

Zienswijzennota

Behorende bij bestemmingsplan Kattenhavestraat, Zutphen

gemeente Zutphen

ID Nummer: NL.IMRO.0301.bp1508Kattenhave-vs01
Zaaknummer: 108480

februari 2021



Zienswijzennota bestemmingsplan “Kattenhavestraat, Zutphen”

Inleiding

Van 8 oktober tot en met 18 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kattenhavestraat, Zutphen” voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het plan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in Het Contact, het elektronisch gemeentebblad en de Staatscourant van 7 oktober 2020. Tijdens de terinzage periode zijn geen mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Dit document geeft de inhoud van de zienswijzen. Er wordt een samenvatting gegeven. Vervolgens wordt daarop een reactie gegeven.

Inspreker	Datum	Ontvangen op	Aangevuld op	Zaaknummer
1.	12 november 2020	17 november 2020	2 december 2020	108480
2.	9 november 2020	10 november 2020		108480
3.	2 november 2020	2 november 2020		108480

De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk.



Inhoud en beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze ondertekend door groot aantal omwonenden

De 32 + 1 (reclamant 2 heeft ook deze zienswijze mede ondertekend) ondertekenaars stellen dat op een aantal punten het bestemmingsplan niet of onvoldoende is gemotiveerd. Om die reden wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

a. ‘Ecologische afweging’

De bouw leidt tot hittestress aan de achterzijde van alle woningen in het blok aan de IJsselkade, Kuiperstraat en Kattenhavenstraat. Hittestress is niet meegewogen in de planvorming, daarom wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen. Reclamanten hebben in aanvulling op de zienswijze een generieke informatiefolder over Climate Proof Cities met het onderwerp ‘hittestress’ bijgevoegd.

Beantwoording

De verandering van het klimaat is een gegeven. Klimaatverandering manifesteert zich op 4 manieren (bron: Deltaplan Klimaatadaptatie): wateroverlast, watertekort, droogte en toename van warmte in stedelijk gebied. Het kenteren van deze effecten en in dit geval met name vermindering van warmte in stedelijk gebied bereiken we door het stedelijk groen en de waterhuishouding goed in te richten.

De Berkel, die langs de projectlocatie loopt zorgt juist al voor een koeler klimaat ter plaatse. De huidige situatie, een verharde parkeerplek, is niet koeler of warmer dan woningen. Als er ergens een kans ligt dan is dit het aanbrengen van groen aan de nieuw te bouwen woningen. Op de bestaande parkeerplaats is dat niet mogelijk.

Concreet wijzigt het aantal vierkante meters verharding niet door de voorgestane ontwikkeling. Zoals gesteld komt de koelte voor deze plek juist van de Berkel. Dit wijzigt niet. De prioriteit voor het watervoerend houden van de Berkel is, ook vanuit het Waterschap, hoog. Er zijn weinig betere plekken in de stad waar nieuwbouw van woningen (op klimatologisch vlak) juist passend is, omdat hier reeds een goed stedelijk klimaat heerst.

b. ‘Leefbaarheid en welbevinden’ en ‘historische gronden’

Het gebied is beschermd stadsgezicht. Ontwikkelingen moeten daarom “de aanwezige en kwalitatief hoogwaardige groenblauwe structuur van de Berkel versterken en bijdragen aan leefbaarheid en sociale veiligheid inclusief een gevoel van welbevinden vergroten”. Nieuwbouw van vier stadswoningen zoals het bestemmingsplan mogelijk maakt beperkt lichtinval en uitzicht en verminderd privacy van direct aangrenzende panden.

Beantwoording

Het beschermd stadsgezicht kent een beschrijving. Verwijzing van reclamanten naar deze passage sluit niet aan bij de beschrijving van het beschermde stadsgezicht of komt niet uit de beschrijving van het van Rijksweg beschermde stadsgezicht. Desalniettemin streeft de gemeente naar hetgeen reclamanten beschrijven: bijdrage aan leefbaarheid, sociale veiligheid en een gevoel van welbevinden. Deze exact door reclamanten beschreven basis is opgenomen in de Woonvisie Zutphen 2019-2023.

