

Naar aanleiding van de opgestelde studie naar zichtlijnen en torens vanaf de IJsselkade en de waardering daarvan wordt in dit document onderzocht of de scenario's uitvoerbaar zijn. Gekeken wordt naar de consequenties ten aanzien van stedenbouw, erfgoed, de woningbouwopgave en de financiële uitvoerbaarheid.

Conclusie

Op basis van de gemaakte studie naar zichtlijnen en de scenariostudie is de meest voor de hand liggende integrale conclusie dat:

- aanpassing van de bouwhoogte en/of het aantal woningen goed is voor het zicht op de Walburgistoren, daarbij rekening houdend met de stedenbouwkundige setting van de locatie (in hoogte, in rooilijnen, in architectuur aansluitend op de omgeving);
- de financiële haalbaarheid van het initiatief direct gekoppeld is aan het soort woningen en het aantal woningen (en de oppervlakte die daarbij hoort) wat nodig is om een financieel rendabel plan te maken. Het plan aanpassen met minder bebouwing en minder programma ten opzichte van het oorspronkelijke plan heeft direct invloed op de geraamde grondopbrengsten.

Vorenstaande houdt in dat het advies is om in het vastgestelde bestemmingsplan Kattenhavestraat het volgende toe te voegen en de planregeling in stand te laten:

- De "Studie zichtlijnen en torens vanaf de IJsselkade en scenariostudie ontwikkeling Kattenhavestraat" toe te voegen aan de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Kattenhavestraat. Hierin is de motivering en uitwerking van de zichtlijnen opgenomen;
- Deze voorliggende scenario-uitwerking toe te voegen aan de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Kattenhavestraat. Hierin is de motivering en algehele belangenafweging opgenomen.

Toelichting

Zoals in de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Kattenhavestraat staat aangegeven, moet de nieuwbouw die hier wordt gerealiseerd daadwerkelijk toegevoegde waarde hebben en extra kwaliteit toevoegen aan Zutphen. De nieuwbouw moet naadloos passen binnen de bestaande stedenbouwkundige en architectonische structuren. Het uitgangspunt hierin is dat het de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, het historische karakter en de identiteit van Zutphen en de IJsselkade in het bijzonder dient te versterken. Hier ligt een direct verband met de ligging van de locatie in het van Rijksweg Beschermd Stadsgezicht. In de toelichting van het bijbehorende aanwijzingsbesluit is aangegeven dat het plangebied is gelegen in zone C. Dit gebied (zone C) is van belang vanwege de structurele kenmerken van het gebied. Daar wordt onder verstaan het wegenpatroon, verkavelingspatroon, waterlopen e.d. die de historische ontwikkeling van de stad laten zien. Dit uitgangspunt en het behoud van het stadssilhouet (het IJsselfront met gepleisterde huizen en de daarachter gelegen stad, waarvan het silhouet wordt bepaald door de 5 torens) is verwerkt in de Binnenstadvisie.

Consequenties en mogelijkheden

Het onderstaande schema geeft inzicht in de consequenties en de mogelijkheden. De hieronder opgenomen bouw mogelijkheden en alternatieven komen overeen met de Studie zichtlijnen en torens vanaf de IJsselkade en scenariostudie ontwikkeling Kattenhavestraat (vanaf pagina 56).

