarbij behorende richtafstand in een gemengd gebied bedraagt 10 meter (gemeten tussen de erfgrans van het bedrijf en de uiterste gevel van de woningen). Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Verder zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het projectgebied gelegen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is gewaarborgd en er worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering gehinderd. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het initiatief.

5.3 Geur

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Hierin is een landelijk beoordelingskader opgenomen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld en overige diercategorieën. Voor diercategorieën, zoals melkrundveehouderijen, geldt een minimum aan te houden afstand tot geurgevoelig objecten. Een locatie is een geurgevoelig object als deze in het bestemmingsplan is aangewezen voor permanente bewoning of verblijf. De mate van bescherming is afhankelijk van het aantal mensen op een locatie en de bijzondere gevoeligheid van mensen voor geur. Voor veehouderijen waarvan geen geuremissiefactor bekend is, geldt een minimumafstand van honderd meter tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom en een minimumafstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Voor onderhavig initiatief vormt het aspect geur geen belemmering, omdat het invloedsgebied van omliggende agrariërs buiten de kern niet reikt tot aan het projectgebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De locatie van het te realiseren woongebouw is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Laan naar Eme. Aangetoond dient te worden of de geluidbelasting vanwege deze weg kan voldoen aan de wettelijke grenswaarden. Op de Strawinskystraat, Beethovenstraat, Brucknerstraat en Chopinstraat is een snelheidsregime van 30 km/uur. Daardoor zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen verplichtingen gesteld aan de geluidbelasting van deze wegen. In jurisprudentie is echter bepaald dat voordergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is. Deze wegen dan zijn ook in het onderzoek betrokken. Er is daarom in november 2022 door de Geluidmeesters een akoestisch onderzoek Wegverkeerlawaai uitgevoerd.

De gecumuleerde geluidbelasting van de omliggende wegen (incl. 30 km/uur wegen) worst-case benadering) bedraagt ten hoogste 46 dB Lden op het te realiseren woongebouw. Dat voldoet ruimschoots aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden) die van toepassing is per wegvak. Er zijn met betrekking tot wegverkeerslawaai dan ook geen beperkingen geconstateerd om het woongebouw te realiseren. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Daarmee kan worden gesteld dat er bij de te realiseren woningen, ten aanzien van wegverkeerslawaai, sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

Aan de oost- en westzijde van het te realiseren woongebouw is, op korte afstand, een inrichting van derden gelegen. Het betreft aan de westzijde de sportschool The Real Gym in het pand aan de Strawinskystraat 4 en aan de oostzijde is een gemeentelijke gymzaal gelegen in het pand aan de Strawinskystraat 2a. Beide inrichtingen voldoen ruimschoots aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op basis daarvan kan worden gesteld dat zowel de sportschool The Real Gym als de gemeentelijke gymzaal niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door het te realiseren woongebouw. Daarnaast voegt de realisatie van een woongebouw geen functie toe waarmee een extra geluidbelasting voor omliggende gebouwen ontstaat. Andere geluidsgevoelige functies ondervinden daarom geen beperkingen door het initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) zal dan ook niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie met voorheen een maatschappelijke functie. Om te toetsen of de bodemgesteldheid geschikt is voor de beoogde woonfunctie is door De Klinker Milieu Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek verricht. Het gehele rapport is als bijlage 2 bijgevoegd. Hier volgen enkel de conclusies met betrekking tot voorgenomen initiatief.

Bodemonderzoek

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de wens om het verkennend bodemonderzoek, dat in 2014 door De Klinker Milieu Adviesbureau, te actualiseren. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen zintuiglijke afwijkingen in de bodem waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik en lood;
- in de bovengrond is geen PFAS aangetroffen boven de achtergrondwaarde;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is volgens De Klinker Milieu Adviesbureau op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van het verrichte onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets wordt beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn.

Beoordeling

In het projectgebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit initiatief geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige initiatief een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het projectgebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen.

Voorgenomen ontwikkeling beoogt de realisatie van een woongebouw van beperkte omvang. Het bebouwde oppervlak wordt meer dan gehalveerd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan om water te bergen en vast te houden. In het projectgebied zal daarom sprake zijn van meer infiltratie en zal minder water worden afgevoerd. Om dit principe te versterken wordt in het erfinrichtingsplan een minimale hoeveelheid verharding toegepast. Daarnaast worden de parkeervakken in halfverharding uitgevoerd, om ook hier waterinfiltratie mogelijk te maken.

