VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 823744

Onderwerp:	Nota van uitgangspunten herstructureringsproject Woonbedrijf ieder1 Zeeheldenbuurt
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Eppink, Inge	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:
de Nota van Uitgangspunten herstructureringsproject Woonbedrijf ieder1 Zeeheldenbuurt vast te stellen met kaders voor:

- Wonen
- Versterken sociale cohesie en wijkontwikkeling
- Participatie
- Stedenbouwkundig en Landschappelijk ontwerp
- Water, Ecologie en Klimaatadaptatie
- Duurzaamheid en Energietransitie
- Afvalinzameling
- Archeologie
- Grondzaken en
- Milieu en Bodemsanering.

TOELICHTING

Inleiding
De plannen voor de vernieuwing en verbetering van de Zeeheldenbuurt komen voort uit het bedrijfsplan 2019 van Woonbedrijf ieder1. Sinds 2019 is onderzoek gedaan naar de toekomst van de appartementen in het gebied tussen de Gerard Doustraat en Karel Doormanstraat. Het gaat hier om 240 bestaande portiekwoningen en 75 garageboxen.

De appartementen zijn verouderd en in een slechte technische staat die niet toekomstbestendig te renoveren zijn. De appartementen zijn nu niet levensloopbestendig, beschikken over energielabel E en zijn door hun footprint niet duurzaam toekomstbestendig te maken. Daarnaast is de wens om binnen dit gebied woningen toe te voegen in aanvullende segmenten, zodat er meer diversiteit in de buurt ontstaat. De Raad van Commissarissen van Woonbedrijf ieder1 heeft in 2022 ingestemd met het nemen van een voorgenomen besluit tot sloop en om de bewoners hierover te informeren.

Woonbedrijf Ieder1 wil deze woningen slopen en vervangen door minimaal 240 nieuwe sociale huurwoningen, aangevuld met nieuwe, duurzame woningen in andere segmenten.

Samen met Woonbedrijf ieder1 is een Intentieovereenkomst vernieuwing Zeeheldenbuurt ondertekend op 23 juli 2024. Het doel van deze overeenkomst is tot overeenstemming te komen over een voor beide partijen ruimtelijk passend en economisch uitvoerbaar project. In fase 1 stelt de gemeente Zutphen de Nota van uitgangspunten vast waarmee in fase 2 Woonbedrijf ieder1 aan de slag gaat met het ontwerp. In deze 2e fase stelt de gemeente Zutphen in afstemming met Woonbedrijf ieder1 een anterieure overeenkomst op. Doelstelling is om qua ruimtelijke kwaliteit een moderniseringsslag te maken die aansluit bij de huidige eisen van de verschillende disciplines (o.a. Wonen, Sociaal Domein, Communicatie, Ruimtelijke Ontwikkeling, Verkeer, Archeologie, Grondzaken, Beheer en Onderhoud, Duurzame inrichting openbare ruimte)

Woonbedrijf ieder1 is met omwonenden en bewoners een participatieproces gestart waarbij input is verzameld voor het ontwerp. Op basis van deze wensen is een eerste schetsontwerp gemaakt. Na vaststelling van de Nota van uitgangspunten kan het ontwerp verder uitgewerkt worden. Bij de uitwerking wordt onze nota van uitgangspunten opgenomen en vindt verder participatie met omwonenden plaats. Het participatieproces wordt voorbereidt door Woonbedrijf Ieder1 in overleg met Stichting Perspectief en de gemeente Zutphen. Doelstelling is om te komen tot een breed gedragen ontwerp waarin de feedback van omwonenden is opgenomen, alsmede de beleidsdoelstellingen uit de Nota van uitgangspunten.

Beoogd effect
Het vaststellen van de nota van uitgangspunten herstructureringsproject Woonbedrijf ieder1 Zeeheldenbuurt, is een stap richting het verbeteren van de leefbaarheid, het realiseren van duurzame nieuwbouw en een klimaat adaptieve inrichting van de ruimte. Van nu tot 2040 is de ambitie dat de gemeente Zutphen groeit naar 55.000 - 60.000 inwoners. Het realiseren van een prettige woon- en leefomgeving sluit aan bij onze visie op wonen en leefbaarheid.

Argumenten
1.1 Verdichting van deze binnenstedelijke locatie past bij het Ontwerp van de Omgevingsvisie 2040.
De gemeente Zutphen streeft naar een passende schaalsprong, van 48.000 nu, naar 55.000 - 60.000 inwoners in 2040. Om deze groei te bereiken ligt er een forse woningbouwopgave (+5000 woningen tot 2040). Voor deze woningbouwopgave wordt ruimte benut in het bestaand stedelijk gebied (inbreiding / verdichting) als aan de randen (uitleglocaties). Er wordt zowel gestreefd naar diverse, aantrekkelijke en duurzame woonmilieus verspreid over de gehele gemeente. Er wordt ruimte geboden aan onder meer jongeren, starters, jonge gezinnen en ouderen in onze gemeente. Wij geven ruimte aan de aantrekkingskracht die Zutphen heeft op huishoudens die zich graag in Zutphen willen vestigen.

