

College van burgemeester en wethouders

Besluit

GOEDGEKEURD

Vergadering van 1 juni 2021

Team Ruimte Economie en

Duurzaamheid

2021_BW_00290

**Vaststelling Structuurbeeld Klein Vaticaan -
Besluitvormend**

Zaaknummer: 97832

Portefeuillehouder: Mathijs ten Broeke

Openbaar

Ja

Embargo

Nee

Samenstelling

Aanwezig:

mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; de heer Mathijs ten Broeke, Wethouder; mevrouw Annelies de Jonge, Wethouder ; mevrouw Laura Werger, Wethouder; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris; mevrouw Monique Stouten, gemeentesecretaris

Besluit

Besluitpunt 1

Het college besluit de raad voor te stellen het Structuurbeeld Klein Vaticaan vast te stellen als in samenwerking opgesteld kwaliteitskader waarbinnen in de komende periode uitvoering kan worden gegeven aan de wensen en ambities voor het gebied.

Motivering

Aanleiding en context

De gebiedsontwikkeling Klein Vaticaan is ontstaan rond 2015. Vier partijen vonden elkaar in het idee dat er kansen liggen voor een hoge gebiedskwaliteit in een gebied dat nu niet heeft. Ook was er het besef dat uitvoering van de diverse plannen alleen gebiedskwaliteit brengt als er samengewerkt wordt aan integrale beelden, kwaliteiten en kaders.

Op basis van een gemeentelijk ideeënboek – met ideeën die niet zomaar uitvoerbaar zijn maar wél laten zien welke kansen er liggen – is de gemeente om tafel gaan zitten met drie gebiedspartijen/eigenaren: Woningstichting Ons Huis, Stichting Ondersteuning van de Vrije scholen in Zutphen e.o. en Parochie HH Twaalf Apostelen.

Het partnerschap kenmerkt zich van het begin af aan door drie principes:

- vanuit waarden naar belangen denken (in plaats van andersom);

- zowel een volgordelijk gefaseerd proces als parallelle processen van begin af aan in samenhang;
- partnerschap als methode (in plaats van belangenbehartiging).

Eind 2017 is de "Stedenbouwkundige invullingsvisie Klein Vaticaan en omgeving" afgerond en begin 2018 is een intentieovereenkomst getekend. Het proces ging een nieuwe fase in, waarbij de gemeente, behalve facilitator, ook actieve partij werd. In de daar op volgende periode is er veel gebeurd: intensieve samenwerking met de TU Delft en de provincie, restauratie van de toren van de Sint Jan, verbouw van delen van het Sint Elisabeth en het opstellen van een stedenbouwkundige en landschapsstudie voor het Vrije-School-complex.

In 2019 werd duidelijk dat relatief stevige stedelijke transformaties binnen handbereik kwamen, tussen partners en opgaven verschillende snelheden ontstonden en dat een raadsdocument nodig was om een aantal belangrijke kaders helder te maken. Daarmee werd ook duidelijk dat nagedacht moest worden over de vorm van samenwerken in de uitvoeringsfase.

De intrinsieke voortdurende wens van de partijen om integraal te werken ging daarbij wringen met de wens om slagvaardig te kunnen uitvoeren op 'kavelniveau'. Het voorliggende Structuurbeeld steekt in op een organische gebiedsontwikkeling. Het stuk kent een beschrijving van bestaande kwaliteiten, koersen en voorwaarden aan opgaven en biedt daarmee na vaststelling door de raad de kwaliteits- en toetsingskaders die nodig zijn in de verdere uitvoering.

In de afgelopen jaren is meermalen gesproken met en meegedacht door bewoners. Vóór vaststelling door de raad heeft nogmaals consultatie plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de bijlage 'reactienota'.

Beoogd effect

Helderheid naar de externe partijen, het bestuur en naar bewoners over de voorwaarden die aan de ontwikkelingen worden gesteld voor wat betreft bestaande en na te streven gebiedskwaliteiten, doelen en ambities, stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit, en samenwerking.

Argumenten

Zie raadsvoorstel

Kantttekeningen

Zie raadsvoorstel

Communicatie / vervolgtraject / uitvoering

Zie raadsvoorstel

Rapportage / evaluatie

Zie raadsvoorstel

Financiële consequenties

Zie raadsvoorstel

Risico's

Zie raadsvoorstel

Personele consequenties

In de jaarplannen is rekening gehouden met personele inzet voor de verdere begeleiding, bij uitvoering van projecten door de gemeente wordt de personele inzet op projectniveau geregeld.

Programmadoelen

Programma 3. Duurzame leefomgeving Programma 5. Aantrekkelijke stad, met een sterke economie

Toelichting programmadoelen

De gebiedsontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van een belangrijk deel van de binnenstad, waaronder een omzetting van (veel) onderwijs naar in elk geval ook wonen in combinatie met een stedenbouwkundige verbetering, gebaseerd op de historische dragers van het gebied.

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is een (sterke) focus op duurzaamheid: circulariteit, klimaatadaptatie, energietransitie en sociale cohesie.

Bijlagen

1. RV Structuurbeeld Klein Vaticaan.pdf
2. 2021 04 14 Structuurbeeld Klein Vaticaan_BDP_low res_ter_vaststelling.pdf
3. Reactienota klein vaticaan def_.pdf


**ONTWERP
RAADSVOORSTEL**

Griffienummer:

Onderwerp	Structuurbeeld Klein Vaticaan
Programma	5. Aantrekkelijke stad, met een sterke --

Forum	oordeelsvormend
Portefeuillehouder	Mathijs ten Broeke
Inlichtingen bij	Arjan Groen
	0614161588 a.groen@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:

Het Structuurbeeld Klein Vaticaan vast te stellen als in samenwerking opgesteld kwaliteitskader waarbinnen in de komende periode uitvoering kan worden gegeven aan de wensen en ambities voor het gebied.

Inleiding/aanleiding

De gebiedsontwikkeling Klein Vaticaan is ontstaan rond 2015. Vier partijen vonden elkaar in het idee dat er kansen liggen voor een hoge gebiedskwaliteit in een gebied dat dat nu niet heeft. Ook was er het besef dat uitvoering van de diverse plannen alleen gebiedskwaliteit brengt als er samengewerkt wordt aan integrale beelden, kwaliteiten en kaders.

Op basis van een gemeentelijk ideeënboek – met ideeën die niet zomaar uitvoerbaar zijn maar wél laten zien welke kansen er liggen – is de gemeente om tafel gaan zitten met drie gebiedspartijen/eigenaren: Woningstichting Ons Huis, Stichting Ondersteuning van de Vrije scholen in Zutphen e.o. en Parochie HH Twaalf Apostelen.

Het partnerschap kenmerkt zich van het begin af aan door drie principes:

- vanuit waarden naar belangen denken (in plaats van andersom);
- zowel een volgordelelijk gefaseerd proces als parallelle processen van begin af aan in samenhang;
- partnerschap als methode (in plaats van belangenbehartiging).

Eind 2017 is de "Stedenbouwkundige invullingsvisie Klein Vaticaan en omgeving" afgerond en begin 2018 is een intentieovereenkomst getekend. Het proces ging een nieuwe fase in, waarbij de gemeente, behalve facilitator, ook actieve partij werd. In de daar op volgende periode is er veel gebeurd: intensieve samenwerking met de TU Delft en de provincie, restauratie van de toren van de Sint Jan, verbouw van delen van het Sint Elisabeth en het opstellen van een stedenbouwkundige en landschapsstudie voor het Vrije-School-complex.

In 2019 werd duidelijk dat relatief stevige stedelijke transformaties binnen handbereik kwamen, tussen partners en opgaven verschillende snelheden ontstonden en dat een raadsdocument nodig was om een aantal belangrijke kaders helder te maken. Daarmee werd ook duidelijk dat nagedacht moest worden over de vorm van samenwerken in de uitvoeringsfase.

De intrinsieke voortdurende wens van de partijen om integraal te werken ging daarbij wringen met de wens om slagvaardig te kunnen uitvoeren op 'kavelniveau'. Het voorliggende Structuurbeeld steekt in op een organische gebiedsontwikkeling. Het stuk kent een beschrijving van bestaande kwaliteiten, koersen en voorwaarden aan opgaven en biedt daarmee na vaststelling door de raad de kwaliteits- en toetsingskaders die nodig zijn in de verdere uitvoering.

In de afgelopen jaren is meermalen gesproken met en meegedacht door bewoners. Vóór vaststelling door de raad heeft nogmaals consultatie plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de bijlage 'reactienota'.

Beoogd effect

Helderheid naar de externe partijen, het bestuur en naar bewoners over de voorwaarden die aan de ontwikkelingen worden gesteld voor wat betreft bestaande en na te streven gebiedskwaliteiten, doelen en ambities, stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit, en samenwerking.

Argumenten

1.1 Het Structuurbeeld is gebaseerd op de plannen die de partijen tot nu toe gemaakt hebben en is in samenspraak met die partijen opgesteld

De inhoud is daarmee bij de partners bekend. Zij hebben het ontwerp-Structuurbeeld vóór ter inzagelegging in december 2020 in opzet en inhoud gefiatteerd.

1.2 Het Structuurbeeld biedt aan zowel de externe partijen, het bestuur als aan bewoners helderheid over de voorwaarden die gesteld worden aan ontwikkelingen

Vooraf het hoofdstuk ‘stedebouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit per deelgebied’ biedt houvast voor alle betrokkenen. Het Structuurbeeld is nog geen bestemmingsplan, maar is meer te beschouwen als een ‘gezamenlijk gecommiteerde koers’. Als afgeweken moet worden van voorwaarden wordt het gesprek aangegaan. De raad besluit uiteindelijk in het bestemmingsplan (of een proces waarin de Omgevingswet voorziet) over het wel of niet doorgaan van het project en de bijbehorende voorwaarden. Door hier in het Structuurbeeld al gezamenlijk op zaken voor te sorteren ontstaat de helderheid en de manoeuvreerruimte die een organische gebiedsontwikkeling nodig heeft.

1.3 De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het Structuurbeeld

De reacties waren in veel gevallen zeer inhoudelijk, en geschreven vanuit een sterke begaanheid met het gebied. Op basis van de reacties is een aanpassing van het Structuurbeeld niet nodig. De inhoud van de reacties en de wil om bij concretere plannen mee te denken zijn waardevol in de fase van verdere uitvoering door de verschillende partijen.

Het Structuurbeeld is wel ambtshalve op een aantal punten aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de reactienota.

Kanttekeningen

1 Nog niet alles is uitgewerkt of uitgezocht

Dat kan ook niet. Partijen maken zelf uitwerkingen voor hun deelgebied. Voor de ontwikkelingen op de Baudartiuslocatie moet verdere planvorming en besluitvorming plaatsvinden. De Mobiliteitsvisie Binnenstad wordt uitgewerkt. Niet voor alle gewenste ontwikkelingen is op voorhand dekkende financiering. Dat past bij een gezamenlijke koers voor een organische gebiedsontwikkeling. Vooral voor parkeren en voor de dekking van maatregelen in de openbare ruimte wordt u in de loop van de komende gebiedsontwikkeling aanvullend geadviseerd of geïnformeerd, waar mogelijk/nodig door de gezamenlijke partijen.

Risico's

Uit het vaststellen van het Structuurbeeld vloeien geen risico's voort.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Na vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt volgens de gekijkte kanalen.

Na de vaststelling van het Structuurbeeld vervolgen de partijen hun planvorming en uitvoering, waar mogelijk en nodig in afstemming. Vanuit de verschillende bewonersgroepen is uitgesproken verder mee te willen denken op het moment dat een ontwikkeling concreet wordt (zie ook argument 1.3). De bal daarvoor ligt bij de voor dat deel uitvoerende partij. Ook hierbij geldt dat tussen de partijen samenwerking en afstemming wordt gezocht als dat dienstig is voor de gebieds- of proceskwaliteit.

Ook voor de gemeentelijke onderdelen wordt toegewerkt naar uitvoering. Zie hiervoor het onderdeel ‘financiën’.

Rapportage/evaluatie

De gezamenlijke ontwikkeling voorziet in elk geval in een aantal malen per jaar afstemming tussen de vier partners. Hierin worden de ontwikkelingen, actualiteiten, afwijkingen en nieuwe kansen besproken.

Klein Vaticaan is versneller voor het Krachtig Zutphen-programma Binnenstad. Via de Krachtig Zutphen kanalen wordt u bijgepraat over de bijdrage van de organische gebiedsontwikkeling aan Krachtig Zutphen.

Klein Vaticaan is een pilot binnen de Omgevingswet. De afgelopen periode heeft in dat licht veel waardevols gebracht. Ook de komende uitvoeringsperiode levert ervaringen op over het (samen-)werken in een setting met gebiedspartners en bewoners en het werken vanuit waarde.

Financiën

Het opstellen van het Structuurbeeld was gedekt vanuit het Krachtig Zutphen-programma Binnenstad.

De plannen en beelden die ten grondslag liggen aan het Structuurbeeld zijn mede geleverd door de drie andere partijen en dus ook door die partijen gefinancierd. De bekostiging van de uitvoering ligt bij de partijen zelf.

Gemeentelijke investeringen binnen het programma

Het is gewenst als gemeente nu de nodige stappen te maken in de projecten voor de komende vijf jaar. Uitgangspunt bij de investeringen is daar zoveel mogelijk co-financiering bij te genereren. Zo loopt er onderzoek of er voor het programma Klein Vaticaan een beroep kan worden gedaan op de door het Rijk ingestelde ‘Erfgoeddeal’. Dit zou een structurele bijdrage van het Rijk en de provincie kunnen betekenen.

Procesgeld

Binnen Krachtig Zutphen is er voorbereidingsgeld voor diverse zaken beschikbaar gesteld. Een deskundige adviseert over de mogelijkheden van en mate waarin kostenverhaal mogelijk is. Verder moeten de plannen voor de Baudartiuslocatie en het Hubertusplein geconcretiseerd worden. Voor het Baudartius betekent dit ook onderzoek doen naar de staat van het gebouw om een beeld te krijgen of dit, eventueel met subsidies, kostendekkend is om te zetten in woningen en/of een andere gewenste functie. Tevens is het nodig om ontwerpen op te stellen voor herinrichting van de delen van de Isendoornstraat en Diederstraat waar de scholenlocaties en het Hubertusplein aan gelegen zijn. Op het moment dat aanvullend procesgeld nodig is, dan leggen wij voorstellen daartoe aan u voor. Daarbij wordt aangetekend, dat dit zal gebeuren vanuit de context van het totaal aan (voorgenomen) gemeentelijke projecten en de (financiële) prioritering daarvan.

Investeringsgeld

Klein Vaticaan is een organische gebiedsontwikkeling. Voor de komende vijf jaar liggen er voor de gemeente een aantal opgaven en voor de rest van de ideeën geldt kansen pakken als die zich voordoen. Het Hubertusplein, de Baudartiuslocatie, (delen van) de Isendoornstraat en de Diederstraat en de Spaanse Poort, stadspark en vestingwerken zijn aan te merken als potentiële (deel)projecten. Ook hier geldt dat de afweging of zo ja wanneer deze (deel)projecten nader vorm en inhoud krijgen plaatsvindt in het

kader van de noodzakelijke integrale afweging en (financiële) keuzes rond het totaal aan projecten ca. die actueel zijn voor gemeente Zutphen.

Een advies over hoe het kostenverhaal het beste kan worden ingestoken (welke basis biedt de beste mogelijkheden) wordt op dit moment uitgewerkt door Bureau Rekenruimte.

Er is aanvullend op eventuele externe subsidies en eventuele bijdragen vanuit de woningbouwprojecten investeringsbudget nodig voor de projecten herinrichten Isendoornstraat en Dieserstraat en het verbeteren en herinrichten van de Spaanse Poort, stadspark en de vestingwerken.

Er is nog geen zicht op welke bijdragen de gemeente daarin kan verkrijgen en daarmee is het voor nu dus lastig om aan te geven welke investeringen de gemeente zelf zou moeten doen.

Om toch een orde-grootte beeld te schetsen hebben wij globale schattingen gemaakt voor herinrichten van de benoemde delen van de Isendoornstraat, de Dieserstraat en het voorterrein bij de Spaanse Poort. En verder alvast voor enkele in het structuurbeeld geschetste onderdelen die te maken hebben met herinrichting van het stadspark. Andere onderdelen kunnen nu nog niet afdoende worden geraamd of maken onderdeel uit van de nog op te zetten exploitaties voor het Hubertusplein en de Baudartiuslocatie.

Opgave	(eerste grove raming)
Herinrichting Isendoornstraat (1 ^e deel: scholengebied)	€ 650.000
Herinrichting Dieserstraat	€ 250.000
Voorterrein Spaanse Poort	€ 75.000
Stadspark	€ 1.750.000
Archeologisch onderzoek	€ 75.000
Totaal	€ 2.800.000

Zoals gezegd: dit is een orde-grootte schets. Bovengenoemde bedragen moeten niet opgevat worden als een concrete claim. Op het moment dat het beeld aan investeringen en dekkingsmogelijkheden duidelijker is geworden, leggen wij concrete voorstellen aan u voor.

De uitvoering van projecten vraagt ook inzet van de gemeentelijke organisatie. In beeld wordt gebracht of de capaciteit voor de betreffende activiteiten toereikend is.

Bijlagen

Structuurbeeld
Reactienota

Stukken die ter inzage liggen

Geen

ONTWERP



BESLUIT

Griffienummer:

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van met nummer 97832;

b e s l u i t :

Het Structuurbeeld Klein Vaticaan vast te stellen als in samenwerking opgesteld kwaliteitskader waarbinnen in de komende periode uitvoering kan worden gegeven aan de wensen en ambities voor het gebied.

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

De voorzitter,

de griffier,

Klein Vaticaan **Structuurbeeld**

Stedenbouwkundige uitwerking van de Structuurvisie binnenstad



bron: Irvin van Hemert

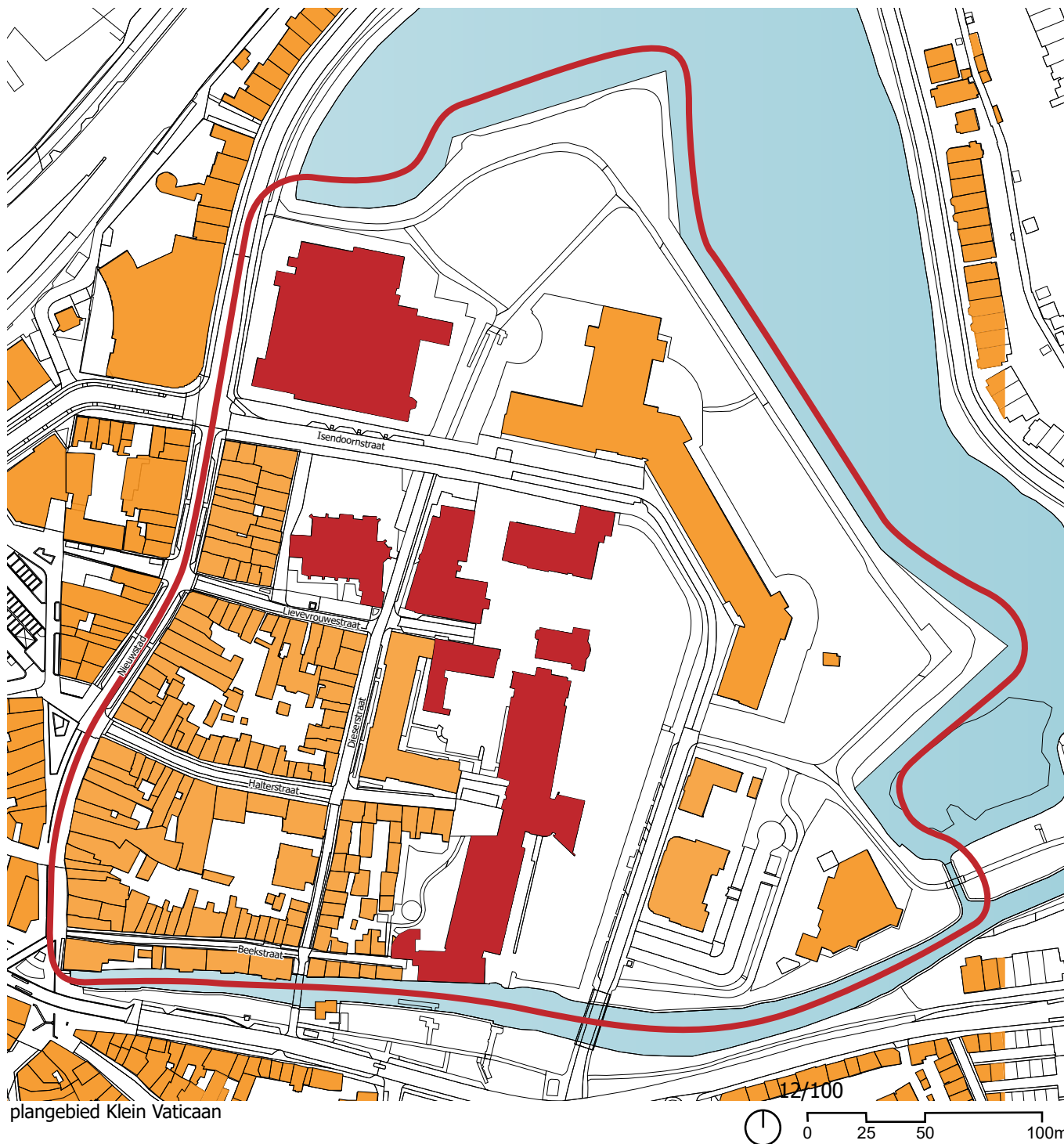
inhoud

1. DOEL EN KARAKTER STRUCTUURBEELD	3
2. AMBITIES BINNENSTAD	4
3. AMBITIES EN DOELEN KLEIN VATICAAAN	5
4. RUIMTELIJKE BASISPRINCIPES	6
5. INTEGRALE AANPAK	16
6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED	30
7. UITVOERINGSSTRATEGIE	46
bijlages	48

De samenwerkende partijen zijn:

- De gemeente Zutphen
- Woningstichting Ons Huis
- Stichting ter Ondersteuning van de Vrije Scholen in Zutphen en omstreken
- Parochie HH Twaalf Apostelen

Deze partijen hebben zich op gezette tijden laten informeren en inspireren door een vertegenwoordiging van bewoners.



1. DOEL EN KARAKTER STRUCTUURBEELD

In het Klein Vaticaán, een deelgebied van de Nieuwstad in de binnenstad van Zutphen, werken vier partijen al langere tijd samen om te zorgen dat de uitvoering van individuele plannen meerwaarde oplevert voor het hele gebied.

Het gebied rond de Sint Janskerk is nu ruimtelijk onaf en vrij monofunctioneel. Functieverandering, herbouw en nieuwbouw en investeren in de openbare ruimte kan dit gebied transformeren in een aantrekkelijk woon-, werk- en bezoekgebied, met meerwaarde voor de gehele (binnen-)stad.

Anno 2020 zijn en gaan meerdere projecten in uitvoering. Voor de partijen is het belangrijk om helder te hebben wat (grotendeels samen ontwikkelde) de kaders zijn voor die projecten. Daarom is afgesproken dat er een Structuurbeeld komt dat beschrijft:

- wat de bestaande gebiedskwaliteiten en historische onderleggers zijn
- welke doelen en kwaliteiten nagestreefd worden op een aantal onderwerpen
- wat, per deelgebied, de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn en welke beeldkwaliteit geldt
- hoe het vervolg vormgegeven wordt (samenwerking, uitvoering, communicatie)

Omdat het Structuurbeeld is geaccordeerd door de besturen van de partijen, vervangt het de intentieovereenkomst uit 2018. Het Structuurbeeld bevat immers de gezamenlijke kaders waarbinnen in de komende periode uitgevoerd wordt.

Het Structuurbeeld is een uitwerking van de Structuurvisie binnenstad.

Met het vaststellen van het Structuurbeeld geeft de gemeenteraad aan wat de ambities zijn voor het gebied en hoe de verschillende projecten, van alle partners, daar aan bijdragen.

2. AMBITIES BINNENSTAD

In de afgelopen jaren is sterk geïnvesteerd in de binnenstad, met projecten en beleidsaanpassingen en met het ondersteunen van binnenstadsmanagement en Zutphen marketing.

De ambities voor de binnenstad zijn:

Vanuit de Binnenstadvisie

“De ambitie is om de aantrekkelijkste binnenstad van Nederland te zijn, waar historie en water voelbaar zijn en waar stedelijk dynamiek harmonisch samengaat met de menselijke maat.”

Vanuit het Programma binnenstad

Gastvrijheid

- meer ruimte in functies voor wonen, ontmoeten, horeca en evenementen én voor innovatie in functies
- versterking van balans levendigheid en leefbaarheid
- versterken van partnerschap en ondernemerschap

Historische en duurzame Hanzestad

- benutten cultureel erfgoed als drager voor vernieuwing en vitaliteit
- stimuleren van kleinschaligheid en ambachtelijkheid
- beter benutten ligging aan het water
- poorten van de stad
- vergroten duurzame bereikbaarheid van de binnenstad
- versterken vestingwerken als herkenbare begrenzing van de binnenstad
- versterken verbinding binnenstad met ‘buitenstad’

Vanuit Krachtig Zutphen: versterken sociaal economische kracht door te werken aan de duurzame compacte stad

- versneller: Klein Vaticaan. Herontwikkeling/herbestemming monumenten, binnenstedelijk wonen in een sterk historische omgeving, verduurzaming, verbeteren en beter beleefbaar maken van de openbare ruimte, vestingwerken en het park.
- versneller: Focus op het stimuleren van een autoluwe binnenstad, prioriteit bij de voetganger. Aanpak voor de bevoorrading, (fiets)parkeren en verkeersstromen.

Daarnaast kent Zutphen ambities op het gebied van energietransitie, ruimtelijke klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit en erfgoed.

3. AMBITIES EN DOELEN KLEIN VATICAAAN

Het Klein Vaticaan is een gebied met een feitelijke ruimtelijke en functionele onbestemdheid terwijl de onderliggende opbouw, de historie en de ruimtelijke en culturele betekenis van de plek een krachtige potentie hebben om (weer) een herkenbaar, prettig en identiteitsdragend onderdeel van de binnenstand te zijn.

De partijen hebben een stedenbouwkundige invullingsvisie (2017) opgesteld en een intentie-overeenkomst (2018) getekend. Hierin staan meerdere ambities en doelen voor het gebied.

Proces en inhoud

- het gebied levenskrachtig en toekomstbestendig maken
- integraal insteken op fysieke en sociale verbetering van één van de mooiste historische stukjes van het Zutphense stadscentrum
- een integrale benadering op terreinen als

(nieuwe) bebouwing, de openbare ruimte en duurzaamheid. De duurzaamheid betreft zowel vanuit milieuoogpunt verantwoord handelen energietransitie, klimaat(adaptatie) en circulariteit als het bewerkstelligen van een bestendige sociale cohesie

- het gebied multifunctioneler maken
- het gebied transformeren, ordenen en openen waarbij tevens wordt voorzien in het vervullen van bestaande (nieuwe) huisvestingsbehoefte
- het 'beleven van het gebied' moet worden verhoogd
- leegstand (met mogelijke verpaupering) terugdringen
- kansen die het gebied in zich heeft benutten
- behoud van en het geven van een goede invulling aan monumentale gebouwen, goede inpassing van nieuwbouw, het terugbrengen van stedenbouwkundige structuren, het verleendigen van het gebied en het verbeteren van de openbare ruimte

Gebiedsgericht: Hubertusplein

- Hubertusplein omvormen tot een besloten kerkplein met allure als oriëntatiepunt van de Nieuwstad
- hofkarakter van het Hubertusplein herstellen, met name groen in plaats van alleen parkeren
- historische stratenpatronen en zichtlijnen bij herinrichting aangrijpen en als blauwdruk van ontwikkelingen gebruiken
- in de beleving van de ruimte verkeer en parkeren ondergeschikt stellen
- levendigheid van het plein vergroten door gedifferentieerder functiepallet aan te brengen rond dit gebied
- toevoegen van aanleidingen voor bezoek van de plek (kunst, bewegwijzering, ...)
- onderdeel maken van toeristische routes
- onderdeel maken van de binnenstedelijke dynamiek

Gebiedsgericht: vrijeschoolcomplex

- transformeren naar nieuw binnenhof met architectonische samenhang en een kleinstedelijk functiepallet
- historische panden behouden door vitale functies toe te voegen
- architectonische samenhang in het gebied brengen
- bebouwing, deels wonen, op de historische rooilijnen van de Isendoorn- en Dierstraat terugbrengen
- stadsmuur zichtbaar maken

Levensbeschouwelijk

De naam 'Klein Vaticaan' verwijst naar de rijke Katholieke historie van dit deel van de stad. Het aanwijzen van de Sint Janskerk als parochiecentrum, de aanwezigheid van het vrijeschoolcomplex en een reformwinkel (antroposofie) en van een zorg/wooncomplex van een woningstichting en de nabijheid van een synagoge hebben er bij de partijen voor gezorgd dat in de invullingsvisie uit 2017 ook een aparte visie over levensbeschouwing is opgenomen. Een aantal leidende lijnen daarin zijn:

- een gebied waar levensbeschouwing structuur en richting geeft
- een gebied waar mensen toerusting en weerbaarheid opdoen voor het leven van alledag
- een gebied waarmee mensen zich zelfbewust identificeren
- een gebied waar zin- en betekenisgeving een vanzelfsprekend onderdeel vormen van het leven van alledag

De beoogde uitkomst van deze gezamenlijke inspanning is een gebied waar, geïnspireerd door de cultuurhistorie van het gebied, menselijk potentieel wordt gezien, aangeboord, benut en ontwikkeld.