Door de voorgestane ontwikkeling worden betere leefbaarheid, sociale veiligheid en een gevoel van welbevinden juist nagestreefd. Zowel voor de mensen die om het plangebied wonen, maar ook zeker voor nieuwe bewoners/inwoners van Zutphen. Een concretisering van dit gegeven: een matig ogende parkeerplaats, met een hoek die ‘buiten het zicht valt’ (achter IJsselkade 24), wordt getransformeerd tot een in een omgeving passende functie met bijpassende bebouwing. Een in een in de jaren gesloopt en niet hersteld bouwvlak, met een woonbestemming wordt ingericht waarvoor het al jaren bedacht en bestemd is.

De insteek over de manier waarop leefbaarheid, sociale veiligheid en een gevoel van welbevinden wordt nagestreefd verschilt. Reclamant zien dit anders dan de gemeente, maar stellen niet voor op welke wijze dit dan wel zou moeten. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt de goede insteek

om bij te dragen aan leefbaarheid, sociale veiligheid en een gevoel van welbevinden in het licht van de Woonvisie Zutphen.

Met betrekking tot uitzicht wordt gesteld dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Zeker in een stedelijke omgeving is vrij uitzicht eerder een uitzondering dan regel. Dit geldt nog eens sterker in een historische binnenstad als Zutphen. Een vermindering van privacy valt onder het burencrecht, de strekking is dat er geen (doorzichtige) gevelopeningen binnen 2 meter van de perceelgrens zijn toegestaan conform het Burgerlijk Wetboek.

De nieuwe woningen worden in de noordoosthoek van het bestaande bouwvlak gebouwd. De voorkant van de nieuwe woningen is gericht naar de Berkel en niet naar de woningen aan de Kattenhavestraat of IJsselkade.

De bestaande woningen ten oosten van de nieuwbouw kijken uit op een nieuwe gevel die op ca. 10 meter afstand van hun gevel ligt en met eventuele schaduwwerking worden geconfronteerd. Vanwege de breedte van het straatprofiel en de locatie waar wordt gebouwd zal schaduwwerking beperkt zijn. Voor IJsselkade 22 geldt hetzelfde, met de uitzondering dat er geen straat tussen ligt, maar de eigenaar van 22 zelf al een scherm op de aanbouw heeft geplaatst, waardoor schaduwwerking beperkt is en van aantasting van privacy of vrij uitzicht geen sprake.

Het feit dat zowel in de Ontwikkelingsvisie 2020 als in de Binnenstadvisie is aangegeven dat de hoek Kattenhavestraat een ontwikkellocatie is, geeft ook aan dat bebouwing ter plaatse van de omvang als nu voorgesteld in dit bestemmingsplan lange tijd voorzienbaar was. De projectlocatie heeft in het nu bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade reeds de bestemming 'wonen - gestapeld'.

Indien enige belanghebbende van mening is dat hij/zij schade ondervindt als gevolg van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan tot gevolg heeft, dan staat voor hem/haar de mogelijkheid open een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

c. 'Parkeerplaatsen'

Het plan gaat ten koste van parkeerplaatsen en doet afbreuk aan de mogelijkheid om in de nabijheid te parkeren.

Beantwoording

Reclamanten stippen hier een streven van de gemeente aan. Er is een gemotiveerde keuze gemaakt. Dit is vastgelegd in de Visie Mobiliteit in de Binnenstad 2018 (vastgesteld door de raad op 11 maart 2019) en (mede) uitgevoerd in dit bestemmingsplan.

In paragraaf 3.5.6 van de toelichting is aangegeven hoe gedacht wordt over verkeer en parkeren in de binnenstad. De visie mobiliteit in de Binnenstad is opgesteld om naar de toekomst de bereikbaarheid van de binnenstad van Zutphen te garanderen. Ontmoeten, ondernemen en verblijven staan centraal in de binnenstad. Om deze reden is het STOP-principe (Stappen, Trappen, OV en Personenwagens) als uitgangspunt gekozen. Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk direct naar parkeerterreinen rond de historische binnenstad geleid.

Het is acceptabel en vastgesteld beleid dat verkeer en parkeren een minder belangrijke rol in de stad moeten hebben, om het historisch karakter van de stad te behouden. Het is een afweging van belangen in het voordeel van beleving en uitstraling van de binnenstad. Zoals opgenomen en toegelicht in de vastgestelde Mobiliteitsvisie, waarnaar ook in de toelichting van het bestemmingsplan is verwezen en dit bestemmingsplan een uitwerking is op het doel van de mobiliteitsvisie om: "de aantrekkelijkheid van de binnenstad te verbeteren (...)" wat "(...) alleen kans van slagen [heeft] 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".

