College van burgemeester en wethouders

Besluit

GOEDGEKEURD

Vergadering van 31 mei 2022
Team Ruimte Economie en Duurzaamheid

2022_BW_00257	**Vaststellen van de nadere motivering 'cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte' als onderdeel van de toelichting van het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Kattenhavestraat" - Besluitvormend**

Zaaknummer: 301220
Portefeuillehouder: Mathijs ten Broeke
Openbaar
Ja
Embargo
Nee

Samenstelling

Aanwezig:
mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; mevrouw Eva Boswinkel, Wethouder; de heer Mathijs ten Broeke, Wethouder; mevrouw Monique Stouten, Gemeentesecretaris; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris

Besluit

Besluitpunt 1
Het college besluit de raad voor te stellen de nadere motivering 'cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte' zoals opgenomen in bijlage 3 van dit besluit vast te stellen en deze toe te voegen aan het op 1 juni 2021 vastgestelde bestemmingsplan "Kattenhavestraat", zodat het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 april 2022 (zaak nr. 202104841/1/R4) geconstateerde gebrek wordt hersteld.

Motivering

Inleiding
Op 1 juni 2021 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kattenhavestraat" vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het verloop van de planontwikkeling wordt verwezen naar bijlage 1 van dit voorstel. In zijn algemeenheid geldt dat elke ontwikkeling op een locatie (inbreidingslocatie of uitbreidingslocatie) vraagt om het afwegen van alle belangen: collectieve belangen die zorgen voor ontwikkeling van de stad en bijdragen aan het leefbaar houden van een omgeving en individuele belangen van inwoners. Veranderingen hebben impact op de leefomgeving van individuen en dat is een onderwerp in een proces van planontwikkeling. Het collectieve belang van woningbouw versus het individuele belang

van de leefomgeving, heeft in dit proces geleid tot aanpassing van het plan in aantal woningen en in bouwhoogte. Op deze manier worden alle belangen gediend.
Op 20 april 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een tussenuitspraak (zaak nr. 202104841/1/R4) zich uitgesproken over de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 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. Ook moet worden gemotiveerd waarom de in het plan voorziene bouwhoogte, gelet op de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren, een goede ruimtelijke ordening inhoudt. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de gemeenteraad een termijn van 16 weken gegund om de benodigde belangenafweging alsnog te maken en de uitkomst hiervan aan de Afdeling en andere betrokkenen kenbaar te maken. De tussenuitspraak is opgenomen als bijlage 2 bij dit besluit.

Beoogd effect
Door het nemen van een aanvullend besluit wordt het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde gebrek hersteld en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Communicatie
Zie raadsvoorstel.

Evaluatie
-

Financiën
-

Risico's
-

Personele consequenties
-

Programmadoelen
Programma 3. Duurzame leefomgeving

Toelichting programmadoelen
Het besluit is nodig in het kader van de procedure van het bestemmingsplan "Kattenhavestraat" op grond waarvan 4 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd.

Bijlagen

1. DEF_raadsbesluit aanvulling motivering mei 2022 (versie 31-5-2022).pdf
2. bijlage 1 - chronologisch overzicht.pdf
3. bijlage 2 - Tussenuitspraak 20-04-2022.pdf
4. bijlage 3 - Nadere motivering cultuurhistorische waarden zichtlijnen en maximale bouwhoogte - kopie.pdf
5. bijlage bij bijlage 3 - Memo_Buro SRO.pdf

ONTWERP ***Invulinstructie***
RAADSVOORSTEL

Griffienummer:

Onderwerp	Vaststellen van de nadere motivering 'cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte' als onderdeel van de toelichting van het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Kattenhavestraat"
Programma	3. Duurzame leefomgeving
	--

Forum	oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Mathijs ten Broeke	
Inlichtingen bij	Marleen Schuijl-Oltvoort	
	7624	m.schuijl-oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	☒ kaderstellend	☐ controlerend	☐ budgetrecht	☐ overig
Beleidsvrijheid	☐ geen	☒ beperkt	☐ ruim	
Programmabegrotingswijziging	☐ ja		☒ nee	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

de nadere motivering ‘cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte’ zoals opgenomen in bijlage 3 van dit besluit vast te stellen en deze toe te voegen aan het op 1 juni 2021 vastgestelde bestemmingsplan “Kattenhavestraat”, zodat het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 april 2022 (zaak nr. 202104841/1/R4) geconstateerde gebrek wordt hersteld.

TOELICHTING

Inleiding

Op 1 juni 2021 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan “Kattenhavestraat” vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het verloop van de planontwikkeling wordt verwezen naar bijlage 1 van dit voorstel. In zijn algemeenheid geldt dat elke ontwikkeling op een locatie (inbreidingslocatie of uitbreidingslocatie) vraagt om het afwegen van alle belangen: collectieve belangen die zorgen voor ontwikkeling van de stad en bijdragen aan het leefbaar houden van een omgeving en individuele belangen van inwoners. Veranderingen hebben impact op de leefomgeving van individuen en dat is een onderwerp in een proces van planontwikkeling. Het collectieve belang van woningbouw versus het individuele belang van de leefomgeving, heeft in dit proces geleid tot aanpassing van het plan in aantal woningen en in bouwhoogte. Op deze manier worden alle belangen gediend.