4. RUIMTELIJKE BASISPRINCIPES

A. Stad

De historische binnenstad is in fasen gegroeid. De Nieuwstad werd door de Gelderse Graven als een planmatig opgezette stad gesticht, met haaks kruisende straten die op de eveneens geplande poorten en verdedigingstorens uitkwamen. De nieuwe stadsstichting had reeds in 1272 een eigen parochiekerk, de Nieuwstadkerk, nu Sint Janskerk.

In de bloeitijd van het nieuwe katholicisme, rond 1850-1950, hoorden bij het gebied "Klein Vaticaan": het Hubertusklooster (gesloopt 1991, nu Hubertusplein), de Nieuwstadkerk/Sint Janskerk, met concistoriekamer etc., de scholen Jozefschool (Isendoornstraat), Annaschool en Mariaschool (Tengnagelshoek), de pastorie (Tengnagelshoek), de Elisabethkapel (tegen Sint Elisabeth), het Sint Elisabeth, oorspronkelijk een katholieke zorginstelling.

De Stadszone is het onderdeel van het plangebied waarin gesloten bouwblokken met een groene binnenzijde de kenmerk is van de plek.

B. Stadsmuur

De stadsmuur is de verdediging uit de middeleeuwen. Na de uitvinding van het buskruit voldeed de muur niet meer. Slechts enkele delen (poorten en wachttorens) hebben de tijd overleefd. Vaak is de stadsmuur verdwenen of in de bebouwing opgenomen. De muur dient beter zichtbaar en op enkele plekken beter toegankelijk te worden. De strook langs (en aan de stadszijde van) de stadsmuur is op de zoneringskaart “Stadsmuurzone” genoemd.

C. Grachten

Langs een deel (en aan de buitenzijde) van de stadsmuur ligt een smalle tuinstrook met een sloot of greppel. Deze zone is “Grachtenzone” genoemd.

De tuinen in de Grachtenzone zijn meestal in particulier bezit en niet openbaar toegankelijk. De Grachtenzone is, ten opzichte van andere historische steden, een bijzondere vestingszone midden in de binnenstad. Met de stadsmuur verbindt de Grachtenzone de oude stadsdelen binnen de vestingwerken. Zo ontstaat een bijzondere wandeling over de historische contour: langs de resterende monumenten (soms in oude panden opgenomen), langs de tuinen (soms als boomgaarden of moestuinen ingericht), langs het water (in de Binnengracht teruggebracht).

Daarbij speelt dit groene lint om de binnenstad heen een belangrijke rol bij de waterberging vanuit het centrum en bij het tegengaan van hittestress in het stenige centrum. De Grachtenzone is de klimaatadaptatieve vestingring en wordt ingericht als groene long voor de binnenstad.

D. Park

De vesting met de bastions, de grachten en de robuuste groene structuur is gebouwd volgens het Oud Nederlands Stelsel uit eind 16e eeuw/begin 17e eeuw. Deze vestingring is op de zoneringskaart “Parkzone” genoemd.

In tegenstelling tot de Grachtenzone met zijn ingetogen karakter, is de Parkzone de meest publieke vestingring. Dit past ook bij de identiteit van de vestingwerken, toen verdediging een collectief belang was. Hier is het water leidend. De Grote Gracht en de Vispoortgracht, de blauwe parels uit de Groene Nota (2008), zijn via de Hoofdgracht en de (nog te herstellen) ravelijnen met elkaar verbonden. De toeristische vaarroutes worden uitgebreid en de bastions krijgen bijzondere bestemmingen.

In de Parkzone is er ook ruimte voor ecologie en voor het zichtbaar maken van de energietransitie. Denk aan natuurvriendelijke oevers, zonnepanelen op taluds of drijvende zonnepanelen. Het gaat hier om mensen bewust te maken over de maatschappelijke opgaven energietransitie, klimaat(adaptatie), circulariteit en sociale cohesie.



Luthershofje



Hofje Halterstraat



gesloten karakter plein met Hubertusgesticht



gesloten bouwblokken - Diesersstraat/Lievevrouwstraat



17/100
smalle straten - Diesersstraat



molgoten richting Grachtenzone, Nijmegen



verticale gevelindeling



hoekpanden



onderdoorgang naar binnengebied



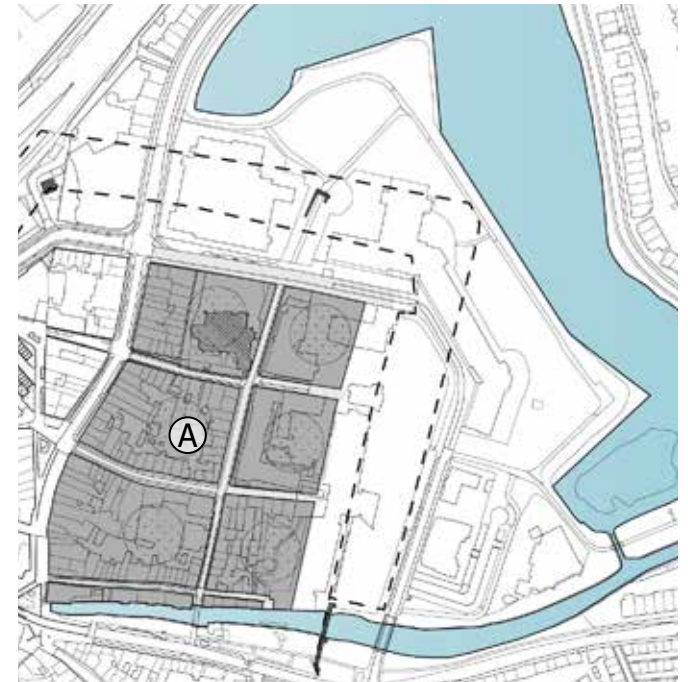
eigentijdse architectuurstijl

4. RUIMTELIJKE BASISPRINCIPES

A. Stad

Gesloten kleinschalige bouwblokken met groene semi-openbare hoven aan de binnenzijde.

- gesloten bouwblokken
- groene semi-openbare binnenhoven aan de binnenzijde van het bouwblok
- kleinschalige uitstraling (versterkt door parcellering)
- bebouwing van de hoek percelen
- smalle straten
- besloten karakter van het Hubertusplein

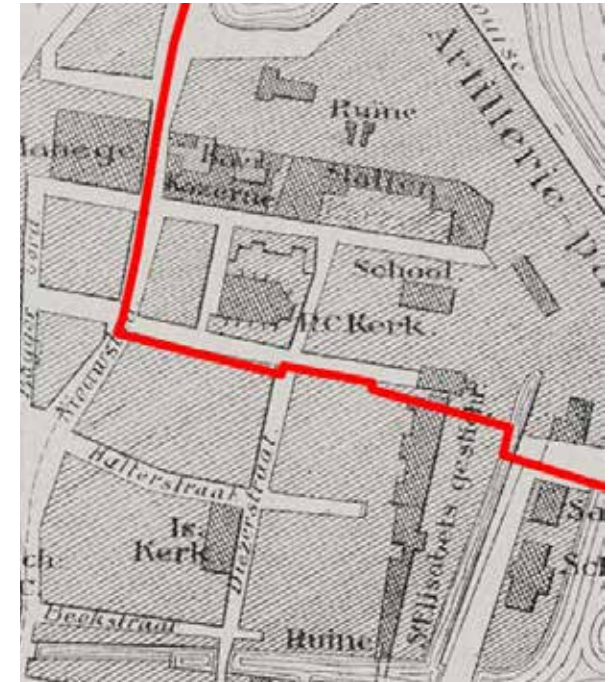




stadsmuur ten noorden van de pastorie



grootschalige bebouwing langs de stadsmuur - 1878



- 1901



stadsmuur ten zuiden van de pastorie



19/100
Sint Elisabeth als bijzonder functie achter de stadsmuur - bron: Ons Huis



poort-/pleinfuncties en ontmoetingsruimtes



interpretatie stadsmuur en het zichtbaar maken



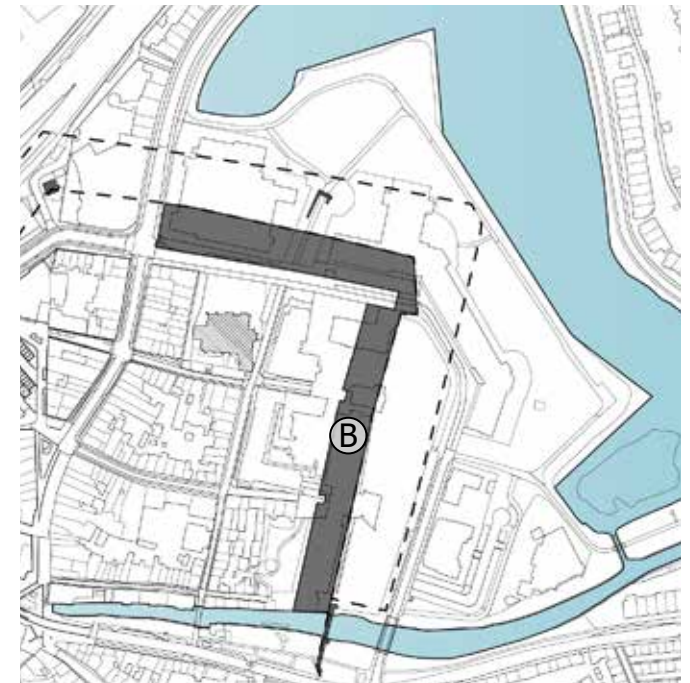
2 / 100
bijzondere stadsmuurwoningen typologie

4. RUIMTELIJKE BASISPRINCIPES

B. Stadsmuur

Bebouwde strook tegen het tracé van de 14e eeuw stadsmuur.

- grootschalige bebouwing
- bijzondere functies en/of woontypologieën
- accent op de kruising Isendoorstraat-Nieuwstad
- accentuering van route door de Spaanse poort
- informele verbindingen in het verlengde van de bestaande straten naar het oosten toe

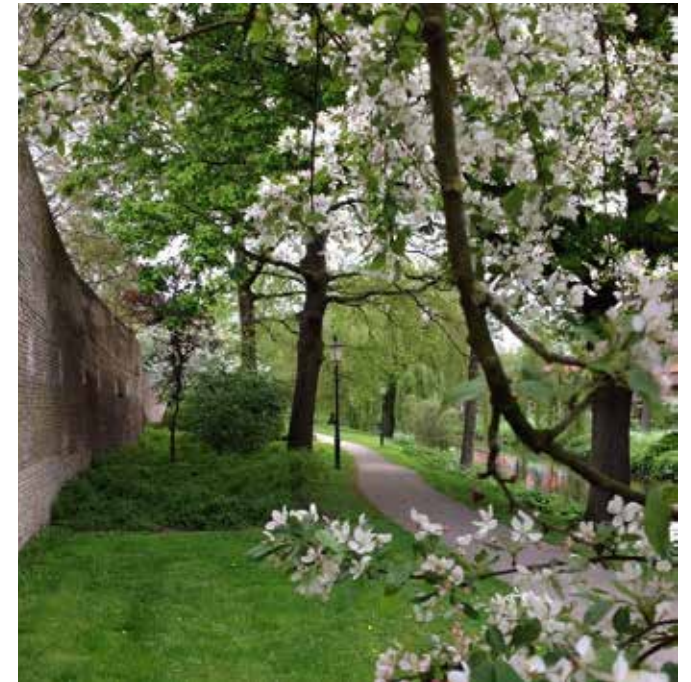




stadsmuur beter toegankelijk - bron: Kijk op Zutphen



stadsmuur beter zichtbaar



boomgaarde in tuintlant



achtertuin Sint Elisabeth



21/100



streefbeeld en vergelijkbare situatie bij Martinetsingel



wateropvang



Binnengracht herintroduceren



cultuur-functie: hier bloementuin



22/100
cultuur-functie: hier tijdelijke kunst

4. RUIMTELIJKE BASISPRINCIPES

C. Grachten

Middeleeuwse gordel: stadsmuur-gerelateerd, 1200-1550. Nu smalle groene zones, soms met restantwater en stadsmuurresten. Staks groen en blauw overgangsgebied met flexibele invulling.

- tuin karakter
- zonering muur-groen-gracht-vestingwal als leidend principe hanteren
- Spaanse poort als dominant element
- flexibele inrichting (met behoud of zonder de schoolgebouwen), met groene uitloop mogelijkheden voor wijk en stad
- klimaattuinlint: verkoeling in de 'warme' stad en opvang regenwater bij hevige buien





huidige situatie Grote Gracht: verlies helderheid in tracé vesting



vorm en tracé vesting herstellen: strakke taluds aan binnenzijde van het water



ruimte voor biodiversiteit aan buitenzijde van het water



continue wandeling langs de vesting

23/100



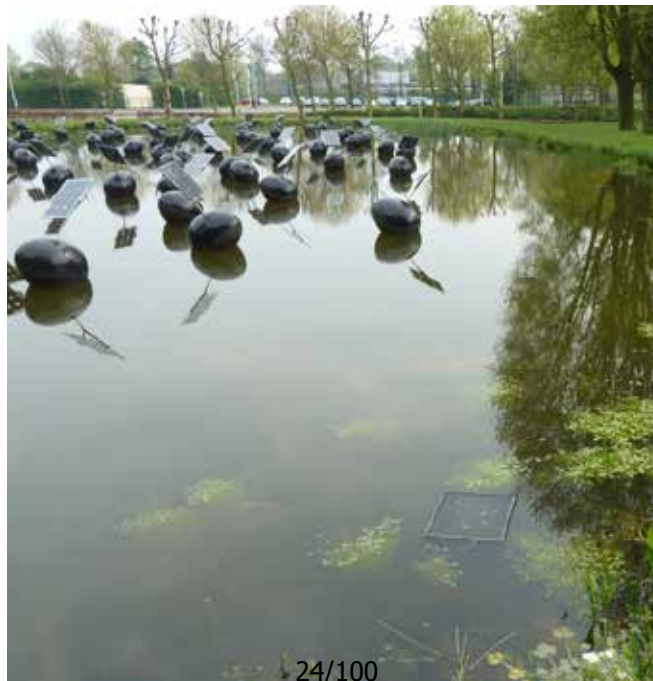
water als publieke trekker



continue wandeling langs de vesting



bijzondere functies op de bastions: hier speelplek



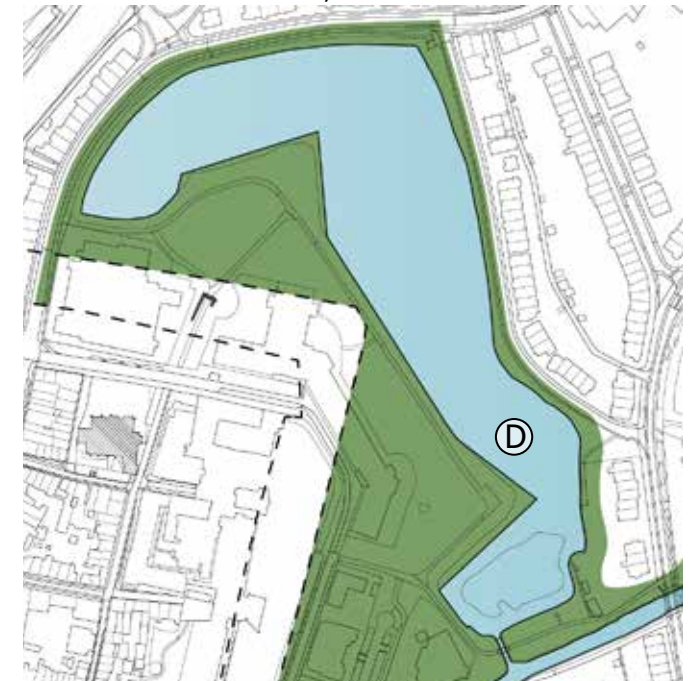
24/100
gebruik van wateroppervlakte voor energie-opwek

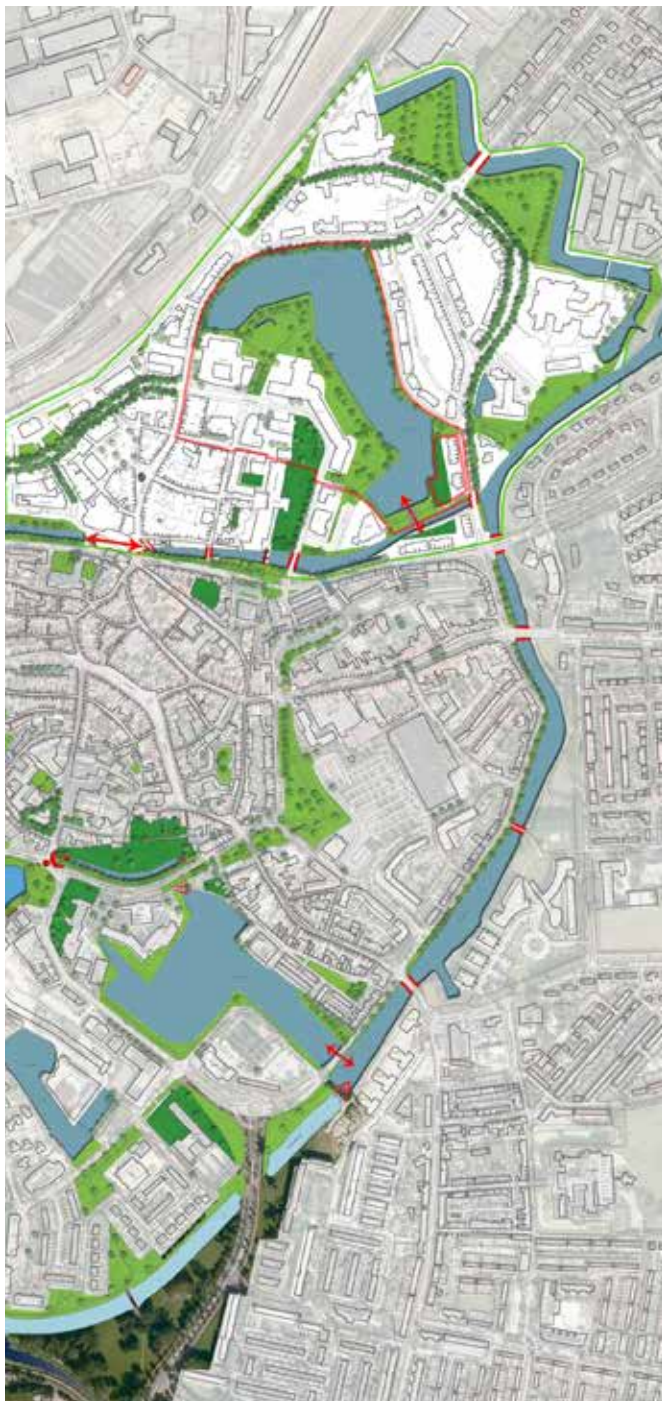
4. RUIMTELIJKE BASISPRINCIPES

D. Park

Vesting in Oud Nederlands Stelsel uit 1591-1625: bastions, ravelijnen, brede grachten. Stadspark voor de binnenstad.

- versterken van historie: zichtbaar maken van de bastions en het terug brengen van het contrast tussen de stedelijke en natuurlijke oevers
- water als leidende structuur, groen inzetten om de zone robuust te versterken tot klimaatpark
- water en vestingwerken beleven vanaf oevers, vlonders en vaarroutes
- betekenis geven aan de afzonderlijke bastions
- “stuwmeer” functie vesting inzetten voor energie-opwek
- Ecologische Verbinding Zone-functie Berkel/Grote Gracht realiseren
- aansluiten op wandelroutes in omgeving (Berkel, Linie van Coehoorn)





bestaande situatie Groen

5. INTEGRALE AANPAK

1. Groen

Bestaande situatie

De afstand tot groen en water is in Zutphen nooit ver weg, ook niet in de dichtbebouwde historische binnenstad. In de directe omgeving van de Nieuwstad (en van het plangebied) is groen en water dominant aanwezig.

- met de vesting uit de 14e eeuw (stadsmuur) en uit de 16e eeuw (stadswal) en met de Grachtenzone, het (nu) privé groengebied tussen de oostzijde van de stadsmuur en de Isendoornstraat
- met de vesting uit de 17e-18e eeuw, het Vogel-park en de Grote Gracht, het nog steeds grootste park van de binnenstad (ca. 6,2 ha.)
- met de vesting uit de 19e eeuw, de Linie van Coehoorn, die (voorlopig nog) met de binnenstad slecht verbonden is

Identiteit

Contrast behouden tussen:

- de groene binnenkant van de bouwblokken (de hofjes) en de stenige buitenkant in de openbare ruimte (de straten)
- het stadsdeel binnen het tracé van de stadsmuur van de 14e eeuw, de Nieuwstad, en het parkgebied daarbuiten
- de strakke taluds van de bastions aan de binnenzijde en de natuurlijke oevers aan de buitenzijde

Verbinden

Verbindingen versterken tussen:

- de groene hofjes met elkaar en met het openbare gebied
- de grote groene ruimtes als (doorlopend) stelsel van verkoelende klimaatparken met water en groen als gelijkwaardige aanvulling op de vestinginrichting
- dit met behoud van het karakter en gebruik van het groen: privé bij de hofjes; collectief bij de vestingtuin in de Grachtenzone (tuinlint inrichten als gecultiveerde natuur: bomengaard, bloementuin, moestuin); openbaar bij de vestingparken (Vogelpark-Grote Gracht, Linie van Coehoorn)

Ecologie - Klimaatadaptatie - Energietransitie

In de Stadszone en Stadsmuurzone

In het middeleeuwse dichtbebouwde binnenstad is behoefte aan kleinschalig groen op kortere afstand. Die zijn er deels al in de vorm van de historische

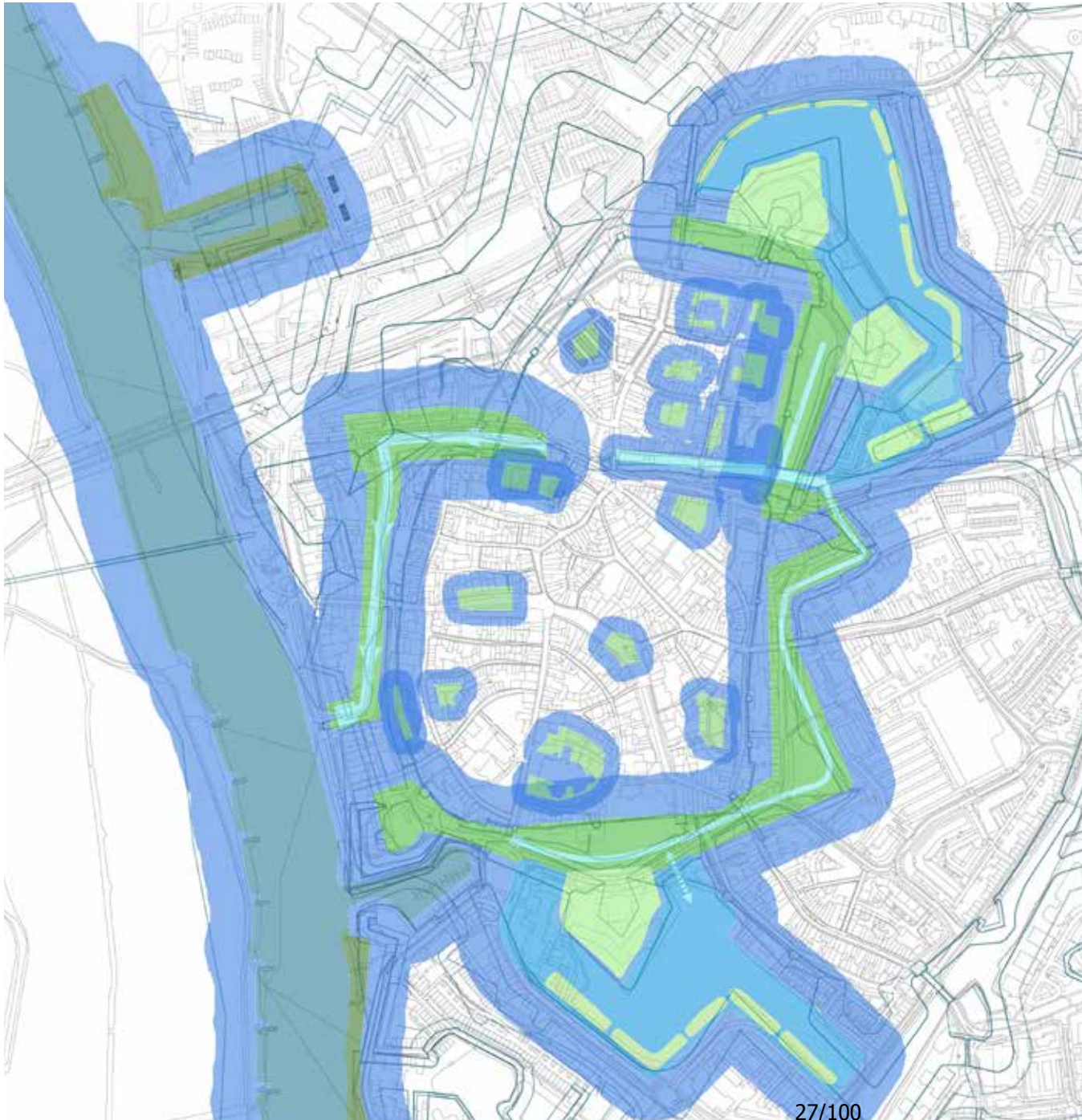


hofjes die vaak publiek toegankelijk zijn. Het historische weefsel van Klein Vaticaans biedt mogelijkheden om de hofjes te (her)ontwikkelen. Deze hofjes zijn een potentieel waardevolle toevoeging aan de verkoelingsopgave in de binnenstad. Verder biedt het voormalige kerkhofterrein rond de Sint Janskerk de mogelijkheid om te vergroenen, waarbij de parkachtige aanleg van deze ruimte, ontstaat na 1830 en tot ver in de 20ste eeuw nog aanwezig, als inspiratie kan dienen.

