

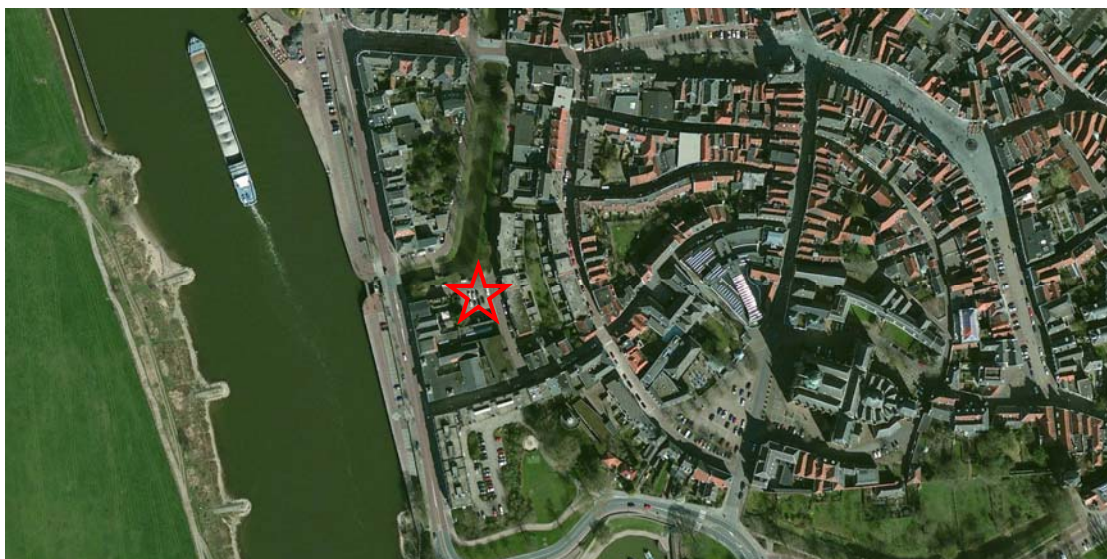
Aan: Gemeente Zutphen t.a.v. Marleen Schuijl
Van: Buro SRO
Datum: 20 januari 2015
Onderwerp: advies bouwplan Kattenhavenstraat

Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

De gemeente Zutphen heeft een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een appartementengebouw aan de Kattenhavenstraat in Zutphen. Het betreft een hoekperceel dat nu in gebruik is als parkeerterrein. Voorliggend advies bevat een stedenbouwkundige analyse van de situatie, een beoordeling van het ingediende plan en geeft enkele aandachtspunten voor het vervolg.

Situatie & stedenbouwkundige kenmerken

Het betreffende hoekperceel ligt binnen het beschermd stadsgezicht van Zutphen en is onderdeel van een bouwblok dat ligt tussen de IJsselkade, Kuiperstraat en Kattenhavenstraat. De locatie grenst aan de laatstgenoemde straat welke bestaat uit twee delen: een besloten/stenig deel dat aansluit op de Kuiperstraat en open/groen een deel dat aantakt op de IJsselkade. De Kattenhavenstraat richting de IJsselkade kenmerkt zich door de groene inbedding van het water van de Berkel dat via een sluis aansluit op de IJssel. De bebouwing richting deze sluis bestaat uit de zijgevels van de kenmerkende witte panden aan de IJsselkade.



Situering locatie (bron: Bing maps)

In de huidige situatie is de locatie een parkeerterrein. Het presenteert zich als een gat in het bouwblok door de vaak half afgewerkte aangrenzende zij- en achterkanten van gevels en tuinen. De zuidelijke wand is bewerkt met graffiti en mede daardoor van lage kwaliteit. Dit geldt overigens niet voor de bebouwing achter deze wand (Kuiperstraat 70) die bestaat uit een pakhuis (vier reguliere bouwlagen met plat dak) en aanbouw (één bouwlaag met plat dak) welke in 2013 gerenoveerd en verbouwd zijn met een aansprekende vormgeving als resultaat. De overzijde kenmerkt zich daarentegen door sober vormgegeven 80-er jaren appartementen (twee tot drie reguliere woonlagen met steile kap). Deze bebouwing is ook zichtbaar vanaf de IJsselkade, van waaraf tevens de locatie in beeld komt. Vanuit noordelijke richting is dit iets nadrukkelijker aangezien de locatie in lijn ligt met de loop van de Berkel. In de oude stadsplattegrond liep de Berkel over het plangebied door richting een vestingwerk ter hoogte van de Bult van Ketjen - Vispoorthaven.