Grondwaterneutraal bouwen

Binnen het projectgebied is in de huidige situatie geen sprake van grondwateroverlast. Om te voorkomen dat het initiatief leidt tot grondwateroverlast adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd dienen te worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is namelijk geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Om te beoordelen of het initiatief mogelijk consequenties heeft op de GHG is tijdens het bodemonderzoek inzichtelijk gemaakt wat de grondwaterstand in het projectgebied is. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 250 cm -mv. Gelet op de beperkte schaal van het initiatief en de beperkte ingrepen in de bodem, heeft de ontwikkeling geen negatieve consequenties op de grondwaterstand.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Zo vraagt het waterschap aan initiatiefnemers om

duurzame bouwmaterialen te gebruiken, zodat uitloging van de bodem wordt voorkomen.

Het nieuwe woongebouw zal, conform het bouwstoffenbesluit, niet worden voorzien van uitlogende materialen. De waterkwaliteit zal daarom niet verslechteren. De lozing en infiltratie van hemelwater vormt daarmee geen gevaar voor waterkwaliteitsdoelstellingen of bescherming van de bodem.

Conclusie

Het beoogde nieuwe bouwvolume is beperkt van omvang. Dankzij de kleine footprint van het woongebouw ontstaat er ruimte om hemelwater op eigen terrein te infiltreren en daarmee een versnelde hemelwater afvoer naar het openbare gebied te beperken. De bestemming en de grootte van het initiatief hebben daardoor een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het aspect water vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaarden en een Aeries-calculatie uitgevoerd.

5.8.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het initiatief in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NO_x, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NO_x, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in maart 2023 berekend en getoetst of het initiatief (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, hieronder volgt enkel de conclusie.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO_x-emissie van 16,5 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 3,5 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

5.8.2 Soortenbescherming

Quickscan natuurwaardenonderzoek

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het onderzoeksgebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Het onderzoeksgebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied. Het plangebied is tevens geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Van de in het onderzoeksgebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien beplanting wordt gerooid worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/ vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als

foerageergebied voor de voorkomende soorten tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Bomen effect analyse

Pius Floris Boomverzorging Deventer op 11 april 2023 een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd en opgesteld. De BEA heeft plaatsgevonden op en rondom het terrein aan de Strawinskystraat 2 te Zutphen. Het doel van een BEA is, inzichtelijk te krijgen welke invloeden de (civiele) werkzaamheden hebben, op de aanwezige bomen. Tevens wordt bepaald hoe om te gaan met de bomen, zodat deze gehandhaafd kunnen blijven.

Het voornemen is om het perceel aan de Strawinskystraat 2 herin te richten. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er wordt nieuwbouw gerealiseerd. Het perceel ligt in een woonwijk en er staan verschillende bomen. Hierdoor kunnen bij de herinrichting conflicten optreden met de bomen die op en rond het perceel staan. Deze BEA geeft inzicht in de (on-)mogelijkheden rondom de herinrichting en het behoud van de aanwezige bomen. In samenspraak met de gemeente Zutphen is ook de locatie van de Strawinskystraat 2a meegenomen in de BEA. In de rapportage is daarom onderscheid gemaakt tussen Fase I en Fase II van de ontwikkeling. Onderhavige omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op Fase I van de BEA en beperkt zich tot het perceel behorende tot Strawinskystraat 2. Het deel van de rapportage voor Fase II wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Hieronder staan de belangrijkste conclusies voor Fase I uit de BEA opgesomd, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

Slopen huidige bebouwing

Zoals beschreven kan de sloop van de huidige bebouwing van (zeer) belemmerende invloed zijn op een aantal bomen binnen het projectgebied. Om schade aan boom 13, 23 en 24 te voorkomen wordt aanbevolen om boombescherming volgens de bomenposter 'Werken rond bomen' aan te brengen en takken te snoeien die binnen 2 meter van de te slopen bebouwing groeien. De bebouwing dient van binnenuit gesloopt te worden om de negatieve invloed op deze bomen te beperken. Dit zodat vallend puin niet naar de bomen valt en daar schade kan toebrengen.

Opbreken verhardingen

Zoals beschreven is het opbreken van de verhardingen van invloed op het behoud van boom 13 en 23. Bij behoud van deze bomen, dient het volgende uitgevoerd te worden: De bestrating dient voorzichtig/handmatig opgebroken te worden om wortelschade te voorkomen binnen de gehele kroonprojectie van de te behouden bomen.