	Principe 3 bouwlagen met kap cf. het oorspronkelijke plan	Principe 2 bouwlagen met kap	Principe 1 bouwlaag met kap	Alternatief 3 bouwlagen met plat dak	Alternatief 3 bouwlagen met kap verkort en terugliggende rooilijn	Alternatief 3 & 2 bouwlagen getrapte dakopbouw en terugliggende rooilijn
Waarde historisch karakter en identiteit en zichtlijnen IJsselkade op torens	Niet passend in de studie	Passend in de studie	Passend in de studie	Passend in de studie	Passend in de studie	Passend in de studie
Ligging op de rooilijnen (beeldkwaliteit en hoogwaardige invulling ontbrekende straathoek)	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
Bebouwingshoogte van de omgeving en aansluiting daarop (beeldkwaliteit en hoogwaardige invulling ontbrekende straathoek)	Ja in zichtbare aansluiting, bouwhoogte bouwplan is 13,5 m en de omgeving kent vergelijkbare bouwhoogtes (merendeel rond de 12 m)	Matig in zichtbare aansluiting, de bouwhoogte is 10,5 m en de omgeving kent voor het merendeel hogere bouwhoogtes (rond de 12 m)	Nee, de bouwhoogte is 7,5 m en de omgeving kent voor het merendeel hogere bouwhoogtes (rond de 12 m)	Nee, de bouwhoogte is 9 m en de omgeving kent voor het merendeel hogere bouwhoogtes (rond de 12 m), de dakvorm past niet in de omgeving en het uitgangspunt van een hoogwaardige invulling	Ja in zichtbare aansluiting, bouwhoogte bouwplan is 13,5 m en de omgeving kent vergelijkbare bouwhoogtes (merendeel rond de 12 m)	Matig in zichtbare aansluiting, de bouwhoogte is 10,5 m tot 13,5 m en de omgeving kent voor het merendeel hogere bouwhoogtes (rond de 12 m). Hoekperceel wordt stedenbouwkundig niet logisch ingevuld.
Aantal woningen en doelgroep (hoogwaardig, duurzaam en luxe segment)	4 luxe segment, passend bij uitgangspunt luxe segment	4 reguliere segment, niet geheel passend bij uitgangspunt luxe segment	2 luxe segment of 3 reguliere segment, niet geheel passend bij uitgangspunt luxe segment	4 reguliere segment, niet geheel passend bij uitgangspunt luxe segment	3 luxe segment, passend bij uitgangspunt luxe segment	2 reguliere segment en 2 luxe segment, niet geheel passend bij uitgangspunt luxe segment
Economische uitvoerbaarheid (incl. benodigd aantal woningen tov plankosten en bouwkosten die in ontwikkeling zijn, doelgroep en uitstraling van woningen voor een rendabel plan)	Economisch uitvoerbaar gezien de historische plankosten, ontwikkel- en realisatiekosten te maken door de ontwikkelaar.	Niet economisch uitvoerbaar omdat hierin wel de ontwikkel- en realisatiekosten en zijn meegenomen, maar de historische plankosten niet terug te verdienen zijn door de ontwikkelaar.	Niet economisch uitvoerbaar gezien de historische en nieuw te maken plankosten, ontwikkel- en realisatiekosten en die niet terug te verdienen zijn door de ontwikkelaar.	Niet economisch uitvoerbaar gezien de historische en nieuw te maken plankosten, ontwikkel- en realisatiekosten die bij deze variant hoger zijn dan bouwen met een kap. De gemaakte en nieuw te maken kosten zijn niet terug	Niet economisch uitvoerbaar gezien de historische en nieuw te maken plankosten, ontwikkel- en realisatiekosten die niet terug te verdienen zijn door de ontwikkelaar.	Niet economisch uitvoerbaar gezien de historische en nieuw te maken plankosten, ontwikkel- en realisatiekosten die niet terug te verdienen zijn door de ontwikkelaar.

				te verdienen door de ontwikkelaar.		
Economische gevolgen voor de gemeente	Met dit aantal en soort woningen is indertijd ook de grondprijs geraamd.	Het bijstellen van de oppervlakte van de woningen heeft effect op de vrij op naam prijs die indertijd bepalend is geweest voor de geraamde grondprijs.	Het bijstellen van de oppervlakte van de woningen heeft effect op de vrij op naam prijs die indertijd bepalend is geweest voor de geraamde grondprijs.	Het bijstellen van de oppervlakte van en/ of het aantal woningen heeft effect op de vrij op naam prijs die indertijd bepalend is geweest voor de geraamde grondprijs.	Het bijstellen van de oppervlakte van en/of het aantal woningen heeft effect op de vrij op naam prijs die indertijd bepalend is geweest voor de geraamde grondprijs.	Het bijstellen van de oppervlakte van en/of het aantal woningen heeft effect op de vrij op naam prijs die indertijd bepalend is geweest voor de geraamde grondprijs.