Op 20 april 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een tussenuitspraak (zaak nr. 202104841/1/R4) zich uitgesproken over de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 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. Ook moet worden gemotiveerd waarom de in het plan voorziene bouwhoogte, gelet op de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren, een goede ruimtelijke ordening inhoudt. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de gemeenteraad een termijn van 16 weken gegund om de benodigde belangenafweging alsnog te maken en de uitkomst hiervan aan de Afdeling en andere betrokkenen kenbaar te maken. De tussenuitspraak is opgenomen als bijlage 2 bij dit besluit.

Beoogd effect

Door het nemen van een aanvullend besluit wordt het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde gebrek hersteld en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1 De tussenuitspraak laat zien dat er een gebrek is dat hersteld kan worden.
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een tussenuitspraak gedaan en geen einduitspraak. Dat betekent dat met een zogenaamde bestuurlijke lus het gebrek, in dit geval motiveringsgebrek, kan worden hersteld. Voor het overige geldt dat alle andere beroepsgronden ongegrond zijn verklaard. Het betreft de beroepsgronden parkeren, hittestress, geluid, bodem, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de financiële uitvoerbaarheid. Voorliggend voorstel en besluit met bijlagen voorziet in herstel van het gebrek.

2 De nadere motivering ‘cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte’ laat de effecten van het bouwplan zien ten aanzien van de hoogte en zichtlijnen.
Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 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, uitgaande van de voorgestelde bouwhoogte in het bestemmingsplan. 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. Zie de stukken in bijlage 3.

Kanttekeningen

1 De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beoordeelt of de motivering voldoende is en neemt dit mee in de einduitspraak.
Na het nemen van het raadsbesluit wordt de nadere motivering ‘cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte’ toegevoegd aan de stukken van het vastgestelde bestemmingsplan “Kattenhavestraat”. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beoordeelt of dit vervolgens voldoende is om het besluit van 1 juni 2021 inzake vaststelling van het bestemmingsplan “Kattenhavestraat” in stand te laten.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

Na vaststelling van dit besluit, wordt het besluit gecommuniceerd met de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en indiener van het beroep. Dit komt overeen met het gestelde in de tussenuitspraak. Eveneens wordt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl het dossier van het bestemmingsplan “Kattenhavestraat” aangevuld met de tussenuitspraak, dit besluit en de bijlagen bij dit besluit.

Uitvoering

-

Evaluatie

-

Bijlagen

1. Chronologisch overzicht ontwikkeling Kattenhavestraat;
2. Tussenuitspraak Raad van State d.d. 20 april 2022 inzake het bestemmingsplan “Kattenhavestraat”;
3. Nadere motivering ‘cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte’.

Stukken die ter inzage liggen

-

ONTWERP

BESLUIT

Griffienummer:

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van met nummer ;

gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 april 2022 inzake het bestemmingsplan "Kattenhavestraat" en de Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

de nadere motivering ‘cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte’ zoals opgenomen in bijlage 3 van dit besluit vast te stellen en deze toe te voegen aan het op 1 juni 2021 vastgestelde bestemmingsplan “Kattenhavestraat”, zodat het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 april 2022 (zaak nr. 202104841/1/R4) geconstateerde gebrek is hersteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op:

De voorzitter, de griffier,

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 vastgesteld. Voor de locatie Kattenhavestraat geldt de bestemming 'Wonen, Gestapeld' met een bouwvlak en het 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.
- 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 uitgeefbare 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 op 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 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 tijdelijke parkeerplaatsen op Kattenhavestraat te laten vervallen en tezijnertijd 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.
- Het ontwerpbestemmingsplan “Kattenhavestraat, Zutphen” heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 8 oktober tot en met 18 november 2020. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

