

Aan: College van burgemeester en wethouders van Zutphen
C.c.: -
Van: Mr. drs. J. (Jelmer) Hasper
Datum: 13 mei 2021
Betreft: Reactie raadsvraag bestemmingsplan 'Kattenhavenstraat'

Geacht college,

Aanleiding

In de raadsvergadering van de gemeente Zutphen van 26 april 2021 is het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kattenhavenstraat' aangehouden. Het voorstel is aangehouden vanwege onzekerheid over de juridische houdbaarheid van (een bepaald aspect van) het plan. De raad heeft in dit kader de volgende vraag gesteld:

1. "de gevelwand zou een bouwhoogte van 14 meter geven. Gevelwandkaart 42 heeft geen betrekking op dit terrein maar op het omliggende bebouwing eromheen." Klopt deze redenatie en hoe verhoudt zich dit tot de motivatie van het College?

Of meer concreet:

Het plangebied Kattenhavenstraat is een witte vlek. De vraag is, omdat dit een witte vlek is, of de bouwhoogte etc. voor dit witte vlak ook gelden of dat juist het witte vlak buiten de bestemming etc. valt omdat het een wit vlak is. Betekent een wit vlak dat verzuimd is dit mee te nemen in de bestemming en dat het dus niet dezelfde voorwaarden heeft als de omliggende vlakken die wel ingetekend zijn.

Het college heeft aan Leef! Omgevingsrecht gevraagd om een reactie te geven op deze raadsvraag. Hierna volgt onze reactie op deze vraag en een nadere toelichting hierop.

Antwoord

De bouwmogelijkheden in het toekomstig bestemmingsplan 'Kattenhavestraat' zijn zeer vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Oude stad / Ijsselkade'. De bouwmogelijkheden op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn zelfs ruimer. Het gegeven dat het beoogd plangebied als 'witte vlek' is opgenomen op de kappenkaart behorende bij de regels van het vigerend bestemmingsplan brengt niet mee dat ter plaatse niet gebouwd mag worden. Hiervoor is geen steun te vinden in de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Nu het bestemmingsplan 'Kattenhavestraat' leidt tot een planologische beperking van de bouw mogelijkheden op de planlocatie ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan heeft het college in het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van dit aspect geen bijzondere motivering aan te wijden.

Hierna volgt een toelichting op bovenstaand antwoord.