In de Grachtenzone en Parkzone

- klimaatlong toevoegen aan de middeleeuwse binnenstad
- water en groen toevoegen in overwegend stenen gebied, meer gradiënten en leefgebieden voor stadsflora en -fauna
- elke zone heeft zijn eigen invulling/inrichting
- verkoeling van de binnenstad
- nieuwe bomenstructuur langs de vestingcontouren voor de biodiversiteit tegen hittestress
- ruimte voor natuurontwikkeling aan de buitenzijde van de grachten (vogeleneilanden of ecologische oevers)
- klimaatmaatregelen in de inrichting van de openbare ruimte zichtbaar laten zijn
- sortimentkeuze beredeneren vanuit beleving, verkoeling, doelsoorten en beheer en onderhoud
- energietransitie zichtbaar maken, bijvoorbeeld zonnepanelen aan de binnenzijde van de grachten op de strakke taluds van de bastions

- | | | | |
|--|----------------------------|--|------------------------|
| | nieuwe bomenstructuur | | groene hofjes (zone 1) |
| | voetgangerverbinding | | Grachtzone (zone 2) |
| | verkoeling in de hofjes | | Parkzone (zone 3) |
| | infiltratie van regenwater | | ecologische oevers |



verkoelingskaart van de binnenstad

5. INTEGRALE AANPAK

2. Water

Identiteit

De historie beter zichtbaar maken

- de Binnengracht uit de 16e eeuw als inspiratie voor de herinrichting van de Grachtenzone
- grachtwater optimaal in oppervlakte herstellen

Verbinden

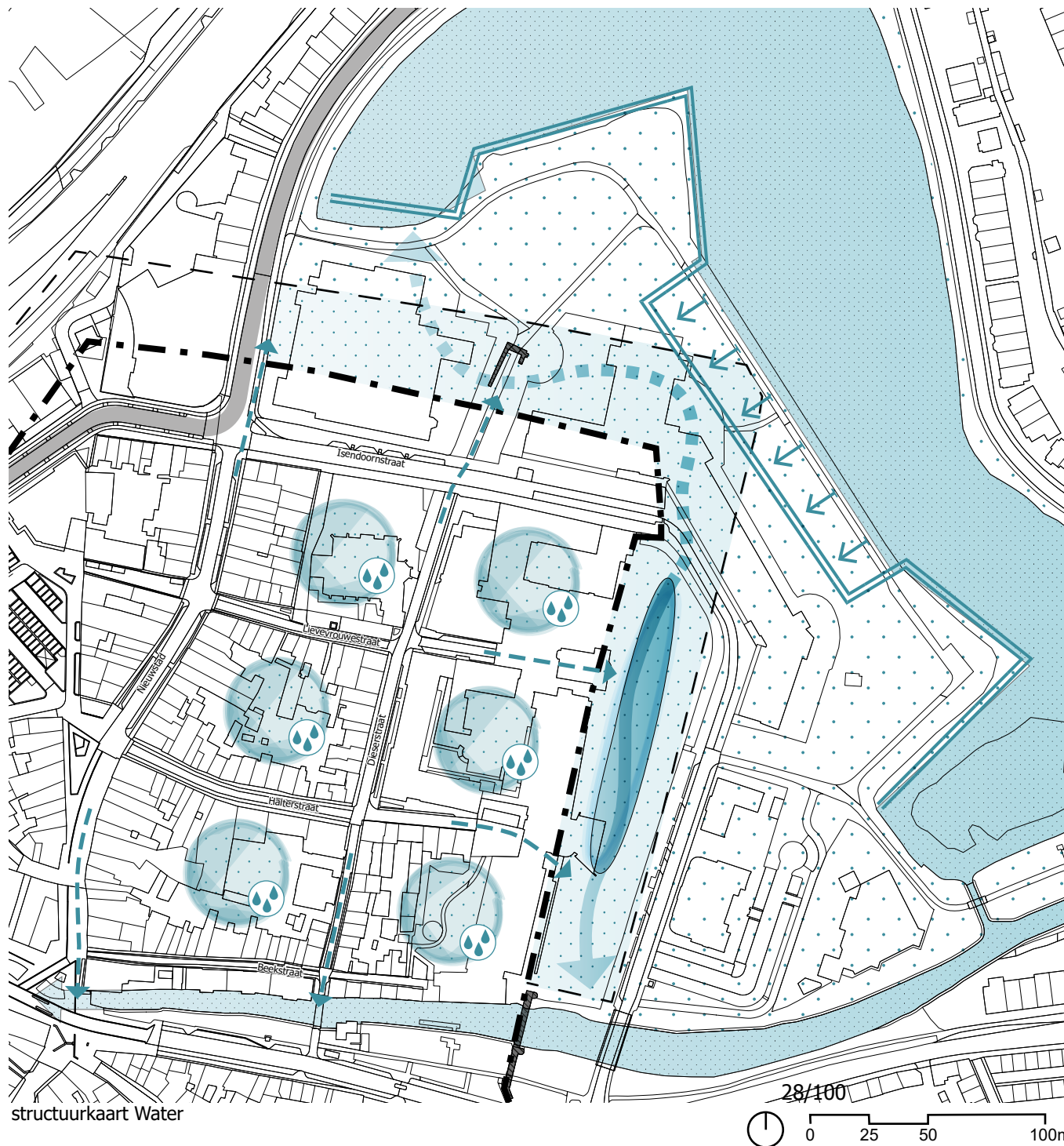
De historie als inspiratie gebruiken

- vaarverbinding tussen de Grote Gracht en de Berkel verbeteren
- bruggen over de watergangen realiseren

Ecologie - Klimaatadaptatie

In de Stadszone en Stadsmuurzone

- het natuurlijke reliëf van de binnenstad (een hoog rivierduinencomplex) biedt mogelijkheden om water via molgoten richting de stadsgrachten te laten stromen
- ook de afkoppeling van grote gebouwcomplexen en huizenrijen aan de randen van het plangebied draagt bij tot het opheffen van de waterschaarste in de binnenstedelijke grachten (grote publieke gebouwen aan de Isendoornstraat, Sint Elisabeth)
- de binnenstad kent zeer veel historische waterputten, openbare en particuliere. Bij hevige regenval wordt water in de putten verzameld; bij droogte wordt dat water in de tuin of openbare ruimte gebruikt
- op bebouwingsniveau, is duurzame ontwikkeling gestimuleerd, bv. met het introduceren van grijswatercircuit



structuurkaart Water

In de Grachtenzone en Parkzone

- als groene en blauwe structuren om de binnenstad heen
- waar mogelijk vestingwater inzetten als opvang van af te koppelen water omringende stadsdelen
- elke zone heeft zijn eigen invulling en inrichting
- betere stroming, verhoogde waterkwaliteit, uitnodigend milieu voor fauna & flora

Energietransitie

- energietransitie zichtbaar maken, bv. kunstzinnige vormgegeven drijvende zonnepanelen op de oppervlakte van de grachten
- stuwmeefunctie vesting inzetten voor energieopwek
- onderzoeken meer debiet en doorstroming grachten voor versnelde afvoer warmte - en dit relateren aan de potenties voor TEO

- | | |
|---|--|
|  oorspronkelijke vesting |  waterpartijen |
|  waterverbindingen |  infiltratie van regenwater in Parkzone |
|  regenwater begeleiden |  opvang en infiltratie van regenwater in Grachtzone |
|  hergebruik regenwater | |

5. INTEGRALE AANPAK

3. Erfgoed

Het plangebied heeft te maken met de geschiedenis van:

- de binnenstad, en in het bijzonder de Nieuwstad, het stadsdeel dat in de 14e eeuw werd aangelegd
- de vesting, met de stadsmuur uit de 14e eeuw, de stadswal uit de 16e eeuw, de bastions en grachten uit de 17e-18e eeuw en verder van het plangebied gelegen de linies uit de 19e eeuw
- het Klein Vaticaan, het ensemble van monumentale panden rondom de Sint Janskerk

Vanuit deze drie geschiedenislijnen zijn de onderstaande ambities aangegeven om Erfgoed voor toekomstige ontwikkelingen medebepalend te maken in het versterken van de identiteit van de wijk.

Als onderdeel van de binnenstad en de Nieuwstad

- bebouwing toevoegen om de gesloten bouwblokken af te maken
- hoekpanden op de belangrijke straten plaatsen, zoals bij de kruising Dieserstraat-Isendoornstraat
- bebouwing terugbrengen op de oorspronkelijke rooilijn, langs de Dieserstraat en langs de Isendoornstraat
- binnengebied met een groen en intiem karakter inrichten
- stratenprofiel smal houden, zoals aan de Dieserstraat en aan de Isendoornstraat
- informele routing tussen de binnengebieden mogelijk maken

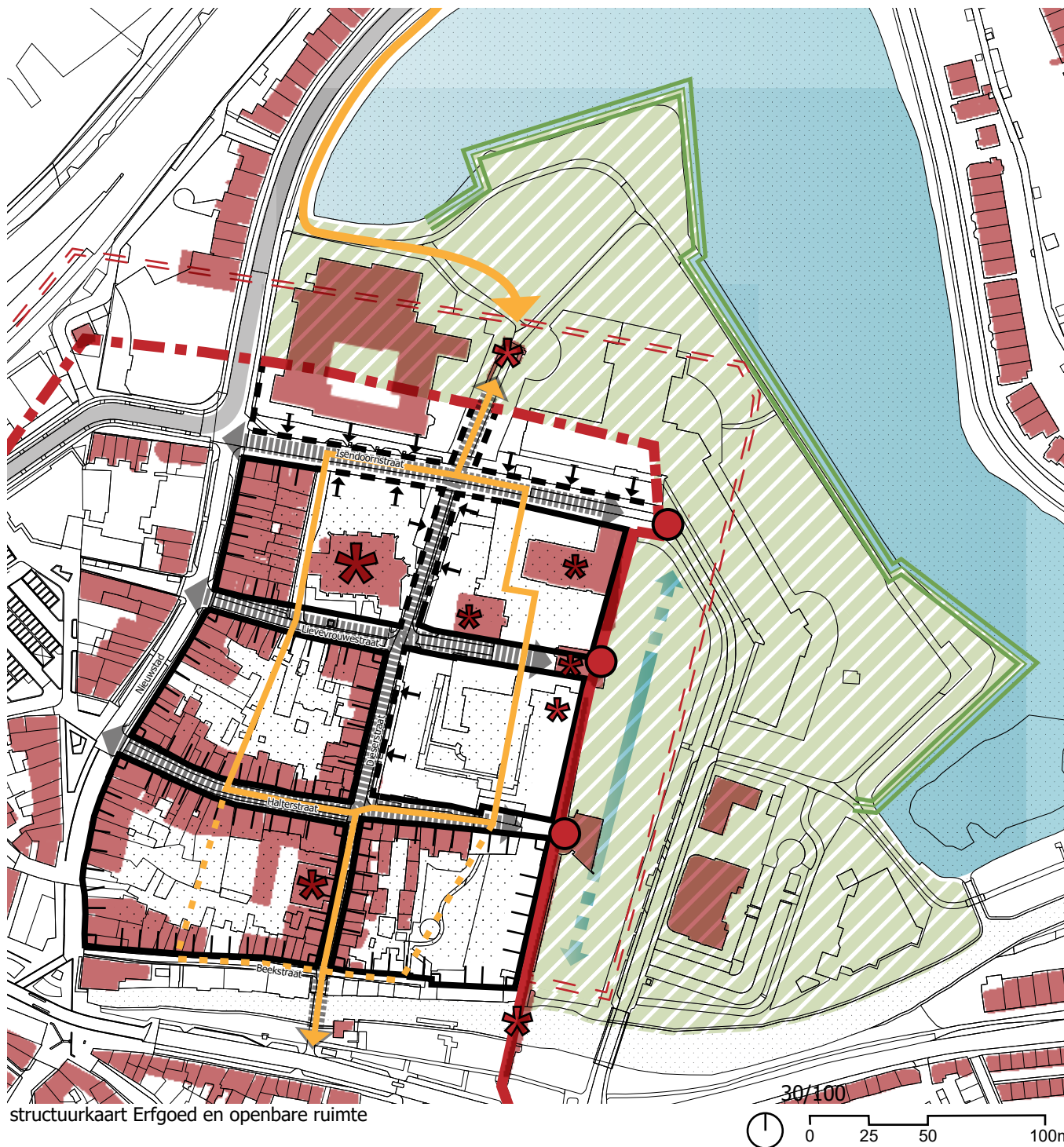
Belangrijke veranderingen in de loop van de tijd

- aan de rand van de stadsmuur zijn altijd bijzondere functies gevestigd geweest
- de contouren van de vestingwerken zijn in de loop der tijd veranderd
- de Dieserstraat had tussen de Tengenagelshoek en de Isendoornstraat een straatwand aan de oostkant
- de maatvoering van de Dieserstraat en van de Isendoornstraat was smaller
- het Hubertusplein had een besloten karakter
- de verschillende religieuze gebouwen vormden een samenhangend ensemble



29/100

luchtfoto van een deel van het plangebied uit 1980



structuurkaart Erfgoed en openbare ruimte

Als aangrenzend gebied op de vesting

- muurelementen herstellen, stadsmuur beter zichtbaar maken en optimaal toegankelijk maken
- duidelijk contrast tussen stad en park houden
- overgang buiten-binnen gebied beter zichtbaar maken (bruggen)
- historische Binnengracht aan de oostzijde van de stadsmuur als inspiratie gebruiken (vergelijkbaar beeld als bij de Martinetsingel)
- functie poorten beter beleefbaar maken, verblijfskwaliteit vergroten
- 5-zijdige vorm van de bastions en contouren van de grachten versterken
- invulling en inrichting van de Parkzone en van de Grachtenzone verschillend van elkaar maken
- onderzoeken welke bijzondere functies de bastions kunnen versterken
- verbinding met Linie van Coehoorn en Buitensociëteit (vroeger Nieuwe Wandeling genoemd) herstellen

Als Klein Vaticaan ensemble

- monumenten herstellen en herbestemmen
- ontmoetingsplekken aanbieden en markante plekken zichtbaar maken; daarbij gebruik maken van inspiraties vanuit het gebied en vanuit door partijen geschetste ideeën
- ontmoetingsplekken aanbieden

- | | | | |
|--|---------------------------|--|-----------------------------|
| | gesloten bouwblokken | | informele route door hofjes |
| | terugbrengen rooilijn | | smalle straatprofielen |
| | stadsmuur 14e bovengronds | | oude Binnengracht |
| | stadsmuur 14e ondergronds | | monument |
| | stadswal 16e verdwenen | | vestingpark |
| | vesting met strakke zijde | | vestingwater |

5. INTEGRALE AANPAK

4. Mobiliteit

(Auto)verkeer

Vanuit de mobiliteitsvisie voor de historische binnenstad geldt in Klein Vaticaan: het gebied is primair voor voetgangers ingericht en auto's zijn te gast.

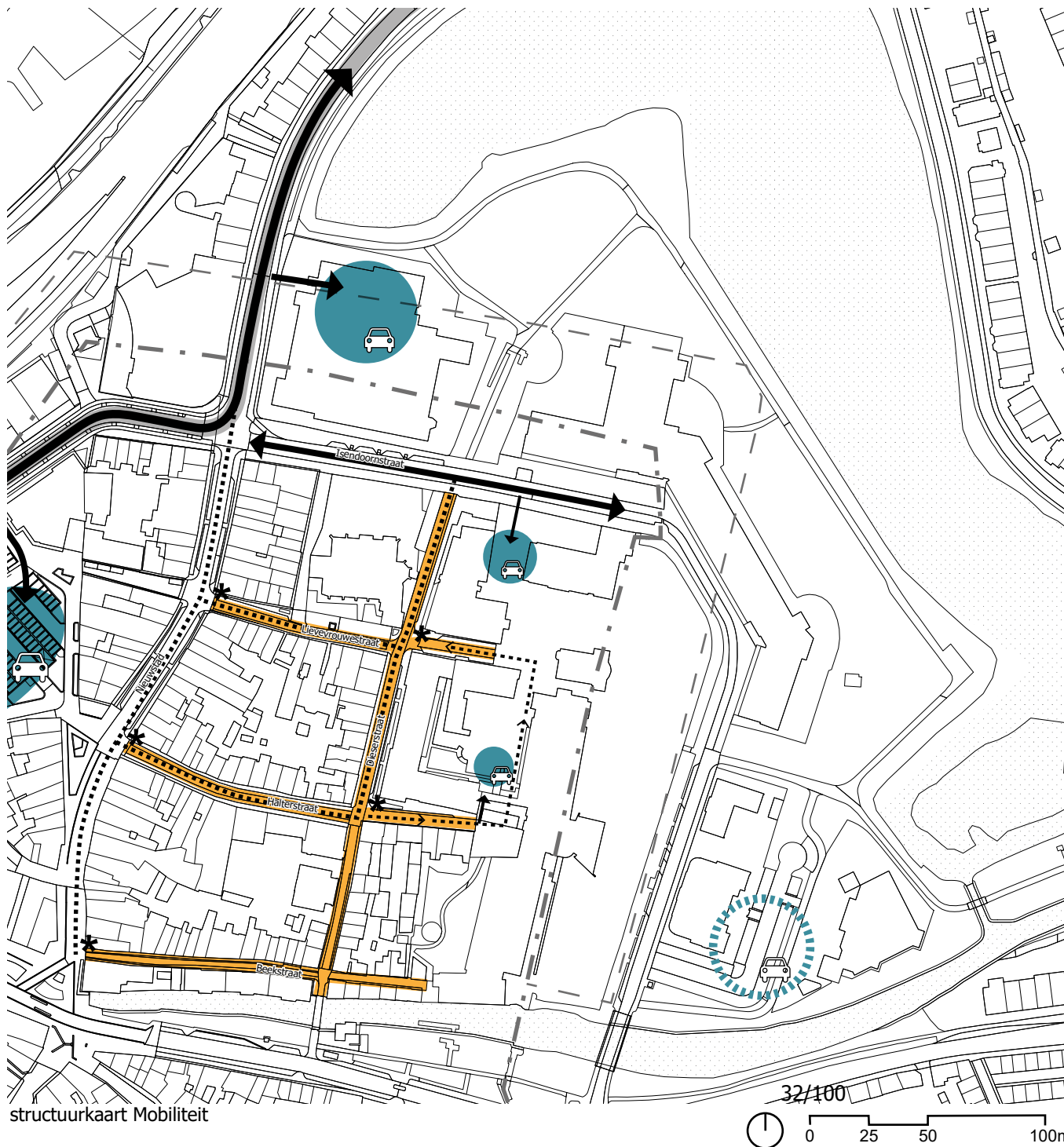
Het stratenpatroon loopt dood richting het oosten en naar de stadsmuur toe. De Burgmeester Dijkmeesterweg-Nieuwstad vormt in de Noord-Zuid richting de hoofdontsluting door het gebied.

Ook de grondstoffeninzameling wordt zo geregeld dat de ophaaldienst niet ver in het gebied op de doodlopende straten hoeft te rijden.

Parkeren

Bij nieuwe ontwikkeling wordt het parkeren op eigen kavel geregeld, uit het zicht vanuit het openbare gebied, binnen de bouwblokken en/of (half) verdiept gerealiseerd wanneer mogelijk. Als afwijken van dit principe meerwaarde oplevert, wordt dat uiteraard onderzocht. Parkeren op het Hubertusplein zal niet mogelijk meer zijn, gezien de wens voor de plek een parkachtige setting terug te brengen is. Een geschikte compensatie wordt binnen de gebiedsontwikkeling gezamenlijk teruggebracht.

De ambitie voor de openbare ruimte is op termijn ook in de rest van het gebied geparkeerde auto's uit het straatbeeld te halen. Om deze kwaliteitsslag waar te kunnen maken is een integraal plan nodig en onderzoek wordt gedaan naar extra parkeerlocaties die voor de buurt opengesteld zullen worden. Gedacht wordt aan de Baudartiuslocatie die gunstig



ligt aan de Isendoornstraat, en/of aan Basseroord die aan de binnenstadsring ligt. Gekeken kan worden of een lagere parkeernorm in het gebied van toepassing kan zijn.

Wandel- en fietsverbindingen

- informele routing tussen de binnengebieden mogelijk maken
- stadsmuur optimaal toegankelijk maken
- functie poorten beter beleefbaar maken, verblijfskwaliteit vergroen
- doorlopende wandelstructuur aanleggen door tuinlint (rondje Stadsmuur)
- bruggen over de watergangen realiseren
- aanbrengen van een continue verbindingen tussen bastions (water, (vlonder-)paden)
- openbare fietsstallingen realiseren op strategische plekken
- vaarroutes uitbreiden
- verbinding met Linie van Coehoorn en Buitensociëteit (vroeger Nieuwe Wandeling genoemd) herstellen

Zie de bijlage voor een uitgebreide beschrijving van parkeren.

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| voetgangersgebied | routing door gebied |
| auto / afvalinzameling | (ondergronds) parkeren |
| afvalinzameling punt | op termijn of te heffen parkeren |

5. INTEGRALE AANPAK

5. Massa's

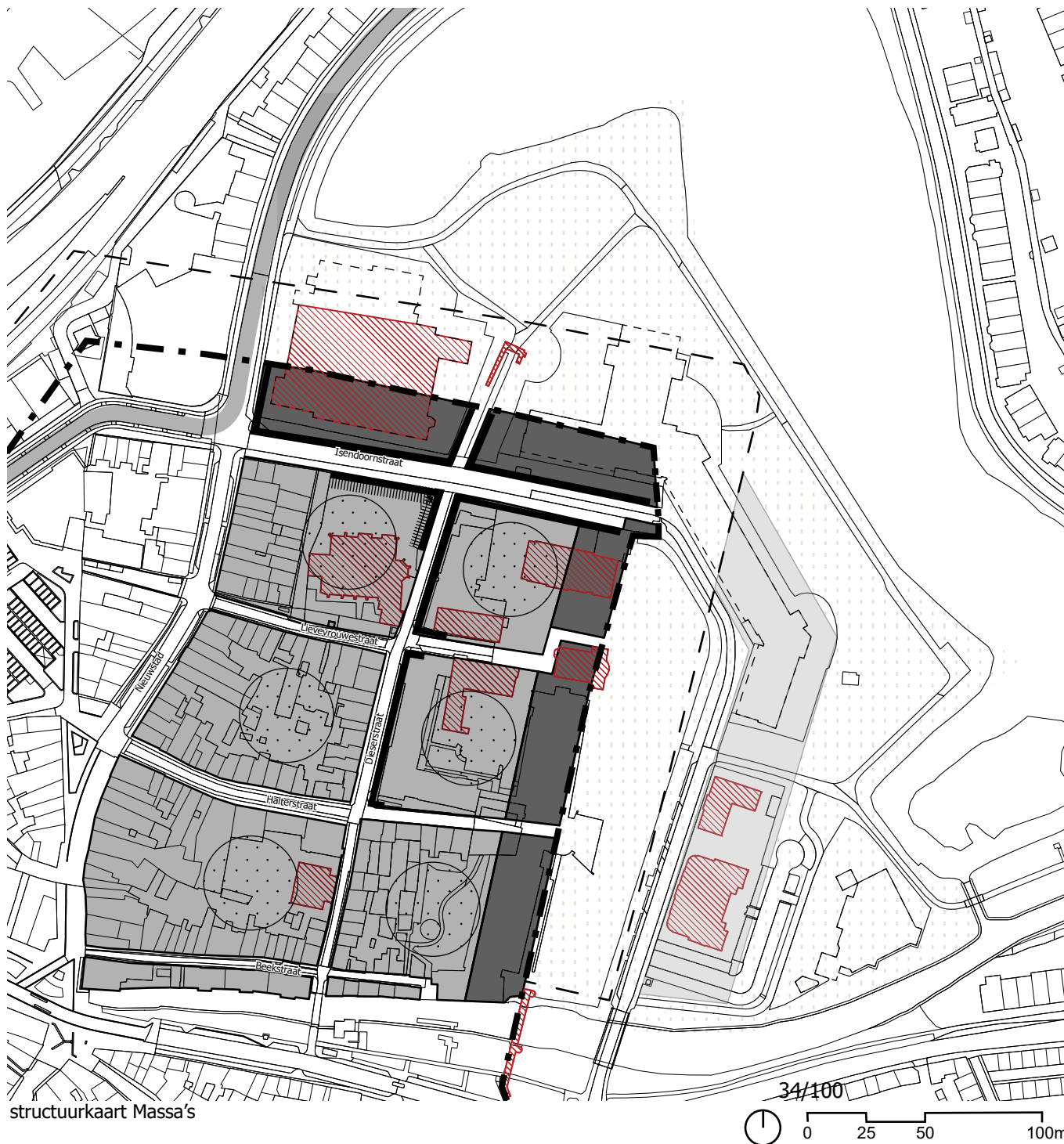
De opbouw van de massa's in het gebied is gebaseerd op de zoneringskaart.

In de Stadszone

- gesloten bouwblokken als kenmerkende bebouwingstypologie
- behoud monumenten
- massa's op oorspronkelijke rooilijn
- stevige hoekpanden met dakopbouw die de hoek om gaat
- continue straatgevels als begeleiding van de openbare ruimte
- informele onderdoorgangen naar de binnengebieden en tussen de bouwblokken
- 2 lagen plus (woon)daklaag
- nokrichting evenwijdig aan straat met afwisseling mogelijk
- individuele indeling van de woningen door verticale gevelvormgeving

In de Stadsmuurzone

- bijzondere bebouwingstypologie, gerelateerd aan de stadsmuur en aan de stadsmuurtoren
- bijzondere woonvormen of andere functies toepasbaar
- grotere bebouwingsvoetprint; min. 3 lagen
- stadsmuur waar mogelijk weer zichtbaar
- massa's op oorspronkelijke rooilijn
- nokrichting in basis evenwijdig aan de stadsmuur
- dakontwerp mag afwijkend zijn van de rest van het plangebied
- individuele indeling niet wenselijk op de grotere schaal van de bebouwing te benadrukken

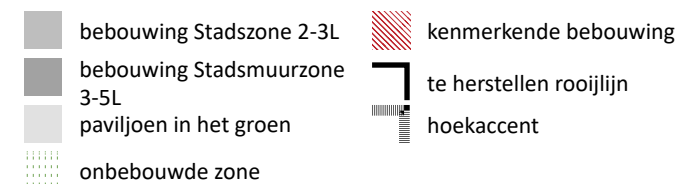


In de Grachtenzone

- bebouwing toegestaan alleen in noordelijk deel
- bestaande bebouwing in een groene parkinrichting
- nieuwe bebouwing op oorspronkelijke rooilijn
- minimaal 3 lagen

In de Parkzone

- bestaande losse bebouwing als paviljoens in het groen
- meer ruimte voor het park
- advies is essentiële kern van het Baudartiuspand te behouden en renoveren, anders in ieder geval klooster/school als concept voor (her)bouw
- advies is Stedelijk Lyceum (deels) te slopen of te vervangen door losse bebouwing





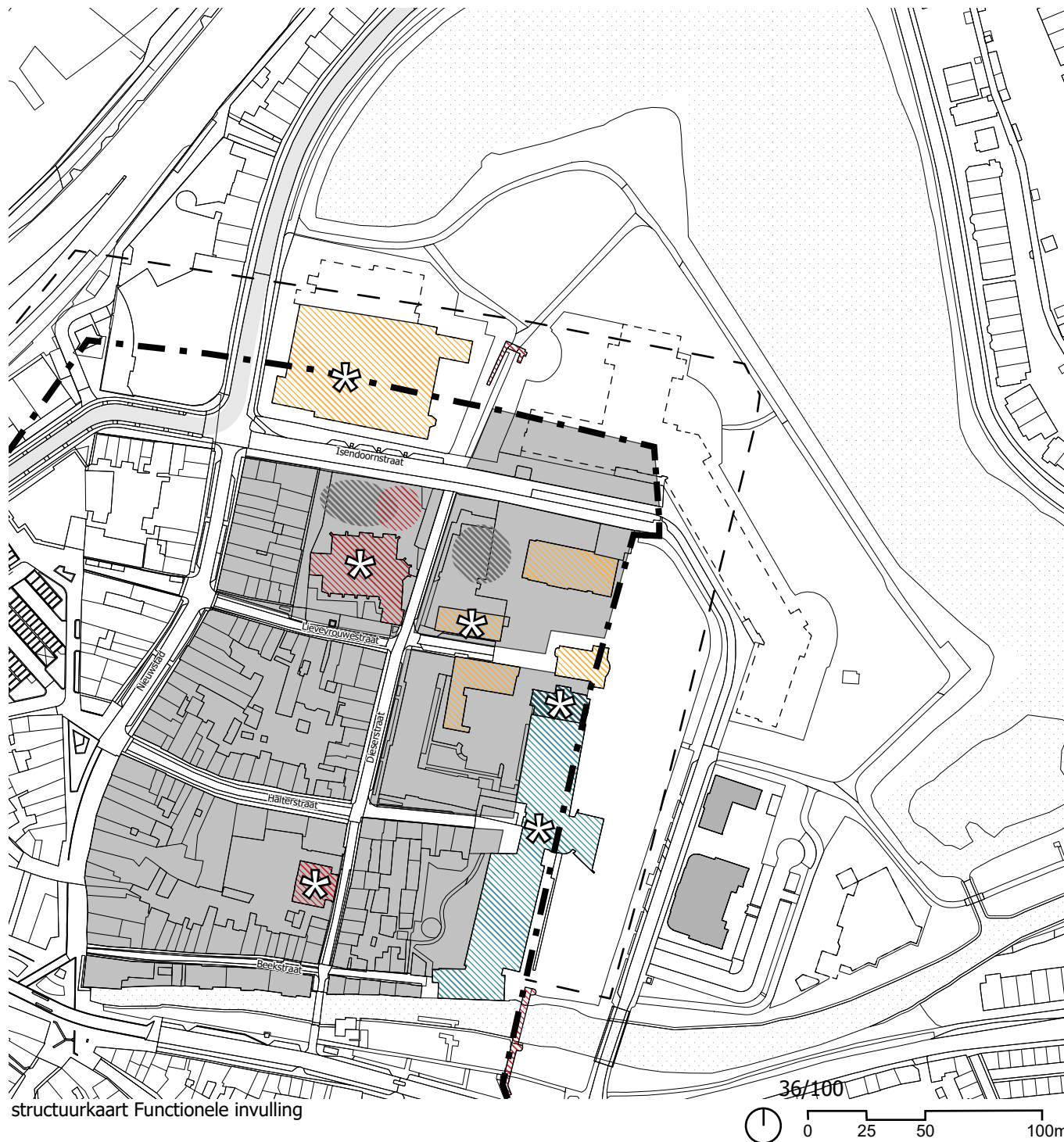
35/100

huidige luchtfoto van een deel van het plangebied

5. INTEGRALE AANPAK

Gebouwspecificaties monumenten

- 1 - Sint Janskerk (voorheen Nieuwstadskerk). Rijksmonument, 1272
- 2 - Voormalige Sint Jozefschool, Isendoornstraat 22. Gemeentelijk monument, gebouwd 1934 (architect G.J. Jacobs); dubbelbestemming: Waarde Archeologie hoog (bekende waarde) & Beschermd Stadsgezicht
- 3 - Voormalige Sint Annaschool, Tegnagelshoek 3. Rijksmonument, gebouwd 1909 (architect A. Th van Elmpt); dubbel bestemming: Waarde Archeologie hoog (bekende waarde) & Beschermd Stadsgezicht
- 4 - Voormalige Pastorie, Tegnagelshoek 9. Rijksmonument, gebouwd 1842, verbouwd 1902 (architect F.A. Ludewig) / 1934 (architect G.J. Jacobs); dubbel bestemming: Waarde Archeologie hoog (bekende waarde > bevat de oude muurtoren) & Beschermd Stadsgezicht
- 5 - Nieuwbouw vrijeschoolcomplex, Dieserstraat 52. Gebouwd 2000-2001 (architectenbureau Leijk Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelsteen); dubbel bestemming: Beschermd Stadsgezicht
- 6 - Stadsmuur, ongeveer 1250; dubbel bestemming: Waarde Archeologie zeer hoog (bekende waarde) & Beschermd Stadsgezicht
- 7 - Mariaschool is rond 1920 gebouwd en was lange tijd een kleuterschool. Het gebouw is eigendom van Stichting Beheer R-K Erfgoed Zutphen en was meer dan 25 jaar onder beheer van het Parochieel Centrum Mariaschool.
- 8 - Elisabethkapel. Gemeentelijk monument sinds 1993. In 1855 gebouwd en in 1911 naar ontwerp van architect A. Th. van Elmpt uitgebreid.
- 9- Het Sint Elisabeth. In 1991-92 volledig vernieuwd, waarbij de rijksmonumentale muurtoren achter de hoofdingang aan de Geweldigershoeck is ingepast en verhoogd. Ook is toen de eveneens rijksmonumentale stadsmuur tussen deze toren en de Berkelruïne gerestaureerd en in 2020 gerenoveerd.



