

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Kattenhavestraat, Zutphen  
Programma :03. Duurzame leefomgeving  
Forum : Oordeelsvormend  
Portefeuillehouder(s) : L. Werger  
Inlichtingen bij : Jaap Westerink  
0575587947  
J.Westerink@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Kaderstellend  
Beleidsvrijheid : Beperkt  
Programmabegrotingswijziging : Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Kattenhavestraat" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0508Kattenhave-vs01);
2. de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan "Kattenhavestraat, Zutphen", d.d. februari 2021, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

## **Inleiding/aanleiding**

Sinds de jaren '80 ligt het terrein waar de voormalige gasfabriek stond aan de Kattenhavestraat braak. In 2000 is in de nog geldende Ontwikkelingsvisie 2020 aangegeven dat deze locatie in aanmerking komt voor woningbouw. Destijds werd gesproken over maximaal 10 appartementen op deze plek.

In samenhang met de Binnenstadsvisie (2012) is de ontwikkeling genuanceerd. De mogelijkheid voor ontwikkeling van woningen en het laten vervallen van de tijdelijke parkeerfunctie op deze locatie was in ieder geval wel een duidelijk aangegeven ontwikkelingsrichting. De definitieve ontwikkeling zoals dit bestemmingsplan voorstelt gaat uit van maximaal vier (4) grondgebonden stadswoningen. De woningen bieden ruimte aan de doelgroep met behoefte aan een woning met wat meer binnen- en buitenruimte, in de binnenstad. Het zijn woningen gericht op het bevorderen van de doorstroming van lokale inwoners van Zutphen op de woningmarkt. De behoefte aan deze woningen bleek ook tijdens de forumspecial wonen.

Van 8 oktober tot en met 18 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kattenhavestraat, Zutphen" ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het plan kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Tijdens de terinzage periode is door 3 partijen schriftelijk zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is door een groot aantal omwonenden ondertekend.

# Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van 4 grondgebonden aaneen gebouwde stadswoningen aan de Kattenhavestraat te Zutphen planologisch juridisch mogelijk te maken.

## Argumenten

### *1.1 De ontwikkeling geeft uitvoering aan meerdere ambities genoemd in vastgesteld beleid*

Ontwikkeling van deze "ontbrekende straathoek", zoals in de binnenstadvisie staat vermeld is een lang gekoesterde wens. Zowel de Ontwikkelingsvisie 2020, de Binnenstadvisie van 2012 als de Mobiliteitsvisie uit 2018 staan voor ontwikkeling van deze locatie op de manier zoals dit bestemmingsplan regelt.

### *1.2 Dit bestemmingsplan geeft verdere uitvoering aan het bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade*

In het geldende bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade uit 2013, waarin de bestemming van dit perceel nu is geregeld, heeft de locatie al een woonbestemming, waarbij het gehele perceel bebouwd mag worden met een maximale hoogte van 14 meter. Enkel het aantal woningen dat ter plaatse gerealiseerd mag worden ontbreekt. Het nu voorliggende bestemmingsplan geeft de nadere invulling voor dit perceel: zowel qua aantallen nieuw te realiseren woningen als qua nuancering op de massa. De maximale bouwhoogte wordt teruggebracht naar ten hoogste 13,50 meter. Een stedenbouwkundige studie is onderdeel van het proces geweest om tot een passende invulling te komen. Op deze manier is een passend en proportioneel plan ontwikkeld.

### *1.3 Omwonenden zijn betrokken bij de ontwikkeling van het plan, de buurt is geïnformeerd door de initiatiefnemer*

Omwonenden zijn erg betrokken bij hun omgeving en waren benieuwd wat de plannen waren voor deze hoek. Niet in de laatste plaats omdat natuurlijk een parkeerplaats komt te vervallen. Ook uitzicht en uitstraling van het gebied speelt voor hen mee. De ontwikkelaar heeft de omwonenden, die zich verenigd hebben in het "Kattenhavecollectief" diverse keren meegenomen in de mogelijke invulling van het perceel. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg gehad dat het plan is aangepast van 5 naar 4 woningen. Binnen de geldende beleidskaders en met de wensen van omwonenden is de ontwikkelaar nu met het plan gekomen, zoals vertaald in dit bestemmingsplan.