Toelichting

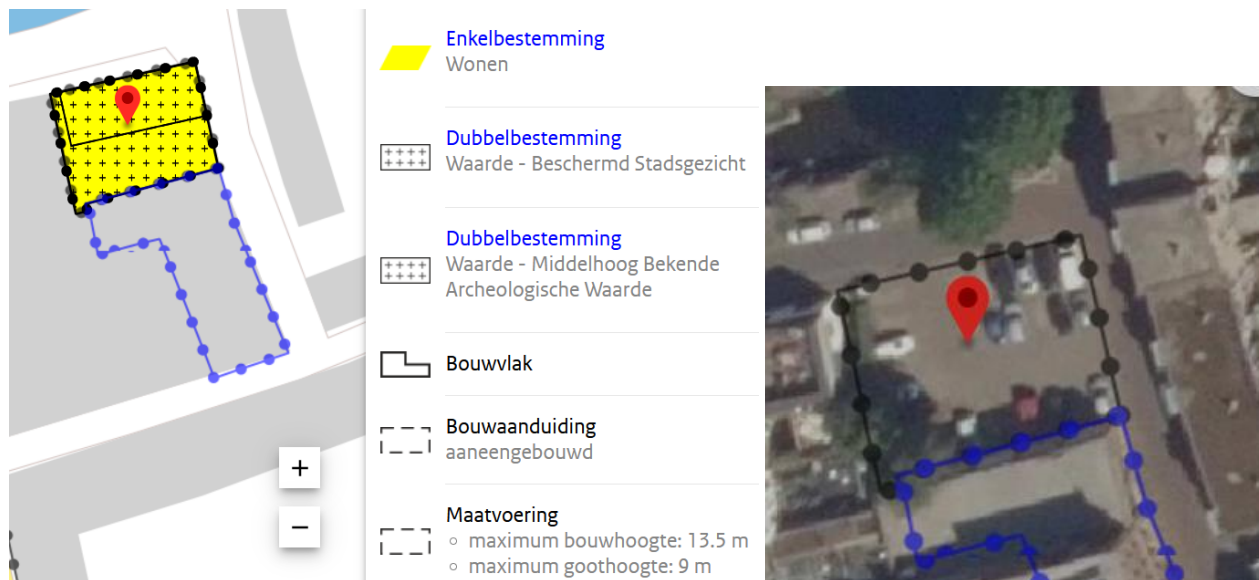
Algemeen

De vraag van de gemeenteraad heeft betrekking op de bouw mogelijkheden van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Kattenhavestraat'. Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 26 april 2021 is vooral gediscussieerd over het gegeven dat het plangebied als 'witte vlek' is aangemerkt in het vigerend bestemmingsplan en dat op grond hiervan geen of slechts beperkte bouw mogelijkheden zijn toegestaan. Het college heeft zich evenwel op het standpunt gesteld dat er reeds op grond van het vigerend bestemmingsplan ruime bouw mogelijkheden bestaan op het perceel.

Teneinde een antwoord te kunnen geven op de raadsvraag volgt hierna een juridische analyse van de bouw mogelijkheden van de gronden van het bestemmingsplan 'Kattenhavestraat' onder zowel het nieuwe als onder het huidig planologisch regime.

Bouw mogelijkheden bestemmingsplan 'Kattenhavestraat'

Hieronder zijn de gronden van het plangebied van het bestemmingsplan 'Kattenhavestraat'. In de feitelijke situatie worden de gronden gebruikt ten behoeve van parkeren.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Kattenhavestraat'

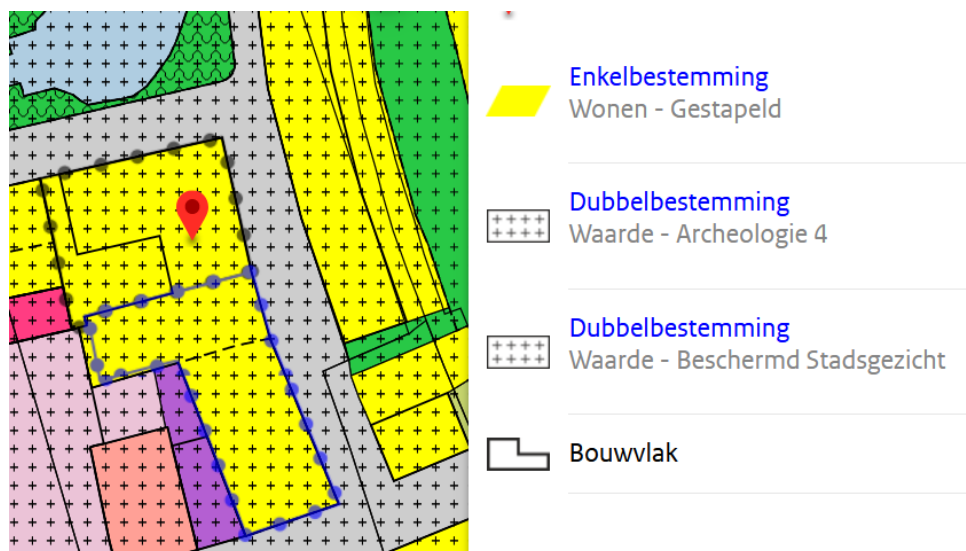
bron: ruimtelijkeplannen.nl

De bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Kattenhavestraat' zijn opgenomen in artikel 3.2 van het bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een

goothoogte van maximaal 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter.¹ De overige gronden mogen voor 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.²

Bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan

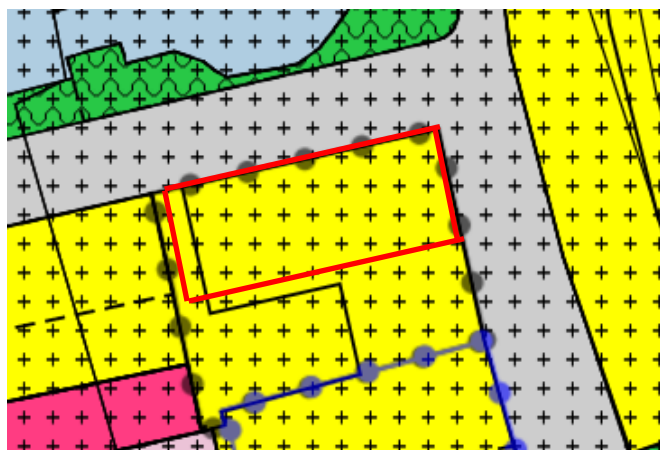
Het thans vigerend bestemmingsplan is Oude Stad / IJsselkade.