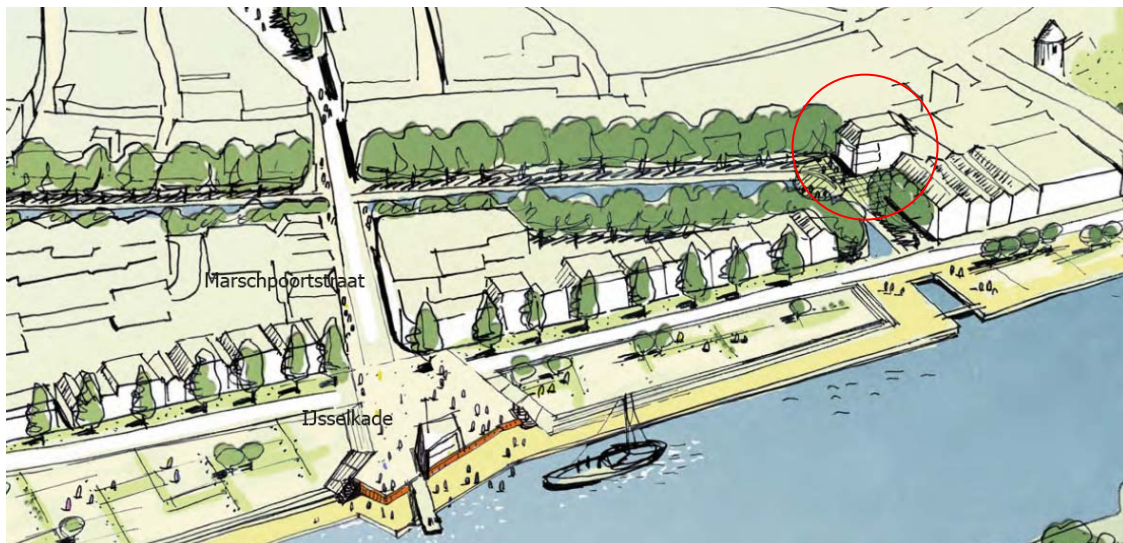
Enkele grote bomen markeren het punt waar de bebouwingswand langs de IJsselkade onderbroken is en de Berkel op de IJssel aansluit. Vanaf de kade is er, ter hoogte van de Berkelkade, via deze onderbreking zicht op

de kerktoeren van Zutphen. In het stratenpatroon is de verbinding met het centrum echter indirect, de toegangen via de Kuiperstraat zijn in die zin belangrijker. De kopgevels van de IJsselkade vormen de bebouwing aan de Berkel, waarbij het deel aan de Berkelkade zich geheel als een voorzijde presenteert. Deze gehele gevel bestaat uit het kenmerkende witte pleisterwerk en heeft een bouwhoogte van vier reguliere woonlagen met een heel licht hellend schilddak. De kopgevel aan de Kattenhavenstraat presenteert zich slechts gedeeltelijk als voorgevel. Dit geldt alleen voor de zijgevel van het pand aan de IJsselkade welke eveneens bestaat uit pleisterwerk en een bouwhoogte heeft van drie ruime woonlagen met een heel licht hellend zadeldak. Na de zijgevel volgt een lagere aanbouw (één bouwlaag, plat, met dakterras) in lichtgeel pleisterwerk. Daarna volgt de locatie.

Alhoewel in het verleden de situatie anders was, is het gezien de huidige stedenbouwkundige context logisch het plangebied in te vullen en het bouwblok te sluiten. Hiermee ontstaat ook aan de Kattenhavenstraat meer begeleidend bebouwing richting de Berkel. Naast de afstemming met de aangrenzende bebouwing in het bouwblok, vraagt de hoeksituatie en de situering in lijn met de Berkel aandacht.

Binnenstadvisie en bestemmingsplan

In de Binnenstadvisie Zutphen is de locatie ook aangeduid als mogelijke invulling. Het plangebied is onderdeel van het gebied "Nieuw gezicht aan de IJssel" en een van de uitgangspunten is het versterken van de relatie van de Berkel met de IJsselkade. Meer specifiek is de locatie aangegeven als ontbrekende straathoek (als gevolg van sloopbeleid ten behoeve van verkeer tussen 1939 en 1975) en als herin te richten gebied bij de Kattenhaven. De schets hieronder geeft een impressie van de gedachte invulling die bestaat uit een gebouw van drie bouwlagen met een kap op de hoek.



Impressie uit Binnenstadvisie Zutphen met locatie (rode cirkel)

In het vigerend bestemmingsplan "Oude stad / IJsselkade" heeft de locatie de enkelbestemming "Wonen – Gestapeld" met een bouwvlak. De regels zijn echter gericht op de bestaande situatie, zonder bebouwing, zodat er feitelijk geen bouw mogelijkheden liggen.

Plan & stedenbouwkundige beoordeling

Het plan bestaat uit een appartementengebouw aan de Kattenhavenstraat-Berkelzijde met twaalf appartementen verdeeld over vier reguliere woonlagen met een kap. Achter de bebouwing zijn de bergingen en, deels onder het gebouw, op maaiveld vijftien parkeerplaatsen gesitueerd. De parkeerplaatsen in het zuidelijk deel komen in plaats van de aanbouw/garage bij het pakhuis. Het terrein is toegankelijk via de Kuiperstraat.