5. INTEGRALE AANPAK

6. Functies

- wonen als basisfunctie
- Klein Vaticaan als bijzondere buurt qua woningtypes, bv. wonen in monumentaal schoolpand, wonen op het Hubertusplein
- wonen met een plus, collectieve samenlevingsvorm, bv. voor ouderen
- woningen in het middeldure en dure segment; doelgroepen zijn divers: van draagkrachtige inwoners tot jonge gezinnen
- ontmoetingsfunctie in panden die minder geschikt zijn voor wonen, bv. Sint Annaschool, Sint Elisabethkapel
- Baudartius als woonlocatie

- | | |
|---|---|
|  bestaande (woon)hofjes |  wonen met een plus |
|  nieuwe woonfunctie |  religieuze bestemming |
|  bijzondere vormen van wonen in kenmerkende panden |  ontmoetingsfunctie |

5. INTEGRALE AANPAK

7. Duurzaamheid

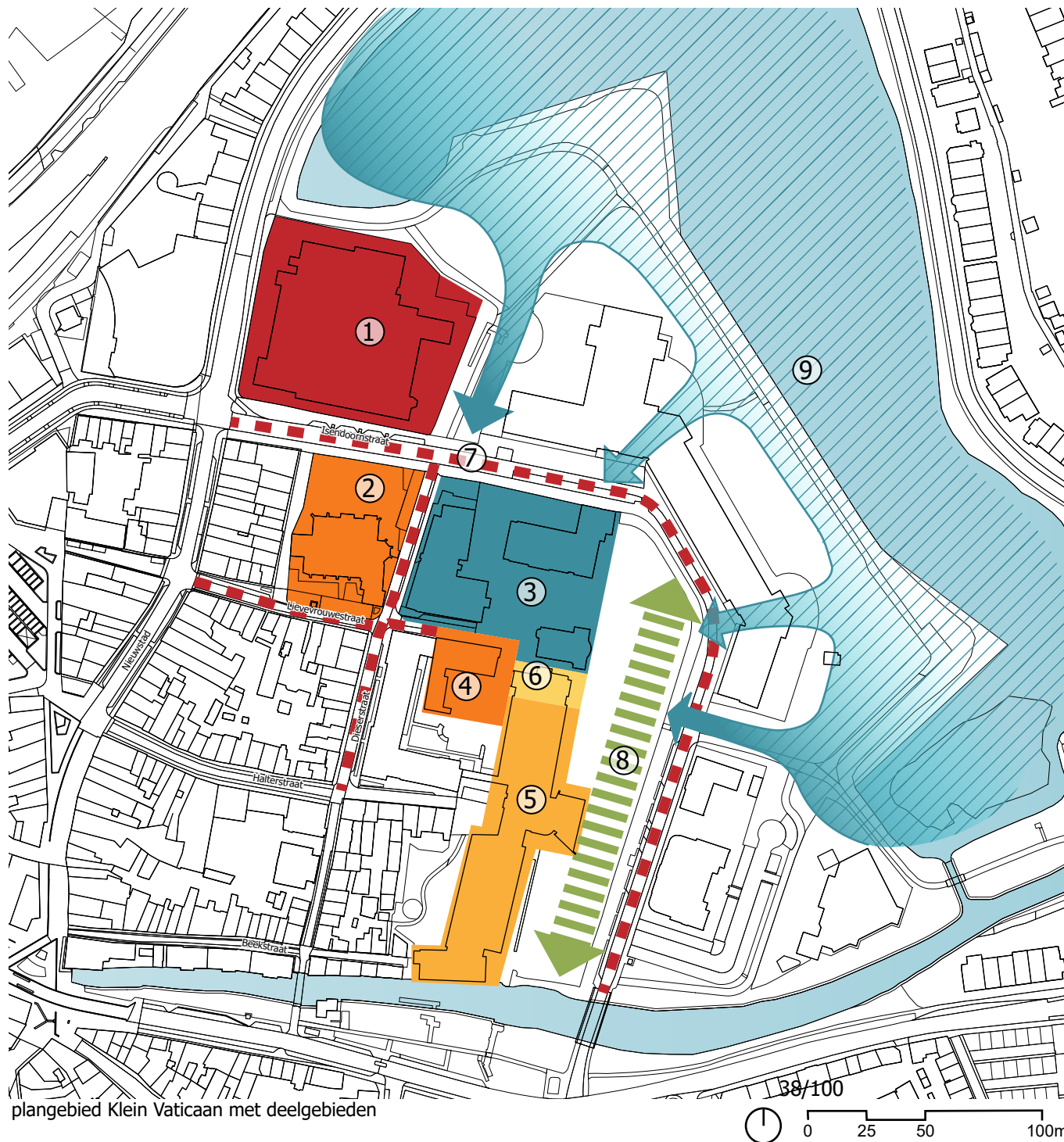
De gemeente Zutphen zet met haar toekomstige ontwikkelingen in op duurzaamheid in de meest brede zin van het woord. In 'Zutphen 2025, kwaliteit en eigenheid; toekomstvisie gemeente Zutphen' (gemeente Zutphen; 2015) wordt deze ambitie verwoord in de zin dat de gemeente duurzaam ondernemen stimuleert en aandacht heeft voor kleinschalige betekenisvolle economie.

Binnen 'Krachtig Zutphen' is er een uitvoeringsprogramma duurzaamheid. Dat richt zich op het mogelijk maken van investeringen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en schone mobiliteit in het Waterkwartier en de binnenstad en het scheppen van de goede voorwaarden voor een circulaire economie.

In het Structuurbeeld Klein Vaticaan wordt ingezet op duurzaamheid en klimaatadaptatie door:

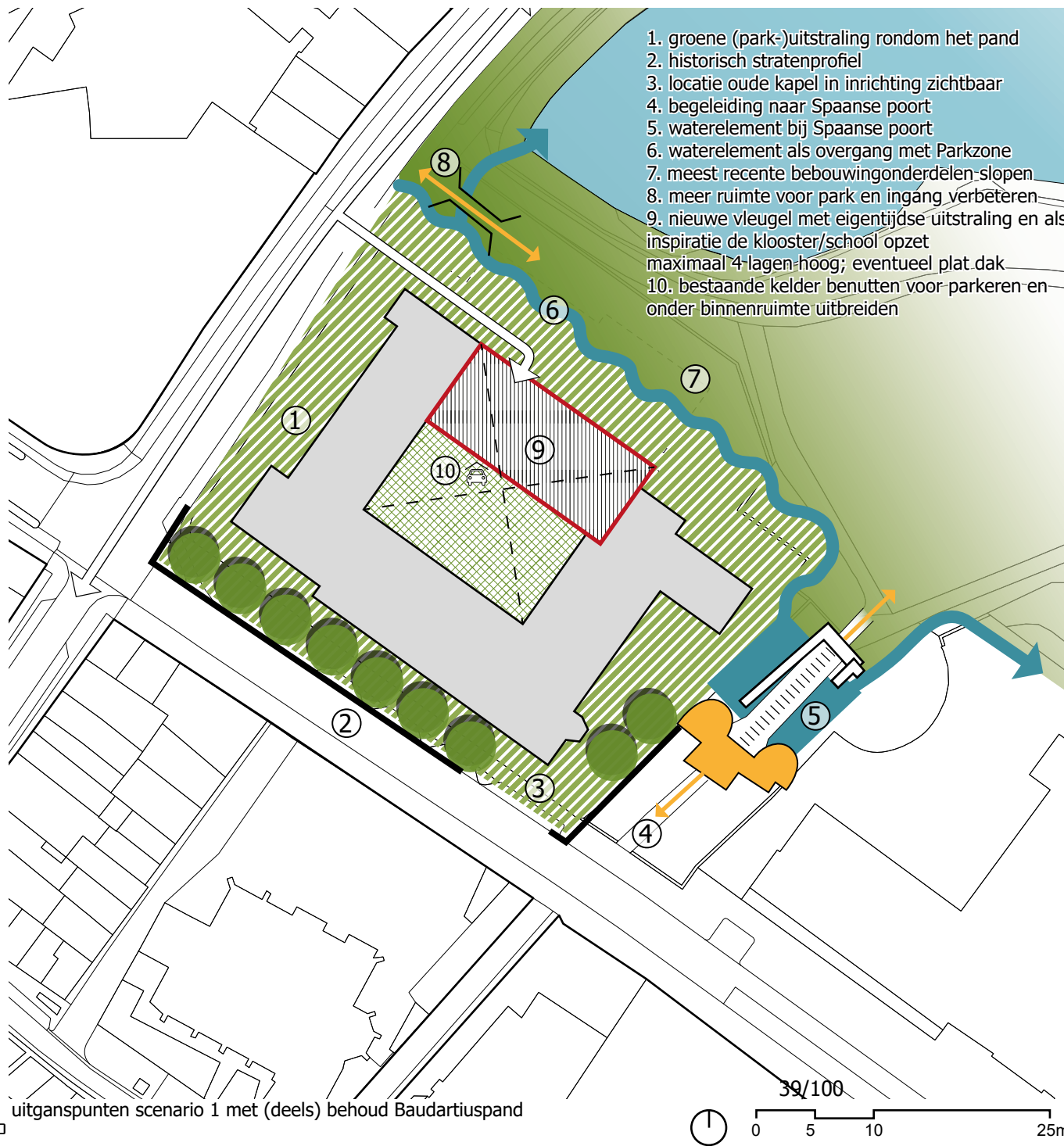
- het versterken van de water- en groenstructuur, zoals deze gekoppeld is aan de vesting van Zutphen en in bestaande en nieuwe hofjes
- maatregelen die de biodiversiteit vergroten
- bijna-energieneutraal en gasloos bouwen, zonnepanelen bij nieuwbouw
- afkoppelen, uitvoeren watertoets
- circulair bouwen, door toepassen van ten minste het inzetten van de best bestaande techniek, of verdergaand via een materialenpaspoort of zelfs inzet van hergebruikt en/of herbruikbaar materiaal
- slimme en schone mobiliteit stimuleren en faciliteren

Zie de bijlage voor een uitgebreide beschrijving van mogelijke duurzaamheidsmaatregelen.



DEELGEBIEDEN

1. Baudartiuslocatie – Gemeente Zutphen
2. Sint Janskerklocatie - Parochie HH Twaalf Apostelen/Gemeente Zutphen
3. Vrijeschoollocatie - Stichting ter ondersteuning van de Vrije Scholen Zutphen en omstreken
4. Mariaschool - Stichting Beheer R-K Erfgoed Zutphen
5. Sint Elisabethlocatie - Ons Huis
6. Kapel - Ons Huis
7. Buitenruimte: straten - Gemeente Zutphen
8. Buitenruimte: oostelijke Grachtenzone – (Gemeente Zutphen /) Stichting ter ondersteuning van de Vrije Scholen Zutphen en omstreken / Ons Huis
9. Buitenruimte: Parkzone en noordelijke Grachtenzone - Gemeente Zutphen



uitgangspunten scenario 1 met (deels) behoud Baudartiuspand

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

1. Baudartiuslocatie – Gemeente Zutphen

Programma

- primair voor wonen en parkeren
- wellicht (in combinatie met) maatschappelijke-/ cultuurfunctie
- ondergronds parkeren, ook voor de buurt toegankelijk
- klooster/school als concept voor (her)bouw

Ambities: verduurzaming waardevolle historische bebouwing, circulair bouwen, energietransitie en klimaatadaptatie, parkfunctie en beleving en betekenis Spaanse poort versterken

Ruimtelijke opzet

Zuidzijde

- oorspronkelijke breedte van het profiel van de Isendoornstraat herstellen
- rekening houden met de zeer hoge archeologische waarde van het huidige voorterrein (bouwtechnisch gezien en in inrichting, bv. met de oude kapel aan de zuid-oostzijde)

Oostzijde

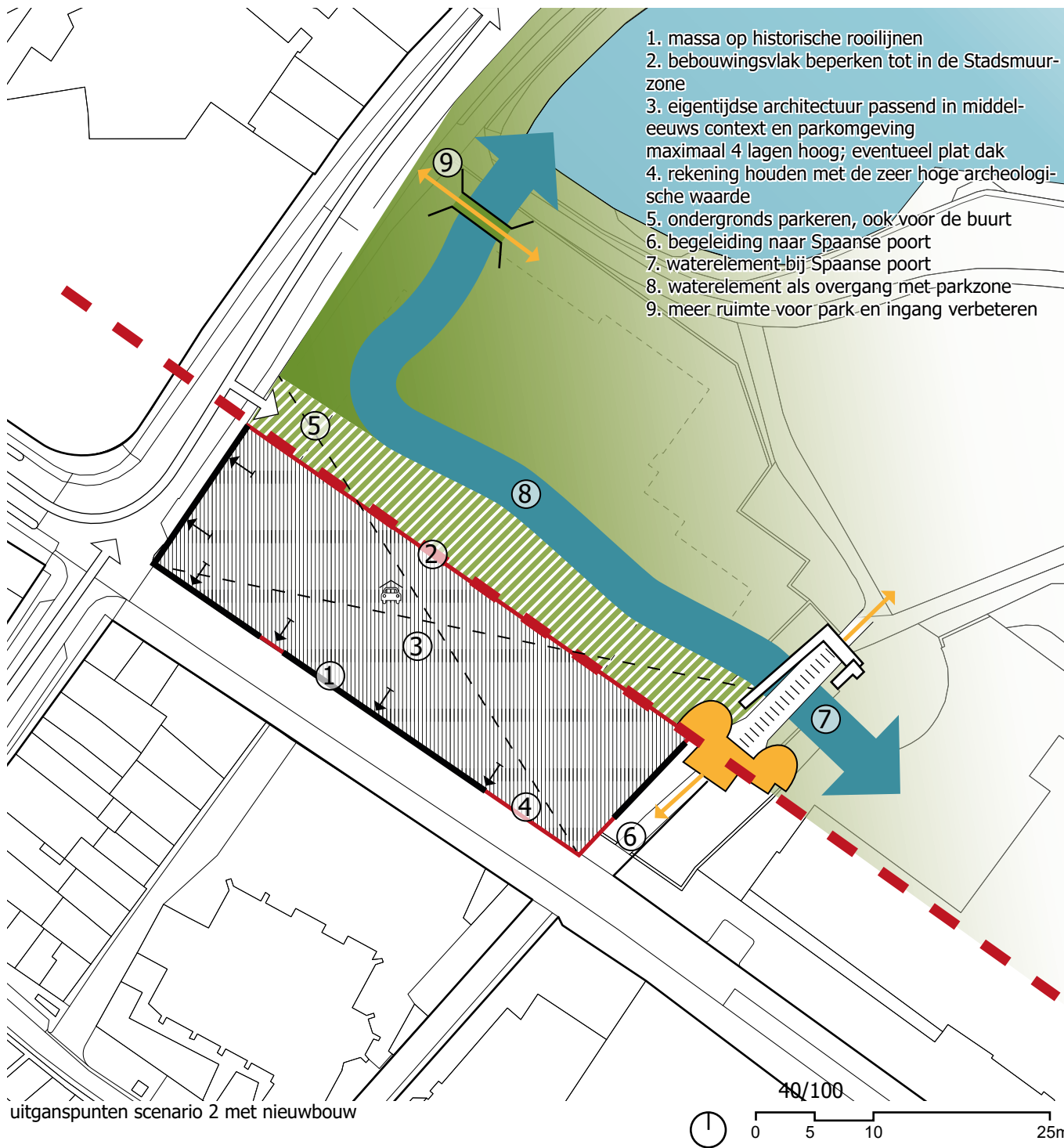
- begeleiding naar Spaanse poort verbeteren
- betekenis Spaanse poort vergroten door water te herintroduceren

Noordzijde

- water als overgang naar Parkzone
- meer ruimte voor het park creëren dan in huidige situatie

Westzijde

- ingang naar het Vogelpark verbeteren
- ingang naar bestaande (parkeer)kelder onder-



zoeken

- groene inrichting van de buitenruimte langs de Burgemeester Dijkmeesterweg

Sfeer

- materialen baseren op het bestaande pand of de historische bebouwing in de omgeving, zoals baksteen en dakpannen
- introductie van andere materialen die passend zijn in een parkcontext, zoals hout, glas, pleisterwerk, lei of metaal
- kleuren baseren op het bestaande pand of de historische bebouwing in de omgeving
- kleurpaletten: lichtbruin (metselwerk), wit/beige/oker/licht grijs (pleisterwerk), houtkleur
- afwerking- en detailleringsniveau vergelijkbaar met historische bebouwing uit de omgeving, zoals verband metselwerk, kozijnen, houtwerk
- bij nieuwbouw is een plat dak toegestaan
- bij nieuwbouw: maximaal 3 lagen plus dakopbouw, of 4 lagen
- bij nieuwbouw: eigentijdse architectuur i.p.v. historiserend gebouw (met inachtneming materialen en paletten)

Strategie

- scenario 1 met behoud en verbouw bestaand pand
- scenario 2 met sloop bestaand pand en nieuwbouw

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

2. Sint Janskerklocatie - Parochie HH Twaalf Apostelen/Gemeente Zutphen

Programma

- primair als hoofdvesting kerk
- ook geschikt voor woningbouw
- parkeren uit het zicht (ondergronds of in directe omgeving)

De parochie moet in latere fasen de uitbreiding van de bouwmassa niet in de weg staan. De uitbreiding wordt volgens de behoeftes gevuld met een ander programma (wonen, wonen en werken, openbare functie).

Ambities: circulair bouwen, energietransitie en klimaatadaptatie, rust/hofjes-karakter, religieuze plek

Ruimtelijke opzet: gesloten bouwblok met gesloten karakter van het plein en stevig hoekpand (Hubertuspand als inspiratie)

- nieuwe bebouwing op stratenpatroon van de Nieuwstad; kerk als enige object met een Oost-West oriëntatie
- bebouwing op historische rooilijn van de Isendoornstraat en de Dieserstraat plaatsen
- massa aan de westelijke zijde van het plein langs de Nieuwstadskerksteeg toegestaan
- hoekpand op de kruising Isendoornstraat-Dieserstraat met duidelijke vormgegeven gevels en dakopbouw
- minimale hoogte 2 lagen plus dakopbouw, aansluitend op bestaande bebouwing aan westzijde van het plein
- hoekpand op de kruising Isendoornstraat-Dieserstraat minimaal 2 lagen plus dakopbouw en hoger dan nieuwe bebouwing aan Isendoorn-



(eigentijds) klooster als inspiratie



straat

- hoofdingang parochie aan de Isendoornstraat
- informele toegang naar binnengebied
- rekening houden met de zeer hoge archeologische waarde van het plein als kerkhof

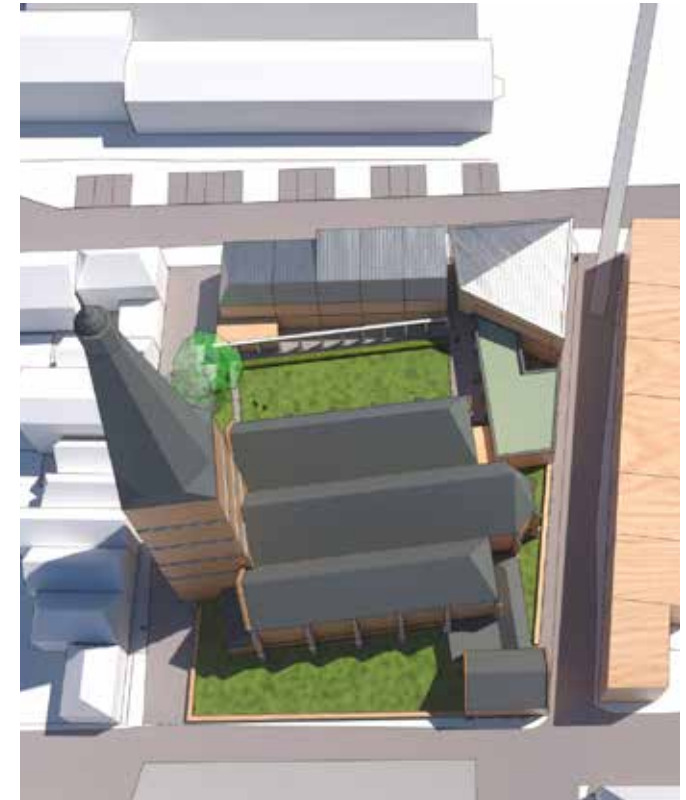
Sfeer

- eigentijdse architectuur i.p.v. historiserend gebouw
- materialisering en kleurpalet passend bij de kerk en de middeleeuwse stad (beperkt materiaal- en kleurgebruik)
- eenvoudige vormgeving aan de buitenzijde van het bouwblok; verfijnde uitwerking en detaillering aan de binnenzijde
- plein als binnen-/kloostertuin



42/100

materialisering en kleurpalet passend bij de kerk en de middeleeuwse binnenstad



voorbeelduitwerking - bron: MAS architecten

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

3. Vrijeschoollocatie - Stichting ter ondersteuning van de Vrije Scholen Zutphen en omstreken

Programma

- primair voor wonen
- ook geschikt voor maatschappelijke functies, bv. in monumenten
- Oost-West verbinding voor wandelaars over stadsmuur heen realiseren
- parkeren uit het zicht (ondergronds of in directe omgeving)

Ambities: verduurzaming waardevolle historische bebouwing, circulair bouwen, energietransitie en klimaatadaptatie, verblijf, verbinding met Parkzone

Ruimtelijke opzet

In de Stadszone

- gesloten bouwblok als kenmerkende bebouwingstypologie
- behoud en herbestemming monumenten
- massa op oorspronkelijke rooilijn (Isendoornstraat, Dieserstraat)
- stevig hoekpand bij kruising Isendoornstraat-Dieserstraat met dakopbouw die de hoek omgaat
- continue straatgevel als begeleiding van de openbare ruimte
- groen (en collectief) karakter van het binnengebied
- informele onderdoorgang naar het binnengebied
- 2 lagen plus (woon)daklaag
- nokrichting evenwijdig aan straat, m.u.v. hoekpand, incidentele afwisseling mogelijk
- individuele indeling van de woningen door verticale gevelvormgeving



huizenblok aan de Dieserstraat van 1336 tot 1974



bestaande situatie



programmatische verkenning uit oktober 2017
model 1: sloop nieuwbouw Sint Anna



44/100
programmatische verkenning uit oktober 2017
model 2: sloop Sint Anna en Sint Jozef

In de Stadsmuurzone

- bijzondere bebouwingstypologie, gerelateerd aan de stadsmuur en aan de stadsmuurtoren
- bijzondere woonvorm of andere functies toepasbaar
- grotere bebouwingsvoetprint; 3 tot 4 lagen
- stadsmuur zichtbaar door niet overal tegenaan te bouwen
- sloop garage kapel Sint Elisabeth
- massa op oorspronkelijke rooilijn
- nokrichting in basis evenwijdig aan stadsmuur
- dakontwerp mag afwijkend zijn van de rest van het plangebied
- individuele indeling niet wenselijk om de grotere schaal van de bebouwing te benadrukken

In de Grachtenzone

- geen bebouwing toegestaan
- achtertuin pastorie als privé-eiland in het gebied
- buiten privé-ruimte van de stadsmuurwoningen toegestaan, mits in de vorm van vlonders boven huidig maaiveld (als balkons)
- collectieve tuin met open karakter vanuit park en openbaar gebied
- ruimte voor klimaatadaptatie

Sfeer

- materialen baseren op de historische bebouwing in de omgeving, zoals baksteen, pleister en dakpannen
- andere materialen toegestaan die passend zijn in middeleeuws context, m.n. in de Stadszone
- kleuren baseren op de historische bebouwing in de omgeving: donkerrood, -bruin (metselwerk), wit/beige/oker/licht grijs (pleisterwerk)
- andere kleuren toegestaan in de Stadsmuurzone
- afwerking- en detailleringsniveau vergelijkbaar met historische bebouwing uit de omgeving
- eigentijdse architectuur i.p.v. historiserend

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

4. Mariaschool - Parochie HH Twaalf Apostelen (Stichting Beheer R-K Erfgoed Zutphen)

Programma

- invulling met maatschappelijke (huur-)functie – benedenverdieping kinderdagverblijf de Morgenster
- parkeren uit het zicht binnen totale gebiedsontwikkeling oplossen (ondergronds of in directe omgeving als gezamenlijke inspanning)

Ambities: verduurzaming waardevolle historische bebouwing

Ruimtelijke opzet

- behoud waardevolle historische bebouwing
- aanbouw eventueel slopen
- tuin deels toegankelijk vanuit openbaar gebied d.m.v. informeel voetpad
- parkeren combineren/delen met Sint Elisabeth

Sfeer

- renovatie bebouwing met respect voor de oorspronkelijke architectuurstijl
- groen karakter binnengebied in tuin en parkeerplaatsen



46/100

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

5. Sint Elisabethlocatie – Ons Huis

Programma

- wonen met een plus, voor ouderen
- ook geschikt voor aanvullende commerciële invulling (horeca) en activiteitendeel, rondom stadsmuurtoren
- parkeren en fietsvoorziening op eigen kavel
- nieuwe woningen op begane grond hebben kleine privé tuinen; het hofje aan de voorzijde is openbaar toegankelijk
- fysieke Oost-West verbinding over stadsmuur heen of op de bestaande doorbraakplek

Ambities: circulair bouwen, energietransitie en klimaatadaptatie

Ruimtelijke opzet

In de Stadszone

- in de hofjes bevindt zich een beperkt aantal parkeerplaatsen en een fietsenstalling
- informele route tussen de binnengebieden en het openbare gebied, ook richting de binnenstad
- de route tussen de binnengebieden loopt buiten het privé-deel
- het eind van de Geweldigershoeck is geen verkeersplein maar heeft de kwaliteit van een verblijfsruimte

In de Stadsmuurzone

- met de renovatie van het complex wordt de stadsmuur beter zichtbaar gemaakt, met name rondom de stadsmuurtoren
- rondom de stadsmuurtoren bevindt zich een openbare functie
- overdag is de verbinding naast de stadsmuurto-



complex Sint Elisabeth vanuit Noord-Oost gezien - bron: Ons Huis



achtertuin Sint Elisabeth met links daarvan de kapel - bron: Ons Huis



achtertuin Sint Elisabeth vanuit de verdieping van het complex gezien - bron: Ons Huis

ren door het complex open

- de begane grond van het complex wordt ingericht met appartementen aan de stadszijde en aan de stadsmuurzijde

In de Grachtenzone

- collectieve tuin met open karakter vanuit park en openbaar gebied
- langzaamverkeerroute naar het winkelgebied en Polsbroek
- ruimte voor klimaatadaptatie

Sfeer

- de inrichting van het parkeren en de uitvoering van de fietsenstalling passend in de sfeer van de groene hofjes
- het voorplein heeft een groene uitstraling
- de appartementen aan de begane grond hebben eigen individuele tuinen
- verharde buitenruimte ingericht met materiaal dat past met middeleeuwse sfeer
- verharde buitenruimte ingericht met materiaal dat geschikt is voor mindermobiele gebruikers
- Berkeloever is groen en voor het zicht open gehouden

6. Kapel – Ons Huis

Programma

- maatschappelijke functie is medio 2020 ingevuld (bv. cultuur, ontmoeting)

Ruimtelijke opzet

- behoud kapel

Sfeer

- renovatie bebouwing met respect oorspronkelijke architectuurstijl

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

7. Buitenruimte: straten - Gemeente Zutphen

Programma

- voetgangersgebied met beperkt en enkel lokaal gericht gemotoriseerd verkeer
- route voor grondstoffenophaaldienst mogelijk houden
- route om mensen af te zetten mogelijk houden
- parkeren zoveel mogelijk uit het straatbeeld (binnen bouwblokken of in directe omgeving)
- voor parkeren ook naar Basseroord kijken
- langzaamverkeer-verbindingen met omgeving

Ambities: verduurzaming, energietransitie en klimaatadaptatie

Ruimtelijke opzet

- doodlopende straten voor gemotoriseerd verkeer richting het oosten
- oorspronkelijk breedte van de straatprofielen herstellen (dus smaller)
- molgoten voor afwatering naar parkgebied
- stadsmuurstoren als overgang naar parkgebied



waterbegeleiding naar Parkzone zoals in de Oude Stad



stenige uitstraling met informeel verticaal groen



cleantech straatmeubilair - bron: Flexsol Solutions



materialisering passend in historische binnenstad en comfortabel qua gebruik

Sfeer

- vaak zijn de stenige ruimten, in tegenstelling tot de hofjes, de Grachtenzone en de Parkzone, nooit groen geweest; vergroening moet hier goed afgewogen worden tegen de historische waarden, en met zorg ontworpen worden
- overgang Stadszone-Parkzone versterken door stadsmuur en stadsmuurtoren vanaf het westen zichtbaar maken
- overgang Stadszone-Parkzone versterken door andere materialen voor binnen en buiten te gebruiken
- materialen passend bij historie en comfortabel in gebruik

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

8. Buitenruimte: oostelijke Grachtenzone – (Gemeente Zutphen /) Stichting ter ondersteuning van de Vrije Scholen Zutphen en omstreken / Ons Huis