Verbeelding bestemmingsplan Oude stad/IJsselkade

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De bouwmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen in artikel 19.2 van het bestemmingsplan. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan is groter dan in het nieuwe plan en loopt verder door naar het zuiden toe (L-vorm). Het bouwvlak loopt wel een klein gedeelte minder ver naar het westen in de nieuwe situatie.³



Bouwvlak van bestemmingsplan 'Kattenhaverstraat' globaal geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan

¹ Zie art. 3.2.1, onder a en c in samenhang met de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding.

² Zie art. 3.2.2, onder a, b en c.

³ Bijbehorende bouwwerken, of erfbebouwing zoals het wordt genoemd in het vigerend bestemmingsplan, is toegestaan buiten het bouwvlak. Gelet op de vorm van het bouwvlak is deze bebouwing nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar gebied en daarmee ruimtelijk niet relevant.

Verder bevat artikel 19.2 nog enkele bepalingen die betrekking hebben op de goothoogte en kapvorm ter plaatse. Op grond van artikel 19.2, aanhef en onder a, onder 2 mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de als bijlage 2 bij dit plan behorende "gevelwandkaart" danwel bijlage 3 bij dit plan behorende "kappenkaart"; indien de goothoogte niet is aangegeven, mag de bestaande goothoogte niet worden overschreden.

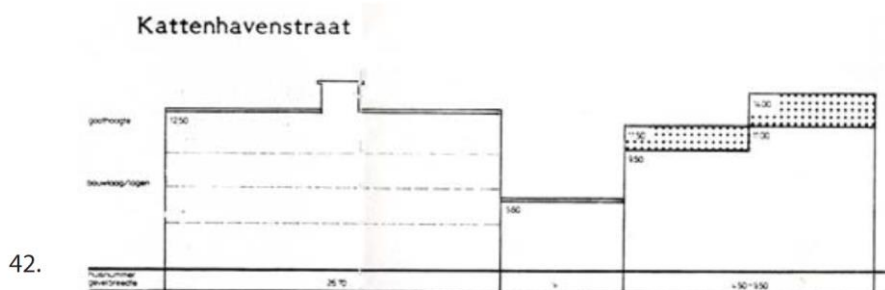
In de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan zijn de gevelwandkaart en de kappenkaart bijgevoegd. Op de kappenkaart is het perceel waar de ontwikkeling op is geprojecteerd als 'witte vlek' opgenomen. Op de kappenkaart staan in zoverre geen goothoogten vermeld.



Kappenkaart bestemmingsplan Oude stad / Ijsselkade

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Ten aanzien van de gevelwandkaart is het beoogde plangebied echter niet als 'witte vlek' ingetekend, maar staat er bebouwing op geprojecteerd. Gevelwandkaart 42 geeft de Kattenhavestraat vanaf de oostzijde weer. Het kenmerkende gebouw van Brinkman en Niemeijer staat aan de zuidzijde van de Kattenhavestraat en komt heel duidelijk op de gevelwandkaart (aan de linkerkant) naar voren. Op de plaats van het, thans in gebruik als parkeerplaats zijnde, plangebied is aan de rechterzijde van gevelwandkaart 42 een gebouw ingetekend.



Gevelwandkaart vanaf oostzijde Kattenhavestraat

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



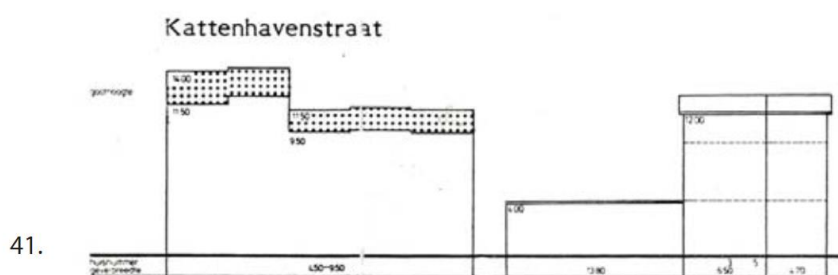
Gebouw Brinkman en Niemeijer, Kattenhavestraat Zutphen

Bron: Google maps



Plangebied met gebouw Brinkman en Niemeijer op de achtergrond Bron: Google maps

Voorts bevat de (linkerkant van) gevelwandkaart 41 ook een beeld op het beoogde plangebied vanaf de noordzijde. Ook hierop is bebouwing geprojecteerd. Deze is hierna opgenomen.



