

Memo (Forum / raad)

Aan : De gemeenteraad

Van : Het college van burgemeester en wethouders

Datum : 20-04-2021

Doel: : Anders, namelijk: **Nummer toezegging:**

Onderwerp : Antwoord op vragen gesteld in forum op 13-04-2021 over het voorstel vaststelling bp Kattenhavenstraat

Inlichtingen bij : (naam, team en telefoonnummer)

Inhoud

Tijdens het forum van 13 april jl. zijn de volgende vragen gesteld door aanwezige forumleden over (het proces om te komen tot) het bestemmingsplan Kattenhavenstraat in Zutphen. Eerst worden de vanuit het forum gestelde vragen benoemd en vervolgens wordt de reactie van het college gegeven.

Stedenbouwkundige vragen

Waar is te vinden wat de geldende bouwhoogte is?

Reactie college

Bouwhoogtes en goothoogtes in het bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade zijn opgenomen op gevelwandenkaarten die in een 'bijlagenboek' bij de regels zijn gevoegd. Iedere gevelwand in de binnenstad is opgenomen in dit bijlagenboek. Op pagina 11 van dit bijlagenboek is op afbeelding 42 de gevelwand van de Kattenhavestraat gegeven. De afbeelding is hieronder opgenomen. Op deze afbeelding is nieuwbouw op de parkeerplaats meegenomen in het aanzicht van deze gevelwand.

Van links naar rechts is afgebeeld: het zij aanzicht vanaf de oostzijde van de gevel van het pand Kuiperstraat 70; De Ezerman. Rechts hiervan is de aangebouwde garage aan de Ezerman opgenomen. Aan deze garage grenst direct de nieuw voorziene ontwikkeling op de hoek van de Kattenhavenstraat.

Op de kaart zijn respectievelijk de volgende maximale hoogtes opgenomen:

De Ezerman: 12,50 meter (exclusief ondergeschikt bouwdeel bovenop het dak)

De garage: 5,60 meter

Nieuwbouw achterzijde goot: 9,50 meter

Nieuwbouw achterzijde nok: 11,50

Nieuwbouw voorzijde goot: 11 meter

Nieuwbouw voorzijde nok: 14 meter

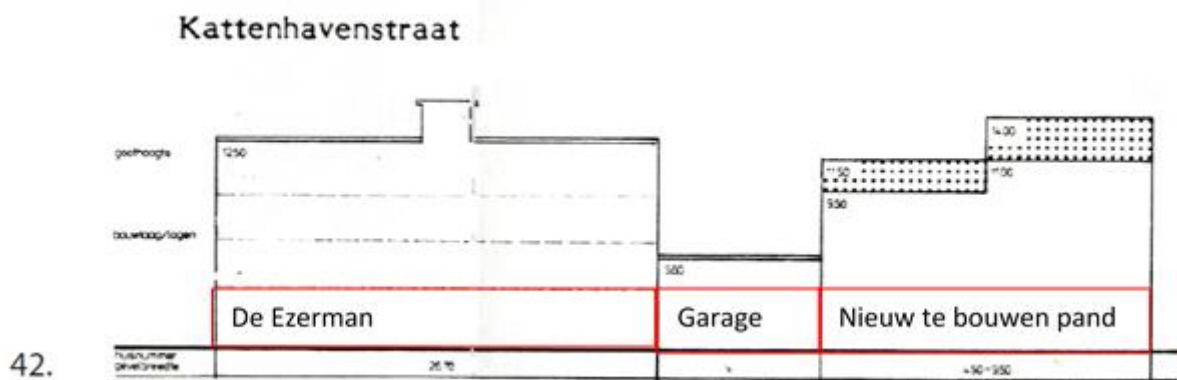


Fig. 1: Uitsnede gevelwandkaart Oostzijde bouwblok Kattenhavenstraat, Kuiperstraat, IJsselkade

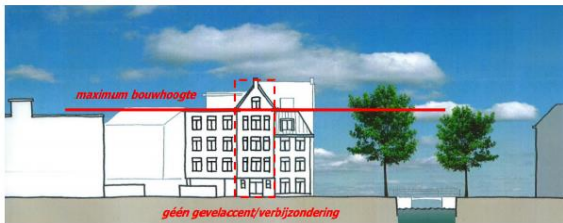
Wordt door de nieuwbouw het zicht op Walburgistoren ontnomen, gezien vanaf de IJsselkade?