Nieuwbouw appartementencomplex

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven, is het realiseren van nieuwbouw van (zeer) belemmerende invloed op het behoud van een aantal bomen binnen het projectgebied in deze fase. Op de plek van boom 23 en 24 wordt nieuwbouw gerealiseerd. Alleen grootschalige wijzigingen in het ontwerp leiden tot mogelijkheden voor het behoud van enkele bomen in het projectgebied. De benoemde bomen dienen dan ook als niet te behouden beschouwd te worden.

Nieuwbouw bergingen

Op de plaats van boom 16 worden gemeenschappelijke (fiets)bergingen gebouwd. Alleen grootschalige wijzigingen in het ontwerp leiden tot mogelijkheden voor het behoud van enkele bomen in het projectgebied. De benoemde boom dient dan ook als niet te behouden gezien te worden.

Parkeren & inrit

Zoals beschreven worden op de plaats van boom 13 parkeervakken gerealiseerd. Alleen grootschalige wijzigingen in het ontwerp, zoals het opofferen van parkeervakken leiden tot mogelijkheden voor het behoud van enkele bomen in het projectgebied. De benoemde boom dient dan ook als niet te behouden gezien te worden.

Binnen de kroonprojectie van boom 11, 12, 14 en 15 worden parkeervakken aangelegd. De minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet is >1,50m. Daarnaast dienen boom 14 en 15 voorafgaand aan de werkzaamheden gesnoeid te worden. Het boombeeld van beide bomen is verwaarloosd. Dit betekent dat de snoeimaatregelen in twee etappes uitgevoerd dienen te worden om de minimale vrije doorgangshoogte te bereiken.

Conclusie Bomen effect analyse

Op basis van de uitgevoerde BEA zijn diverse wijzigingen in het erfinrichtingsplan doorgevoerd, waarbij rekening gehouden is met het behoud van bomen. Zo is het woongebouw verschoven, zijn de bergingen op een andere plek gesitueerd en is het parkeren anders in het plangebied gelegd. Het totaal aantal te kappen bomen kan daardoor worden teruggebracht tot 8 stuks. Het beleid van de gemeente Zutphen is erop gericht dat er volledige compensatie voor de te kappen bomen plaatsvindt in de vorm van herplant. In het erfinrichtingsplan zijn daarom 8 nieuwe bomen opgenomen ter compensatie van de te kappen bomen. Voor de kapvergunning en herplant van de 8 bomen wordt een separate procedure doorlopen.

Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve consequenties heeft voor de ecologische waarden in en rondom het projectgebied zoals beschreven in de Wet Natuurbescherming.

5.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG- tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Er zijn geen stationaire risicobronnen in de nabijheid van de planlocatie die een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. Wel is er sprake van mobiele risicobronnen. De planlocatie ligt nabij de spoorlijn 62S.2 (Dieren – Zutphen), de Provincialeweg N348 en de Corridor Rijn Oost-Nederland. De planlocatie ligt op ca. 1,2 - 1,5 km van de 62S.2 (Dieren – Zutphen), de Provincialeweg N348 en de Corridor Rijn Oost-Nederland, maar niet in het invloedsgebieden. Een nadere beschouwing van deze risicobronnen is daarmee niet noodzakelijk.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Selectie risicobronnen

Er zijn geen stationaire risicobronnen in de nabijheid van de planlocatie die een belemmering kunnen vormen voor het initiatief.

Beleidsvisie gemeente Zutphen

Met de Beleidsvisie Externe Veiligheid zet de gemeente in op een duurzame en veilige ontwikkeling van de gemeente Zutphen. Enerzijds moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven, terwijl tegelijkertijd de gemeente zorg draagt voor een veilige woon-, werk- en leefomgeving. Deze visie gaat in op de samenhang tussen ruimtelijke ordening enerzijds en beheersing en verantwoording van risico's anderzijds.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Zutphen aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

Het toetsingskader voorkomt afwegingen en besluiten op ad hoc basis en brengt consistentie door heldere uitgangspunten en reële ambities. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het in dit document weergegeven externe veiligheidsbeleid in acht. De uitgangspunten uit deze visie worden verder toegepast bij alle gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbinnen externe veiligheid een rol speelt (o.a. vergunningverlening en handhaving, routing gevaarlijke stoffen, ruimtelijk beleid, rampenbestrijding en risicocommunicatie).

