Bijlage 3: Nadere motivering 'cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte'

Aanleiding
Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Zutphen het bestemmingsplan 'Kattenhavestraat' vastgesteld. Op 20 april 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak door middel van een tussenuitspraak (zaak nr. 202104841/1/R4) zich uitgesproken over de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling oordeelde in deze tussenuitspraak dat de gemeenteraad de belangen tussen enerzijds de in het plan voorziene bouwhoogte en anderzijds het belang van de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren onvoldoende had afgewogen. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling aan de gemeenteraad een termijn van 16 gegund om de benodigde belangenafweging alsnog te maken en de uitkomst hiervan aan de Afdeling kenbaar te maken.

Nader onderzoek naar aanleiding van de tussenuitspraak
Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling, heeft de gemeente Zutphen aan Buro SRO nader gevraagd om de gevolgen van de beoogde ontwikkeling aan de Kattenhavestraat voor de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren inzichtelijk te maken. Op 10 mei 2022 heeft Buro SRO hiervoor een memo opgesteld (zie de memo van Buro SRO in de bijlage). Uit deze notitie blijkt dat vanaf de overkant van de IJssel er geen relevant verschil ontstaat in het beeld op de Walburgistoren. Ten aanzien van het zicht vanaf de IJsselkade geldt dat het moment dat de kerk geheel uit het zicht is, eerder komt dan in de huidige situatie. Bij de nieuwbouw is dat tussen punt 3 en punt 4 van de bijlage, in de huidige situatie is dat bij punt 5. De afstand tussen deze locaties bedraagt ongeveer 12 meter. Dit betekent dat de Walburgistoren ter hoogte van de Berkelkade / Kattenhavestraat in de huidige situatie over een lengte van 26 meter vanaf de IJsselkade te zien is, terwijl dat in de toekomstige situatie 14 meter zou zijn.

De voorgestelde bouwhoogte in het plan
In het stedenbouwkundig advies van SRO van 20 januari 2015 zijn een aantal uitgangspunten ten aanzien van de nieuwbouw opgesomd. In beginsel wordt met het plan invulling gegeven aan de gewenste opvulling van de straathoek zoals aangeduid in de Binnenstadsvisie, waarin eveneens de waardes die zijn benoemd in het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Stadsgezicht als basis zijn genomen. Ten aanzien van de bouwmassa wordt voorgesteld om de nieuwbouw terug te brengen naar 4 bouwlagen, in plaats van een eerdere opzet van 5 bouwlagen. Hierdoor sluit de nieuwbouw ten aanzien van de hoogte aan bij de omliggende bebouwing. Daarnaast wordt in dat advies aangegeven dat het belangrijk is dat de zichtlijn op de Walburgistoren blijft bestaan. Het uitgangspunt van maximaal 4 bouwlagen is vervolgens vastgelegd in het bestemmingsplan Kattenhavestraat.

De bouwhoogte in relatie tot de zichtlijnen op de Walburgistoren – belangenafweging
De locatie, evenals nagenoeg de gehele binnenstad, maken onderdeel uit van het door Rijkswege Beschermd Stadsgezicht. In de toelichting van het bijbehorende aanwijzingsbesluit is aangegeven dat het plangebied is gelegen in zone C. Dit gebied is van belang vanwege de structurele kenmerken van het gebied. Daar wordt onder verstaan het wegenpatroon, verkavelingspatroon, waterlopen e.d. die de historische ontwikkeling van de stad laten zien. Dit uitgangspunt en het behoud van het stadssilhouet (het IJsselfront met gepleisterde huizen en de daarachter gelegen stad, waarvan het silhouet wordt bepaald door de 5 torens) is verwerkt in de Binnenstadsvisie en alle opvolgende planontwikkelingen en bestemmingsplannen.

De ontwikkeling waar het bestemmingsplan Kattenhavestraat op ziet, leidt tot enige beperking op het zicht op de Walburgistoren vanaf de zijde van de IJsselkade. Dit zicht wordt vanaf grote afstand (de overzijde van de IJssel) niet belemmerd en daarmee heeft dit geen invloed op het stadssilhouet.

Vanaf de IJsselkade zelf wordt het zicht wel beperkt in die zin dat ter hoogte van de Berkelkade / Kattenhavestraat het zicht op de Walburgistoren eerst over een lengte van 26 meter te zien was. In de toekomstige situatie is dat 14 meter.

Gelet op het voorgaande leidt de ontwikkeling van het bestemmingsplan niet tot een onaanvaardbare aantasting van de zichtlijn op de Walburgistoren. Ten eerste wordt de zichtlijn uitsluitend vanaf de IJsselkade beperkt en deze beperking betreft ook nog eens slechts een gedeelte van de IJsselkade ter hoogte van de Berkelkade/Kattenhavestraat. Er blijft ter plaatse nog zicht op de toren over een lengte van 14 meter. Daarnaast wordt overwogen dat de nieuwbouw volledig voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals verwoord in het advies van SRO uit 2015, passend bij de kaders uit de Binnenstadsvisie en de beschrijving van het Beschermd Stadsgezicht. De voorgenomen bouwhoogte past stedenbouwkundig binnen het gebied, de zichtlijn op de Walburgistoren blijft behouden en het stadssilhouet wordt niet aangetast.

Conclusie
Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is nader onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het bestemmingsplan Kattenhavestraat op de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting Walburgistoren. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat er vanaf de IJsselkade ter hoogte van de Berkelkade / Kattenhavestraat over een lengte van 14 meter zicht blijft op deze toren. Daarnaast voldoet het plan aan de overige stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in het advies van SRO van 2015, de Binnenstadsvisie en de waardestelling in het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Stadsgezicht. Gelet op deze omstandigheden en het belang van woningbouw kan de gemeenteraad van Zutphen in redelijkheid besluiten om het bestemmingsplan Kattenhavestraat, onder aanvulling van de motivering, in stand te laten waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.