Vraag naar woningen voor eigen inwoners. Het college wijst op de vraag naar woningen voor eigen inwoners. Welke waarborgen zijn er te bedenken dat ook echt voor eigen inwoners zal worden gebouwd?

Het raadsvoorstel spreekt niet expliciet over het bouwen voor eigen inwoners. Wel geeft het voorstel aan dat onderzoek, onder andere onder inwoners van Zutphen, aantoont dat er een wens bestaat om een woning te kunnen betrekken in of direct rondom de binnenstad van Zutphen. Hiervoor is het nodig om überhaupt woningen beschikbaar te hebben die gekocht of gehuurd kunnen worden. In die zin dragen de ontwikkelingen in Polsbroek bij aan de wens van inwoners om zich in de binnenstad te kunnen wonen.

Daarnaast valt Zutphen onder de Woondeal en is er sprake van door de raad vastgesteld woonbeleid. Binnen de Woondeal is het mogelijk om afspraken te maken over het percentage betaalbare woningen dat in de gemeente gebouwd moet worden. Door middel van lokale urgentiecriteria voorziet de Woondeal in mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan specifieke doelgroepen en biedt het mogelijkheden voor regionale samenwerking, waarbij afspraken gemaakt kunnen worden over de toekenning van een percentage woningen aan lokale inwoners.

De kadernota biedt *niet* de beleidskaders rondom wonen. Ze biedt kaders voor planvorming voor te ontwikkelen woningen, waarbij de ontwikkeling van de woningen wordt getoetst aan bestaand beleid. Beleid op wonen of programma's zoals de Woondeal geven de antwoorden op dit soort vraagstukken.

Doelgroepen: Voor welke doelgroepen zal er volgens de kadernota worden gebouwd?

Doelgroepen worden in de kadernota niet benoemd en dat is ook niet het doel van dit document. Deze kadernota biedt een aantal (technische) kaders waarbinnen ontwikkelaars hun plannen kunnen vormen. Dat gaat, later in de tijd, bepalen welke doelgroepen met welk soort woningen zullen worden aangesproken. Die voorstellen worden ter toetsing (Omgevingsplan, vergunningen et cetera) aangeboden aan de gemeente en daarmee wordt ook getoetst naar een aantal beleidsterreinen waaronder woonbeleid en de Regiodeal. Zo zet het woonprogramma van Zutphen, gebaseerd op de woonvisie en de uitgangspunten van de Regiodeal in op woningen voor:

- Starters
- Senioren
- Middeninkomens
- Grote gezinnen

Met een gezonde mix aan nieuwbouw, vooral in binnenstedelijke gebieden, een evenwichtig aanbod van koopwoningen in alle prijsklassen en een uitbreiding van het

sociale huurwoningenbestand waarbij duurzaamheid centraal staat.(De woonvisie als de Regiodeal zijn beiden online te lezen)

Hoogtevisie: Hoe verhoudt de kadernota zich tot de vigerende hoogtevisie?
De nota is gebouwd op een fundering van meerdere visies. Ook de Hoogtevisie uit 2000 is meegenomen in de vorming van de nota. Wel is het zo dat BDP bij het opstellen van het document ook rekening heeft gehouden met het feit dat denkbeelden rondom deze visie in de loop der tijd zijn gewijzigd. Uiteindelijk is de maximale hoogte in dit document (zie onderstaande vraag over participatie) tot stand gekomen door een mix van visies, gesprekken met inwoners, bestuur, initiatiefnemers en beleidsadviseurs van de gemeente en stedenbouwkundige expertise.

Beeldkwaliteit: Als een van de (onder)poorten naar de stad is de komende beeldkwaliteit van groot belang. Hoe wordt voorzien in het bewaken van die kwaliteit?
Voordat ontwikkelaars, ondernemers, initiatiefnemers of de gemeente beginnen met bouwen, herontwikkelen of het upgraden van vastgoed of buitenruimte, zoals de mogelijke aanpak van het park aan de Boompjeswal, is in veel gevallen sprake van verplichte vergunningverlening of een noodzakelijke aanpassing van het omgevingsplan. Initiatieven worden getoetst aan bestaand beleid en aan de opgestelde visies zoals genoemd in het raadsvoorstel. Bij iedere ontwikkeling vindt er ook een participatieproces plaats waarin direct omwonenden, inwoners, bedrijven, belanghebbenden en de gemeente inspraak hebben over de ontwikkelingen en daarmee ook input wordt gegeven op (beeld)kwaliteit.

Daarnaast zijn er binnen Zutphen zogeheten welstandniveaus. Meer informatie hierover is te vinden op https://www.welstandsnotas.nl/zutphen/. Ook hieraan worden initiatieven getoetst. Met het vaststellen van de kadernota zorgen we voor een extra borging van de beeldkwaliteit door, naast de visies en welstandniveaus, gebiedsspecifiek nog een aantal uitgangspunten vast te leggen.

