Collegevoorstel

Vergadering van: Zie voorblad
Team: Programma's, Projecten en Processen
Opsteller: Chantal Hofman
Telefoonnummer: 14 0575

1324061 – Nota van Uitgangspunten Coenensparkstraat 201

Portefeuillehouder:	Rick Verschure
Openbaar:	Openbaar
Soort punt:	Besluitvormend
Procedure raad:	Raadsvoorstellen (ter besluitvorming raad)

Besluit

Het college besluit de raad voor te stellen de Nota van Uitgangspunten Coenensparkstraat 201, inclusief kavelpaspoort en beeldkwaliteit, vast te stellen.

Inleiding

Voor de voormalige Lianderlocatie aan de Coenensparkstraat 201 heeft een initiatiefnemer een plan ingediend voor herontwikkeling naar een gemengd stedelijk gebied met onder andere wonen, werken, hotel en voorzieningen. De ontwikkellocatie van Liander bevindt zich op het bedrijventerrein De Mars en maakt deel uit van de Bufferzone zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zutphen 2040. De ambitie is om hier een daadwerkelijk gemengd gebied te ontwikkelen, waarin wonen en werken samenkomen en leiden tot synergie en een specifieke gebiedskwaliteit. Het plangebied kan in die zin niet los worden gezien van de doelstellingen voor de Bufferzone: functiemenging, economisch benutten en het toevoegen van nieuwe werkgelegenheid.

Om dit initiatief zorgvuldig te begeleiden en te kunnen toetsen is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De Nota van Uitgangspunten beschrijft de kaders voor de herontwikkeling van de locatie naar een gemengd stedelijk gebied met een combinatie van wonen, werken, maatschappelijke functies en een hotel, passend binnen de ambitie voor de Bufferzone. De nota bevat uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opzet, het programma en de functiemix, bouwvolumes en bouwhoogtes, mobiliteit, milieu en beeldkwaliteit. Daarbij wordt ook voorzien in een zorgvuldig gepositioneerd hoogteaccent van maximaal 14 bouwlagen (circa 45 meter), uitgevoerd als een slanke toren op de tweede lijn, waarmee wordt aangesloten bij het Zutphense stadssilhouet en het IJsselfront wordt geaccentueerd zonder de maat en schaal van de directe omgeving te domineren. Deze hoogte draagt bij aan oriëntatie, identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, terwijl tegelijkertijd wordt gestuurd op een goede inpassing, beperking van mogelijke hinder en behoud van een menselijke maat in de openbare ruimte. Parallel wordt een

intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over de samenwerking, het proces en het kostenverhaal in de initiatieffase.

De ontwikkeling van de voormalige Lianderlocatie heeft de aandacht van de gemeenteraad, ondernemers op De Mars en de omwonenden:

- In september 2025 heeft de bewonersgroep “Kwaliteit aan de IJssel” een brief gestuurd aan gemeenteraad en college, waarin zorgen zijn geuit over onder meer de ruimtelijke kwaliteit, verkeersimpact, functiekeuzes en de participatie.
- Deze brief heeft geleid tot schriftelijke raadsvragen (2025-V0027), waarin onder andere is gevraagd naar de gemeentelijke regierol, de mate van participatie, de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling en de balans tussen economische en maatschappelijke functies.

Wij als college hebben de brief en de schriftelijke raadsvragen beantwoord en aangegeven dat het gemeentebestuur in deze fase stuurt naar het opstellen van een Nota van Uitgangspunten, waarin de ruimtelijke en beleidsmatige kaders worden vastgelegd.

De voorliggende Nota van Uitgangspunten vormt daarmee het inhoudelijke antwoord op zowel de brief van de bewonersgroep “Kwaliteit aan de IJssel” als de schriftelijke raadsvragen. Met dit voorstel vragen wij de gemeenteraad de NvU Coenensparkstraat 201, inclusief kavelpaspoort en beeldkwaliteit, vast te stellen, zodat duidelijke en door de raad vastgestelde kaders gelden voor de verdere planuitwerking.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten, inclusief kavelpaspoort en beeldkwaliteit, wordt beoogd:

- Een kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken op een strategische locatie aan het IJsselfront;
- Economische benutting, het toevoegen van werkgelegenheid en het combineren van verschillende functies, rekening houdend met de milieuruimte op De Mars;
- Te sturen op een gemengd gebied met wonen, werken, hotel en voorzieningen;
- De ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit te borgen;
- Een helder kader te creëren voor de initiatiefnemer, de omgeving en gemeentebestuur voor de verdere planvorming;
- Risico’s in latere fasen te beperken door vooraf duidelijke randvoorwaarden vast te stellen.

Argumenten

Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen

Zie raadsvoorstel.

Communicatie

Zie raadsvoorstel.

Uitvoering

Zie raadsvoorstel.

Evaluatie

Zie raadsvoorstel.

Financiële consequenties
Zie raadsvoorstel.

Bijlagen
1324061 - RV - Nota van Uitgangspunten Coenensparkstraat 201
1324061 - Bijlage 1 - Nota van uitgangspunten Coenensparkstraat 201