College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Programma's, Projecten en Processen

Opsteller: Inge Eppink

Telefoonnummer: 14 0575

Collegevoorstel – Nota van uitgangspunten herstructureringsproject Woonbedrijf ieder1 Zeeheldenbuurt

Portefeuillehouder:	Jasper Bloem
Openbaar:	Openbaar
Soort punt:	Besluitvormend
Zaaknummer:	823744

Besluit

Het college besluit de raad voor te stellen 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.

Aanleiding

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
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Communicatie
Zie raadsvoorstel.

Uitvoering
Zie raadsvoorstel.

Evaluatie
Zie raadsvoorstel.

Financiële consequenties
Zie raadsvoorstel.

Bijlagen

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