



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 749889

Onderwerp:	Masterplan De Hoven Noord
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

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

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. Het Masterplan De Hoven Noord vast te stellen;
2. Een aanvullend (voorbereidings)krediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- voor de volgende fase en de jaarlijkse kapitaallasten te dekken uit de reserve Grondzaken exploitatieresultaten.
3. De begroting 2024 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2024-26).

Inleiding

De gemeenteraad stelde op 28 januari 2019 de structuurvisie Noordrand De Hoven vast. Deze visie besteedt aandacht aan wonen, groenontwikkeling (gerelateerd aan het onderliggende landschap), historie van het gebied, de toekomst van de glastuinbouw en de doorgaande infrastructuur waaronder de Weg naar Voorst. Op basis van deze visie gaf het college op 7 december 2021 opdracht om de planvorming voor dit gebied te starten.

In het afgelopen jaar is met gebundelde krachten gewerkt aan een integraal Masterplan voor dit gebied. Participatie met bewoners, grondeigenaren, belanghebbenden en betrokkenen vormden hierbij continue de rode draad. De gemeenteraad is door middel van presentaties geïnformeerd over de contouren van dit Masterplan.

Het Masterplan en de ontwikkelstrategie zijn de basis voor de grondexploitatie inclusief risicoparagraaf. De strategie bepaalt hoe we het gebied in ontwikkeling nemen en is het vertrekpunt voor de op te starten gesprekken met de ontwikkelaars.

Beoogd effect

Het vaststellen van het stedenbouwkundig- en planologisch kader om daarmee de volgende stap te zetten richting een Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en een definitieve grondexploitatie om te komen tot een verdere gebiedsontwikkeling van De Hoven Noord.

Argumenten

1.1 Voor de verdere planvorming in de gebiedsontwikkeling van De Hoven Noord is het belangrijk dat de raad het Masterplan vaststelt.

De raad heeft, rondom de ontwikkelingen van de Hoven Noord, al meerdere malen deelgenomen aan het besluitvormend proces. Het Masterplan is één van de producten die worden opgeleverd op basis van de hierboven beschreven bestuurlijke besluitvorming die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Wij hechten er waarde aan de raad niet alleen tijdig te blijven informeren, zoals in oktober en november ook is gebeurend, maar de raad ook in positie te houden. Daarmee wordt de aanstaande besluitvorming rondom bijvoorbeeld de grondexploitatie in het eerste kwartaal 2025 in een bredere, bestuurlijke context geplaatst en is het stedenbouwkundig plan, als het beeldkwaliteitsplan, een voor de raad logische volgende stap in de besluitvorming.

1.2 Het Masterplan is uitgewerkt met inachtneming van het amendement van de gemeenteraad d.d. 25 april 2022 “Kaderstelling nieuwbouw Noordrand De Hoven”.

Het Masterplan is uitgewerkt met inachtneming van het amendement van de gemeenteraad d.d. 25 april 2022 “Kaderstelling nieuwbouw Noordrand De Hoven”. Onderstaand de opsomming van de punten uit het amendement en de borging dat deze is meegenomen in de uitwerking:

1. Het Masterplan geeft een globaal inzicht in de nieuwbouwmogelijkheden in de gehele wijk De Hoven. Bij de ontwikkeling van het Masterplan is niet alleen rekening gehouden met de ‘Kaderstelling nieuwbouw Noordrand De Hoven’, maar ook met de nieuwste inzichten en wensen ten aanzien van betaalbaar wonen en de dan minimaal te bouwen hoeveelheid wooneenheden. Dat resulteert onder andere in een verschil in het bestemmingsplan dat melding maakt van 300 woningen ten opzichte van de 600 te bouwen woningen genoemd in het Masterplan. Het Masterplan biedt daarmee een goede basis om te komen tot een stedenbouwkundig plan wat zoveel mogelijk rekening houdt met de woonambities in het gebied.
2. Woningbouw, recreatief groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie en mobiliteit worden in het Masterplan integraal uitgewerkt. De wensen ten aanzien van wonen zijn daarbij afgezet tegenover de andere gewenste ontwikkelingen bijvoorbeeld op het gebied van groen en biodiversiteit, mobiliteit, en energie. Maar ook de gewenste voorzieningen worden meegenomen in het verdere denken omtrent de inrichting van het gebied. Het Masterplan biedt daarvoor een goede basis voor het te vormen stedenbouwkundig plan.