2021

- Op 16 maart 2021 heeft het college besloten de zienswijzennota en het vast te stellen bestemmingsplan voor vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.
- Op 26 maart 2021 zijn allen die een zienswijze hebben ingediend, bij brief geïnformeerd over de reactie op de zienswijze en het vervolgproces van de raad. Briefschrijvers hebben bij deze brief de zienswijzennota en het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit ontvangen.
- Op 8 april 2021 staat er een krantenbericht in Contact van een groep omwonden.
- Op 13 april 2021 is het vast te stellen plan met de zienswijzennota besproken in het Forum. In dat Forum zijn vragen gesteld ten aanzien van de bouwhoogtes en goothoogtes, zicht op de Walburgistoren, parkeren, grondtransactie en relatie BIDS.
- Op 20 april 2021 is een memo gezonden aan het Forum met het antwoord op de vragen van de Forumleden ten aanzien van de bouwhoogtes en goothoogtes (die in het bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade zijn opgenomen op gevelwandenkaarten met een max nokhoogte van het hoogste deel van 14 m voor de planlocatie), zicht op de Walburgistoren, parkeren, grondtransactie en relatie BIDS.
- Op 26 april 2021 heeft de raad het plan aangehouden voor het inwinnen van nader extern advies ten aanzien van gebruik van de gevelwandkaart en kappenkaart. In het nader extern advies is geconcludeerd dat de geldende bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Oude Stad / IJsselkade en de nieuwe mogelijkheden van het bestemmingsplan Kattenhavestraat in beeld zijn gebracht. Hieruit is gebleken dat de bouwmogelijkheden onder het planologisch regime van het bestemmingsplan Oude Stad / IJsselkade ruimer zijn dat in het bestemmingsplan Kattenhavestraat. In het plan Oude Stad / IJsselkade is het bouwvlak immers groter dan in het nieuwe plan Kattenhavestraat. Voor het plan Oude Stad / IJsselkade gold dat de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 9,5 meter mag bedragen, waarbij een gedeelte van het gebouw ook een goothoogte van 11,5 meter mag hebben. Voor het nieuwe plan Kattenhavestraat geldt een goothoogte van maximaal 9 meter. Tot slot leidt het gegeven dat het plangebied als ‘witte vlek’ is opgenomen op de kappenkaart van het plan Oude Stad / IJsselkade behorende bij de regels van het vigerend bestemmingsplan, niet tot de conclusie dat ter plaatse niet gebouwd mag worden.
- Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en de zienswijzennota vastgesteld met inachtneming van de extra aangeleverde informatie.
- Op 8 juni 2021 zijn allen die een zienswijze hebben ingediend bij brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit en de vervolgprocedure/ -mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ter inzage van 17 juni tot en met 29 juli 2021.
- Op 29 juli 2021 is de gemeente door de Raad van State bij brief geïnformeerd over het ingestelde beroep tegen het Besluit hogere grenswaarde en het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.
- Op 2 augustus 2022 zijn alle stukken overlegd die voor het beroep van belang zijn.
- Op 23 september 2022 is het verweerschrift verzonden aan de Raad van State.
- Op 29 december 2021 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden.

2022

- Op 8 februari 2022 zendt de Raad van State een brief met een aankondiging van de verlening van de termijn voor het doen van een uitspraak. De termijn van 6 weken wordt verlengd met 6 weken.
- Op 22 maart 2022 zendt de Raad van State een brief met een aankondiging dat een uitspraak in mei 2022 verwacht kan worden.
- Op 20 april 2022 zendt de Raad van State een einduitspraak aangaande het beroep tegen het Besluit hogere grenswaarde. Dit beroep is ongegrond. Ook zend de Raad van State een tussenuitspraak aangaande het beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Op grond daarvan (zie onder 3.2 van de tussenuitspraak) moet binnen 16 weken na het verzenden van de uitspraak een nieuw besluit door de gemeenteraad genomen worden waarin het geconstateerde gebrek wordt hersteld en de nadere motivering deel uit gaat maken van het op 1 juni 2021 vastgestelde bestemmingsplan Kattenhavestraat. Dit tussentijds oplossen van een gebrek wordt de bestuurlijke lus genoemd. Voor het overige zijn alle beroepsgronden ongegrond verklaard. Dit betreft de onderwerpen: parkeren, hittestress, geluid, bodem, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en financiële uitvoerbaarheid. Het plan is met deze tussenuitspraak niet vernietigd.

Datum ontvangst:

Zutphen

22 APR. 2022

Zaaknummer: 301220

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA ZUTPHEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
20 april 2022	202104840/1/R4	

Inlichtingen	Onderwerp
H. Wever 070-4264156	W.R. Wanrooij / raad gemeente Zutphen bp Kattenhavestraat

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft gegeven.

De verdere behandeling wordt voortgezet onder het zaaknummer: 202104840/3.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruikmaken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl

Raad van State

202104840/1/R4 en
202104841/1/R4.
Datum uitspraak: 20 april 2022

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in de gedingen tussen:

W.R. Wanrooij, wonend te Zutphen,
appellant,

en

1. de raad van de gemeente Zutphen,
2. het college van burgemeester en wethouders van Zutphen,
verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 15 maart 2021 heeft het college hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan "Kattenhavestraat".

Bij besluit van 1 juni 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Kattenhavestraat" vastgesteld.