Gevelwandkaart vanaf oostzijde Kattenhavestraat

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Op de gevelwandkaarten 41 en 42 staan een aantal hoogten benoemd. Een redelijke interpretatie van deze tekeningen brengt naar ons oordeel mee dat de hoogten die staan vermeld in het witte vlak moeten worden beschouwd als (maximale) goothoogten. Wij gaan ervan uit dat de bestemmingsplanwetgever

heeft beoogd om de hogere hoogten (op de ingetekende kap) niet als goothoogte aan te wijzen.⁴ Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat op grond van het vigerend bestemmingsplan een hoofdgebouw met een goothoogte van maximaal 9,5 meter en gedeeltelijk 11,5 meter is toegestaan op de beoogde planlocatie. Een maximale bouwhoogte is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Op grond van artikel 27.2, onder e van het vigerend plan⁵ geldt in dit kader wel een minimale dakhelling van 45°.

Bijzondere bepalingen beschermd stadsgezicht

Op grond van de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' gelden er nog enkele aanvullende bepalingen ten aanzien van het bouwen. Deze zijn opgenomen in artikel 27.2. Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op de betekenis van deze bepalingen voor de vigerende bouwmogelijkheden op de beoogde planlocatie:

- a. *de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw, zoals staat aangegeven op de als bijlage 2 bij dit plan behorende "gevelwandkaart"; indien het hoofdgebouw of de breedte daarvan niet is aangegeven mag de bestaande breedte niet worden overschreden;*

Reactie. Op de gevelwandkaart wordt reeds uitgegaan van bebouwing op de betrokken locatie. Deze bepaling heeft geen beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg.

- b. *de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in (het verlengde van) de voorgevelrooilijn worden gebouwd;*

Reactie. Deze bepaling heeft geen beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg.

- c. *het aantal bouwlagen van ieder gebouw dient overeen te stemmen met hetgeen is vermeld op de als bijlage 2 bij dit plan behorende "gevelwandkaart";*

Reactie. Hiervoor is reeds ingegaan op de goothoogte van de bebouwing. Op de gevelwandkaart is het aantal bouwlagen niet specifiek opgenomen. Deze bepaling heeft in zoverre geen beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg.

- d. *de nokrichting en kapvorm dienen overeen te stemmen met hetgeen is vermeld op de als bijlage 3 bij dit plan behorende "kappenkaart"; indien de nokrichting en kapvorm niet is aangegeven op de kappenkaart mag de bestaande nokrichting en kapvorm niet worden gewijzigd;*

Reactie. Aangezien er sprake is van een 'witte vlek' op de kappenkaart, is er geen sprake van een 'bestaande nokrichting en kapvorm'. Er kan dus geen sprake zijn van wijziging van de bestaande nokrichting en kapvorm. Deze bepaling heeft in zoverre geen beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg.

- e. *de dakhelling van de gebouwen is ten minste 45 graden, tenzij de bestaande toestand anders is;*

Reactie. Deze bepaling heeft geen beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg. Deze regel biedt juist de planologische mogelijkheid (noodzaak) tot hogere bebouwing door middel van een minimale dakhelling.

⁴ De hoogten op de kap moeten naar ons oordeel dus niet als 'aangegeven goothoogten' zoals bedoeld in artikel 19.2 worden beschouwd.

⁵ Deze bepaling is ook hierop van toepassing. Hierna wordt verder op de bepalingen van deze dubbelbestemming ingegaan.

f. doorbraken in bouwmuren tussen panden en in perceelsscheidende muren zijn niet toegestaan.
Reactie. Deze bepaling heeft geen beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg.

Conclusie

Hiervoor zijn de geldende bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Oude stad / IJsselkade en de nieuwe mogelijkheden van het bestemmingsplan Kattenhavestraat in beeld gebracht. Hieruit is gebleken dat de bouwmogelijkheden onder het huidige planologisch regime ruimer zijn dan in het nieuwe plan. In het vigerend plan is het bouwvlak immers groter dan in het nieuwe plan. Voor het vigerend plan geldt 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 geldt een goothoogte van maximaal 9 meter. Tot slot leidt het gegeven dat het beoogd plangebied als 'witte vlek' is opgenomen op de kappenkaart behorende bij de regels van het vigerend bestemmingsplan, niet tot de conclusie dat ter plaatse niet gebouwd mag worden. Hiervoor is geen steun te vinden in de regels van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Jelmer Hasper
Leef! Omgevingsrecht