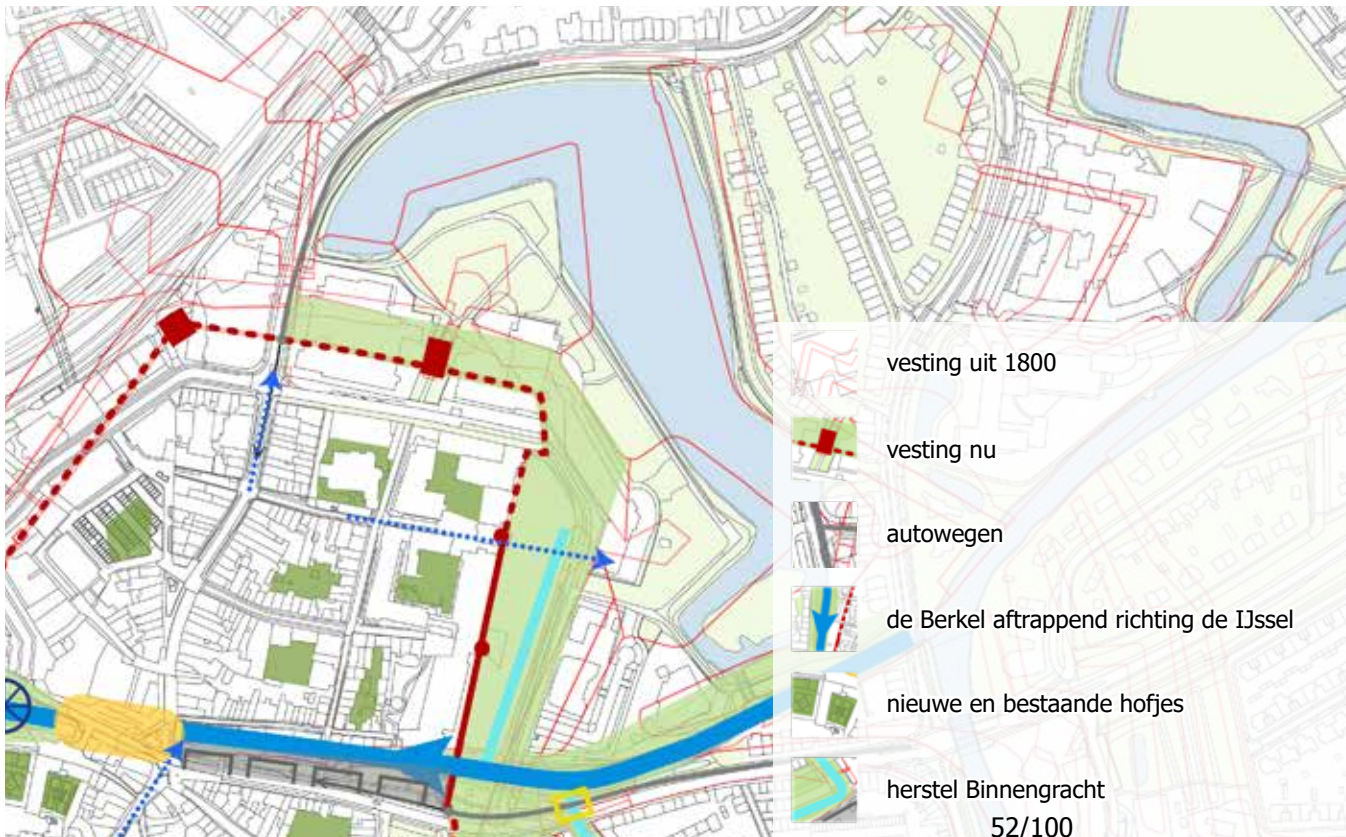
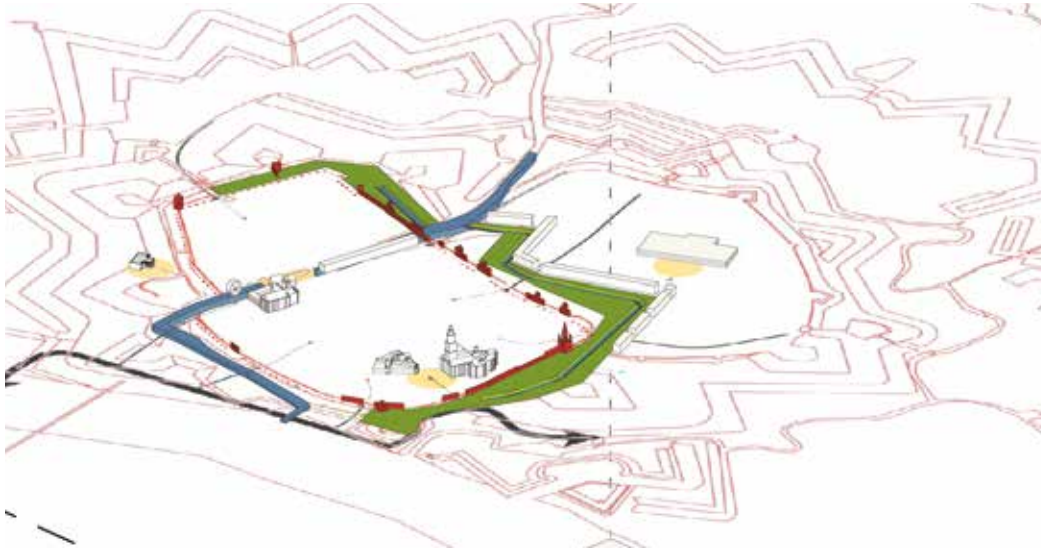
Programma

- primair als openbaar (grachten-)park
- ruimte voor privé-tuinen en ander intensief groengebruik
- langzaamverkeer-verbindingen door het gebied en met de omgeving

Ambities: energietransitie en klimaatadaptatie

Ruimtelijke opzet

- stadsmuur beter zichtbaar maken
- functie poorten beter beleefbaar maken, verblijfskwaliteit vergroten
- bestaand laag maaiveld houden
- kansen voor waterberging en verkoeling
- zicht op de Grachtenzone vanaf Isendoornstraat en vanaf de Berkel herstellen
- voormalige gracht eventueel terugbrengen en met de bestaande waterstructuur verbinden
- langzaamverkeer-route naar park vanuit vrijschoollocatie
- langzaamverkeer-route naar binnenstad vanuit Sint Elisabeth
- de tuin van Sint Elisabeth is in 2020 is opgeknapt (geen nieuwe uitvoering de komende jaren). De herinrichting heeft geresulteerd in een openbare plek met uitzicht op de Berkel en de Berkelruine (Grachtenzone vanaf de stad beter zichtbaar)
- onderdeel van het rondje “stadsmuur”



Sfeer

- ingetogen karakter
- klimaatlong toevoegen aan de middeleeuwse binnenstad
- balans tussen collectief gebruik en groene afgeschermd eilanden voor privégebruik
- overgang Stadszone-Parkzone versterken door stadsmuur en stadsmuurtoren vanuit het oosten zichtbaar maken
- overgang Stadszone-Parkzone versterken door inrichting van de grachtenzone anders te maken dan in de Parkzone
- zoveel mogelijk afkoppelen en regenwater via molgoten naar het stadswater voeren
- water en groen toevoegen in overwegend stenen gebied, meer gradiënten en leefgebieden voor stadsflora- & fauna
- tuinlint inrichten als gecultiveerde natuur: bomengaard, bloementuin, moestuin
- materialen en beplantingen passend bij historie en groene setting
- klimaatveranderingen in de inrichting van de openbare ruimte zichtbaar maken (bewustmaking, educatie)



6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

9. Buitenruimte: Parkzone en noordelijke Grachtenzone - Gemeente Zutphen

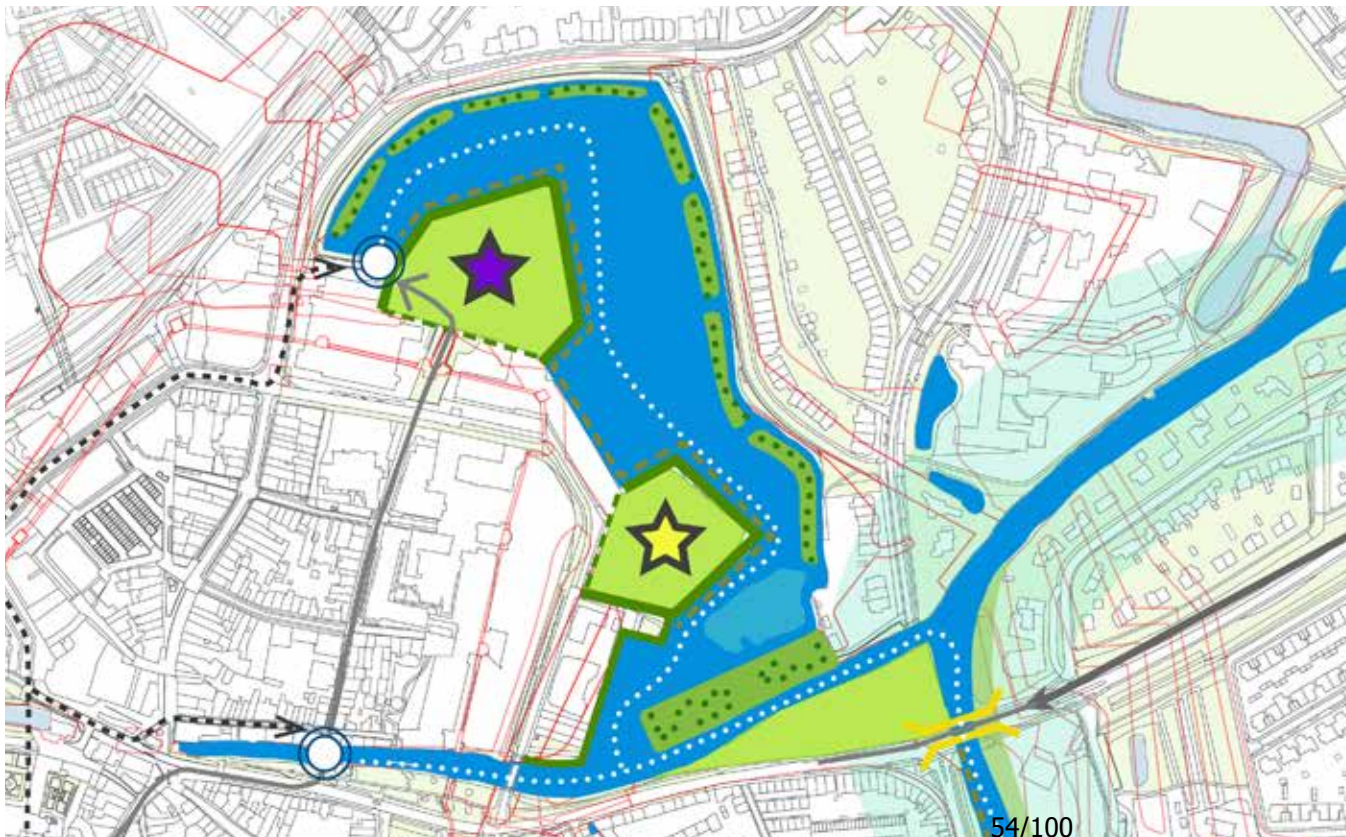
Programma

- historie beter beleefbaar maken
- primair uitloopgroen voor de binnenstad, stedelijke parkfunctie
- vindbaarheid (zichtbaarheid) en toegankelijkheid (verbindingen) verbeteren

Ambities (uit Vesting van de Toekomst): verduurzaming, energietransitie en klimaatadaptatie

Ruimtelijke opzet

- oorspronkelijke vorm van de bastions en van de gracht zoveel mogelijk herstellen
- bomenstructuur behouden of herstellen
- strakke taluds van de oevers aan de binnenzijde van de gracht versus ecologische oevers aan de buitenzijde
- meer ruimte voor het park bij de schoolgebouwen dan in huidige situatie
- ingangen van het park verbeteren, vanaf de Burgemeester Dijckmeesterweg en vanaf de Isendoornstraat
- begeleiding naar Spaanse poort verbeteren
- betekenis Spaanse poort vergroten door water te herintroduceren
- water als overgang tussen openbaar en privé groengebieden
- gebied bij Stedelijk Lyceum meer transparant/doorlatend maken
- aansluiten op wandelroutes in omgeving (Berkel en Linie van Coehoorn)
- continue verbindingen tussen bastions (water, (vlonder-)paden)
- vaarverbinding verbeteren



Sfeer

- 16e-17e eeuwse vestingssfeer van het park herstellen
- onderdeel van de blauwe en groene ketting
- publiek karakter en publieke trekker
- beleving van het water vergroten als robuust structurelelement
- gemeentelijke ambities over biodiversiteit, klimaatadaptatie en energietransitie goed zichtbaar maken
- materialen en beplantingssortiment passend bij historie en groene setting



7. UITVOERINGSSTRATEGIE

De uitvoering van de organische gebiedsontwikkeling Klein Vaticaan is al begonnen. De toren van de Sint Janskerk is gerestaureerd met veel aandacht voor erfgoed, communicatie en onderwijs. Het Sint Elisabeth is intern verbouwd, gericht op wonen met een plus, de glazen verbinding is verwijderd en de tuin aan de grachtzijde is heringericht. Het is goed hier te beginnen met een terugblik wat er tot nu toe gedaan is. Daarna worden de diverse ontwikkelingen beschreven en een doorzicht naar de toekomst gegeven.

Proces tot nu toe

De gebiedsontwikkeling Klein Vaticaan is ontstaan rond 2015. De vier partijen vonden elkaar in het idee dat er kansen liggen voor een hoge gebiedskwaliteit in een gebied dat dat nu niet heeft. Ook was er het besef dat uitvoering van de diverse plannen alleen gebiedskwaliteit brengt als er samengewerkt wordt aan integrale beelden, kwaliteiten en kaders.

Op basis van een gemeentelijk ideeënboek – met ideeën die niet zomaar uitvoerbaar zijn maar wél laten zien welke kansen er liggen – zijn drie gebiedspartijen, eigenaren, met de gemeente als facilitator, bij elkaar gaan zitten.

Het partnerschap kenmerkt zich van het begin af aan door drie principes:

- vanuit waarden naar belangen denken (in plaats van andersom)
- zowel een volgordelijk gefaseerd proces als parallelle processen van begin af aan in samenhang
- partnerschap als methode (in plaats van belangenbehartiging)

Toen eind 2017 de stedenbouwkundige invullingsvisie was afgerond, en begin 2018 de intentieovereenkomst is getekend, is het proces een nieuwe fase ingegaan, waarbij de gemeente, behalve facilitator, ook actieve partij werd.

In de daar op volgende periode is er veel gebeurd: intensieve samenwerking met de TU Delft en de provincie, restauratie van de toren van de Sint Janskerk, verbouw van delen van het Sint Elisabeth en het opstellen van een stedenbouwkundige en landschapsstudie voor het vrijeschoolcomplex.

In 2019 werd duidelijk dat stedelijke transformaties binnen handbereik kwamen en dat een Structuurbeeld nodig was om een aantal belangrijke kaders helder te maken. Daarmee werd ook duidelijk dat nagedacht moest worden over de vorm van samenwerkingen in de uitvoeringsfase.

De intrinsieke voortdurende wens van de partijen om integraal te werken ging daarbij wringen met de wens om slagvaardig te kunnen uitvoeren op 'kavelniveau'.

Gebiedsontwikkeling

Het Klein Vaticaan heeft, als het gaat om de fase richting uitvoering, veel kenmerken van een organische gebiedsontwikkeling:

- geleidelijk oppakken van projecten in plaats van alles in één keer
- projecten met een kleine schaal (enkele tientallen tot maximaal 100 meter)
- zowel processen als projecten
- geen eindbeeld maar een ontwikkelstrategie op

kwaliteiten, programma en beeld

- meer kleinschalige ontwikkelende partijen dan grote projectontwikkelaars
- gemeente zowel faciliterend als uitvoerende partij
- ontwikkeling en beheer lopen door elkaar

Bij een organische gebiedsontwikkeling past het dat partijen los van elkaar hun projecten realiseren, terwijl ze zich wel rekenschap geven van samen afgesproken kaders en kwaliteiten, en regelmatig sparren en afstemmen over hoe projecten elkaar en het gebied versterken.

Voor het Klein Vaticaan betekent organische gebiedsontwikkeling:

- elke partij heeft een direct belang in het eigen initiatief, en investeert zelf in het eigen belang én in het bijdragen aan het gemeenschappelijk belang
- partijen zijn in staat om risico's te nemen en hun eigen business case rond te krijgen
- waar mogelijk een beroep doen op subsidies, flexibiliteit in regelgeving (bv. parkeernorm) en woningcontingenten
- sturing vindt plaats op hoofdlijnen: toetsen op de bijdrage aan gedeelde doelen en samen geformuleerde kwaliteiten, in plaats van op eindbeelden en maximaal denkbare kwaliteiten
- het herstellen van een rooijlijn met bebouwing van een acceptabele kwaliteit is altijd nog beter dan het niet ingrijpen in de gebiedskwaliteit omdat ambities of onhaalbare eindbeelden verlammen
- de gemeente geeft initiatiefnemers duidelijke

condities: waar moet in elk geval aan worden voldaan, wat doet de gemeente

- ruimtelijke ontwikkeling beschouwen als een proces (meer dan als een project). Het Structuurbeeld biedt de kaders – de doelen en kwaliteiten waar een ontwikkeling aan bijdraagt. De gemeente is actief in visieontwikkeling, vooral in de advisering in de visieontwikkeling door de partijen. Waar nodig faciliteert de gemeente een gebiedsgerichte verdieping/uitwerking.
- de gemeente heeft niet voor het gehele gebied een actief grondbeleid/grondexploitatie
- initiatief overstijgende opgaven, zoals het aanleggen van openbare ruimte en infrastructuur, moeten deels op een andere wijze georganiseerd en bekostigd worden. Voor de gemeente is een financieel gebiedsontwikkelingskader nodig, waarin in hoofdlijnen duidelijk wordt hoe de eigen exploitatie bijdraagt aan ingrepen in de openbare ruimte, gezamenlijk parkeren etc., welke ingrepen door andere begrotingen gedekt worden, wat de verwachting is van de bijdrage van projecten van andere partijen en hoe cofinanciering vanuit provincie en Rijk worden ingeschat.
- in organische gebiedsontwikkeling wordt doorgaans een flexibel bestemmingsplan als wenselijk beschouwd. Voor het gros van de ontwikkelingen in Klein Vaticaan geldt dat er sowieso een ruimtelijke procedure moet worden gevoerd om de ontwikkeling te regelen. Belangrijk is dat aanvragen door initiatiefnemers goed door de gemeentelijke organisatie heen worden geleid en binnen de geest van het Structuurbeeld worden afgehandeld.

Ontwikkelingen op de korte termijn (ca. 5 jaar)

Zoals aangegeven trekken de partijen de ontwikkelingen zelf en zorgen ze zelf voor financiering. Daarbij is soms afstemming nodig met de andere partijen. De partijen willen zichzelf en elkaar scherp houden op het gebied van energietransitie, klimaatbestendigheid en circulair bouwen.

ONS HUIS

1. is bijna gereed met het realiseren van het wonen met een plus in het Sint Elisabeth, het herinrichten en deels toegankelijk maken van de tuin voor de bezoekers van Sint Elisabeth en een maatschappelijk relevante invulling van de kapel. Ons Huis heeft na deze werkzaamheden geen plannen voor concrete investeringen.

SOVSZO

1. verkoopt de voormalige pastorie die transformeert van maatschappelijk naar wonen met een maatschappelijke component
2. werkt voor het schoolterrein plannen uit waarbij het de bedoeling is dat de (monumentale) gebouwen woonfuncties krijgen en dat er nieuwbouw van woningen plaats vindt op de historische rooilijnen langs de Isendoornstraat en de Dierstraat en bij de stadsmuur
3. gaat kijken naar en ideeën ontwikkelen voor de herinrichting van de tuinstrook gelegen tussen de voormalige pastorie, de schoolgebouwen en de Isendoornstraat
4. realiseert woningbouw naast Annaschool om de hofjesstructuur te accentueren

PAROCHIE TWAALF APOSTELEN

1. realiseert de bouw van een parochieel centrum bij de Sint Janskerk; dit is al volop in voorbereiding

GEMEENTE

1. realiseert een herbestemming van de Baudartiuslocatie
2. zorgt voor een herinrichting van delen van de Isendoornstraat en de Dierstraat nadat de bouwprojecten zijn afgerond

Andere ideeën uit dit structuurbeeld (langere termijn)

Het structuurbeeld bevat nog veel meer ideeën die goed zijn om te realiseren. De financiering daarvan is nu echter nog onzeker. De partijen van het Klein Vaticaan blijven alert op het inspelen op kansen als die zich voordoen.

9. BIJLAGES

STRUCTUURKAART KLEIN VATICAN - OKT 2017

De Nieuwstad werd als een planmatig opgezette stad gesticht, met haaks kruisende straten. Gesloten bouwblokken zijn overal in de binnenstad te vinden, maar zijn vooral kenmerkend voor de Nieuwstad.

kenmerkende gesloten bouwblokken van de binnenstad en de Nieuwstad

Binnen de gesloten bouwblokken van de Nieuwstad zijn er groene ruimtes; privétuinen, maar vaak ook semi-openbare tuinen die door poorten en informele voetspaden bereikbaar zijn. Deze binnenhoven zijn een tweede belangrijke kernmerk van het stadsdeel.



groene (semi-openbare) binnenhoven/pleinen

In de directe omgeving van het Hubertusplein heeft de wijk zijn heldere structuur verloren. Bij herontwikkeling dient op de vrijeschoollocatie een gesloten bouwblok teruggebracht te worden om de identiteit van de Nieuwstad te herstellen.

terug te bouwen gesloten bouwblok

Klein Vaticaan ontleent zijn identiteit en naam aan de verzameling van gebouwen, gerelateerd aan de Katholieke Sint Janskerk. Naast de kerk, zijn er de pastorie, de Mariaschool, de Sint Jozefschool, de Sint Annaschool, het Sint Elisabeth, het Hubertusklooster en de Elisabethkapel. De monumenten uit dat ensemble dienen behoud te worden.

te behouden panden "Klein Vaticaan"

De Nieuwstad heeft van oorsprong met een rechthoekig stratenpatroon een heldere opzet, met een stadsmuur en stadswallen hier omheen. Deze wegenstructuur bestaat nog steeds, maar is minder goed zichtbaar: de bebouwing ligt verder achter de rooilijn en veel hoekbebouwing is verdwenen. Bij herontwikkeling is noodzakelijk de bebouwing op de oorspronkelijke rooilijn terug te brengen. Dit geldt voor de oostzijde van de Dieserstraat, ten hoogte van het bouwblok waar het vrijeschoolcomplex nog ligt, en voor de noordzijde van de Isendoornstraat.



bouwblokken terug te brengen in de rooilijn

Bij herontwikkeling is noodzakelijk de hoekpanden van het oorspronkelijke stedelijke weefsel terug te brengen. Dat geldt voor de bebouwing op de kruising Isendoornstraat-Dieserstraat, om de toegang naar de Spaanse poort en het Vogelpark te begeleiden.



terug te brengen hoekpanden Isendoornstraat-Dieserstraat

In de planmatig opgezette Nieuwstad kwamen de haaks kruisende straten uit op de eveneens geplande poorten en verdedigingstorens. Het stadsdeel stond verscholen achter de stadsmuur. De beperkte toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer is kenmerkend voor de wijk.



doodlopende wegenstructuur in oostelijke richting

Er zijn weinig restanten over van de stadsmuur en de vestingwerken hebben hun samenhang verloren. Het oude tracé van de stadsmuur uit de 14e eeuw dient weer voelbaar te worden. De eerste stadsmuur werd in de 16e eeuw uitgebreid. Het tracé van de nieuwe stadsmuur dient weer voelbaar te worden.



oorspronkelijke locaties van de (deels zichtbare) stadsmuurtorens



nog zichtbare stadsmuur uit de 14de eeuw



tracé van de ondergrondse restanten van de stadsmuren uit de 14de en 16de eeuw

Om de stadsmuur of de restanten daarvan meer beleefbaar te maken is het aan te raden visuele of fysieke relaties tussen de groene ruimtes van de bouwblokken en de vestingwallen aan te leggen. Gedacht kan worden aan bebouwing los van de stadsmuur, bebouwing op palen, aan paden, belvédères of bruggen over de stadsmuur.



visuele en/of fysieke relaties binnenhoven-stadsmuur

Het stadsdeel Nieuwstad loopt tot aan het oude tracé van de stadsmuur uit de 14e eeuw. Er is geen stedelijke ontwikkeling aan de noordkant van het oude tracé. Idealiter wordt ook het park uitgebreid tot aan het oude tracé van de stadsmuur. Bij herontwikkeling en herinrichting aan de noordzijde van de Isendoornstraat ligt de Spaanse poort op de begrenzing tussen stad en park.



te versterken betekenis van de Spaanse poort

De zone tussen de stadsmuur uit de 14e eeuw en de stadsmuur uit de 16e eeuw ligt in het park. Deze zone is groen ingericht, eventueel met water zoals het in de 16e eeuw nog het geval was. Het is een geschikte locatie voor functies (kleine of onbebouwde voorzieningen) die passend zijn bij het karakter van een stadspark en die de levendigheid van de Nieuwstad ondersteunen.

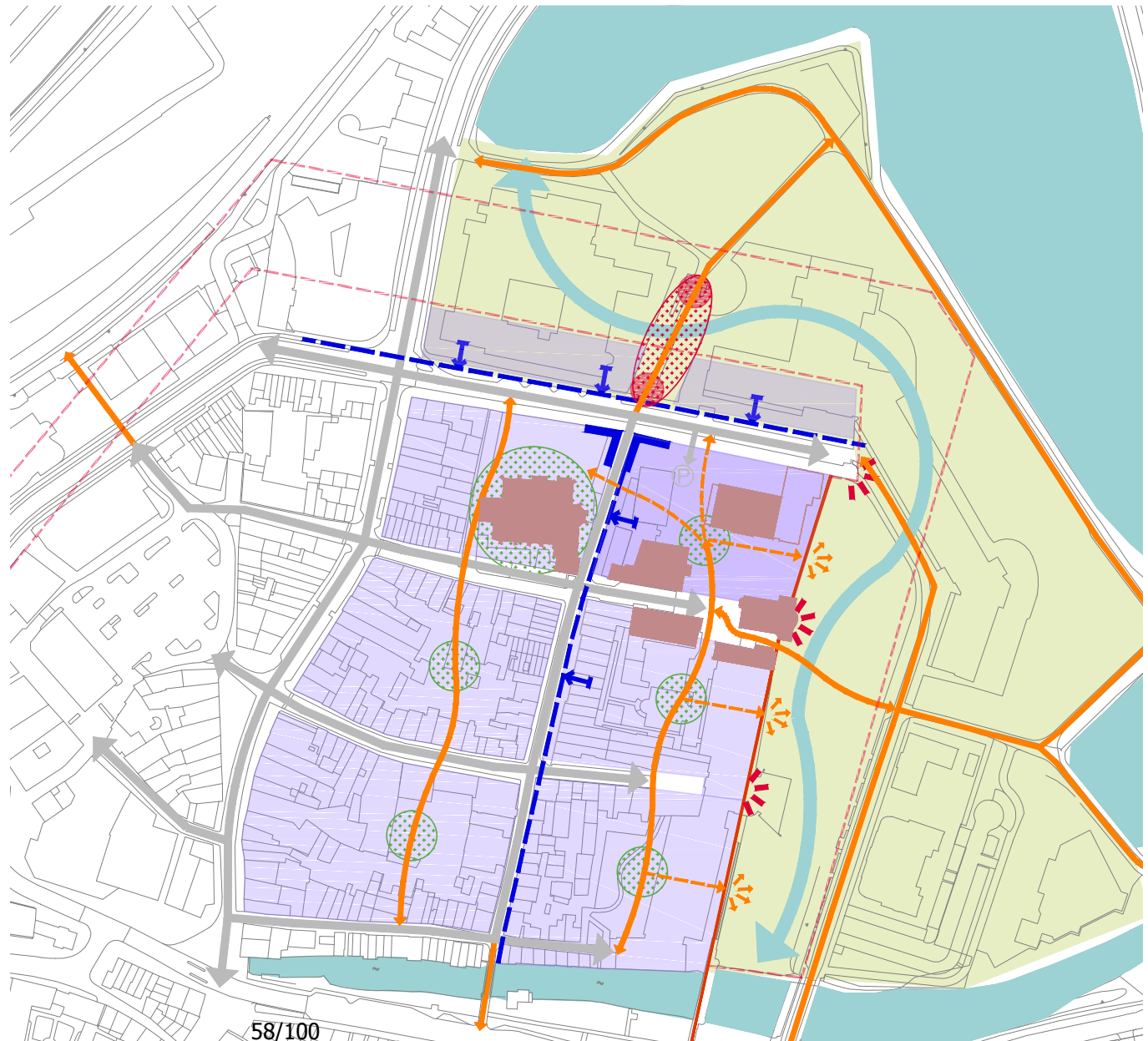
→ blauwe/groenblauwe invulling Grachtzone

Omdat de openbare ruimte van het middeleeuwse stadsdeel van oorsprong beperkt was, met smalle wegen, moet het parkeren op straat voorkomen worden. Alternatieven voor deels in de binnenhoven parkeren of in parkeergarages zijn onderzocht.

→ P mogelijke toegang naar (ondergrondse) parkeervoorziening

De Nieuwstad hoort, samen met de omgeving Broederenklooster en Basseroord, bij een groter stadsdeel. Het stedelijke weefsel (routes, ruimtes, pleinen en informele paden door de bouwblokken heen) wordt waar mogelijk naar de directe omgeving verlengd. Nieuwe verbindingen voor langzaamverkeer worden in de oost-westelijke richting gecreëerd en vanuit het plangebied naar het park toe aangelegd.

→ langzaamverkeer netwerk



9. BIJLAGES

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Omstreeks 1250

De Nieuwstad werd door de Gelderse Graven als een planmatig opgezette stad gesticht, met haaks kruisende straten die op de eveneens geplande poorten en verdedigingstorens uitkwamen. De nieuwe stadsstichting had reeds in 1272 een eigen parochiekerk, de Nieuwstadskerk, nu Sint Janskerk. De eerste verdediging bestond uit aarden omwalling die in de eerste decennia van de 14de eeuw vervangen werd voor een stadsmuur. De stadsmuur telde twee poorten, de noordelijke hoofdpoort Nieuwstadspoort aan het eind van de Dieserstraat en de Olypoort aan het eind van de Gasthuisstraat. Verder waren er zeven halfronde waltorens en twee overhoeks geplaatste vierkante hoektorens.