Met het plan wordt invulling gegeven aan de gewenste opvulling van de straathoek zoals aangeduid in de Binnenstadvisie en de voorgaande stedenbouwkundige analyse. De functie Wonen past bij de omgeving. De

keuze voor een doorgaande begeleiding langs de Berkel betekent, zoals gewenst, een opwaardering van het gebied waarin dit water aansluit op de IJssel. Bijkomend effect is wel dat de aanbouw (met dakterras) achter de IJsselkadebebouwing nadrukkelijker in beeld komt. Aanpassing van deze aanbouw zou op termijn wenselijk zijn.

Naast de Berkelzijde krijgt ook de Kuiperstraat zijde op een positieve wijze aandacht. De nieuwbouw is om de hoek heen gevouwen zodat ook aan deze zijde van de Kattenhavenstraat wordt begeleid. Door het parkeren deels onder het gebouw te situeren blijft de onderbreking in de bebouwing voor de 'parkeerkoffer' beperkt. Niet duidelijk is hoe de aangrenzende gevels, erfgronden en ruimte tussen nieuw en bestaand vorm krijgen. Voor een hoogwaardige uitstraling van de parkeerplaats is dit een essentieel onderdeel en zal in de verdere planontwikkeling aandacht moeten krijgen.

Wat het aantal parkeerplaatsen betreft, zou elk appartement in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein kunnen krijgen en blijven dan nog drie plaatsen over. Niet duidelijk is echter hoe omgegaan wordt met de negen parkeerplaatsen in de te verwijderen aanbouw/garage bij het pakhuis. Er van uit gaande dat deze op het terrein terug komen, blijven 6 parkeerplaatsen over voor de nieuwe woningen, i.c. 0,5 parkeerplaats op woning. Dit is een zeer beperkt aanbod en vraagt in de verdere uitwerking om een gedetailleerde parkeerbalans op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid en -normen.

Voor de wijze waarop het sluiten van het bouwblok gebeurt is het van belang te kijken naar de massa- en gevelopbouw. Gekozen is voor een hoogte van vier reguliere woonlagen met een kap. Door de kap net als de naastgelegen tachtiger jaren appartementen uit te voeren met een steil hellend gedeelte richting de straat en een platte afdekking kan hierin nog woonprogramma komen in de vorm van een penthouse. Alhoewel deze kapverdieping niet de gehele onderliggende plattegrond volgt, is door de gekozen opzet wel sprake van een duidelijk zichtbare vijfde bouwlaag. Daardoor komt de nieuwbouw in hoogte boven de omringende bebouwing uit, zoals ook zichtbaar is in de gevelaanzichten (zie volgende pagina). Zeker ten opzichte van de IJsselkade ontstaat daarmee een concurrerend bouwvolume en raakt het bouwblok uit balans. In aansluiting op de aangrenzende bebouwing is het advies dan ook de bouwhoogte te beperken tot drie reguliere woonlagen met een kap of vier met (nagenoeg) plat dak.

Voor wat betreft de gevelopbouw is de geschetste indeling van raampartijen een goede basis om op verder te gaan. De geleiding van de gevel door de topgevels is op zich denkbaar, maar drie keer is te veel van het goede. Ook op dit vlak blijft de bebouwing aan de IJsselkade leidend en zal de nieuwbouw meer ingetogen moeten zijn. De ligging in lijn met de Berkel biedt zeker een aanknopingspunt voor een accent en ook het hoekpunt zelf zou verbijzonderd kunnen worden. In het gedeelte richting de Kuiperstraat liggen geen aanknopingspunten voor verbijzonderingen en zal ook de uitstraling van het pakhuis gerespecteerd moeten worden. Advies is dan ook alleen in lijn met de Berkel een nadrukkelijke gevelverbijzondering op te nemen (zoals een topgevel) en voor het overige een meer ingetogen vormgeving te kiezen met detailverbijzonderingen bijvoorbeeld op het hoekpunt.

Tot slot is het van belang na te gaan in hoeverre het bouwplan de zichtlijn vanaf de IJsselkade richting de kerk belemmert (zie afbeelding volgende pagina). Het advies is een zodanig inpassing dat deze zichtlijn blijft bestaan.

Advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan in principe medewerking worden verleend aan de hoofdropzet van het bouwplan, i.c. het sluiten van het bouwblok, de oriëntatie van de bebouwing en de situering van de parkeerplaatsen. Geen medewerking kan worden verleend aan het aantal parkeerplaatsen, de bouwhoogte en de gevelopbouw. Daarnaast is meer inzicht gewenst in het eventueel effect van het bouwplan op de zichtlijn vanaf de IJsselkade richting de kerktoren. Advies is op basis van de hiervoor gemaakte opmerkingen en afbeeldingen hierna het bouwplan op deze aspecten aan te passen/aan te vullen.