Het opheffen van de tijdelijke parkeerplek draagt direct bij aan het streven naar de herverdeling van parkeerplaatsen rond de binnenstad. Het bebouwen van het perceel zorgt ervoor dat in de toekomst

deze locatie ook echt niet meer gebruikt wordt als parkeerterrein wat volgens de visie Mobiliteit nadrukkelijk moet worden voorkomen.

d. ‘Bestuurlijke gronden’ en ‘stedenbouwkundige gronden’

Belangen van omwonenden en participanten die zich bezighouden met de inrichting van het Berkelgebied zijn onvoldoende meegewogen/genegeerd in de planvorming.

Beantwoording

Er is in de bijlage bij dit verslag een overzicht opgenomen van de momenten dat belanghebbenden, bewoners en het Kattenhavecollectief (waarin een aantal bewoners zich verenigd heeft) contact hebben gehad met de gemeente over dit initiatief.

De stelling dat belanghebbenden en participanten die zich bezighouden met de inrichting rond het Berkelgebied onvoldoende zijn meegewogen/genegeerd, wijzen wij van de hand. Uit het overzicht blijkt dat er uitvoerig en uitputtend overleg is geweest over de inrichting. De gemeente herkent zich niet in het standpunt van reclamanten.

Het proces met betrekking tot het bestemmingsplan is vanaf het formele punt (ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan) correct doorlopen. Dit betwisten reclamanten niet.

e. ‘Stedenbouwkundige gronden’ en ‘historische gronden’

In de stedenbouwkundige overweging is de omgeving onvoldoende meegewogen. Nieuwbouw zoals het bestemmingsplan toe staat onderbreekt de zichtlijn vanaf de IJssel. De goot- en nokhoogte van het nieuwe pand zijn te hoog.

De ontwikkeling maakt de doelen uit het document “Vesting in de stad” onuitvoerbaar.

Beantwoording

Onderdeel van het bestemmingsplan is de stedenbouwkundige studie die is gedaan voor bebouwing van deze plek, zoals aangegeven is in de vastgestelde Binnenstadvisie. Zowel volume als zichtlijnen zijn onderdeel van deze afweging. De hoogte sluit aan bij de omgeving. De zichtlijnen op de toren van de St. Walburgiskerk, vanaf de IJsselkade zijn hierbij het uitgangspunt. Het voorstel van reclamanten om een ‘laag-hoog-laag’/golvende toepassing van bebouwing terug te bouwen op basis van historie is niet het uitgangspunt zoals dat in de Binnenstadvisie is gegeven. Historie kán een uitgangspunt zijn, maar in casu is de vastgestelde Binnenstadvisie het uitgangspunt met in achtneming van de nieuwe wenselijke functie (wonen) in relatie tot de bestaande omgeving.

De visie ‘Vesting van de toekomst’, waar reclamanten waarschijnlijk naar verwijzen, wordt geen geweld aan gedaan met deze ontwikkeling. Reclamanten geven niet aan op welke punten dit zou gebeuren, maar deze strategische visie geeft handvatten (geen doelen) voor ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie.

f. ‘Juridische gronden’

Het college heeft bij brief van 9 mei 2019 aangegeven dat ontwikkeling van het perceel een privaatrechtelijke aangelegenheid is. Op grond hiervan menen reclamanten dat de gemeente zich op een onjuist juridisch principe beroept.

Beantwoording

Er spelen twee zaken. Enerzijds de verkoop van grond (een privaatrechtelijke handeling) en een wijziging van de bestemming van de grond (een publiekrechtelijke handeling).

De brief van 9 mei 2019 is een reactie op een brief van het Kattenhavecollectief. Alle briefwisselingen bij elkaar is het leidende onderwerp, samengevat, ‘informatie over verkoop van grond’.

De verkoop van grond is een privaatrechtelijke transactie tussen (markt)partijen. Dit staat los van het ruimtelijk proces van een bestemmingsplan. Grondtransacties zijn geen ruimtelijke afweging bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft de publiekrechtelijke procedure als gesteld in de Wro/Bro/Awb correct doorlopen. Reclamanten geven niet aan dat er gronden zijn op basis waarvan de procedure voor het doorlopen van het bestemmingsplan niet klopt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2. Omwonende, IJsselkade 26a, Zutphen

- a. Reclamant stelt dat de nieuwbouw van woningen een inbreuk is op zijn privacy aan de achterzijde van zijn woning. Het zicht vanuit zijn woning (op de Berkel) zal ook teniet worden gedaan. Reclamant zal een verzoek om tegemoetkoming in schade vragen vanwege de bouwmogelijkheden die dit nieuwe planologische regime mogelijk maakt.