Tegen deze besluiten heeft Wanrooij beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Wanrooij heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaken ter zitting behandeld op 29 december 2021, waar Wanrooij, bijgestaan door mr. R.S. Wijling, advocaat te Rotterdam, de raad, vertegenwoordigd door mr. drs. J. Hasper, en Trigonium Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: Trigonium), vertegenwoordigd door H.N. Kluin, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in de mogelijkheid om vier nieuwe stadswoningen te bouwen op een onbebouwd hoekperceel aan de Kattenhavestraat in Zutphen. Het perceel fungeert sinds 1984 als tijdelijke parkeerplaats. De woning van Wanrooij, aan de IJsselkade, grenst aan het plangebied.

Bestemmingsplan

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische waarden: zichtlijnen en maximale bouwhoogte

3. Wanrooij betoogt dat in het plan bij de bepaling van de maximale bouwhoogte onvoldoende rekening is gehouden met de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren. Deze zichtlijnen vormen cultuurhistorische waarden die de raad onvoldoende bij het plan heeft betrokken, aldus Wanrooij. Voor het belang van deze zichtlijnen wijst Wanrooij op het advies van Buro SRO van 20 januari 2015. Verder volgt

volgens Wanrooij uit het advies van Veldhoven Architecten van 20 juli 2021 en de daarin opgenomen tekeningen dat bij de in het plan voorziene maximale bouwhoogte van 13,5 meter, de zichtlijnen vrijwel volledig verdwijnen.

3.1. De raad stelt dat op grond van het bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade" bebouwing reeds mogelijk was op de planlocatie en dat de bouwmogelijkheden onder dat plan ruimer waren dan in het voorliggende plan. Onder het bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade" mochten op het perceel weliswaar geen nieuwe woningen worden gebouwd, maar het perceel was onder dat bestemmingsplan mede bestemd voor parkeervoorzieningen en ten behoeve van die functie mochten ook hoofdgebouwen worden gebouwd. Het bouwvlak was daarin groter dan in het voorliggende plan en er was een maximale goothoogte van hoofdgebouwen van 9,5 meter bepaald en voor een gedeelte een maximale goothoogte van 11,5 meter. Verder was de bouwhoogte niet gemaximeerd. In het voorliggende plan is een maximale goothoogte bepaald van 9 meter en is een maximale bouwhoogte bepaald van 13,5 meter. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade", is er wat betreft de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren, met het voorliggende plan dus geen sprake van een achteruitgang, aldus de raad.

Daarnaast stelt de raad dat naar aanleiding van het advies van Buro SRO van 20 januari 2015 het voorziene aantal bouwlagen is teruggebracht van vijf naar vier.

3.2. De raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht (artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro)). De raad heeft gewicht mogen toekennen aan de bouwmogelijkheden die op grond van het vorige bestemmingsplan op de planlocatie mogelijk waren. De enkele omstandigheid dat onder het bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade" een niet-gerealiseerde bouwmogelijkheid bestond voor een hoofdgebouw in het kader van parkeervoorzieningen, met de onder 3.1 vermelde maximale afmetingen, is echter in dit geval onvoldoende voor de conclusie dat de in het plan voorziene maximale bouwhoogte, gelet op de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren, een goede ruimtelijke ordening inhoudt. Daarbij is allereerst van belang dat de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat de realisatie van een hoofdgebouw in het kader van parkeervoorzieningen met dergelijke afmetingen op de planlocatie reëel te verwachten viel.

Verder is in het aan de raad verstrekte advies van Buro SRO van 20 januari 2015 vermeld: "Tot slot is het van belang na te gaan in hoeverre het bouwplan de zichtlijn vanaf de IJsselkade richting de kerk belemmert [...]. Het advies is een zodanig inpassing dat deze zichtlijn blijft bestaan. [...] Daarnaast is meer inzicht gewenst in het eventueel effect van het bouwplan op de zichtlijn vanaf de IJsselkade richting de kerktoren."

Weliswaar heeft de raad naar aanleiding van het advies van Buro SRO van 20 januari 2015 het voorziene aantal bouwlagen teruggebracht van vijf naar vier, maar dat neemt niet weg dat in dat advies ook los daarvan is geadviseerd om meer inzicht te geven in het eventueel effect van het

bouwplan op de zichtlijn vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren. Bovendien blijkt uit de tekeningen die zijn opgenomen in het advies van Veldhoven Architecten van 20 juli 2021 dat bij realisatie van de in het plan voorziene maximale bouwhoogte van 13,5 meter de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren (nagenoeg) zullen verdwijnen. Deze tekeningen zijn door de raad desgevraagd ter zitting niet weersproken.

Gelet op het voorgaande, is niet gebleken dat de raad een belangenafweging heeft gemaakt tussen enerzijds het belang dat is gediend bij de in het plan voorziene bouwhoogte van 13,5 meter en anderzijds het belang van de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren, zoals dat onder meer volgt uit het advies van Buro SRO van 20 januari 2015 en het advies van Veldhoven Architecten van 20 juli 2021. Dat betekent dat het besluit is genomen in strijd met artikel 3:4, eerste lid, van de Awb. Ook heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom de in het plan voorziene maximale bouwhoogte, gelet op de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren, een goede ruimtelijke ordening inhoudt. Dat betekent dat het besluit is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Het betoogt slaagt.