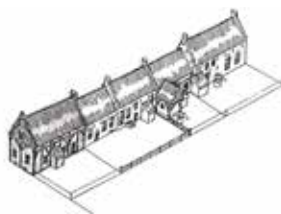


Johan Blaeu, 1649

Omstreeks 1450

Aan oostzijde van de Dieserstraat stonden tussen de Tengnagelshoek en de Isendoornstraat, de huidige nieuwbouwlocatie van het vrijeschoolcomplex, zeven huizen waarvan een aantal er tot 1976 hebben gestaan. De kerkmeester van de Nieuwstadskerk woonde daar.

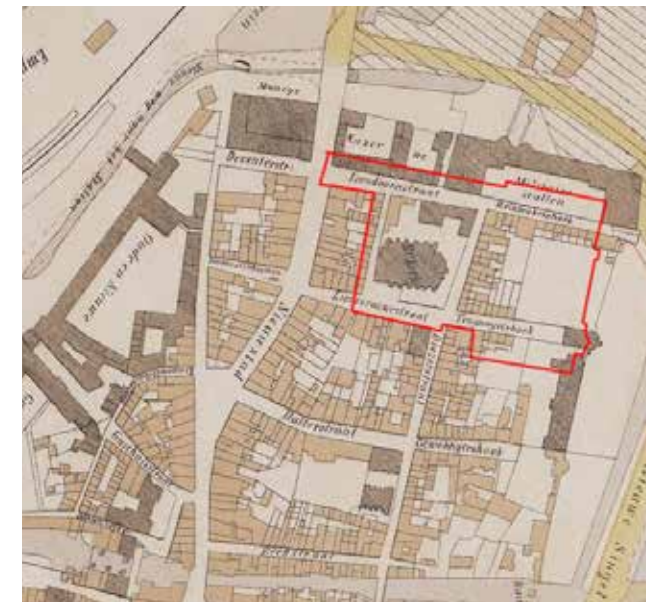
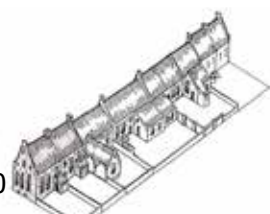
transformatie van de woningen aan de oostkant van de Dieserstraat in de loop van de tijd



Omstreeks 1650

Welgestelde burgers woonden in de Dieserstraat. Door de vernieuwing van de vestingwerken moest de hoofdpoort in 1616 verplaatst worden van de Dieserstraat naar de Nieuwstad; er werd een poort in het Isendoornklooster gemaakt. De Dieserstraat werd een onbetekenend achterafstraatje en later zelfs een achterbuurt. Vanaf 1625 zijn het Oude en Nieuwe Gasthuis gevestigd tussen stadsmuur en Nieuwstad.

59/100



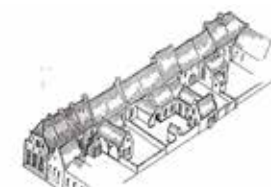
1878

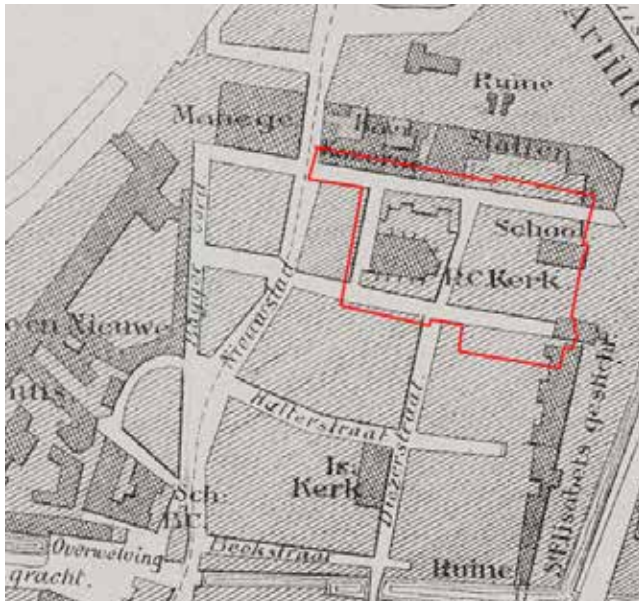
Omstreeks 1850

Het complex van het Oude en Nieuwe Gasthuis is steeds verder uitgebreid. In 1789 is de poort naar het Gasthuiscomplex gebouwd.

De zeven middeleeuwse huizen tussen Tengnagelshoek en Isendoornstraat waren verbouwd tot achttien kleine woninkjes, bewoond door zeer kinderrijke katholieke gezinnen.

In 1934 werd de oude kerkmeesterswoning gesloopt ten behoeve van een schoolplein voor de in 1909 gebouwde Sint Annaschool aan de Tengnagelshoek.

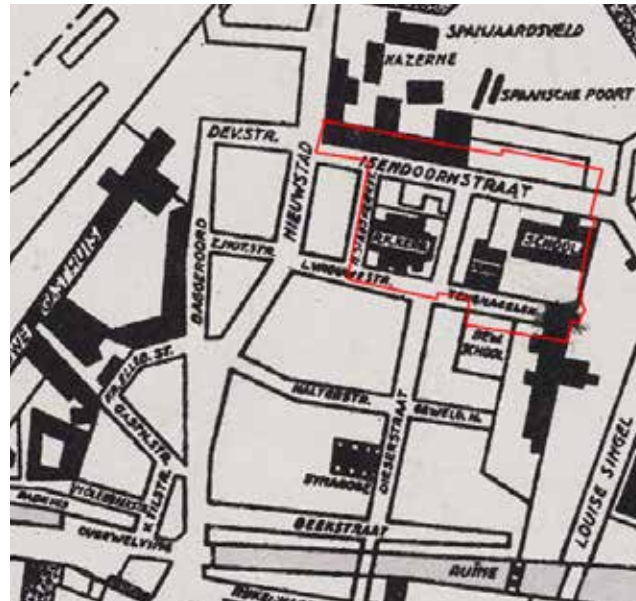




1901

Omstreeks 1850 - 1950

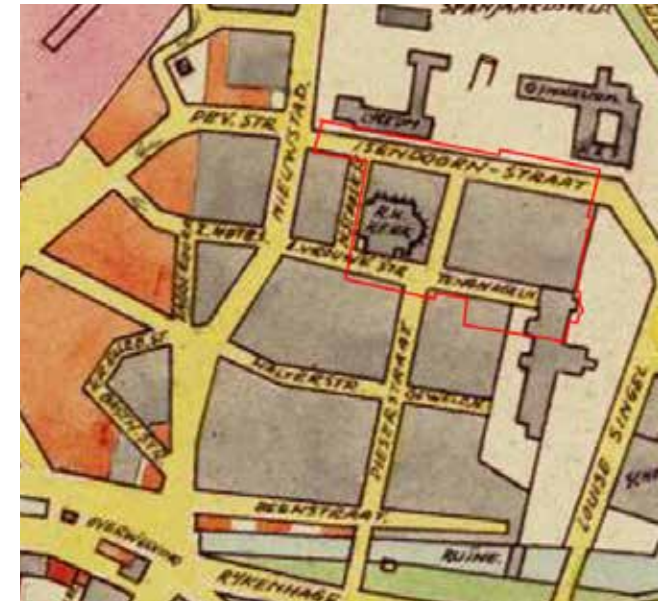
In de bloeitijd van het nieuwe katholicisme hoorden bij het gebied Klein Vaticaan: het Hubertusklooster (gesloopt 1991, nu Hubertusplein), de Nieuwstadkerk/Sint Janskerk, met concistoriekamer etc., de scholen Jozefschool (Isendoornstraat), Annaschool en Mariaschool (Tengnagelshoek), de pastorie (Tengnagelshoek), de Elisabethkapel (tegen Sint Elisabeth), het Sint Elisabeth, oorspronkelijk een katholieke zorginstelling. De huizenblokken aan de oostzijde van de Dieserstraat werden in 1976 gesloopt (vrijeschoollocatie). In 1934 werd de oude kerkmeesterswoning gesloopt ten behoeve van een schoolplein voor de in 1909 gebouwde Sint Annaschool aan de Tengnagelshoek.



1941

Tweede Wereld Oorlog

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de structuur nog grotendeels hetzelfde als begin 20e eeuw. In het najaar van 1944 wordt Zutphen zwaar getroffen. Er ontploft een munitietrein en Zutphen wordt gebombardeerd. Het gebied rond het station raakt zeer beschadigd. Onder meer het Gasthuis, maar ook panden rond de Rozengracht zijn beschadigd. Het Gasthuis wordt in 1947 gesloopt vanwege de zware beschadigingen.



1955

Omstreeks 1950

In de periode van 1954-1963 wordt het nieuwe ontwerp voor de stationsomgeving uitgevoerd (met radiale lijnen vanaf het station). Rondom de Berkel wordt veel bebouwing gesloopt (Molen-gracht en Rijkensgracht) om ruimte te maken voor het verkeer. Het schoolgebouw wordt gehandhaafd in de wederopbouwplannen. In 1976 werden de andere inmiddels totaal verkrotte woningen aan de oostkant van de Dieserstraat uit het rijtje van zeven gesloopt.

9. BIJLAGES

STRUCTUURKAART VISIE VAN DE TOEKOMST



STADSMUUR

**HISTORISCH RONDJE
INGETOGENHEID
GROENE LONG**

-  vesting uit 1800
-  vesting nu
-  autowegen
-  de Berkel aftrappend richting de IJssel
-  nieuwe en bestaande hofjes
-  herstel Binnengracht
-  belangrijke stedelijke ruimtes
-  (regen)water geleiding
-  herstel bebouwde randen
-  poort en verblijfsruimtes
-  herstel bomenstructuur
-  (iconische) watermolen



BASTIONS EN GRACHTEN

**BLAUWE EN GROENE KETTING
ROBUUSTHEID
PUBLIEKE TREKKER**

-  ravelijn
-  bastion met strakke groene taluds
-  autowegen
-  ecologische eilandzone
-  opstappunt fluisterboot
-  bijzondere (onbebouwde) functie
-  herstel bebouwde randen
-  watermolen
-  warmteoverdrachtstations
-  vlonderstructuur
-  Ecologische Verbinding Zone



LINIES

**NIEUWE GROENE WANDELING
SOCIALE COHESIE
INNOVATIE-RING**

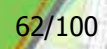
-  park- en wandelstructuur - bestaand
-  park- en wandelstructuur - nieuw
-  bestand water
-  autowegen
-  langzaamverkeersverbinding
-  poort inrichting



FORTEN EN RIVIERENFRONT

**STENIGE VESTING
GROTE SCHAAL
RIVIERENDYNAMIEK**

-  haven
-  voetgangerszone - verhard
-  wandelgebied - groen
-  waterstructuur
-  groene oevers aan de buitenzijde
-  strakke randen van de vesting
-  autowegen
-  langzaamverkeer verbinding
-  water uitlaatpunt
-  smalle windturbines als kunstobject





STADSMUUR



BASTIONS EN GRACHTEN



LINIES



RIVIERENFRONT

Wat/waar

- Middeleeuwse gordel met centrum: stadsmuurgerelateerd, 1200-1550
- Natuurlijk reliëf rivierduin
- Nu smalle groene vesting zones, soms met restanten water en stadsmuur-resten
- Inclusief Paardenwal en Boompjeswal als hybridevorm tussen “Stadsmuur” en “Bastions”
- Uniek: groen lint in de binnenstad, hofjes, pleinen

Hoofddoelstelling

- Zonering muur - groen - gracht – vestingwal als leidend principe hanteren
- Klimaattuinlint: verkoeling in de ‘warme’ stad en opvang regenwater bij hevige buien
- Toevoegen kleinschalige groene en blauwe oases
- Toevoegen (speel-)water
- Regenwater optimaal benutten voor de grachten

Wat/waar

- Vesting in Oud Nederlands Stelsel uit 1591-1625: bastions, ravelijnen, brede grachten zoals Vispoort- en Grote Gracht
- Nu veel water en parken

Hoofddoelstelling

- Water gebruiken als leidende structuur, groen inzetten om de zone robuust te versterken tot stelsel van klimaatparken
- Water en vestingwerken beleven vanaf oevers, vlonders en vaarroutes
- Betekenis geven aan de afzonderlijke bastions
- Nieuwe verhouding zoeken tussen infra (stadsring), de functionele betekenis en de beleving van de vesting
- “Stuwmeer” functie vesting inzetten voor energie-opwek
- Ecologische Verbinding Zone-functie Berkel/Hoofdgracht realiseren

Wat/waar

- Gordel van de Linies: Nieuw Nederlands Stelsel uit 1700-1800
- Nu versnipperde relictten in buitenwijken, soms groen, soms blauw, soms rood; alleen Linie van Coehoorn heeft herkenbare kwaliteit

Hoofddoelstelling

- Linie als object en als thema weer in de wijken herkenbaar en beleefbaar maken
- Delen fysiek verbinden en waar mogelijk water terugbrengen
- Inzetten als continue wandel-/sport-structuur
- Inzetten voor woonkwaliteit en identiteit: vesting als klimaatzone tussen samenhangende buurten

Wat/waar

- Stapeling van vesting in Oud en Nieuw Nederlands Stelsel uit 1591-1800: rivier-gerelateerd
- Cabinetgracht

Hoofddoelstelling

- Stenen riviervesting met IJselfort(en) als continu verdedigingswerk beleefbaar maken
- Continue groen-blauwe klimaatpromenade over de historische stenen vesting
- Riviervesting als hoogwaterbescherming én verkoelende uitloop voor de stad
- Hoornwerk als ‘IJselfort’ weer beleefbaar/herkenbaar (aanhaken op beleving IJsselkade)



HISTORIE

STADSMUUR

- Muurelementen herstellen, stadsmuur zichtbaar maken
- Stadsmuur optimaal toegankelijk maken
- Historisch water herstellen: Binnengracht bij Boompjeswal/Paardenwal, Isendoornstraat, Spaanse poort
- Groene binnenstadslint herstellen
- Functie poorten beter beleefbaar maken, verblijfskwaliteit vergroten
- Onderzoeken: terugbrengen of visueel maken watermon als icon op de overwelling

BASTIONS EN GRACHTEN

- Beleving en herkenbaarheid van de bastions versterken
- Vorm van de strakke taluds van de bastions herstellen
- Natuurlijke oevers aan de buitenzijde van de vesting maken
- Waar mogelijk ravelijnen in de Hoofdgracht herstellen
- Bastions en ravelijnen herkenbaar maken als verdedigingswerk door plaatsen van kanonnen
- Grachtwater optimaal in oppervlakte herstellen
- Overgang buiten-binnengebied beter zichtbaar maken

LINIES

- Vestingthema leidend maken bij ruimtelijke ingrepen in deze gordel
- 19e-eeuwse Buitensociëteit in samenhang met groene/blauwe vestingomgeving respecteren en herpositioneren met de 19e-eeuwse kwaliteit van de openbare ruimte als leidend thema

RIVIERENFRONT

- Herinrichtingen eenduidig materialiseren met de IJsselkade als richtsnoer
- Voormalige scheepswerf Cabinetgracht weer betekenis geven door vestingwater weer in visueel contact te brengen met de IJssel
- Vispoortgracht en Cabinetgracht weer met elkaar verbinden – visueel en/of waterstaatkundig. Dit versterkt de beleving van het Hoornwerk als fort



STRUCTUUR

- Herontwikkelen Binnengracht: verbinding en samenhang van het vestingwater en -groen en van de nu losliggende stadsdelen in de binnenstad (Spitaalstraat, Polsbroek, Laarstraat)
- Doorlopende wandelstructuur aanleggen door tuinlint
- Bruggen over de watergangen realiseren
- Fietsstallingen realiseren op strategische plekken

- Centrumring Oost herinrichten om meer ruimte voor de vesting en het langzaamverkeer te creëren
- Aanbrengen van een continue verbindingen tussen bastions (water, (vlonder-)paden)
- Vaarverbinding tussen de Grote Gracht en de Berkel en tussen de Vispoortgracht en de Hoofdgracht verbeteren
- Vaarroutes uitbreiden

- Structuurherstel realiseren door de vesting als inspiratie te gebruiken bij het ontwerpen en ingrijpen in de openbare ruimte en in het stedelijke weefsel
- Zone daarnaast consequent benaderen vanuit de functies wandelen/sporten, waterberging, klimaat (verkoeling), natuur

- Onderzoeken herinrichting openbare ruimte om de IJsselkade en het rivierfort één samenhangende zone te laten zijn
- Verbinding tussen de Cabinetgracht en de Vispoortgracht herstellen
- Wandelroutes onderling verbinden



ECOLOGIE

- Water en groen toevoegen in overwegend stenen gebied, meer gradiënten en leefgebieden voor stadsflora en -fauna
- Tuinlint inrichten als gecultiveerde natuur: bomengaard, bloementuin, moestuin
- Waterkwaliteit van de Binnengracht verbeteren
- Bij vervangen bomen op de Boompjeswal/Martinsingel rekening houden met terugbrengen vestingstructuur en vestingwater

- Ingrijpen aan de vesting steeds aangrijpen om ecologisch areaal toe te voegen aan de 'landzijde' - bv. door eilanden langs de oevers
- Stepping stones realiseren aan de buitenrand van de Hoofdgracht door herstel van ravelijnen langs de Hoofdgracht
- Sortimentkeuze beredeneren vanuit beleving, verkoeling, doelsoorten en beheer en onderhoud

- Versterken ecologische waarden bestaande groene linie met onderscheid stad- en landzijde
- Onderzoeken van gewenste doelsoorten bij ingrepen in verdicht stedelijk gebied, geredeneerd vanuit de potenties van beperkte ruimte en vanuit beheer en onderhoud (liefst vanuit de buurt zelf)

- Bepalen benodigde/mogelijke maatregelen voor de verbinding van riviernatuur - berkel/vestingnatuur - stadsnatuur
- Beleving riviernatuur optimaliseren (bereikbaarheid i.r.t. kwetsbaarheid)



KLIMAAT

- Binnenstad/AH-terrein afkoppelen en vesting voeden met molgoten
- Klimaatlong toevoegen aan de middeleeuwse binnenstad doorherontwikkeling Binnengracht
- Klimaatveranderingen in de openbare ruimte zichtbaar
- Berkel tussen IJssel-Overwelling op verschillende niveaus brengen
- Afkoppelen en regenwater via molgoten naar het stadswater voeren

- Inrichten als (doorlopend) stelsel van verkoelende klimaatparken met water en groen als gelijkwaardige aanvulling op de vestinginrichting
- Onderzoeken meer debiet en doorstroming grachten voor versnelde afvoer warmte - en dit relateren aan de potenties voor TEO
- Water optimaal bereikbaar en bruikbaar maken
- Waar mogelijk vestingwater inzetten als opvang van af te koppelen water omringende stadsdelen

- Consequent inzetten van de vestingzone voor afkoppeling e.d.
- Consequent zoeken naar toevoeging van verkoeling met groen en water
- Klimaatmaatregelen zichtbaar maken en communiceren
- Betrekken bewoners bij afkoppeling, ontstening etc.
- Met bewoners ontwerpen van de herinrichting van de directe woonomgeving vanuit vesting, klimaat, ontmoeten, recreëren en spelen

- Maximaal bereikbaar maken van de verkoeling door de IJssel voor de stedeling
- Daarbij zorgen voor verblijfsplekken
- Verder uitdragen en in het ontwerp van de openbare ruimte leesbaar laten zijn van de betekenis van de kering voor de rivierveiligheid en daarmee voor de riviergerelateerde klimaatopgaven
- Vesting hiermee ook leesbaar 'bescherming tegen klimaatexcessen' laten zijn



DYNAMIEK

- Herontwikkeling Binnengracht gebruiken als vliegwiel voor herontwikkeling AH-terrein en de overgangen van de aanloopstraten naar de binnenstad
- Klein Vaticaan herontwikkelen
- Park toevoegen aan de binnenstad door het zoveel mogelijk publiek maken van het parklint
- Zonne-opwek verwerken in eenduidig herkenbare objecten zoals oplaadbaar straatmeubilair of kunstobjecten
- Onderzoeken TEO uit vestingwater

- Onderzoeken welke bijzondere functies de bastions kunnen versterken
- Onderzoeken toevoegen van evenementen en festivals
- Samenhangend vestinglint voor wandel- en vaarroutes
- Eenduidig uitwerken en realiseren: zonnepanelen op de grachten, op taluds van bastions, op wandelpaden
- Mogelijk houden van warmteoverdrachtstations op ravelijnen
- Stuwmeefunctie vesting inzetten voor energie-opwek
- Onderzoeken TEO uit vestingwater

- Consequent toevoegen van mogelijkheden voor ontmoeting, ontspanning, recreëren, natuurlijk spelen
- Sociale cohesie verhogen door identiteit van het gebied weer leesbaar te maken, door samen te ontwerpen aan klimaatmaatregelen
- Zone inzetten als route voor wandelen/sporten
- Eenduidige vormgeving/objectkeuze voor zonne-opwek: straatmeubilair, kunst, wandelpaden
- Onderzoeken mogelijkheden kleine windturbines langs de wandelpaden en op particuliere daken

- Cabinetgracht en Vispoortgracht meer betekenis laten hebben voor stedelijke dynamiek
- Herontwikkeling werf Cabinetgracht biedt kansen voor omgeving Veerstraat in de geest van herontwikkeling 'Hoornwerk'. Idem, Houtwal i.r.t. Vispoortgracht
- Eenduidige vormgeving/objectkeuze voor zonne-opwek: straatmeubilair, kunst, wandelpaden
- Energie-opwek in verschillende orden van grootte (rivierkracht, TEO, zonneopwek in straatopjecten) verder uitdenken

9. BIJLAGES

PARKEREN

De mobiliteitsnota van Zutphen 'Mobiliteit in de binnenstad 2018' (gemeente Zutphen; 2018) vormt een belangrijk uitgangspunt voor het Structuurbeeld Klein Vaticaan. Hoofdstuk 3, stip op de horizon, verwoordt een aantal hoofdlijnen die relevant zijn voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Klein Vaticaan:

- Het beleid met betrekking tot mobiliteit draagt bij aan een bereikbare, verkeersveilige, leefbare, gastvrije, levendige en duurzame binnenstad. De inrichting van de wegen binnen de historische binnenstad gaat volgens het STOP!-concept: als eerste faciliteren van de voetganger (Stappen), dan de fietser (Trappen), dan het OV en als laatste de Personenauto. Het is de ambitie om verblijfsgebieden verkeerssluw en verkeersveilig te maken en te vrijwaren van doorgaand verkeer.
- In de binnenstad staan de cultuurhistorische kwaliteiten en de verblijfsfunctie centraal. Het autoverkeer wordt zo direct mogelijk naar de parkeervoorzieningen geleid, die bij voorkeur buiten de historische binnenstad zijn gesitueerd.

Voor het hoofdwegennet wordt gesteld:

- Het autoverkeer wikkelt zich af op het hoofdwegennet en de centrumring. Dit heeft een zodanige doorstroming dat er geen behoefte ontstaat tot 'sluipen' door de verblijfsgebieden.
- De centrumring is als zodanig herkenbaar voor

de weggebruiker en onderscheidt zich van de wijkverzamelstraten en verblijfsgebieden.

En voor parkeren:

- Het aanbod van parkeervoorzieningen wordt voor de historische binnenstad verplaatst van de binnenstad naar de rand van de historische binnenstad. Dit gebeurt op een zodanige wijze dat er sprake is van een goede spreiding, een goede aansluiting op het hoofdwegennet, een goede aansluiting op de looproutes in en naar de binnenstad en een minimale afstand tot het winkelgebied. Bewoners en bedrijven in de binnenstad blijven hierbij beschikken over voldoende en adequate parkeerplaatsen in de directe nabijheid; aantrekkelijke looproutes en aanvullende voorzieningen dragen bij aan de kwaliteit van de parkeervoorzieningen.
- De gemeente zet in op innovatieve technieken om het parkeren beter te reguleren, zoekverkeer te voorkomen dan wel onmogelijk te maken. De gemeente wil het gebruik van duurzame vervoersmiddelen stimuleren en faciliteren door goede parkeerfaciliteiten voor deze duurzame vervoersmiddelen te voorzien.

Klein Vaticaan ligt aan de centrumring, die een belangrijke betekenis heeft en houdt voor de doorstroming van het autoverkeer. Grotere parkeerclusters aan de ring voor bezoekers zijn de P&R (400 m), de Polsbroek (600 m) en de Houtwal (900 m). Een middelgrote nabij Klein Vaticaan is het Basseroord (150 m).

De partijen in Klein Vaticaan bereiden ontwikkelingen voor die meer woningen toevoegen, en daarmee een grotere parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte kan op de vrijeschoollocatie en op de Baudartiuslocatie voor een belangrijk deel op eigen terrein worden opgelost, op het archeologisch waardevolle Hubertusplein niet. De partijen schatten in dat, binnen de reguliere normen, voor ca. 25 parkeerplekken een oplossing moet worden gevonden:

- door herschikking van bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen in het licht van de gehele ring, en in het kader van een op te stellen uitvoeringsprogramma voor de Mobiliteitsnota
- op de Baudartiuslocatie
- op Basseroord bij een toekomstige grootschalige herontwikkeling
- door het hanteren van andere normen en/of het specifiek richten van het woningaanbod op een doelgroep die gericht is op andere vervoersvormen, deelauto's etc.
- innovatie in parkeren, zoals het ontsluiten het introduceren en faciliteren van de deelauto; van Mobility as a Service, het ontsluiten van gedetailleerde informatie voor de reiziger betreffende reistijden en parkeerbezetting, het betreft mobiliteitsmanagement door gedragsverandering; niet reizen, reizen op een ander tijdstip, reizen via een andere modaliteit of reizen via een andere route en het betreft bijvoorbeeld het stimuleren van elektrisch rijden. Bij de uitvoering van de projecten wordt een en ander nader bepaald en uitgewerkt, uitgaande van een netto gelijkblijvend – en geen toename – van de parkeerdruk in de omgeving.

9. BIJLAGES

DUURZAAMHEID

De partners binnen Klein Vaticaan hebben allen ambities op het gebied van duurzaamheid, met verschillende focussen, mogelijkheden en reikwijdten.

Biodiversiteit

- natuurlijk bermbeheer en ecologisch beheer van de oevers, maaien en afvoeren
- later maaien en gefaseerd maaien
- overjarig riet op enkele plekken laten staan
- oevers niet maaien tijdens broedseizoen
- spaar overhangende takken en takken in het water
- verzande en dichtgeslibde delen baggeren
- matigen snelheid fluisterboten
- organiseren samenwerking waterschap en eigenaren met tuinen langs het water
- aandacht voor muurvegetatie bij restauratie of onderhoud van gebouwen, muren en kades
- voorlichting bewoners over aanwezigheid van bijzondere muurvegetatie zodat deze minder wordt verwijderd
- behoud van donkerte langs het water voor vleermuizen
- aanleg vissenbos (een takkenril in het water, deze zorgt voor beschutting voor vissen)

Circulair bouwen

	Inzetten best bestaande techniek	Gestandaardiseerd materialenpaspoort	inzet van hergebruikt materiaal en/of herbruikbaar materiaal
Baudartius	V	V	+
Hubertusplein gemeente	V	V	+
Hubertusplein parochiehuus	V	+	+
Vrijeschool-locatie	V	V	V
Openbare ruimte	V	V	+

V = toepassen + = waar mogelijk toepassen

Energietransitie

	BENG	Gasloos	Zonnepanelen op nieuwbouw
Baudartius	V	V	+
Hubertusplein gemeente	V	V	+
Hubertusplein parochiehuus	V	V	+
Vrijeschool-locatie	V	+	+

V = toepassen + = waar mogelijk toepassen

Klimaatadaptatie

	Watertoets	Afkoppelen	Hittestress
Baudartius	V	V	Terugbrengen/aanplant bomen
Hubertusplein gemeente	V	V	Groene binnenhof
Hubertusplein parochiehuis	V	+	Groene binnenhof
Vrijeschool-locatie	V	V	Bomenrijk landschapsontwerp en publieke bereikbaarheid
Openbare ruimte	V	Geleiding afgekoppeld straatwater naar vestingwater – zoveel mogelijk oppervlakkig (zichtbaarheid)	Bomenrijk ontwerp openbare ruimte – met inachtneming historische stadssetting Maximale bereikbaarheid parkdelen Aanleg van diepere gedeeltes in de watergang als vluchtplaats voor vissen gedurende droogte; Aanleg vissenbossen (combinatie met dieper delen in de watergang); Verbetering van kwaliteit (onder)watervegetatie; Water bereikbaar en beleefbaar

V = toepassen 88/100

REACTIENOTA

STRUCTUURBEELD KLEIN VATICAAN

INLEIDING

In het Klein Vaticaan, een deelgebied van de Nieuwstad in de binnenstad van Zutphen, werken vier partijen al langere tijd samen om te zorgen dat de uitvoering van individuele plannen meerwaarde oplevert voor het hele gebied. De samenwerkende partijen zijn de gemeente Zutphen, Woningstichting Ons Huis, Stichting ter Ondersteuning van de Vrije Scholen in Zutphen en omstreken en de Parochie HH Twaalf Apostelen.