Eén van de sturende principes die is opgenomen in het Ontwerp van de Omgevingsvisie 2040 is de compacte stad. Zutphen kenmerkt zich al decennialang als compacte stad. In deze visie zetten we in op het versterken van dit ruimtelijke concept. Het doel hiervan is het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het landelijk gebied, het beperken van verkeersstromen en het nabij houden van

voorzieningen voor inwoners. Op bepaalde plekken binnen het stedelijk gebied zetten we in op verdichting. We kiezen vaker voor hoogteaccenten (waar dit stedenbouwkundig kan) om te voorkomen dat verdichten ten koste gaat van groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De verdichting van de Zeeheldenbuurt is opgenomen in het Ontwerp Omgevingsvisie 2040 en biedt een kans voor verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 Het woningbouwprogramma voldoet aan het Afwegingskader woningbouw en de aangenomen motie sociale huur in de Zeeheldenbuurt.
Het Afwegingskader woningbouw, vastgesteld op 18 november 2024, bevat de kwalitatieve sturing op nieuwe toe te voegen woningen. Hierbij is het sturen op betaalbare woningbouw een belangrijk uitgangspunt. Voor woonwijken met overwegend sociale huurwoningen is in het Afwegingskader woningbouw uitgesproken om meer balans in de woningvoorraad te brengen, door woningbouw uit andere prijs- of huurcategorieën toe te voegen. Het woningbouwprogramma voor de Zeeheldenbuurt dient minimaal het terug bouwen van de 240 sociale huurwoningen te bevatten. Hiermee voorziet het woningbouwprogramma (uitgaande van een verdichting met ongeveer 100 woningen) al voor ruim 65% in betaalbare woningen. Naast de sociale huurwoningen is er voor de verdichting ruimte voor woningen in het midden huursegment tot de rijksgrens, betaalbare woningbouw laag tot €300.000, betaalbare koopwoningen hoog tot €355.000 en is er volgens het Afwegingskader woningbouw beperkte ruimte voor vrije sector >€355.001.
De huidige bewoners kunnen terug keren, er is geen afname van het aantal sociale huurwoningen en het programma biedt ook kansen voor bewoners om door te stromen naar een betaalbare koopwoning. Daarnaast versterkt het toevoegen van een gevarieerd programma de sociale cohesie in de Zeeheldenbuurt.

1.3 Deze herstructurering is ook een kans voor bewoners
De bewoners van de Zeeheldenbuurt gaan een fase in van sloop en nieuwbouw na goedkeuring van een ontwerp en na vaststelling van het omgevingsplan. Een fase waarbij sprake zal zijn van verhuizen en terugkeren naar de Zeeheldenbuurt (een deel van de bewoners kan ook in het plangebied blijven wonen tijdens de herstructureringsopgave omdat het plan gefaseerd uitgevoerd zal worden). Het goed begeleiden en informeren van de bewoners daarbij is een belangrijke taak. Zowel Woonbedrijf ieder1 als de Gemeente Zutphen is zich hiervan bewust. Door het realiseren van een prettige woon- en leefomgeving in toekomstbestendige woningen zal de woonkwaliteit verbeteren en zijn er kansen voor bewoners om door te stromen naar een betaalbare koopwoning.

Kanttekeningen
1.1 De herstructureringsopgave staat onder druk door het afwegingskader woningbouw.
Het Afwegingskader woningbouw kan impact hebben op een sluitende business case voor Woonbedrijf ieder1. Door het grote aandeel betaalbare woningen en de ruimtelijke ambities kan de exploitatie negatief uitpakken.

1.2 Het vasthouden aan gemeentelijke beleidskaders maakt de bouwopgave onmogelijk.
In de nota van uitgangspunten wordt op enkele punten afgeweken van gemeentelijk beleid. In de ruimtelijke opgave bij verdichting van de locatie (toename woningen) zien we uitdagingen met betrekking tot o.a. parkeren, behoud bomen, klimaatadaptatie (water, warmtenet. Deze afwijkingen zijn onderbouwd om zo een Nota van uitgangspunten aan te bieden aan Woonbedrijf Ieder1 waarmee zij in staat zijn een ontwerp te kunnen maken met verdichting van de locatie.

Financiën
Na vaststelling van de nota van uitgangspunten en het definitieve ontwerp van Woonbedrijf ieder1 wordt in Q2 2025 een anterieure overeenkomst vastgesteld. In deze overeenkomst verwachten we dat ook financiële afspraken tussen Woonbedrijf ieder1 en de gemeente vastgesteld worden.

Communicatie
Het besluit wordt zowel intern gedeeld met betrokken medewerkers bij het project als extern met Woonbedrijf ieder1.
Woonbedrijf ieder1 is verantwoordelijk voor communicatie richting bewoners.

Uitvoering
Aansluitend op de vaststelling van de Nota van uitgangspunten door de raad wordt deze als kader gebruikt voor de ontwikkeling van het ontwerp van de Zeeheldenbuurt door Woonbedrijf ieder1.

Evaluatie
Er wordt gestreefd om in 2025 het omgevingsplan wijziging Herstructurering Zeeheldenbuurt ter vaststelling aan te bieden aan de raad.

Bijlagen
823744 -bijlage 1- Nota van Uitgangspunten herstructureringsproject Woonbedrijf ieder1 Zeeheldenbuurt

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 823744;

gelet op artikel(en) 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

de Nota van Uitgangspunten herstructureringsproject Woonbedrijf ieder1 Zeeheldenbuurt vast te stellen met kaders voor:

- Wonen
- Versterken sociale cohesie en wijkontwikkeling
- Participatie
- Stedenbouwkundig en Landschappelijk ontwerp
- Water, Ecologie en Klimaatadaptatie
- Duurzaamheid en Energietransitie
- Afvalinzameling
- Archeologie
- Grondzaken en
- Milieu en Bodemsanering.

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

De voorzitter, de griffier,