Parkeren

4. Wanrooij betoogt dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom in het plan met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen per voorziene woning is afgeweken van de "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" in de CROW-publicatie 317 (hierna: de CROW-publicatie), waaruit volgens Wanrooij volgt dat onder deze omstandigheden is aanbevolen minimaal 1.1 en maximaal 1.9 parkeerplaatsen per woning. Volgens de plantoelichting wordt voor de bewoners één parkeerplaats per woning gerealiseerd.

Verder voert Wanrooij aan dat de huidige 24 parkeerplaatsen voor vergunninghouders op de planlocatie als gevolg van de realisatie van het plan zullen verdwijnen. Ook andere parkeerplaatsen in de binnenstad zijn of zullen worden opgeheven, waardoor de parkeerdruk in de binnenstad verder zal toenemen. Volgens Wanrooij volgt uit de Visie Mobiliteit in de Binnenstad 2018 dat het verdwijnen van deze parkeerplaatsen voor bewoners, zal moeten worden gecompenseerd door deze parkeerplaatsen op een andere locatie te laten terugkomen.

4.1. De raad stelt dat het niet wenselijk is om meer dan één parkeerplaats per woning te realiseren, omdat het gaat om vier soortgelijke woningen in het centrum van Zutphen, waarbij op eigen perceel zal worden geparkeerd. Omdat de vier parkeerplaatsen alleen voor de bewoners van de woningen beschikbaar zullen zijn, zou het realiseren van meer dan vier parkeerplaatsen leiden tot onduidelijkheid over de verdeling van die parkeerplaatsen over de vier woningen. Daarnaast is parkeren in het centrum altijd maatwerk, aldus de raad. Ook wijst de raad op de bevoegdheid van het college om nadere uitvoeringsbesluiten te nemen, zodat parkeerdruk in de omgeving kan worden voorkomen, zoals het beperken van het aanvragen van een parkeervergunning voor de nieuwe bewoners.

Wat betreft het verdwijnen van de huidige 24 parkeerplaatsen voor vergunninghouders op de planlocatie, wijst de raad op paragraaf 4.5.1 van

de Visie Mobiliteit in de Binnenstad 2018, waarin als doelstelling is geformuleerd dat de parkeergelegenheid in de binnenstad wordt afgebouwd. Daarover is in paragraaf 3.5.6 van de plantoelichting vermeld dat het opheffen van de parkeerplaatsen op de planlocatie leidt tot realisatie van die doelstelling in de Visie Mobiliteit in de Binnenstad 2018.

4.2. Gelet op het voorgaande, heeft de raad deugdelijk gemotiveerd waarom, in afwijking van de CROW-publicatie, bij de voorziene woningen niet meer dan vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarbij heeft de raad mogen betrekken dat het gaat om parkeren op eigen terrein op een locatie in het centrum van Zutphen. Ook heeft de raad daarbij mogen betrekken dat het realiseren van meer dan vier parkeerplaatsen zou leiden tot onduidelijkheid over de verdeling van die parkeerplaatsen over de vier voorziene woningen, omdat die parkeerplaatsen alleen beschikbaar zullen zijn voor de bewoners van die vier woningen. Daarbij is ook van belang dat de raad in de plantoelichting heeft vermeld dat bezoekers kunnen parkeren in de openbare ruimte of op één van de centrale parkeerplekken rond de binnenstad.

Wat betreft het verdwijnen van de huidige 24 parkeerplaatsen voor vergunninghouders op de planlocatie, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit weliswaar zal leiden tot minder parkeerplaatsen voor bewoners in de binnenstad, maar dat dit aansluit bij de Visie Mobiliteit in de Binnenstad 2018. Daarin is onder paragraaf 4.5.1 vermeld: "In de concurrentiestrijd om de ruimte is met de recente ontwikkelingen zichtbaar geworden dat aan de openbare ruimte andere functies dan parkeren een hogere maatschappelijke waarde wordt toegekend. [...] Deze ontwikkeling zal in de toekomst doorzetten. In de toekomst zal het niet meer altijd vanzelfsprekend zijn dat de auto in de binnenstad voor de deur geparkeerd kan worden." Weliswaar is in deze Visie Mobiliteit ook vermeld dat voor onder meer bewoners goede alternatieven moeten worden geboden voor het parkeren. Maar daaruit volgt niet dat, als een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die tot gevolg heeft dat parkeerplaatsen verdwijnen, in datzelfde bestemmingsplan moet worden geregeld welk concreet alternatief voor die parkeerplaatsen wordt geboden. Bovendien heeft de raad in paragraaf 3.5.6 van de plantoelichting vermeld dat het opheffen van de huidige parkeerplaatsen op de planlocatie direct bijdraagt aan de verhoging van de aantrekkelijkheid van de binnenstad door middel van herverdeling van parkeerplaatsen rond de binnenstad aan de Houtwal, het Vispoortplein en de nieuwe parkeergarage achter het station.

