


**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 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

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,