Beantwoording

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de derde alinea onder 1.b.

- b. Het plan is stedenbouwkundig niet passend. De hoogten passen niet in het historisch beeld van Zutphen. Het plan is niet in lijn met de inzichten omtrent klimaat, met name in vergroening van de stad.
Het stedenbouwkundig advies van januari 2015, dat als bijlage bij de toelichting zit is enerzijds zeer kritisch op de hoogte van het pand waaraan in het bestemmingsplan niet tegemoet wordt gekomen. Anderzijds voldoet het stedenbouwkundige advies van januari 2015 niet.

Beantwoording

De insteek over de manier waarop de invulling van het perceel gebeurt verschilt. Reclamant ziet dit anders dan de gemeente en stelt een meer groene invulling van het perceel voor. Mede in relatie tot de Berkel en opvattingen over het klimaat.

Het streven van de gemeente voor fysieke ontwikkelingen (in de stad) is vastgelegd in verschillende thematische- en gebiedsvisies. Voor deze plek is reeds sinds 2000 gekozen voor de invulling van deze hoek met bebouwing. Passend in de omgeving. Diverse hoekoplossingen hebben de revue gepasseerd. Er is uitvoerig nagedacht over een goede invulling van het perceel. Dit blijkt ook uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Alle aspecten meewegende en prioriteit gevende aan de doelen die in de geldende, van toepassing zijnde, visies zijn vastgelegd, is deze invulling gekozen. Invulling van het perceel is een afweging, waarbij in casu met name doelen uit de Woonvisie, Mobiliteitsvisie en Binnenstadvisie prioriteit hebben. Voor de volledigheid wordt hier ook verwezen naar onze reactie onder 1e.

- c. Reclamant ziet liever een andere invulling van het perceel dan wonen, bij voorkeur iets in de context met de Berkel.

Beantwoording

Er is gekozen voor een invulling van het perceel passend in de stedelijke omgeving van Zutphen. Kattenhave en omgeving is een overwegende woonomgeving. De realisatie van de vier woningen past in deze omgeving. Gezien de woningbouwopgave en de wens voor invulling van deze hoeklocatie conform de geldende Binnenstadvisie is de ruimtelijke keuze voor invulling van dit perceel niet alleen logisch, maar worden op deze manier ook meerdere doelen (Woonvisie, Mobiliteitsvisie, Ontwikkelvisie 2020 en Binnenstadvisie) behaald.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3. Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap geeft aan dat de nieuwbouw in de buitenbeschermingszone van de waterkering van de IJssel valt. Dit heeft tot gevolg dat grondwerkzaamheden vergunningplichtig zijn in het kader van de Waterwet. Bij werkzaamheden dient getoetst te worden of de stabiliteit en de veiligheid van de waterkering niet in het geding komen.

Het verzoek is dit signaal als zodanig in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

De reactie van het Waterschap is verwerkt in de toelichtingf.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding paragraaf 4.3 van de toelichting van het plan aan te passen.

Algehele conclusie

De zienswijze van het Waterschap Rijn en IJssel geeft aanleiding paragraaf 4.3 van de toelichting van het plan aan te passen.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan “Kattenhavestraat, Zutphen” gewijzigd vast te stellen.

Februari 2021

Team Ruimte, economie en duurzaamheid

Bijlage 1; Chronologisch overzicht ontwikkeling Kattenhavestraat

1988

- De gesaneerde locatie Kattenhavestraat wordt tijdelijk ingericht als parkeerterrein voor 24 parkeerplaatsen voor vergunninghouders (waaronder 1 persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats) tegelijk met de bestrating van de Waterstraat en n.a.v. vragen van bewoners op grond van ervaren parkeerproblemen.

2013

- Bestemmingsplan Oude stad IJsselkade wordt vast gesteld. Voor de locatie Kattenhavestraat geldt de bestemming 'Wonen, Gestapeld' met bouwvlak en bestaand aantal woningen toegestaan (echter geen bebouwing aanwezig).