"Het bebouwen van het perceel zorgt ervoor dat in de toekomst deze locatie ook echt niet meer gebruikt wordt als parkeerterrein wat volgens deze visie nadrukkelijk moet worden voorkomen", zo staat er in deze paragraaf van de plantoelichting.

Het betoog slaagt niet.

Hittestress

5. Wanrooij betoogt dat de in het plan voorziene bebouwing zal leiden tot een toename van hittestress. Dat in de zienswijzennota is vermeld dat de rivier de Berkel zorgt voor verkoeling ter plaatse en dat de huidige situatie, een verhard parkeerterrein, niet koeler of warmer is dan woningen, is volgens

Wanrooij onjuist. Een bouwmassa van vier hoge stadswoningen zorgt voor meer hittestress dan een parkeerterrein, aldus Wanrooij.

5.1. De raad stelt dat het plan leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan "Oude stad/IJsselkade". Ook bestaat de huidige situatie uit een verhard parkeerterrein en is de planlocatie, in de binnenstad van Zutphen, een logische locatie voor woningbouw, aldus de raad.

5.2. Op grond van hetgeen Wanrooij heeft aangevoerd en de overige gegevens die in deze zaak bekend zijn, kan niet worden geconcludeerd dat door de realisatie van dit bestemmingsplan een zodanige toename van de hittestress zal ontstaan, dat de raad het plan om die reden niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten.

Het betoog slaagt niet.

Geluid

6. Wanrooij betoogt dat het onderzoeksrapport van Adviesburo van der Boom B.V. van 2 mei 2017 over geluidbelasting onvoldoende grondslag biedt voor de conclusie dat het plan wat betreft geluidhinder van het verkeer op de IJsselkade niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het rapport wordt immers vermeld dat de oost- en zuidgevel van de woningen worden voorzien van geluidluwe muren. In het plan is echter niet gewaarborgd dat de woningen worden voorzien van geluidluwe muren, aldus Wanrooij.

6.1. Artikel 8:69 van de Awb luidt: "De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

6.2. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

6.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de overzichtsuitspraak van 11 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2706 (onder 10.12), kan een appellant die een besluit aanvecht tot vaststelling van een bestemmingsplan dat de oprichting van een of meer woningen mogelijk maakt, zich om vernietiging van dat besluit te bewerkstelligen in beginsel niet succesvol beroepen op het niet in acht nemen van de normen van de Wgh voor zover het betreft de geluidbelasting ter hoogte van de op te richten woning of woningen. Een appellant kan zich ook niet beroepen op de mogelijke gevolgen van de geluidbelasting vanwege het wegverkeer voor het woon- en leefklimaat bij de nieuw te bouwen woningen. Hij beroept zich dan op

aspecten van de norm van een goede ruimtelijke ordening, als neergelegd in artikel 3.1 van de Wro, die in dat geval niet zien op bescherming van zijn belangen.

6.4. Gelet hierop kan deze beroepsgrond niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit. Daarom ziet de Afdeling af van een inhoudelijke bespreking van deze beroepsgrond.

Bodem

7. Wanrooij betoogt dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende onderzoek is gedaan naar de bodem en het grondwater. Volgens Wanrooij is daarom onvoldoende vastgesteld dat het plan uitvoerbaar is, mede vanwege mogelijke saneringskosten.

7.1. Uit de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:75, volgt dat de toepassing van het relativiteitsvereiste als opgenomen in artikel 8:69a van de Awb met zich brengt dat ten aanzien van beroepsgronden die zijn aangevoerd in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bezien of de in zoverre ingeroepen norm strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. Wanrooij beroept zich, mede in het kader van de uitvoerbaarheid, op de normen die zijn neergelegd in de Wet bodembescherming. Zoals ook volgt uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 11 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2706 (onder 10.98), strekken de normen uit de Wet bodembescherming tot bescherming van de kwaliteit van de bodem. Zij strekken niet tot bescherming van Wanrooij, die zich beroept op het belang dat hij gevrijwaard blijft van nadelige gevolgen van het bestemmingsplan voor zijn woon- en leefklimaat. Wanrooij kan zich dan ook niet met succes op die normen beroepen.

7.2. Gelet hierop kan deze beroepsgrond niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit. Daarom ziet de Afdeling af van een inhoudelijke bespreking van deze beroepsgrond.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

8. Hetgeen Wanrooij in dit kader aanvoert, is onvoldoende voor de conclusie dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tot stand is gekomen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, dan wel enig ander algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Het betoog slaagt niet.