3. De door de Raad vastgestelde Woonvisie 2019-2024 is uitgangspunt voor de nadere uitwerking. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de in november 2021 in de Raad uitgesproken wens om meer betaalbare woningen te bouwen. Dit zien we onder andere terug in de verhoogde aantallen te bouwen woningen en de mix aan verschillende prijscategorieën.
4. In het te vormen stedenbouwkundig plan onderzoeken we hoeveel woningen in de verschillende fases mogelijk en nodig zijn zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid van de wijk en van de bestaande bouw van De Hoven. De in het bestemmingsplan Noordrand De Hoven genoemde 300 woningen zijn niet leidend voor het stedenbouwkundig ontwerp. Dat blijkt al uit het in het Masterplan genoemde aantal van zeshonderd te bouwen woningen.
5. Na de keuze van het bureau BügelHajema werd als eerste een communicatie- en participatieplan uitgewerkt, waarin de wens van de omwonenden en participanten om betrokken te worden bij alle fasen van het ontwerpproces werd ingevuld. Het resultaat van dit communicatie- en participatieplan is een geslaagde opzet met goed bezochte meedenkdagen voor (toekomstige) inwoners en belanghebbenden in het gebied. De input hiervan is meegenomen in het Masterplan. Dit resulteert in een goede samenwerking met het Wijkplatform op het gebied van communicatie. (We wisselen artikelen, vlogs en blogs onderling uit). Dit leidde tot een hernieuwde en inmiddels tweemaal verschenen nieuwsbrief. En de wens om ook het stedenbouwkundigplan met input van alle betrokken partijen vorm te geven, vond plaats in september/oktober en loopt door tot het tweede kwartaal 2025. Ook hiervoor geldt dat een door de raad vastgesteld masterplan een goede basis biedt en uitgangspunten levert voor het participatieve proces waarin we de komende maanden het stedenbouwkundig plan vormgeven.

2.1 Met het extra krediet kunnen we de bijgestelde ambities waarmaken

In de afgelopen jaren zijn er, op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, een aantal nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen te zien:

- De introductie van de Omgevingswet
- Kader water- en bodem sturend
- Netcongestie
- Stikstof

Uitdagingen waar, bij de start van het programma, geen rekening mee is gehouden zoals netcongestie en stikstof. Of uitdagingen waarmee wel rekening is gehouden, zoals de Omgevingswet, maar waarvan pas recentelijk (1 januari 2024) bekend is wat de definitieve uitgangspunten zijn. Deze uitdagingen vragen om aanvullende middelen. Zo dient er onderzoek te worden gedaan naar oplossingen voor netcongestie zodat we eerder 'de grond in kunnen' dan 2029 en we kiezen voor een duurzaam energiesysteem voor de toekomst, daarom hebben we stikstofberekeningen te maken, zodat we binnen wet- en regelgeving überhaupt kunnen bouwen. Ook hebben we voor de vier fasen een Omgevingsplan op te stellen wat aan de ene kant voldoende kaders biedt voor een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied en aan de andere kant voldoende flexibiliteit biedt om de vier fasen de komende jaren vorm te geven.

De uitdagingen vereisen ook een andere blik op de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig- en Omgevingsplan. Stikstof, netcongestie, water en bodem vereisen een meer integrale blik. Alles hangt met elkaar samen. Dat maakt dat we het Stedenbouwkundig- en Omgevingsplan uitgebreider moeten aanleveren dan oorspronkelijk de bedoeling was. Dat vraagt om extra inzet van het Stedenbouwkundig ontwerp bureau en om de inzet van specifieke kennis op het gebied van de Omgevingswet.

Daarnaast is de ambitie bijgesteld van 300 naar 600 woningen wat simpelweg vraagt om meer (gelijktijdige) inzet van mensen en middelen.