2014

- Initiatief van projectontwikkelaar Trigonium Vastgoed B.V. voor de herontwikkeling van de locatie Kattenhavestraat (bestemming 'wonen-gestapeld') voor 12 appartementen (5 bouwlagen)

2015

- Stedenbouwkundig Advies door SRO in opdracht van de gemeente
- Regietafel adviseert positief maar met max. 9 appartementen en 1 bouwlaag minder

2016

- Trigonium dient een aangepast voorstel in voor 5 grondgebonden stadswoningen (4 bouwlagen) met parkeren op eigen terrein en de bestaande persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats.
- Regietafel stemt in met het voorstel onder voorbehoud van welstand, parkeren en grondopbrengsten
- Het college staat positief tegenover de ontwikkeling van 5 stadswoningen en is bereid het bestemmingsplan aan te passen en 23 parkeerplaatsen te laten vervallen en te zijner tijd binnen de parkeerbalans te compenseren op een andere locatie
- Er is mondelinge overeenstemming tussen de gemeente (tem GenV) en Trigonium over koopsom

2017

- De gemeente constateert dat een deel van de beoogde bouwlocatie door aanwonenden van het parkeerterrein wordt gebruikt en onderzoekt of er sprake kan zijn van verjaring (bij verjaring heeft dit gevolgen voor de uitteefbare m2 en daarmee haalbaarheid van het bouwplan)
- Het college besluit het ontwerp bestemmingsplan Kattenhavestraat in procedure te brengen
- Omwonenden verenigen zich in het Kattenhaven Collectief en dienen een inspraakreactie in met bezwaren en wensen.
- De procedure bestemmingsplanwijziging wordt aangehouden in afwachting van uitkomst van het onderzoek naar mogelijke verjaring van een deel van de grond.

2018

- Het Collectief dient een 2^e versie in van haar inspraakreactie. Hierin wordt een koppeling gelegd met het project Berkel in de Stad (BIDS).
- De gemeente concludeert dat geen sprake kan zijn van verjaring en deelt dat mee aan de gebruikers.
- Naar aanleiding van de kritiek op het verdwijnen van de tijdelijke parkeerplaatsen op de bouwlocatie neemt de voormalig verantwoordelijk wethouder het standpunt in dat de gemeente niet eerder tot ontwikkeling over kan gaan tot duidelijk is hoe de parkeerproblematiek opgelost kan worden. Daarbij wordt aangehaakt bij het lopende onderzoek naar verkeer en parkeren in het kader van speerpunt binnenstad en naar aanleiding van de gebiedsontwikkeling Poort van Zuid.
- De wijkregisseur start op verzoek van de wethouder een omgevingswetpilot met bewoners/collectief en ontwikkelaar om scherp te krijgen welke waarden en belangen in het gebied spelen.
- De ontwikkelaar onderzoekt of- en in hoeverre hij zijn plan kan aanpassen om bewoners nog tegemoet te komen in het ontwerp
- De visie Mobiliteit binnenstad geeft in overweging het parkeren in de binnenstad te herverdelen mits huidige parkeervoorzieningen een andere functie krijgen en bewonersparkeren daarbij zo dicht mogelijk op de binnenstad wordt geherpositioneerd. Dit bevestigt het uitgangspunt in het collegebesluit van 12 juli 2016 om de parkeerplaatsen p Kattenhavestraat te laten vervallen en te zijner tijd te compenseren op een andere locatie.

2019

- De gemeente koppelt de resultaten van het Mobiliteitsplan en Participatietraject terug naar bewoners /Collectief en ontwikkelaar en geeft een toelichting op een vervolg van het proces rond de ontwikkeling (collegevoorstel verkoop, in procedure brengen bestemmingsplan en bouwplan).
- De ontwikkelaar heeft een overleg met vertegenwoordigers van het Collectief over mogelijke aanpassingen aan het ontwerp. Dit leidt niet tot een gewijzigde houding van het Collectief.
- Het Collectief dient een WOB verzoek in
- Het Collectief stuurt een brief aan de wethouder met punten voor overleg.
- De gemeente reageert op de brief en het WOB verzoek.
- De reactie van het Collectief geeft aan dat zij het oneens blijven met de gang van zaken rond het proces verkoop grond Kattenhavestraat en zich beraden over nadere stappen.

2020

- De bestemmingsplan procedure voor realisatie van 4 grondgebonden stadswoningen wordt gestart