Financiële uitvoerbaarheid

9. Wanrooij betoogt in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het plan dat onduidelijk is of de raad een exploitatieplan zal vaststellen, dan wel op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wro geen exploitatieplan zal vaststellen.

Daarnaast betoogt Wanrooij, onder verwijzing naar het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, dat onduidelijk is of de raad een passende mate van openbaarheid heeft betracht

over de beschikbaarheid van de locatie, de selectieprocedure en de selectiecriteria. Zo zou Wanrooij zelf in het verleden zijn interesse in de planlocatie bij de gemeente kenbaar hebben gemaakt, maar daarop niets hebben vernomen. Dit kan volgens Wanrooij gevolgen hebben voor de inmiddels opgestelde concept-koopovereenkomst en de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

9.1. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen niet uitvoerbaar is.

9.2. Over de vaststelling van een exploitatieplan, heeft de raad vermeld dat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wro geen exploitatieplan zal worden opgesteld omdat de ontwikkeling door een externe partij wordt gerealiseerd en de kosten met betrekking tot de procedure zijn verrekend in de verkoop van de grond. De kosten van de grondexploitatie liggen dus bij een derde partij.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

9.3. In het arrest van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, heeft de Hoge Raad overwogen dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat: "een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen."

9.4. Daargelaten of uit hetgeen Wanrooij heeft aangevoerd, zonder meer kan worden geconcludeerd dat niet aan de onder 9.3 vermelde vereisten uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, is voldaan, betekenen de eventuele gevolgen van dit arrest voor de koopovereenkomst tussen de gemeente Zutphen en Trigonium niet op voorhand dat het plan als zodanig niet uitvoerbaar is. Een bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd. Wanrooij heeft niet aannemelijk gemaakt dat de raad op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd zonder dat daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd

met het gelijkheidsbeginsel, zoals nader is uitgewerkt in voormeld arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, aan Trigonium worden verkocht.

Het betoog slaagt ook in zoverre niet.

Besluit hogere waarden

10. Wanrooij heeft geen afzonderlijke beroepsgronden over geluid aangevoerd tegen het besluit hogere waarden van 15 maart 2021. Het beroep tegen het besluit hogere waarden van 15 maart 2021 is daarom ongegrond.

Conclusie

11. Gelet op het voorgaande is het beroep tegen het besluit hogere waarden van 15 maart 2021, ongegrond. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden. Voor het besluit hogere waarden van 15 maart 2021 is deze uitspraak een einduitspraak.

12. Gelet op hetgeen hiervoor onder 3.2 is overwogen, geldt voor het bestemmingsplan dat het besluit van 1 juni 2021 is vastgesteld in strijd met de artikelen 3:4, eerste lid, en 3:46 van de Awb.

Met het oog op finale geschilbeslechting zal de Afdeling op grond van artikel 8:51d van de Awb de raad opdragen om met inachtneming van hetgeen onder 3.2 is overwogen binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak alsnog een belangenafweging te maken, waarin het belang van de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren wordt betrokken en alsnog te motiveren waarom de in het plan voorziene bouwhoogte, gelet op de zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren, een goede ruimtelijke ordening inhoudt, dan wel een nieuw of gewijzigd besluit te nemen.

De raad moet de Afdeling en de andere partijen meedelen hoe het gebrek is hersteld en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend maken en meedelen. De raad hoeft voor een eventueel nieuw besluit geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb. Dit betekent dat niet eerst een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd.

13. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en het betaalde griffierecht voor zover het betreft het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Zutphen van 15 maart 2021 ongegrond;

II. draagt de raad van de gemeente Zutphen op:
- om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 3.2 het daar omschreven gebrek in het besluit van de raad van de gemeente Zutphen van 1 juni 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kattenhavestraat" te herstellen, en;
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een eventueel nieuw of gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. Schueler, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.M. van Es, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 20 april 2022

826.
Verzonden: 20 april 2022

Raad van State
Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

3854759

Raad van State
Postbus 20019
2500EA 'S-GRAVENHAGE
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

R Aangetekend

D-A-1

Zutphen, Raad van de gemeente
Postbus 41
7200AA ZUTPHEN

3SRAGN8130605

Recommandé

NL

P2202

3SRAGN8130605

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.

MEMO

Arnhem : 10 mei 2022
Onderwerp : zichtlijn Walburgiskerk bouwplan Kattenhavenstraat
Kenmerk : 65.10.72
Bijlagen : overzichtsblad afbeeldingen

Voor het bestemmingsplan Kattenhavenstraat is door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 april 2022 een tussenuitspraak gedaan. De afdeling heeft de gemeente Zutphen gevraagd een gebrek te herstellen dat betrekking heeft op het effect van de bouwmogelijkheden op de zichtlijn richting de Walburgiskerk in Zutphen. De gemeente Zutphen heeft aan Buro SRO gevraagd dit in beeld te brengen.