Het gebied rond de Sint Janskerk is nu ruimtelijk onaf en vrij monofunctioneel. Functieverandering, herbouw en nieuwbouw en investeren in de openbare ruimte kan dit gebied transformeren in een aantrekkelijk woon-, werk- en bezoekgebied, met meerwaarde voor de gehele (binnen-)stad. Anno 2020 zijn en gaan meerdere projecten in uitvoering. Voor de partijen is het belangrijk om helder te hebben wat (grotendeels samen ontwikkelde) de kaders zijn voor die projecten. Daarom is afgesproken dat een Structuurbeeld op te stellen. Het Structuurbeeld beschrijft wat de bestaande gebiedskwaliteiten en historische onderleggers zijn, welke doelen en kwaliteiten nagestreefd worden op een aantal onderwerpen, wat, per deelgebied, de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn en welke beeldkwaliteit geldt en hoe het vervolg vormgegeven wordt (samenwerking, uitvoering, communicatie).

Het Structuurbeeld heeft ter inzage gelegen van 22 december 2020 tot en met 3 februari 2021. In die periode zijn 16 reacties ingediend.

Deze inzageperiode was het sluitstuk van een aantal jaren samenwerken en participeren:

De partijen zijn in 2016 het gesprek aangegaan om te onderzoeken of samenwerken een betere gebiedskwaliteit op zou leveren dan ieder voor zich plannen ontwikkelen en realiseren.

De gebiedsbewoners zijn vanaf januari 2018 betrokken bij de mogelijke ontwikkelingen in het gebied. In een voorlichtingsavond begin 2018 zijn bewoners geïnformeerd over plannen van de partners en het ideeënboek en de stedenbouwkundige invullingsvisie voor het (ruimere) gebied. Op de informatieavond is naar vragen en opmerkingen gevraagd en die konden mensen ook (achteraf) kwijt op reactieformulieren die men mee kon nemen.

Vanuit dit eerste contact met de bewoners zijn drie bewonersgroepen ontstaan waar sindsdien mee afgestemd is. De groepen is gevraagd (op schrift) aan te geven wat zij voor het gebied belangrijk vinden; op basis daarvan zijn de plannen verbeterd en aangescherpt. Veelal kwamen de aandachtspunten vanuit de groepen grotendeels overeen met wat de partijen voor het gebied belangrijk vonden en nog steeds vinden. In één van de besprekingen met de vertegenwoordigers van de bewonersgroepen hebben is gesproken over in welke mate en wanneer zij geïnformeerd wilden worden over zaken. Bewoners hebben aangegeven daar pas behoefte aan te hebben als zaken concreter zouden zijn.

Voor de start van het opstellen van het structuurbeeld zijn er met alle betrokken partijen, waaronder de bewonersgroepen en BDP, over twee sessies werkateliers gehouden waarbij diverse onderwerpen en deelgebieden zijn langs gelopen om met elkaar te bepalen wat daarin belangrijk werd gevonden.

De reacties van de indieners zijn geanonimiseerd. Daar waar een korte reactie is ingediend is deze integraal opgenomen. Waar nodig zijn omvangrijke reacties samengevat. Alle reacties zijn van een antwoord voorzien. De ingediende reacties leiden niet tot aanpassing van het Structuurbeeld.

Wel is het Structuurbeeld op een beperkt aantal punten aangepast, dit zijn de 'ambtshalve aanpassingen', bedoeld om de tekst leesbaarder of duidelijker te maken.

Indiener 1

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Mooi plan. Veel aandacht voor tegengaan leegstand en verpaupering. Verbetering mbt groen in de buurt.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
Klimaat, verkoeling, groenvoorziening	Ook in de smalle straten kan veel meer aan verkoeling en verbetering luchtkwaliteit worden gedaan door ook daar aan de zon zijde vd straat bomen te planten.	De smalle straten bieden geen ruimte voor bomen vanwege de ondergrondse infrastructuur. Bovendien passen bomen niet in de middeleeuwse karakteristiek van smalle straten en ze maskeren de historische gevels (en daglicht en uitzicht van bewoners). Het structuurbeeld voorziet juist in het versterken van groene oases in de vorm van de binnenruimten (hofjes) en de parkenzones.
Parkeren	Goed idee om parkeren in de smalle straten op te heffen. Liever een boom voor de deur dan een auto!	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 2

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Wij als bedrijf zijnde vinden het een goed Structuurbeeld.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
Wegen	Waar wij al jaren mee zitten is de volgende: De kwaliteit van de voetpaden en de wegen. Wij hebben dit meerdere malen keer aangegeven bij de gemeente maar tot heden is er niks gebeurd. De stenen zitten los en zijn behoorlijk oud! Wij hebben vaak personen gekregen die hierdoor zijn gevallen. Wat heel raar is! Om de hoek op de Nieuwstad heeft de gemeente de weg en voetpaden compleet vernieuwd en niet op de Isendoornstraat.	Dat is een aandachtspunt voor deze buurt; de komende tijd wordt bekeken welke onderdelen van de openbare ruimte wanneer aangepast kunnen worden.
Overig, aanvullend	Speelplaatsen voor de kinderen. Pret met water?	In het gebied is hiervoor beperkt ruimte en de zandgrond is erg waterdoorlatend. Speel/waterplaatsen geven wij mee in toekomstige gesprekken over de nieuwe ontwikkelingen en over bestaande hofjes.

Indiener 3

<i>Thema</i>	<i>Reactie</i>	<i>Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld</i>
Algemeen	Mooi plan. Veel aandacht voor tegengaan leegstand en verpaupering. Verbetering mbt groen in de buurt.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
Klimaat, verkoeling, groenvoorziening	Ook in de smalle straten kan veel meer aan verkoeling en verbetering luchtkwaliteit worden gedaan door ook daar aan de zon zijde vd straat bomen te planten.	De smalle straten bieden geen ruimte voor bomen vanwege de ondergrondse infrastructuur. Bovendien passen bomen niet in de middeleeuwse karakteristiek van smalle straten en ze maskeren de historische gevels (en daglicht en uitzicht van bewoners). Het structuurbeeld voorziet juist in het versterken van groene oases in de vorm van de binnenruimten (hofjes) en de parkenzones.
Parkeren	Goed idee om parkeren in de smalle straten op te heffen. Liever een boom voor de deur dan een auto!	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 4

<i>Thema</i>	<i>Reactie</i>	<i>Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld</i>
Algemeen	als oud bewoner van de Halterstraat: een prima plan.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
voormalige geref. kerk Halterstraat	ik mis echter een beschrijving/ opname van het pand Geref. kerk Halterstraat, voormalig St Josephs gebouw. Is een aardige zaal, hier moet wat mee gebeuren. is dit al het geval, dan is het mij ontgaan	Hier zijn op dit moment inderdaad al ontwikkelingen gaande, deze worden opgepakt door de eigenaar. Gezien de beperkte omvang worden deze niet opgenomen in het Structuurbeeld maar wel in lijn met het Structuurbeeld in samenspraak met de buurt opgepakt.

Indiener 5

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Het is mooi om te lezen dat de gemeente dit gebied wil verbeteren en daarbij rekening houdt met klimaatadaptatie, biodiversiteit en ecologie. Complimenten daarvoor! Ook goed om te zien dat er meer woningen gaan komen in dit stukje stad, meer bewoning zal de sociale cohesie ten goede komen. Hopelijk zal mede daardoor de overlast door nachtelijke parkbezoekers minder worden.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen Overlast in het park is een punt van zorg, dat aandacht heeft van politie/handhaving en wijkregie.
Vogelpark en vestingwerken	[samenvatting] Indiener plaatst kanttekeningen bij evenementen in het Vogelpark. Er zijn meerdere keren per jaar evenementen, met zeer harde muziek, die zich moeizaam verhouden tot ecologische waarden (verstoring van broedende en jonge vogels). Deze evenementen geven grote geluidsoverlast voor de omwonenden, het geluid draagt over het water van de Grote Gracht heel ver en weerkaatst tegen de gevels. Pleit er voor dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat evenementen in deze omgeving altijd zonder versterkte muziek zijn, zodat activiteiten te organiseren zijn, die een ander karakter hebben dan bijvoorbeeld op de markten en bij het Koelhuis.	Wij snappen de wens van de buurt naar evenementen die bijdragen aan zowel levendigheid als leefbaarheid. Op het moment dat er sprake is van een bestemmingsplanherziening in dit gebied, passend binnen de uitgangspunten van het structuurbeeld en/of ander gemeentelijk beleid, wordt dit in bestemmingsplan meegewogen. Daar is nu met het opstellen van voorliggend structuurbeeld nog geen sprake van.

Indiener 6

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Geweldig! dit project zou heel veel voordelen met zich meebrengen. Denk aan: toerisme, allure etc.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
Overig, aanvullend	de spanjaardspoort deels herbouwen. Geeft je een prachtige impressie over hoe het er vroeger uit heeft gezien.	Een betere beleefbaarheid van de Spanjaardspoort is onderdeel van het plan; hiervoor worden subsidiemiddelen gezocht.

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	[samenvatting] Is blij verrast door de inhoud: eindelijk een concreet en integraal plan om dit deel van de oude stad aan te pakken, op te waarderen en de stedenbouwkundige structuur terug te brengen. Hoopt dat het niet bij alleen een plan blijft: uitvoeren zonder dat de gemeente een grote financiële rol krijgt. Acht sloop van vooral het Eligant/Kompaan College, hoewel wellicht lastig financieerbaar, noodzakelijk. Dit gebouw is te groot voor de omgeving en te bepalend. Het Vogelpark wordt door dit gebouw weggestopt in een hoek. Verder is het bouwen op de oude rooilijnen toe te juichen. Dit zou eigenlijk voor alle nieuwbouw in de oude stad moeten gelden. Ik hoop werkelijk dat er snel begonnen wordt met de uitvoering van delen van dit plan, met name voor de bouwplannen aan de zuidkant van de Isendoornstraat en de Dieserstraat. In de bijlagen heb ik mijn visie op het structuurbeeld nader toegelicht op enkele hoofdpunten.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen. Uitvoering gebeurt voor een deel door andere partijen en voor een deel door de gemeente. Voor het gemeentelijk deel geldt dat de middelen op dit moment beperkt zijn; ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen op de Baudartiuslocatie en het vinden van subsidies zijn mogelijke manieren om de gemeentelijke uitvoering te versnellen. Het doorbreken van dat gebouw/bebouwingsslint is stedenbouwkundig gunstig. Gelet op dat het nog niet zo oud is (boekwaarde, kapitaalvernietiging) zal dat echter naar verwachting niet op korte termijn gebeuren. Dat is een terechte opmerking. Bij elke ontwikkeling in de binnenstad wordt gekeken naar de historische context en ontstaansgeschiedenis en wordt altijd gezocht naar de juiste ontwikkelwijze die passend is. Dat hoort ook in de context van het beschermde stadsgezicht. Deze hoop wordt gedeeld. In overleg met de diverse eigenaren wordt hier ook het gesprek over gevoerd.

	Een plan voor de omgeving Basseroord/Gasthuisstraat zou ook welkom zijn.	Het structuurbeeld geeft een aanzet om opnieuw te kijken naar Basseroord.
Bebouwing, Scholen	[samenvatting] Groot voorstander van gesloten bouwblokken op de oude rooilijnen in de Isendoornstraat en de Dieserstraat en de beschreven bouwhoogten. Het belangrijkste is dat de stedenbouwkundige structuur en samenhang terugkeert in dit gebied. Bouwen: niet persé historiserend, zolang het maar niet 'contrasterend' is; moderne invulling met historische accenten is prima. Minder enthousiast over de term grootschalige bebouwing; voorstander om percelen binnen gestelde regels uit te geven en particulier te verkopen en te laten bebouwen voor diversiteit aan woningen. Wel geschikt voor grootschalige bebouwing is de hoek Isendoornstraat-Nieuwstad; fors gebouw afgeleid van de Isendoornkazerne of het Baudartiuspand als tegenwicht aan het appartementencomplex. Geen tegenstander van bebouwen Hubertusplein, maar een klein door bomen omgeven plein/park is ook een optie. Alle nieuw te bouwen woningen binnen het tracé van de stadsmuur bouwen, om het Vogelpark op te waarden tot een volwaardig stadspark en de entree te verbeteren. Slopen van het Baudartius College, het Eligant/Kompaan College en de nieuwe aanbouw van de Vrije School, panden zijn te groot, passen niet in het straatbeeld en/of	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen. Eens. Dit past goed binnen het Structuurbeeld en de daarin aangegeven wenselijke beeldkwaliteit. De ontwikkel-/uitgeefmethode is nog niet bepaald. De genoemde methode wordt als suggestie meegenomen bij de uitvoering. Eens. Dat is ook wat in het structuurbeeld staat aangegeven in de verschillende te onderscheiden zones in dit gebied die zijn gebaseerd op de ligging van de stadsmuren. Dat is inderdaad ook een optie, en een goede suggestie voor als de beoogde woningbouw niet van de grond komt. Wat hierin belangrijk is, is dat de vorm van het oorspronkelijke bouwblok op enige wijze terugkomt. Dit kan met bebouwing, dit kan met groen, die kan vast ook nog met andere mogelijkheden. Het Structuurbeeld gaat hier in essentie ook van uit. Voor het Baudartius kan het zijn dat dit principe niet volledig kan worden toegepast. Eens. Dit is inderdaad een van de grondgedachten achter het Structuurbeeld. Dat is ook de aanleiding om goed na te

	verstoren de oude rooilijnen. De scholen onderbrengen op een andere locatie (bv Noorderhaven langs het spoor). Voor een optimale grootte van het park zou ook basisschool De Bongerd op een andere locatie ondergebracht moeten worden. Voor stedenbouwkundige aansluiting van de Nieuwstad op de oude stad ook de noordzijde van de Rijkshage weer bebouwen, in ieder geval tot het Leeuwenhuisje. Nu loopt er een soort zeissnede dwars door de stad in de vorm van de Rijkshage en Overwelling. Ook de Overwelling zou hierdoor een goede afsluiting krijgen aan de oostkant en zo meer als plein kunnen fungeren.	denken over dit deel van de Nieuwstad voordat er panden leegkomen. Dat biedt de mogelijkheid om van te voren de mogelijkheden voor herontwikkeling aan te geven binnen de context van het beschermd stadsgezicht en bestaande karakteristieke en/of monumentale bebouwing. Dat klopt, en is ook als suggestie meegenomen op pagina 44 en 45. Het maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Dat is een historisch en stedenbouwkundig correcte gedachte, die past bij de doelen van de binnenstadsvisie (die nog steeds blijft gelden) maar die in dit Structuurbeeld niet worden uitgewerkt. Dit heeft te maken met afbakening van deze opdracht en dit deel van de Nieuwstad.
Vogelpark, Stadsmuur, Vesting	[samenvatting] Contouren van de oude vestingwerken aan de Grote Gracht inderdaad zoveel mogelijk herstellen en vestingwater laten terugkeren (zoals Spaanse Poort). Verbinding tussen Berkel en Grote Gracht verbreden. Als de scholen aan de Isendoornstraat en De Bongerd verdwijnen, is het Vogelpark aanzienlijk uit te breiden; hertenkamp verplaatsen naar de kinderboerderij. Toevoegen aan Structuurbeeld: reconstructie van de Blanckentoren, de noordoostelijke hoektoren van de stadsmuur als aanvulling op Zutphania Turrita en als park-horeca of woning.	Wij zien geen reden voor het verbreden van de verbinding tussen Berkel en Grote Gracht. In het structuurbeeld ligt de analyse van het gebied aan de basis voor de visie en ontwikkelmogelijkheden. Het hertenkamp wordt door veel gebruikers van het park gewaardeerd en past in onze optiek goed in een (uitgebreid) park. De reconstructie van de Blanckentoren zit er op korte termijn nog niet in vanwege de Eligant-school die daar voorlopig blijft. Wel is voorzien in de mogelijkheid om de Reinmakerstoren te herstellen in de vorm van een bijzondere

	Ook de hoofdboort van de Spaanse Poort zou (gedeeltelijk) gereconstrueerd kunnen worden als entree van het park. Met deze ingrepen krijgt Zutphen een groot stadspark met een open en directe entree vanuit de stad.	woning. De toren 'sluit' dan weer de Nieuwstadswijk af van de parken/vestingzone. Een betere beleefbaarheid van de Spanjaardspoort is onderdeel van het plan; hiervoor worden subsidiemiddelen gezocht. Eens, en dat is ook een bedoeling van deze kant van de stad. Het is de noordelijke toegang van de binnenstad.
Duurzaam, parkeren	[samenvatting] Geen panelen op de taluds van de vesting, niet overall energieopwekkers in de openbare ruimten. Hoofdzaak is dat alle nieuw te bouwen woningen volledig zelf in hun energiebehoefte voorzien. Parkeren zoveel mogelijk ondergronds of incidenteel op straat. Het laatste alleen voor bewoners. Grote (400 plekken, voor bewoners én voor toeristen/dagjesmensen) ondergrondse parkeergarage realiseren op de plek van het huidige Baudartius College zoals in het structuurbeeld ook wordt omschreven. Ook de Nieuwstad profiteert hiervan als aanloopstraat. Eenzelfde ondergrondse parkeergarage zou moeten verrijzen aan de zuidkant van de oude stad (Vispoortplein). Indien deze 2 garages gerealiseerd zijn, is er een grote parkeergelegenheid aan elke zijde van de stad (noordwest > P+R Zutphen (375), noord > Baudartius, zuid > Vispoortplein, oost > AH (690)). Veel parkeerplaatsen in de oude stad zouden dan opgeheven kunnen worden met als uiteindelijke doel een autovrije (-luwe) binnenstad.	Wij kunnen ons voorstellen dat daar waar energie-opwek samen kan gaan met herstel van structuren en verbeteren van de leefbaarheid, dit niet uitgesloten moet worden. Zeker niet als we nagaan wat de opgave is voor de komende jaren. Eens. In de komende tijd wordt gekeken in hoeverre de herontwikkeling van de Baudartiuslocatie en van de Vrije Schoollocatie ruimte kan bieden voor parkeren met betekenis voor de gehele Nieuwstad/Binnenstad. In het structuurbeeld is de aanzet over hoe om te gaan met parkeren en op welke plekken ook aangegeven. Hiervoor verwijzen wij naar het proces rond het Vispoortplein en de Houtwal. Dat is geheel in lijn met de ambities van de gemeente en passend bij de mobiliteitsvisie uit 2018.

Rol bij Realisatie	[samenvatting] In eerste instantie vooral voor bewoners uit de buurt; woont zelf in De Hoven en wil vanuit (energie-)techniek, geschiedenis en architectuur en stedenbouw graag bijdragen aan de ontwikkeling van de stad. Voor alles vind ik het belangrijk om Zutphen mooier te maken en dan met name de oude stad en de vestingring daaromheen. Zutphen is een parel onder de Nederlandse steden en de schoonheid kan met relatief kleine ingrepen nog sterk verbeterd worden.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
--------------------	--	--

Indiener 8

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen		
Kerkplein	Het zou zonde zijn het Kerkplein vol te bouwen. Dit ontnemt het zicht op het historische kerkgebouw en draagt bij aan het toch al zo opgepropte, volgebouwde gevoel in de binnenstad. Een klein parkje (bijv. gras, bomen en e.v.t. een wandelpaadje) zou op die locatie veel passender zijn. Aan de randen van het plein zouden parkeerplaatsen kunnen komen voor bewoners en bezoekers van de nieuwe appartementen in de omgeving.	Het structuurbeeld voorziet in het 'aanhelen' en beleefbaar maken van de binnenstad met zijn bebouwing langs de straten en intieme binnenhofjes. Ook bij het Hubertusplein wordt dit beeld nagestreefd. Bebouwing langs de Isendoornstraat en een groen toegankelijk hofje op het binnenterrein, waardoor de kerk juist aan belevingswaarde wint. Nu ligt de kerk aan de noordrand van een vlakte. Een geheel groene invulling geeft de kerk niet zijn context terug die het vanaf de 13 ^e eeuw tot 1991 had: liggend in de stad, niet aan de rafelrand ervan. Parkeren wordt bij voorkeur niet opgelost op het kerkplein.
Architectuur	Wat betreft de andere nieuwbouw, hoop ik dat er wordt gekozen voor een passende (historiserende) bouwstijl of op zijn minst geen onnatuurlijke, moderne blokkendozen van glas en beton, die vloeken met de historische omgeving. Wellicht kan de architect van het nieuwe pand aan het	Wij zijn van mening dat passende niet-historiserende bebouwing mogelijk moet zijn, rekening houdend

	Broederenkerkplein iets voor jullie betekenen? Zie: https://harmonischearchitectuur.com/proiect/1223-zutphen-engelenburght/	met maat, rooilijn, korrel en materiaalgebruik. We willen geen innovatieve bouwwijzen en ontwerptechnieken uitsluiten. Daarom is in het structuurbeeld de beeldkwaliteit aangeven.
Baudartius College en Vogelpark	Ik ben blij dat het historische gedeelte van het Baudartius College gespaard blijft in de plannen. Door er woningen in te vestigen, wordt bovendien de omgeving wat levendiger. Zowel de Isendoornstraat als het Vogelpark voelen nu nogal verlaten, verpauperd en onveilig aan, vooral 's-avonds. Ook is er overlast van hangjongeren en rondslingerend afval. Wellicht is het een leuk idee om de woningen die aan het Vogelpark grenzen door middel van tuinen te verbinden met het park. Dit zorgt bovendien voor meer sociale controle op het park.	Dit is niet geheel juist. Er zijn twee opties geschetst. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de mogelijkheden van beide zijn. Daarna volgt een bestuurlijke keuze. Overlast in het park is een punt van zorg, dat aandacht heeft van politie/handhaving en wijkregie. Toevoeging van wonen kan inderdaad bijdragen aan de oplossing er van. Dat is ook een van de redenen om de sociale cohesie in dit gebied te herstellen met onder andere de komst van woningen.

Indiener 9

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Op één niet onbelangrijk punt na, positief.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
Circulair bouwen	[samenvatting] Mijn reactie betreft de voorgenomen sloop van de aanbouw van de IJsselschool. Het nog niet zo lang geleden (met zeer beperkt budget) gerealiseerde gebouw voorziet in de volledige toegankelijkheid van het historische Annaschool-gebouw. Middels lift en trappenhuis worden alle vloerniveaus ontsloten. Ontwerp voorziet in het verdwijnen van de schoolfunctie en is ontworpen als multifunctioneel centrum/stads-theater	Met dank voor de uitgebreide informatie en motivering. Zowel de eigenaar als de gemeente zijn van mening dat het betreffende gebouw niet past binnen het gewenste stedenbouwkundige beeld dat, anders dan in de jaren 90, stoelt op herstel van middeleeuwse rooilijnen, maten en materiaalgebruik. Beter passend in het gebied en

	(twee zalen, kleedruimtes en een aantal kleinere lokalen). Een foyer-ruimte biedt een prachtig uitzicht op het koor van de kerk en de oude stadswal. In de begane-grondvloer zijn beglaasde openingen opgenomen die oude, destijds ontgraven, funderingsresten zichtbaar maken. De gele kleur was bedoeld als verwijzing naar het Elisabeth. De gevels zijn wit te kleuren. De gekozen steen is geschikt om dit op een duurzame manier te doen. Architectonisch wilde het gebouw destijds de overgang vormen van de kleinschalige, verticaal betekende binnenstads-gevels, naar de grootschalige schoolbebouwing zoals aanwezig. De nieuwzakelijke architectuur mede om budgettaire redenen gekozen, zou ook in deze tijd, waar historiserend bouwen populair is, een plaats moeten kunnen hebben in de diversiteit van bouwstijlen in de binnenstad. Al het bovenstaande zou naar mijn mening een heroverweging van de sloop rechtvaardigen. Slopen van een bouwkundig in goede staat verkerend, bruikbaar bouwwerk is niet "circulair"!	ten aanzien van een nieuwe functie wonen. Het gebouw ligt nu een eind van de rooilijn af, heeft een onrustig gevelbeeld en draagt negatief bij aan de beleving van de Dierstraat als binnenstadsstraat met bebouwing aan de rooilijnen en intieme binnenhofjes. Het Structuurbeeld voorziet daarom toch in de sloop van het niet monumentale en grote gebouw als voorkeursscenario.
Klein Vaticaan	De naam Klein Vaticaan is in deze tijd van problemen rond orthodoxie en geloofsfanatisme ongelukkig gekozen!	Wij delen deze mening niet. De beleving van de naam wordt vooral gevoed door besef van de historie en de van oorsprong Rooms Katholieke monumenten in het gebied.
Rol bij realisatie	Als ontwerper van het IJssel schoolgebouw en voormalig inwoner van Zutphen, ben ik bereid mee te denken over een nieuwe bestemming van het IJssel-schoolgebouw	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.

Thema	Reactie	Aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Ik juich toe dat de stad vergroent en dat er meer woningen komen.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
Beeldbepaling	Mijn grootste zorg gaat uit naar de nieuwe ontwerpen. Die zouden naar mijn mening moeten aansluiten bij het middeleeuwse karakter van de wijk. Aan de Dieserstraat is het verschil goed te zien. De ene kant ademt het oude Zutphen. De andere kant zou een straatje in Almere kunnen zijn. Dat moeten we voorkomen. Bouw in de oude stijl, trek deze door. Aan het broerenkerkplein en de nieuwstad zijn voorbeelden die redelijk geslaagd zijn. Mensen komen naar Zutphen voor deze sfeer. Bovendien verbind je dan ook de oude stad met het vogelpark/Spaanse poort.	Bestaande nieuwbouw in de binnenstad heeft inderdaad niet altijd gelukkig uitgepakt, zoals ook het genoemde voorbeeld toont. Wij zijn echter wel van mening dat passende niet-historiserende bebouwing mogelijk moet zijn, rekening houdend met maat, rooilijn, korrel en materiaalgebruik. . Om dat te borgen is, zijn er ook duidelijke beelden geschetst ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. Herstel van de middeleeuwse sfeer is daarbij het uitgangspunt.
Parkeren	Parkeren is nu al lastig in deze wijk. Met nieuwe woningen wordt deze druk nog groter. Daar moet een goede oplossing voor komen. Mensen betalen 145 euro om te mogen parkeren. Dan moet er ook plek zijn, ook met elektrische laadpalen.	Met het omvormen van functies in het gebied wordt de parkeerdruk en de parkeervraag anders. In de komende tijd wordt gekeken in hoeverre de herontwikkeling van de Baudartiuslocatie en van de Vrije Schoollocatie ruimte kan bieden voor parkeren met betekenis voor de gehele Nieuwstad/Binnenstad.
Rol bij realisatie	Over bovengenoemde thema's denk ik graag mee.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Ik denk dat er goed is nagedacht over de wijk. Wij zijn als bewoners een paar jaar gelden bij elkaar gekomen, hebben onze ideeën ingediend en ik heb niet het gevoel dat daar iets mee is gedaan. Dus als bewoner van de Dieserstraat (al 16 jaar) maak ik mij zorgen over twee dingen. Nieuwbouw en Parkeren.	Wij betreuren het dat dat gevoel is ontstaan. Vertegenwoordigers van bewonersgroepen hebben in de afgelopen jaren meegedaan aan ateliersessies voor het structuurbeeld, en er zijn meerdere bewoners- en informatieavonden belegd. De gesprekken met en de input vanuit de buurt is door ons ervaren als zinvol en verrijkend voor het plan. Wij blijven graag, ook richting en in de uitvoering, in gesprek met de buurt.
Architectuur nieuwe panden	Waar ik mij GROTE zorgen over maak is: wat zal de stijl en architectuur worden van de panden/huizen naast en tegenover de kerk? Ik zag een modern ontwerp in de krant van het nieuwe parochiecentrum. NEE!!! Niet doen!!! Het was al een fout om het hypermoderne Vrije School te bouwen in de Dieserstraat, dat wordt nu afgebroken. Maak nu niet weer de FOUT om lelijke moderne gebouwen neer te zetten Kijk eerder naar Nieuwstad 57-61. Nieuwbouw in OUDE STIJL.	Wij zijn van mening dat de door de parochie ingediende plannen in te passen zijn binnen de uitgangspunten van het gebied. Voor dit deel gaat een vergunningsprocedure lopen. In dat traject gaan de parochie en waar nodig de gemeente graag met u verder in overleg.
Auto's en parkeren	Er is de wens dat auto's uit het straatbeeld gaan. Dat is vreemd als je hier woont, al jaren een dure parkeervergunning hebt en nu vraag ik mij af: wie mag wel en wie niet parkeren straks? Of waar gaan alle auto's heen? Is ons huis straks nog wel bereikbaar of moet je honderden meters lopen naar je huis?	Wij begrijpen uw vragen. In het programma binnenstad wordt op dit moment gekeken naar de mobiliteit in de binnenstad, inclusief parkeren. In de komende tijd wordt gekeken in hoeverre de herontwikkeling van de Baudartiuslocatie en van de Vrije Schoollocatie mede ruimte kan bieden voor parkeren met betekenis voor de gehele Nieuwstad/Binnenstad.
Overig, aanvullend	Hoe mogen wij bewoners meedenken over architectuur van nieuwbouw?	Op het moment dat er sprake is van concrete initiatieven is het aan de eigenaren zelf om te bepalen welke procedure

		daarvoor wordt doorlopen. Veelal gebeurt dat met een omgevingsvergunning of met een bestemmingsplan-herziening. Eigenaren en initiatiefnemers stellen veelal betrokken op de hoogte. In een concrete vraag bij een dergelijk gekozen traject gaan ook wij graag met u verder in overleg naast de initiatiefnemer.
Rol bij realisatie	Ja	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 12