Deze ontwikkelingen vragen om extra middelen die we middels een verzoek aan de raad willen verkrijgen in de vorm van een krediet. Een deel van de te maken kosten (bijvoorbeeld onderzoek stikstof en water) worden niet alleen gedragen door de gemeente maar, middels de vast te stellen ontwikkelstrategie, ook door de initiatiefnemers/ontwikkelaars. Daarnaast wordt het resterende krediet opgenomen in de grondexploitatie.

3.1 Voor de aanvraag van het (aanvullend) krediet is een begrotingswijziging nodig

Zie onderdeel financiën voor uitwerking van de opbouw van het aanvullend krediet en bijgevoegde begrotingswijziging 749889 - Bijlage 4 - Begrotingswijziging 2024 - 26 Masterplan en ontwikkelstrategie De Hoven Noord.

Kanttekeningen

1.1 Bij het niet vaststellen van het Masterplan kan niet verder worden gewerkt aan het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan.

Het Masterplan biedt de ruimtelijke kaders en uitgangspunten op basis waarvan het Stedenbouwkundig plan verder vormgegeven kan worden. De vaststelling is daarmee een belangrijk onderdeel van de verdere ontwikkeling van het gebied.

2.1 De stapeling van ambities biedt uitdagingen

Als we alle beleidsambities stapelen in het gebied en we houden vast aan het aantal van 600 woningen en het huidige afgebakende ontwikkelgebied, dan komen we uit op een netto negatief resultaat van € 8.000.000,-. Echter het Masterplan biedt voldoende ruimte om in het Stedenbouwkundig plan keuzes te maken op het gebied van:

- Het aantal woningen
- Het type en categorie woningen
- Dichtheid van bebouwing per hectare
- De hoeveelheid groen in het gebied
- De verschillende oplossingen ten aanzien van energie
- Biodiversiteit
- De door Zutphen gehanteerde parkeernorm

Financiën

De oplevering en vaststelling van de in dit voorstel genoemde documenten brengt een aanvullende (voorbereidings) krediet aanvraag met zich mee van € 300.000,- bestemd voor:

- Circa: € 40.000,- Integraal Stedenbouwkundig plan/Beeldkwaliteitsplan definitief Fase 1 en Voorlopig Fase 2,3 en 4
- Circa: € 30.000,- Opstellen Omgevingsplan De Hoven Noord
- Circa: € 30.000,- Adviseur Energiesysteem van de Toekomst, Netcongestie, onderzoek en uitwerking
- Circa: € 60.000,- Onderzoek: Stikstof(berekeningen), bodem en water, archeologie
- Circa: € 140.000,- Project en programmanagement Wonen, bouwrijp maken, communicatie

De jaarlijkse kapitaallasten van het aanvullende voorbereidingskrediet komen ten laste van de reserve Grondzaken exploitatieresultaten. De reserve Grondzaken biedt voldoende ruimte om de kapitaallasten van dit krediet te dekken.

Communicatie

De communicatie- en participatiestrategie van het project is beschreven in het communicatie- en participatieplan dat wij als bijlage bij het projectplan op 10 januari 2023 hebben vastgesteld.

Uitvoering

Het vaststellen van het Masterplan biedt de basis voor de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. We werken aan de oplevering van deze twee plannen niet later dan het tweede kwartaal van 2025. Daarmee ronden we de planvorming voor fase 1 af, werken we het Omgevingsplan voor De Hoven verder uit en willen we in 2026 starten met de eerste werkzaamheden in het gebied.

Met de vaststelling van het Masterplan kunnen we, zoals toegezegd tijdens de meedenkdagen, de verdere ontwikkeling van het gebied delen met direct omwonenden, toekomstige bewoners, stakeholders en ontwikkelaars.

Evaluatie

Bijlagen

74998 - Bijlage 1 - Masterplan De Hoven

74998 - Bijlage 2 - Begrotingswijziging 2024 - 26 Masterplan en ontwikkelstrategie De Hoven Noord

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 749889;

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Het Masterplan De Hoven Noord vast te stellen;
2. Een aanvullend (voorbereidings)krediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- voor de volgende fase en de jaarlijkse kapitaallasten te dekken uit de reserve Grondzaken exploitatieresultaten.
3. De begroting 2024 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2024-26).

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

De voorzitter,

de griffier,