Heel groot gebied: De kadernota omvat een heel groot gebied (in oppervlakte een substantieel deel van de binnenstad) met vijf verschillende onderdelen (Ahold gebouw / Ahold parkeerterrein / stadspark / voormalig ABN-AMRO-gebouw / Polsbroekpassage). Waarom is gekozen voor zo'n groot gebied?
Het gebied wordt, ook in het programma Binnenstad, gezien als één van de toegangspoorten tot de gemeente vanwege haar logische verbinding met de binnenstad, de parkeerfunctie en de functie die het vervult met haar voorzieningen. De keuze voor het gebied is ook vanuit praktisch oogpunt gemaakt. Een aantal initiatiefnemers gaf aan de behoefte te hebben aan (her)ontwikkeling van vastgoed of de buitenruimte en deze gebieden zijn fysiek aan elkaar geschakeld. Ook de gemeente

zag hierdoor kansen om, waar zij een positie heeft, zoals het park in het gebied, verbeteringen door te voeren. Dan wil je, voor een belangrijke toegangspoort die het is, het gebied integraal benaderen en keuzes kunnen maken voor de langere termijn. De kadernota (zie de volgende vraag) is hierbij ondersteunend.

Mogen we aannemen dat - na vaststelling van de Kadernota - per onderdeel verder gegaan wordt?
Het antwoord is ‘ja’. Sterker nog, het doel van de nota is onder andere om het gebied zo te beschrijven dat ontwikkelingen per onderdeel niet op zichzelf worden beoordeeld, maar juist in samenhang. De nota is dan ook essentieel om deze samenhang voor de komende jaren te borgen. Over tien jaar willen we een kwalitatief hoogwaardig gebied hebben gerealiseerd, waar het goed wonen, werken, beleven en recreëren is. Dit gebied zal dienen als een van de uitnodigende toegangspoorten tot de gemeente. Hiervoor hebben we, als basis voor verdere ontwikkelingen, een kadernota nodig die hier zorg voor draagt.

Daklandschap: In de kaderstellende notitie wordt gesproken over de wens om in de nieuwbouw het historische daklandschap voort te zetten, zoals dat ook elders in de middeleeuwse stadsdelen bestaat. Is dit kaderstellend bedoeld, m.a.w. wordt dit een duidelijke voorwaarde in het omgevingsplan?
Als de kadernota wordt vastgesteld door de raad dan zijn de uitgangspunten dus kaderstellend en daarmee onderdeel van de beoordeling van de plannen en wordt het bedoelde daklandschap (een daklandschap dat past bij de historische binnenstad) dus ook gezien als een duidelijke voorwaarde in het omgevingsplan.

Resultaten participatie: Welke concrete zaken in de nota zijn aantoonbaar het resultaat van de participatie tot nog toe?
De gehele nota is een combinatie van eerder opgestelde visies (die vaak participatief tot stand zijn gekomen), de uitkomsten van bewonersavonden, één-op-één-gesprekken met ondernemers en initiatiefnemers, en bijdragen van ontwikkelaars en beleidsambtenaren. Het is daardoor niet mogelijk om specifieke onderdelen aan te wijzen die aantoonbaar aan de input van één enkele partij zijn toe te schrijven. Er is bewust gekozen voor een integrale aanpak.

Het meest kenmerkende onderdeel van de kadernota is de uiteindelijke keuze voor de kaders ten aanzien van de mogelijke bouwhoogte. Hierbij is geprobeerd een balans te vinden tussen de diverse visies (inclusief de hoogtevisie), de wensen van de inwoners en de wensen van de ontwikkelaars en beleidsambtenaren/stedenbouwkundige expertise. De door het college voorgestelde ambitie met betrekking tot woningbouw is dan ook participatief tot stand gekomen.

Daarnaast zijn er in de nota ook onderdelen te vinden die niet direct zijn gewijzigd door (inwoners)participatie, maar wel in lijn zijn met de wensen van inwoners, direct betrokkenen en ondernemers. Het behoud en/of de vergroening van het gebied is hiervan een goed voorbeeld.

Komende participatie-projecten. Individuele belangen van deelnemers aan komende participatie-trajecten zouden door de ontwikkelaar verwezen worden naar formele inspraakmogelijkheden. Wat wordt er precies mee bedoeld? En gaat de gemeente hierover?

Hiermee wordt bedoeld dat een inwoner die rechtstreeks nadeel ondervindt van een ontwikkeling, bijvoorbeeld mogelijke schade aan het huis door heiwerkzaamheden, passende maatregelen kan treffen. Bij waardevermindering van een woning of onderneming, mocht daar sprake van zijn, verwijzen wij naar de juiste loketten of inspraakmogelijkheden. Of iemand hiervan gebruikmaakt, ligt buiten de invloedssfeer van de gemeente. Het kan ook zijn dat een inwoner een heel andere mening heeft dan de meerderheid in het gebied. Ook dan staat het de betreffende ondernemer, inwoner of belanghebbende vrij om via de daarvoor geldende procedures en kanalen beroep of bezwaar aan te tekenen.

De gemeente verstrekt betrouwbare informatie aan alle betrokken partijen in het gebied en wijst hen op de mogelijkheden om beroep aan te tekenen en/of bezwaar te maken. De kadernota speelt hierbij een ondersteunende rol. Door het vastleggen van uitgangspunten bieden wij alle betrokkenen in het gebied duidelijkheid. Op basis van deze uitgangspunten kan goed beoordeeld worden of partijen zich aan de gemaakte afspraken houden. De kadernota ondersteunt dus de formele inspraakprocedures. En het verschaft duidelijkheid voor de komende participatieve processen. Binnen de kaders kan men met elkaar in gesprek. De kadernota is dus ondersteunend bij participatie in het gebied. Daarbij moet worden opgemerkt dat de Omgevingswet erin voorziet dat participatie door ontwikkelaars/initiatiefnemer een verplichtend karakter heeft en dat de 'gelopen' participatie als onderdeel van de vergunningverlening wordt beoordeeld.