Reactie college

In de stedenbouwkundige invulling is met name nagedacht over de inpassing van de nieuwbouw waarbij het zicht op de toren is meegenomen. In het ontwerp dat in de toelichting (op pagina 7, hieronder de rechterafbeelding) van het bestemmingsplan is opgenomen is niet alleen de hoogte van de accenten van het eerste concept verdwenen, ook is een schuine kap bedacht waardoor het zicht op de toren beter gehandhaafd blijft dan in het eerste ontwerp, waarover stedenbouwkundig bureau SRO heeft geadviseerd (geprojecteerd op pagina van de bijlage bij de toelichting, hieronder de linker afbeelding).

Van:

Naar:



Projectie van de voor- en zij aanzicht van de nieuwbouw

Hoe worden de parkeerplaatsen beoordeeld door het college?

Sinds 1988 is aangegeven dat de parkeerfunctie tijdelijk is. In de mobiliteitsvisie is aangegeven dat deze locatie expliciet niet meer de parkeerfunctie moet vervullen, want het zorgt voor 'sluip parkeren' en bijbehorend verkeer in de binnenstad. Het doel van de mobiliteitsvisie is de binnenstad autovrij maken. Daarom wordt parkeren geconcentreerd op de drie omliggende grote parkeerplekken: Houtwal, P&R Station en Polsbroek. Een alternatief voor deze parkeerplek is gerealiseerd met de bouw van de P&R achter het station. Sindsdien worden deze parkeerplaatsen ook niet meer in de parkeerbalans meegewogen.

Grondtransactie

Hoe zit het met de verkoop van de grond. Het concept verkoopcontract?

De inhoud van de concept koopovereenkomst is met de potentiële koper besproken. De voorwaarden zijn bekend en er was bekend dat het bestemmingsplan nog aangepast moest worden. Mocht uw raad beslissen het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan moeten de afspraken worden herzien. De locatie Kattenhavenstraat is als woningbouwgrond al tijdens de verkoop. Zeker nadat de locatie al sinds 2013 bestemd is als 'wonen'. Voor verkoop van grond door de gemeente is de Grondprijsbrief leidend. Iedere partij had een verzoek om koop kunnen indienen. Vanwege de bestemming is de grondprijs gebaseerd op wonen.

Wat is de relatie van het de nieuwe hoekoplossing met het project Berkel in de stad (BIDS)?

Concreet is er geen relatie met het proces dat BIDS doorloopt. BIDS loopt sinds 2016. De hoekoplossing is in 2000 al als doel in de ontwikkelvisie 2020 gesteld. De invulling met wonen is in 2013 in de Binnenstadvisie concreet geworden. BIDS is een goed initiatief, waarbij rekening is gehouden met geldend beleid. Daarnaast is voor BIDS ook een grens gesteld. Hier valt vanzelfsprekend Kattenhaven niet in. Vantevoren was duidelijk dat dit niet vervlochten moest worden. De kaders voor BIDS waren in die zin duidelijk.

Over de insteek van BIDS zegt het burgerinitiatief zelf het volgende: "Met BIDS willen de stadgebruikers en de bewoners zelf zoeken naar de optimale samenhang waarin de kracht van hun wijk en van de Berkel het best tot haar recht komt" (<https://www.ijsselcentrum.nl/berkel-in-de-stad-bids/>). Het is een van, voor en door omwonenden getrokken project.



Fig. 2 afbeelding van reikwijdte BIDS, opgesteld door de bewonersgroep

Proces

Hoe is het proces verlopen?

In de bijlage bij de zienswijze is chronologisch een overzicht opgenomen. Deze is toegevoegd.

Bijlage(n)

Chronologisch overzicht ontwikkeling Kattenhavenstraat