Het effect op de zichtlijn is in beeld gebracht aan de hand van een 3D model waarin de bouwmogelijkheden op de locatie volgens de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

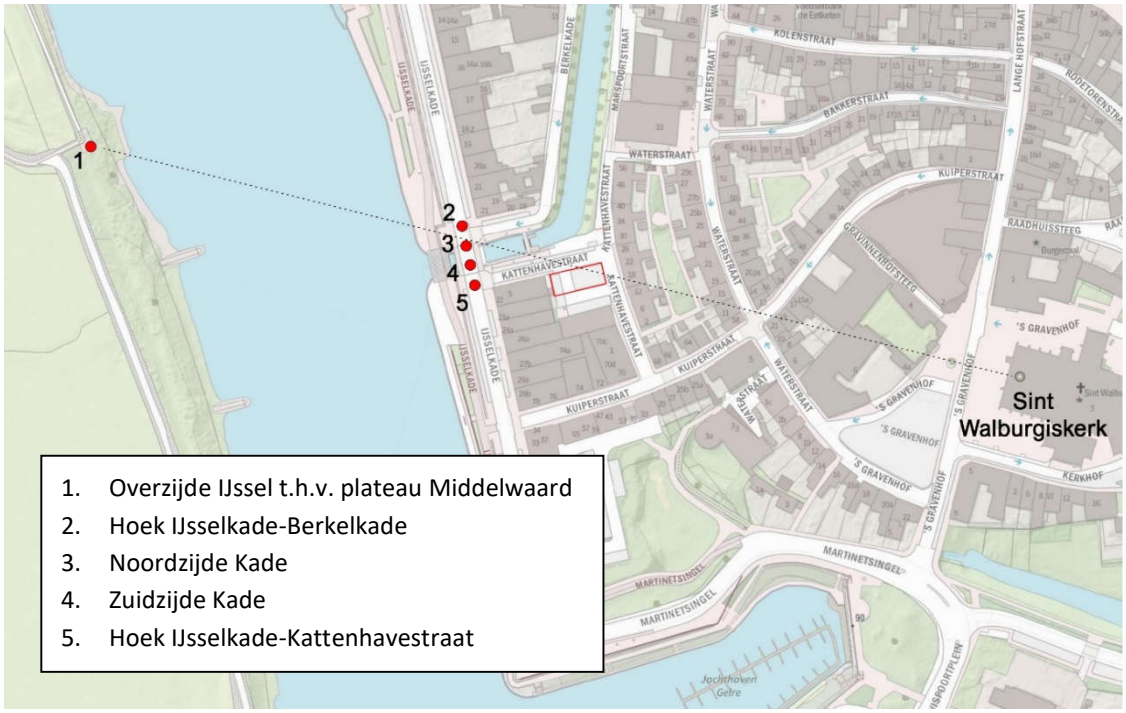
- Omgeving: 3D Bag model TU-Delft (sept, 2021)
- Luchtfoto: PDOK, Luchtfoto 2021 Ortho Hoge resolutie
- Ooghoogte Renders t.o.v. straatniveau: 1,80m
- Field of View Renders: 90° graden
- Maatvoering bebouwing inpassing:
  - 25,60m breed
  - 10,15m diep
  - 9,00m goothoogte
  - 13,50m nokhoogte
  - 45° dakhelling
  - 3 dakkappellen á 5,00m breed

Toelichting beelden (zie volgende pagina's)
Alle standpunten zijn op ooghoogte. Het eerste standpunt bevindt zich aan de overkant van de IJssel op een uitkijkpunt. De toevoeging van het bouwplan levert een kleine verdichting op in het stadssilhouet, maar gaat door de overeenkomstige hoogte van de omringende bebouwing op in het stedelijke maaiveld (overwegende hoogte van de bebouwing in de binnenstad). De Walburgiskerk torent daar duidelijk boven uit, zowel in de bestaande situatie als met de nieuwbouw.

De andere beelden zijn vier standpunten op ooghoogte vanaf de IJsselkade. Daarin is te zien dat er ook met het bouwplan zicht blijft op de kerk bij standpunt 2 en 3. Het moment dat de kerk geheel uit het zicht is, komt eerder dan in de huidige situatie. Bij de nieuwbouw is dat halverwege de breedte van de Berkel (tussen standpunt 3 en 4), in de huidige situatie is dat bij standpunt 5. De afstand tussen deze punten bedraagt ongeveer 12 meter. Dit betekent dat de Walburgistoren ter hoogte van de Berkelkade / Kattenhavestraat in de huidige situatie over een lengte van circa 26 meter vanaf de IJsselkade te zien is, terwijl dat in de toekomstige situatie 14 meter zal zijn.

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl
KvK: 50835645
BTW: NL8229.48.540.B01
IBAN: NL95INGB0005519647



Overzicht standpunten

Beelden standpunten

	bestaand	met bouwplan
1		

Beelden standpunten

	bestaand	met bouwplan
2		
3		
4		
5		