### *2.1 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Tijdens de inzage periode zijn van drie partijen zienswijzen ontvangen.

De eerste zienswijze (zienswijzennota) is ondertekend door 32 + 1 personen (reclamant 2 heeft naast zijn eigen zienswijze ook deze zienswijze mede ondertekend).

De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 hebben betrekking op: vermeende inbreuk op privacy, schaduwval, verwachte waardevermindering van woningen, zorgen over een toename van hittestress, het opheffen van het parkeerterrein, het vermeend onvoldoende stedenbouwkundige advies inzake de hoogte van de nieuwe woningen en het ontbreken van een relatie van deze locatie met de rivier de Berkel.

In de overweging bij de reactie op deze zienswijzen is vooral gerefereerd aan de intensieve zoektocht samen met omwonenden voor invulling van deze plek, passend in het geldende gemeentelijke beleid.

Met dit voorliggend bestemmingsplan 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 en het opheffen van de tijdelijke parkeerplaats conform de Mobiliteitsvisie, 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.

Daarnaast heeft Waterschap Rijn en IJssel een zienswijze ingediend. Zij verzocht in de toelichting van het bestemmingsplan een signaal af te geven over vergunningplichtige grondwerkzaamheden. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aan dit verzoek tegemoet gekomen.

De volledige inhoud van de zienswijzen en de reactie is opgenomen in de "Zienswijzennota" behorende bij het bestemmingsplan. De nota is onderdeel van dit voorstel.

### *3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De ontwikkeling wordt door een externe partij gerealiseerd. De kosten met betrekking tot de procedurele kant van zaken is verrekend in de verkoop van de grond. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld, omdat de kosten van de grondexploitatie bij een derde partij liggen.

## **Kanttekeningen**

### *1 Overweging bij de zienswijzen*

Ondanks de uitgebreide communicatie en de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de inhoud van het plan, is het zo dat niet iedereen zich kan vinden in ontwikkeling van deze locatie. Er is veel aan gedaan om een breed draagvlak te creëren, maar op een gegeven moment moet ook geconstateerd worden dat meer aanpassingen afbreuk kunnen doen aan de algehele doelstelling van gemeentelijk beleid. Met het voorgestelde plan wordt in ruime mate tegemoet gekomen aan de belangen van omwonenden waarbij de ontwikkeling ook de vastgestelde doelen van de gemeentelijke ambitie waar maken.

### *2 Er is procesmatig geen connectie tussen BIDS en dit bestemmingsplan*

De hoek Kattenhavestraat ligt aan de Berkel. Voor het Berkelgebied loopt het project "Berkel in de stad". Dit project beoogt de beleving van de Berkel in de stad te vergroten, door initiatieven en ideeën vanuit de samenleving te bevorderen. Ondanks dat de Kattenhave gelegen is aan de Berkel

hebben deze twee projecten procesmatig gezien geen verbinding. Deze twee projecten verknopen leidt tot oneigenlijke, niet bedoelde procesverstrengeling. Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt het proces zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

## **Risico"s**

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

## **Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering**

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale gemeenteblad (via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan "Kattenhavestraat, Zutphen", (IDN: NL.IMRO.0301.bp0508Kattenhave-vs01)
2. Zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan "Kattenhavestraat, Zutphen" d.d. februari 2021

Ontwerp

## **Bijlagen**

Griffienummer : 2021-0035

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit :

1. het bestemmingsplan "Kattenhavestraat" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0508Kattenhave-vs01);

2. de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan "Kattenhavestraat, Zutphen", d.d. februari 2021, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Behandeld in

13-04-2021 Forum

26-04-2021 Raad

31-05-2021 Raad