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Niet consequent. Enerzijds vergroening van de omgeving, anderzijds open plaatsen volbouwen. Enerzijds de oude stadswallen en vestingwerken weer zichtbaar maken, anderzijds een van de oudste monumenten aan het gezicht onttrekken het Oude Kerkhof opofferen aan groothedswaanzin.	Het Structuurbeeld laat het herstel van de middeleeuwse structuur en een verdichting van een binnenstedelijk gebied samengaan met vergroening en klimaatadaptatie. De bouw van het parochiecentrum past daarbij en houdt rekening met de waarden van de kerk.
Publicatie	Tot op heden is nog steeds leidend de Structuurvisie Binnenstad van 18 juni 2012. Daarin staat vermeld dat het voormalige kerkhof van de St Jan van een hoge archeologische waarde is zoals ook staat aangegeven in het Bestemmingsplan Nieuwstad-Stationsplein. Het toelaten van bebouwing hierop zoals voorgesteld in het Klein Vaticaan Structuurbeeld is hiermee in strijd.	Dat is niet correct. Voor het Hubertusplein, onderdeel van de 'kop van de Nieuwstad', wordt verdichting/beslotenheid en toevoeging van woningen voorgestaan. Er heeft in februari 2021 archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden naar de resten van het kerkhof. Dat heeft aangetoond dat de bovenste meter van het gehele terrein vrij is van archeologische resten en ook begravingen. De intacte begravingen bevinden zich op 1,5 meter en dieper. Bij nieuwbouw ter plaatse kan en zal archeologievriendelijk gebouwd worden, zodat de

	De Raad van Staten oordeelde in 1987 dat het slopen van het Hubertusgebouw gerechtvaardigd was omdat zodoende het zicht op de gerestaureerde van oorsprong Gotische kerk sterk zou verbeteren. De bouw van een Parochieel Dienstencentrum zoals voorgesteld in de publicatie “Klein Vaticaan Structuurbeeld” is hiermee in strijd.	resten ongestoord blijven liggen. Die uitspraak ging over de toelaatbaarheid van sloop. Thans wordt evenwel toch bebouwing voorgesteld, zoals ook eeuwenlang de bestaande situatie is geweest. De kerk lag vanaf de 13^e eeuw in de stad, nu ligt de kerk aan de rafelranden van de stad. Met het herstel van de bebouwing en het realiseren van een groene binnenruimte wint de kerk eerder aan beleving.
Hoofdstuk 2.3 Ambities Binnenstad: Gebiedsgericht: Hubertusplein	Het omvormen van het plein tot een besloten kerkplein is niet herstellen van het Hubertusplein. Het is het wederom opofferen van het Oude Kerkhof aan de waan van de dag. Het is respectloos richting zij die er door de eeuwen heen werden begraven.	Bouw vindt enkel plaats daar waar voorheen ook gebouwen stonden. Van 1851 tot 1991 was de gehele noordzijde van het plein bebouwd, met gebouwvleugels langs de Dieserstraat en de Nieuwstadskerksteeg (Hubertusgebouw en diverse bijgebouwen tegen de kerk). Er heeft in februari 2021 archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden naar de resten van het kerkhof. Dat heeft aangetoond dat de bovenste meter van het gehele terrein vrij is van archeologische resten en ook begravingen. De intacte begravingen bevinden zich op 1,5 meter en dieper. Bij nieuwbouw ter plaatse kan en zal archeologievriendelijk gebouwd worden, zodat de resten ongestoord blijven liggen.
Hoofdstuk 6.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten etc., Sint Janskerklocatie	In dit Hoofdstuk zit geen logica. Enerzijds wenst men de omgeving te vergroenen door het aanbrengen van klimaatlongen, wat zeer lovenswaardig is. Vooral het accentueren van de oude vestingstructuren zal de aanblik van Zutphen verrijken.	Het Structuurbeeld laat het herstel van de middeleeuwse structuur en een verdichting van een binnenstedelijk gebied samengaan met vergroening en

	Anderzijds wordt erop gezinspeeld de straten te versmallen, bebouwing toe te voegen om de gesloten bouwblokken af te maken, hoekpanden op de belangrijke straten te plaatsen en de bebouwing terugbrengen op de oorspronkelijke rooilijn en de gevellijn te dichtten. Mag er nergens meer lucht tussen zitten? Een minimaal aantal bouwlagen noemen is absurd. Een maximaal aantal in deze context zou logischer zijn. Al deze voorstellen staan haaks op de wens steden te vergroenen om natuurlijke verkoeling te stimuleren. Er komt alleen maar meer steen en beton (warmtebron). Het terugbrengen van de bebouwing op de oorspronkelijke rooilijn is een wangedrocht, gegeven het feit dat de Gemeente Zutphen reeds kampt met een woningtekort. Het zou namelijk betekenen alle bestaande bebouwing slopen om nieuwe woningen 1 of 2 meter dichter bij de straat weer neer te zetten. Het Klein Vaticaan is geen Openlucht Museum, het is een levend, bewoond stadsdeel.	klimaatadaptatie. De opgenomen uitgangspunten voor ontwikkeling en beeldkwaliteit moeten ervoor zorgen dat ontwikkelingen op een passende manier worden vormgegeven en bijdragen aan de diverse doelen die in dit gebied spelen. Het is niet de intentie om koste wat kost woningen te slopen en op de rooilijn te herbouwen. Insteek is om daar waar al ontwikkelingen plaatsvinden, deze bij te laten dragen aan het dna van het gebied. Wij delen die mening; het verdient aandacht omdat momenteel de historische context en de leefbaarheid onder druk staan.
Overig, aanvullend	[samenvatting] Hoofdstuk 7. Uitvoeringsstrategie. "Parochie Twaalf Apostelen 1. Realiseert de bouw van een parochieel centrum bij de St. Janskerk: dit is al volop in voorbereiding". 1. Vindt de bouw van het Parochieel Dienstencentrum onbegrijpelijk omdat het het zicht op de prachtige gerestaureerde Gotische kerk ontnemt (Rijksmonument). Dat er ooit in de 19e eeuw het Hubertusgebouw op het Oude Kerkhof werd gebouwd is geen excuus voor ontsiering.	Ad 1 De kerk lag vanaf de 13e eeuw in de stad, nu ligt de kerk aan de rafelranden van de stad. Met het herstel van de bebouwing en het realiseren van een groene binnenruimte wint de kerk eerder aan beleving. De sloop van het Hubertusgebouw in 1991 heeft niet geleid tot verfraaiing van het gebied, maar verloedering. De

	2. Dat het Parochiebestuur, met afnemende aantallen kerkgangers, teruglopende inkomsten en sluiting van kerken er toe durft over te gaan zulke langdurige zware financiële verplichtingen aan te gaan, zeker nu met corona de inkomsten uit collectes welhaast tot nul zijn gedaald. 3. Pleit voor parkeergelegenheid op het Oude Kerkhof, zeker wanneer kerken in de omgeving gesloten worden en straten versmald worden en woningen worden toegevoegd. 4. Idem voor bruiloft- en begrafenis stoeten. 5. Heeft bezwaar tegen het aan het zicht onttrekken van de Nieuwstadskerk. De prachtige verhoudingen van het gebouw zijn alleen vanaf een afstand daadwerkelijk waarneembaar zijn, zoals ook de Raad van Staten indertijd oordeelde.	beleving van kerk is aan de zuidzijde veel intiemer. Daar toont de kerk zich als stadskerk IN de Nieuwstad. De mening dat bebouwing per definitie 'ontsierend' is delen wij niet. Ad 2 Dit is een overweging van de parochie waar wij niet in kunnen treden. Desgevraagd adviseren wij vanuit onze wettelijke taken over de inpasbaarheid van plannen. Ad 3 en 4 Wij begrijpen uw vragen. In het programma binnenstad wordt op dit moment gekeken naar de mobiliteit in de binnenstad, inclusief parkeren. In de komende tijd wordt gekeken in hoeverre de herontwikkeling van de Baudartiuslocatie en van de Vrije Schoollocatie mede ruimte kan bieden voor parkeren met betekenis voor de gehele Nieuwstad/Binnenstad. Ad 5 Die uitspraak ging over de toelaatbaarheid van sloop. Thans wordt evenwel toch bebouwing voorgesteld, zoals ook eeuwenlang de bestaande situatie is geweest. De kerk lag vanaf de 13^e eeuw in de stad, nu ligt de kerk aan de rafelranden van de stad. Met het herstel van de bebouwing en het realiseren van een groene binnenruimte wint de kerk eerder aan beleving.
--	---	--

Indiener 13 (aanvullende reactie bij nr. 16)

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Dient een aanvullende reactie in (16)	
Parochieel Centrum naast St.Jan	Onacceptabel ! Zie bezwaarschrift.	Wij zijn van mening dat de door de parochie ingediende plannen in te passen zijn binnen de uitgangspunten van het gebied. Voor dit deel gaat een eigen vergunningstraject lopen. In dat traject gaan wij graag met u verder in overleg.
Stichting ter ondersteuning van Vrije Scholen	Pandeigenaar moet een andere oplossing voor zijn probleem bedenken.	De eigenaar is al een aantal jaren, in overleg met de gemeente en met de andere partijen, bezig met het ontwikkelen van een gewenst beeld voor deze locatie. Daarbij is ook meermalen contact gezocht met de buurt. Bij toekomstige bijeenkomsten bent u van harte uitgenodigd. Daarnaast kunnen wij ons voorstellen dat u uw denkbeelden over een gewenste wijze van herontwikkelen deelt met de eigenaar.
Woningstichting Ons Huis	Verdienmodel levert geen bijdrage aan een Betere Buurt ! Vnl. eigen belangen en de negatieve consequenties afschuiven naar het publieke domein resp. de bewoners.	Zie reactie 16.
Overig, aanvullend	[samenvatting] Doet een beroep op de WOB om te beschikken over het HELE dossier inzake het Klein Vaticaan, inclusief opdrachten, correspondentie met de samenwerkende partners en hoe met de bewoners van het gebied is samengewerkt bij het verlenen van een Omgevingsvergunning.	Hierover vindt separaat overleg plaats met de indiener.
Rol bij realisatie	Welke vertegenwoordigers hebben zich aangemeld?	We blijven in gesprek met de (vertegenwoordigers van de) bewonersgroepen. Daarnaast worden uitvoeringsplannen met alle gebiedsbewoners gedeeld. Op onze vraag om in vervolgetrajecten mee te denken heeft zich een aantal personen aangemeld.

Indiener 14

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Ik stuur ook nog een reactie in met een groep bewoners. Deze reactie gaat over een specifiek thema binnen de structuurvisie	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.
Uitgangspunten structuurvisie	In de naam van de structuurvisie en de inleiding komt heel duidelijk de koppeling naar het RK geloof terug. In deze modernere tijd vind ik die koppeling naar de RK kerk en de ondersteuning van een gemeente daarin ongelukkig. Ik snap dat er uit historisch perspectief een link kan worden gezien naar de RK kerk voor dit gebied, maar er zijn meer perspectieven mogelijk. Gezien de schade die de RK kerk toe heeft gebracht en nog steeds toebrengt aan bevolkingsgroepen in Zutphen en ver daar buiten lijkt het mij zeer ongewenst dat de gemeente een naam voor dit gebied kiest die zo dicht bij het centrum van dit geloof hoort. Een scheiding tussen kerk en staat waarbij we vooruit kijken naar een maatschappij waarin iedereen welkom is lijkt mij van groot belang om het historisch onrecht niet voor te zetten en impliciet goed te keuren als gemeente. Ik ga er van uit dat er ook prima andere namen en uitgangspunten te bedenken zijn, met een historisch perspectief, die niet zo uitsluitend en kwetsend zijn.	Wij delen deze mening niet. De beleving van de naam wordt vooral gevoed door besef van de historie en de van oorsprong Rooms Katholieke monumenten in het gebied.

Indiener 15 (ingediend door 14 bewoners)

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Met een groep van bewoners uit de wijk hebben wij de structuurvisie Klein Vaticaan doorgesproken. We kijken naar de structuurvisie vanuit ons perspectief van leefbaarheid voor bewoners in de omgeving van Klein Vaticaan. We zien veel positieve elementen in de visie die enerzijds een langzaam proces van teloorgang en toenemende sociale onveiligheid teniet doen en anderzijds groen en water dichterbij brengen. Dat zijn positieve ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid. Het is positief dat er plannen ontstaan om dit gebied nieuw leven in te blazen.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen; wij blijven zeker graag met de buurtbewoners in gesprek.

	We zien ook een aantal probleem- en aandachtspunten, die we in wat meer detail bespreken. We blijven daarover graag in gesprek.	
Parkeren	[samenvatting] Aan parkeren in de wijk zitten verschillende leefbaarheidsaspecten: Enerzijds een rommelig beeld, mindere beleving van het historisch karakter, eenzijdig ruimtegebruik, geluidshinder, onveiligheid, en slechtere luchtkwaliteit. Anderzijds zijn mobiliteit, bereikbaarheid, en toegankelijkheid belangrijk voor de leefbaarheid en de auto is daarin voor velen cruciaal. Door het verminderen van het aantal parkeerplaatsen slaat de balans tussen de verschillende aspecten van leefbaarheid door naar de negatieve kant. Er wordt in de visie verwezen naar een parkeerplan en de bewoners gaan graag in discussie over balans tussen voldoende parkeermogelijkheden voor bewoners en de wens voor een schoner straatbeeld. Ook is een laadplan nodig voor de voortgaande elektrificatie. In de huidige vorm is de visie op dit punt te slecht onderbouwd en heeft het te grote negatieve consequenties voor de bewoners om de visie te kunnen steunen.	Wij begrijpen uw vragen en opmerkingen. De balans tussen mobiliteit en leefomgeving is een delicate, zeker in een binnenstad. In het programma binnenstad wordt op dit moment gekeken naar de mobiliteit in de binnenstad, inclusief parkeren. Wij gaan graag in gesprek met bewoners van de binnenstad over deze materie. In de komende tijd wordt gekeken in hoeverre de herontwikkeling van de Baudartiuslocatie en van de Vrije Schoollocatie mede ruimte kan bieden voor parkeren met betekenis voor de gehele Nieuwstad/Binnenstad.
Behoeften van bewoners	In de visie zitten een aantal beelden over vormgeving van straten, groen en water. Zoals gezegd kijken we uit naar de verfrissing en vernieuwing die daardoor mogelijk wordt. We zien ook een aantal aandachtspunten. Niet iedereen in de wijk is even oud en mobiel en iedereen heeft verschillende behoeften. Een straat met een afwatergoot in het midden is mooi, maar betekent voor burens die minder makkelijk lopen dat er geen effen ondergrond meer is. Loopafstanden tot afvalpunten lijken toe te nemen. Er is ook een wens om meer vermogende gezinnen met kinderen aan te trekken in de visie, maar nergens lijkt expliciet ruimte te worden gemaakt voor kinderen en jongeren. We blijven graag in discussie hoe de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid voor	Bij toekomstige herinrichtingen van de openbare ruimte gaan we graag met de buurt in gesprek zodat ervaringen en wensen meegenomen kunnen worden. De aangegeven beeldkwaliteit in voorliggend structuurbeeld geeft de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden.

	verschillende groepen gebruikers in de visie een sterkere plek kunnen krijgen.	
Architectuur	In de ruimtelijke basisprincipes voor de stad wordt gestreefd naar gesloten bouwblokken, bebouwing van de hoek en smalle straten. Er zit een logica in hoe dat past binnen de rest van de wijk. De illustratieve beelden zijn echter ook hard en niet uitnodigend. In de overgang van een park naar een stadsomgeving komt het inderdaad over als een muur, ook een van de stijlen in de visie. We hebben hierbij onze bedenkingen of een meer permeabele, vriendelijke en uitnodigende architectuur niet beter de verbinding zou kunnen zijn tussen de stad, het park, en het water. We blijven ook daarover graag in discussie.	Bij toekomstige ontwikkelingen gaan wij en/of de betreffende eigenaar graag met de buurt in gesprek zodat beelden en wensen meegenomen kunnen worden.
Overig, aanvullend	[samenvatting] Aanvullende procesvragen Bewoners vragen zich af hoe deze visie zich verhoudt met andere mogelijke deelstructuurvisies zoals stationsgebied of binnenstad, ook in relatie tot de (bestaande en gewenste) bevolkingsopbouw van het gebied of het aanpalende gebied en qua voorzieningen voor economie en recreatie. De betrokkenheid van burgers bij de ontwikkelingswensen van dit gebied is verbrokkeld. Voor bewoners niet duidelijk hoe en op welk moment de bewoners mee kunnen denken en hoe vervolgstappen eruit zien. In 2018 heeft een groep bewoners reeds een antwoord op de vorige versie van de structuurvisie neergelegd. Ons commentaar sluit daar grotendeels bij aan, waarmee de vraag rijst wat er met commentaren wordt gedaan en hoe de visie in werkelijkheid wordt ingevuld in relatie tot de commentaren die binnenkomen.	De plannen vallen binnen de kaders van de binnenstadsvisie en de Structuurvisie binnenstad. Voor wonen worden regelmatig nieuwe prognoses en nieuw beleid geformuleerd, zoals in de woonvisie. Bij de uitwerking van het Structuurbeeld wordt altijd gewerkt binnen de dan geldende kaders vanuit de gemeenteraad. Deze betrokkenheid is georganiseerd via vertegenwoordigers van de bewonersgroepen. Deze hebben aangegeven geïnformeerd en betrokken te willen worden als er concretere/besprekbare plannen voorliggen. Wij hebben deze vertegenwoordigers via atelierssessies betrokken bij de totstandkoming van het structuurbeeld. De eerdere schriftelijke reacties en de input uit de sessies, die overigens overeenkomen met onze beelden, hebben we in het beeld vertaald.

		Eind 2020 kon een ieder een reactie geven op het structuurbeeld. Verder worden de bewoners gekend in uitwerking van de diverse projecten.
Rol bij realisatie	Er moeten nog veel keuzes gemaakt worden en daar blijven wij graag over in gesprek. Het grootste gebrek is een realistische visie op parkeren die wellicht breder is dan alleen Klein Vaticaan en daar praten we ook graag over mee.	Wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 16 (aanvullend aan nr. 13) [samenvatting]

Thema	Reactie	Antwoord en eventuele aanpassing structuurbeeld
Algemeen	Vindt het geen goed plan, niet goed onderbouwd, zonder toekomstvisie en zonder ruimte voor tegenspraak. De gemeente werkt niet transparant en zonder goede motivatie/onderbouwing.	Wij delen die mening niet. Het Structuurbeeld is een toekomstbeeld met een ontwikkelstrategie dat tot stand is gekomen met veelvuldige inbreng van bewoners en deskundigen van verschillende disciplines. Het is tevens een uitwerking van de reeds vastgestelde Structuurvisie Binnenstad. De terinzagelegging van het ontwerp van dit structuurbeeld is 1 stap geweest in de totstandkoming van het document met input vanuit de samenleving.
Parochieel Centrum naast St.Jan - Parochie HH12apostelen Plannen van de Stichting ter Ondersteuning van de Vrije Scholen Ons Huis	De gemeente moet een toekomstvisie maken in plaats van een legitimatie voor de ontwikkelende partijen.	Het Structuurbeeld is een toekomstvisie die niet door de overheid als blauwdruk van bovenaf is opgelegd, maar samen is ontwikkeld met de 3 grote eigenaren op het terrein van onderwijs, religie en woonzorg en de bewoners in het gebied. Het is geen legitimatie maar een gezamenlijke visie op de gewenste ontwikkeling van het gebied. Het is wel een resultante van de vele gesprekken die met partijen

	Is het niet eens met het parochieel centrum en vraagt zich af hoe het Klein Vaticaan wordt uitgevoerd als de parochie niet instemt. Welke plannen heeft de SOVSZ	en andere betrokkenen hebben plaatsgevonden. Of er een parochieel centrum gaat komen is inderdaad aan de parochie zelf. Desgevraagd geven wij randvoorwaarden en uitgangspunten aan en verzorgen benodigde ruimtelijke en vergunningsprocedures. Ook zonder parochieel centrum willen wij het gebied en gebouwen 'een facelift' geven. De stichting is haar plannen aan het uitwerken. Op het terrein staan twee monumenten. Deze moeten behouden blijven, het idee is deze schoolgebouwen om te vormen tot wooneenheden. Verder is het de bedoeling op de randen van het terrein tegen de openbare ruimte aan (op de historische rooilijnen) grondgebonden woningen te bouwen. Zodoende ontstaat ook een nieuwe hof voorzien van groen met een openbaar karakter. Ook wil de stichting de tussen het schoolterrein, voormalige parochie en de Isendoornstraat gelegen groenstrook verbeteren.
Leefbaarheid	De plannen van Ons Huis hebben overlast (verkeer) voor de buurt met zich meegebracht. Er zijn toegenomen verkeersbewegingen en teveel parkeerdruk. Hoe is de verhouding tussen het aantal P-vergunningen en P-plaatsen voor vergunninghouders.	Wij hebben hier geen signalen over gehad. Uit het mobiliteits/parkeeronderzoek uit 2018 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is. Bezoekers Elisabeth moeten nu juist parkeren bij school de Bongerd aan de Isendoornstraat. Voor personeel heeft Ons Huis eigen parkeergelegenheid in het gebied.

	Plan lijkt vooral bedoeld als verdienmodel voor de samenwerkende partijen, dit gaat ten koste van woonplezier en leefbaarheid. Vraagt wat verstaan wordt onder en wie verantwoordelijk is voor verloederings in de buurt. Welke invloed hebben de (anno 2020) veranderende omstandigheden in de samenleving op dit plan?	De kwaliteit van het gebied heeft vanaf de eerste dag van de samenwerking voorop gestaan. De verloederings zijn een combinatie van achterstallig onderhoud aan bijvoorbeeld gebouwen (eigenaren) en wegen (gemeente) en een sluipenderwijze achteruitgang van het gebied door niet-samenhangende ontwikkelingen die niet hebben bijgedragen aan het dna van dit deel van de Nieuwstad. Die zijn divers en voor een deel ongewis. De veranderende woningmarkt geeft meer druk op bouwtempo en – aantallen, ook binnenstedelijk. Corona maakt de toekomst van ondernemers ongewis, en daarmee de vitaliteit van de binnenstad als geheel. In alle gevallen is een verbetering van de leefomgeving en de leefbaarheid een must en het Structuurbeeld beoogt daar in te voorzien.
Betrokkenheid buurtbewoners	Buurtbewoners zijn niet voldoende en niet serieus betrokken bij het plan en niet (financieel) ondersteund bij hun belangenbehartiging. Hoe vaak en met wie is er overlegd? Er is niets gedaan met de inbreng van bewoners. De gemeente werkt niet transparant.	Wij hebben de gebiedsbewoners vanaf januari 2018 betrokken bij de mogelijke ontwikkelingen in het gebied. Er is in januari 2018 een voorlichtingsavond voor de bewoners gehouden waarin wij hen geïnformeerd hebben over plannen van onze drie partners en het ideeënboek en de stedenbouwkundige invullingsvisie voor het (ruimere) gebied. Op de informatieavond hebben wij naar vragen en opmerkingen

		gevraagd en die konden mensen ook (achteraf) kwijt op reactieformulieren die men mee kon nemen. Vanuit dit eerste contact met de bewoners zijn drie bewonersgroepen ontstaan waar wij sindsdien mee afgestemd hebben. Wij hebben die groepen gevraagd (op schrift) aan te geven wat zij voor het gebied belangrijk vinden en hebben op basis daarvan de plannen verbeterd en aangescherpt. Veelal kwamen de aandachtspunten vanuit de groepen grotendeels overeen met wat wij voor het gebied belangrijk vonden en nog steeds vinden. In één van de besprekingen met de vertegenwoordigers van de bewonersgroepen hebben wij aan de orde gehad in welke mate en wanneer zij geïnformeerd wilden worden over zaken. Zij hebben aangegeven daar pas behoefte aan te hebben als zaken concreter zouden zijn. Op een gegeven moment bestond in het programmateam de gedachte dat we een structuurbeeld zouden moeten opstellen waarin het toekomstbeeld van het gebied zou worden geschetst en dat als uitwerkings- en toetsingskader kon dienen. Voor de start van het opstellen van het structuurbeeld zijn er met alle betrokken partijen, waaronder de bewonersgroepen en BDP, over twee sessies werkateliers gehouden waarbij we diverse onderwerpen en deelgebieden zijn langs gelopen om met elkaar te bepalen wat daarin belangrijk werd gevonden.
--	--	---

		En als laatste hebben wij het opgestelde structuurbeeld met alle gebiedsbewoners gedeeld en om reacties gevraagd. Er zijn totaal 16 reacties (een groot deel ook van personen die niet in het gebied wonen) ingediend waarbij wij kijken of die aanleiding geven om het structuurbeeld te wijzigen.
Financiën	Is realisatie van Klein Vaticaan afhankelijk van de financiële haalbaarheid van de projecten van de partners? Is het plan financieel wel haalbaar? Welke kosten en risico's zijn er? Hoeveel geld is er al in gestoken? Heeft de gemeente geld betaald voor de partners?	Ja, daar waar het hun eigen ontwikkelingen betreft. Dat is niet voor alle onderdelen te zeggen. Het Structuurbeeld geeft vooral een richting aan, geen blauwdruk. Onderdelen die niet haalbaar blijken te zijn worden niet, anders, of later uitgevoerd. Tot nu toe zijn kosten en ambtelijke uren gemaakt voor het opstellen van het ideeënboek, de stedenbouwkundige invullingsvisie en nu het structuurbeeld. Dit zijn kosten en uren die gemaakt zijn in het algemeen belang namelijk vanuit het Structuurplan en beleid Binnenstad zien te komen tot een significantie opwaardering van het gebied en om een kader te hebben voor de uitwerking en toetsing van plannen. Dit zijn normale gemeentelijke kosten. Initiatiefnemers moeten de kosten van hun eigen projecten dragen. We onderzoeken of vanuit die projecten zou moeten worden bijgedragen aan aanpassingen aan de openbare ruimte. We tasten bij provincie en Rijk af of we subsidies voor de diverse zaken kunnen ontvangen.

Woningbouw	Het gebied niet volproppen met woningen. Welke cijfers liggen er onder de woningbouwplannen en voor welke doelgroepen zijn de woningen?	Het Structuurbeeld gaat uit van toevoegingen die bijdragen aan dit deel van de stad, zowel in leefbaarheid als in ruimtelijke kwaliteit en beeldwaarde. Op dit moment is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Op het moment dat daadwerkelijk woningen worden geprogrammeerd worden aantallen en segment/doelgroep afgestemd op de woonagenda. Het is de bedoeling woningen in de categorieën middelduur (tussen € 225.000-285.000) en duur te realiseren. Dit is al jarenlang beleid van de gemeente(raad van) Zutphen, onder andere vastgelegd in de Woonvisie. Het is de bedoeling voor allerlei categorieën (jongeren, jonge gezinnen en senioren) woningen toe te voegen. De bewoners willen de woonfunctie in het gebied versterken en pleiten ook voor een gedifferentieerd aanbod aan woningen. Als wenselijke nieuwe 'buren' worden vooral (daad)krachtige bewoners genoemd, die iets te brengen hebben.
Gemeenteraad	Door welke besluiten krijgt dit Structuurbeeld Klein Vaticaan een legitieme bestuurlijke status? Welke rol speelt de Gemeenteraad thans (nog) in dit voorstel? Is de raad volledig geïnformeerd en hoe?	De gemeenteraad stelt dit Structuurbeeld vast en bepaalt daarmee dat het een kader wordt voor verdere ontwikkelingen. Daar waar bij de ontwikkeling van onderdelen een raadsbesluit vereist is, zoals bij een bestemmingsplanherziening, is wederom vaststelling door de raad vereist.
Rol bij realisatie	Wordt door indiener nader bepaald. Is dit nu geen Mosterd na de Maaltijd?	Wij hopen met u in gesprek te blijven over de kwaliteit van

		dit deel van de stad. Het Structuurbeeld is een koers, bij de verdere uitwerking is inbreng van buurtbewoners waardevol.
--	--	--

Ambtshalve aanpassingen

Op een aantal, veelal taalkundige punten is het Structuurbeeld zoals dat in december 2020 ter inzage is gelegd aangepast.

P5	2e kolom bovenaan: 'milieukundig verantwoordelijk' wordt 'vanuit milieuoogpunt verantwoord'.
P5	2e kolom bovenaan na 'handelen' wordt toegevoegd 'energietransitie, klimaat(adaptatie) en circulariteit,' waarna de zin verder gaat met 'als het bewerkstelligen....'.
P5	2e kolom 'tegengaan van monofunctionaliteit' wordt 'het gebied multifunctioneler maken'.
P5	2e kolom 'tegengaan van verder leegstand en daarmee mogelijk verpaupering' wordt 'leegstand (met mogelijke verpaupering) terugdringen'.
P7	3e kolom 3e blok voorlaatste regel wordt veranderd in 'mensen bewust te maken over de maatschappelijke opgaven energietransitie, klimaat(adaptatie), circulariteit en sociale cohesie'.
P7	De tekst 'Zo kunnen... plaats vinden' wordt vervangen door 'Denk aan natuurvriendelijke oevers, zonnepanelen op taluds of drijvende zonnepanelen'.
P17	7e bullit: 'klimaatveranderingen zichtbaar maken' wordt 'klimaatmaatregelen zichtbaar laten zijn'
P22	2e tekstblokje: 'afvalinzameling' wordt 'grondstoffeninzameling'
P40	2e bullit: 'afvalophaaldienst' wordt 'grondstoffenophaaldienst'. 5e bullit: 'relatie leggen met Basseroord' wordt 'voor parkeren ook naar Basseroord kijken'.
P45	Legenda: 'autowegen' wordt 'wegen'
P46	3e kolom 3e bullit van het laatste tekstblok: 'daarbij is soms een beroep nodig' wordt 'waar mogelijk een beroep doen op'