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling richt zich op de realisatie van 24 zelfstandige wooneenheden in een bestaande woonwijk. Voorgenomen ontwikkeling brengt geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Cultuurhistorie en Archeologie

5.10.1 Wettelijk kader

Artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om die reden is in deze ruimtelijke onderbouwing een paragraaf cultuurhistorie opgenomen.

5.10.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het projectgebied. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het projectgebied aanwezig.

5.10.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Conclusie

Het projectgebied heeft op de kaart 'Zuid-Ooostkwartier Archeologie' van de gemeente Zutphen geen aanduiding voor een archeologische verwachting gekregen. Daarnaast betreft voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woongebouw grotendeels op de plek van de voormalige (maatschappelijke) bebouwing. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die hierdoor ontstaat. Hierbij geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Een bouwplan of ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, dient te worden getoetst aan het 'Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeren'. In dit bestemmingsplan is het projectgebied aangeduid als onderdeel van gebiedsaanduiding 'Overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom' wordt normering van CROW publicatie 381 gehanteerd.

Het beoogde plan gaat uit van zelfstandige wooneenheden voor starters en senioren van ca. 30 m². Dit type woning valt onder de categorie Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten). Binnen het gebied 'Overige zone - parkeernormen centrum' geldt voor Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 24 zelfstandige eenheden. In het erfinrichtingsplan zijn daarom in totaal 14 parkeerplaatsen opgenomen. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de parkeernorm van de gemeente Zutphen voor het beoogde type woningen.

Voor het fietsparkeren wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd. Daarnaast wordt er voor het gebouw ruimte gereserveerd voor een fietsenstalling voor bezoekers en gasten, die mee-ontworpen zal worden in de buitenruimte

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals door de gemeente Zutphen wordt voorgeschreven. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is. Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage 1994 gewijzigd. Met deze wijziging kan niet langer worden volstaan met toetsing van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de drempelwaarden. Indien een activiteit onder de drempelwaarde ligt zal alsnog moeten worden getoetst aan de Europese richtlijn.

Gezien de activiteiten die het zogenoemde 'stedelijk ontwikkelingsproject' mogelijk maakt en de activiteiten die worden genoemd in de C-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is geen sprake van een m.e.r.-plicht. Wel is in de D-lijst de volgende categorie opgenomen:

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Activiteiten		Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Afbeelding 5.1: Categorieën waarvoor de vormvrije mer-beoordeling van toepassing is (Bron: Besluit m.e.r.)

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor genoemde drempel wordt met de realisatie van 24 zelfstandige wooneenheden ruim onderschreden (12 woningen ten opzichte van 2.000 woningen). Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit plan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook eerder wordt aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Conclusie projectgebied

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de beschreven milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het initiatief is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade sluit de gemeente met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst af. Het initiatief wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inloopbijeenkomst

Op 22 juni 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden van het projectgebied. Bewoners van de Bartokstraat en Strawinskystraat hebben hiervan een uitnodiging ontvangen. Tijdens de bijeenkomst zijn de ontwerptekeningen getoond en is er informatie over de plannen gedeeld. Daarbij is er de gelegenheid geweest om vragen te stellen over de ontwikkeling aan de initiatiefnemer en adviseur. Voor de verslaglegging van de inloopbijeenkomst wordt verwezen naar bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de reacties is de breedte van de inrit naar de parkeerplaats met 1 meter verruimd, middels het inkorten van de hagen aan weerszijde van de inrit. Dit om een ruimere bochtstraal te realiseren om het in- en uitrijden van de parkeerplaats te vergemakkelijken, onder meer voor wanneer er auto's op Strawinskystraat geparkeerd staan.

Procedure

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg. De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

7. Conclusie en afweging

Voorliggend initiatief inzake de realisatie van een kleinschalig woongebouw met 24 zelfstandige wooneenheden van ca. 30 m2 voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen realisatie van het woongebouw geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het initiatief leidt niet tot onevenredige toename van verkeer. Omliggende bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het woongebouw voorziet in 24 zelfstandige wooneenheden voor starters waaraan grote behoefte is. Ook zijn er geen overtredingen van de flora en faunawetgeving. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief past binnen het beleid van de gemeente Zutphen en voorziet in een kwalitatieve verbetering van de bestaande woonwijk.

Bijlagen

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Quickscan natuurwaarden

Bijlage 4. Aeries-calculatie

Bijlage 5. Bomen effect analyse

Bijlage 6. Verslaglegging inloopbijeenkomst omwonenden 22 juni 2023