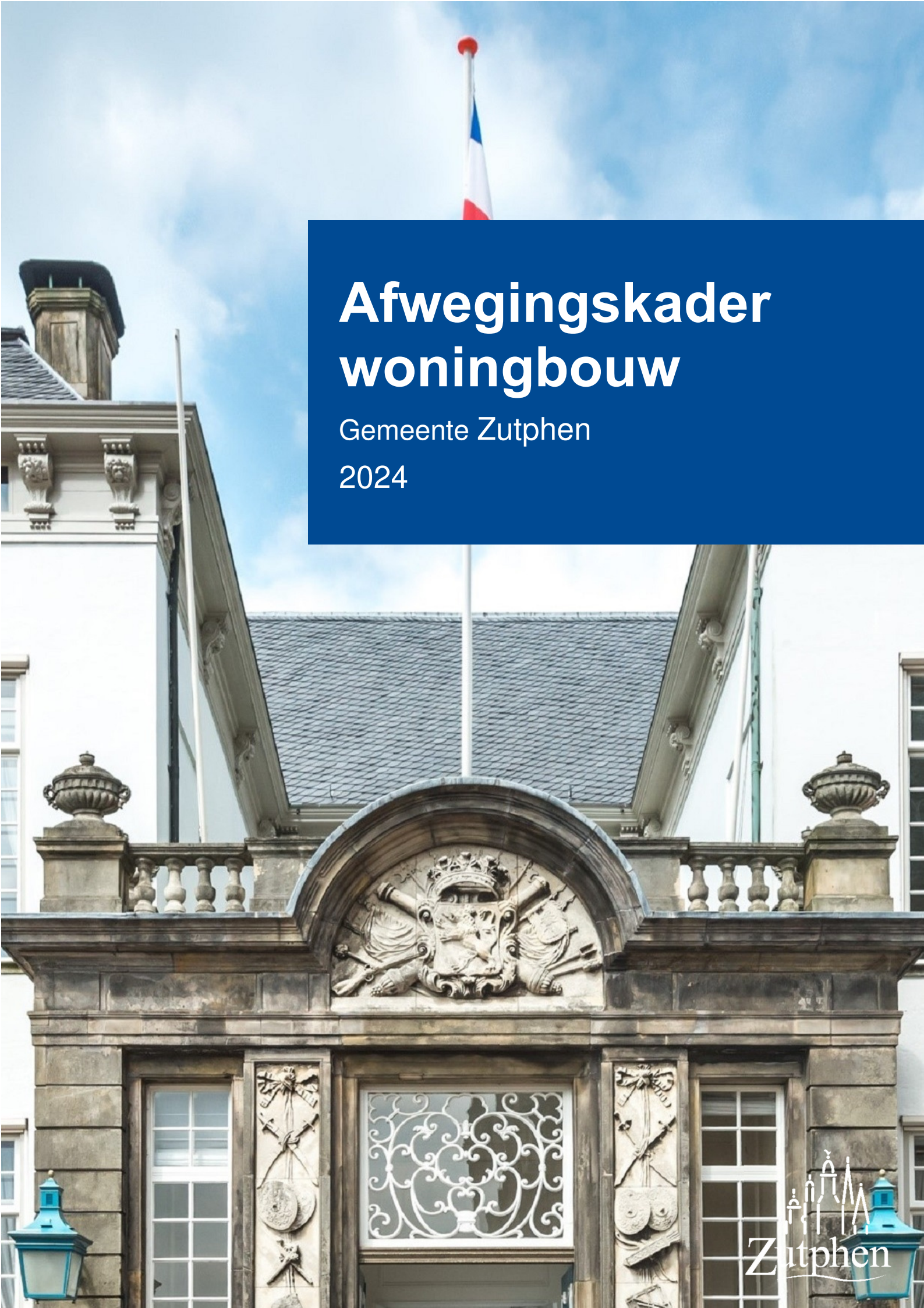


The background image shows the facade of a historic building, likely a town hall or municipal office. It features a central entrance with a large, ornate stone archway containing a coat of arms. The building has a gabled roof with a dormer window. A flagpole with a French flag is visible in the background. The sky is blue with some clouds.

Afwegingskader woningbouw

Gemeente Zutphen
2024



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA Zutphen
's Gravenhof 2
www.zutphen.nl

Doel afwegingskader woningbouw	4
Afwegingskader woningbouw	8
Afwegingskader woningbouw algemene uitgangspunten	9
Afwegingskader woningbouw gebiedsgerichte uitgangspunten	11
Binnenstad Zutphen en historische kern Warnsveld	11
Overig bebouwd gebied / bebouwde kom (inclusief bouwen aan komgrenzen)	13
Landelijk gebied	14

Doel afwegingskader woningbouw

De gemeente Zutphen heeft de ambitie om versneld tot 2030 in ieder geval nog zo'n 1700 woningen te bouwen, waarvan 2/3 betaalbaar. Om deze woningen te realiseren zijn wij naast onze eigen te ontwikkelen locaties sterk afhankelijk van externe ontwikkelaars en inwoners die binnen onze gemeente woningen willen bouwen. Een voorwaarde om versneld te kunnen bouwen zijn heldere kaders waaraan woningbouwinitiatieven moeten voldoen en soepele interne processen.

Het afwegen van woningbouwinitiatieven vraagt om een weging van verschillende invalshoeken: wonen (welke woningen willen we realiseren), planologie, erfgoed / archeologie, biodiversiteit (groen/klimaat), parkeren, stedenbouw en optimalisatie van opbrengsten. Voor het opstellen van dit document hebben we vanuit verschillende disciplines het huidige beleid beoordeeld op belemmerende of vertragende factoren. Daarnaast is gekeken naar de huidige werkwijze. Hoe verloopt een aanvraag van indiening tot vergunningverlening en zijn er knelpunten / verbeterpunten? Via de intaketafel vindt een integrale toets plaats op verschillende beleidsvelden, dit werkt goed. Hierbij wordt ook getoetst op de Woonvisie 2019-2024 en de ondertekende woondeal. Het ontbreken van een uitgewerkt kwalitatief (prijssegmenten en type woningen) woningbouwprogramma is als grootste vertragende factor naar voren gekomen. Door het ontbreken van een woningbouwprogramma in de vorm van een afwegingskader welke duidelijk gecommuniceerd en toegankelijk is voor initiatiefnemers, worden plannen ingediend die kwalitatief niet altijd aansluiten op de ambities van de gemeente. Nadien is het lastig afspraken maken met initiatiefnemers over betaalbaar bouwen en moeten plannen vaak tussentijds aangepast worden wat voor vertraging zorgt.

Het afwegingskader kent meerdere doelen:

- Meer sturing krijgen op woningbouwproductie en het behalen van de ambitie om 1700 woningen met de juiste kwaliteiten te bouwen tot 2030.
- Naast een interne functie binnen de gemeente heeft het afwegingskader woningbouw ook een belangrijke externe functie. Door onze ambities, prioriteiten en keuzes op papier te zetten, creëren we heldere kaders voor initiatiefnemers. Zo is het in 1 oogopslag duidelijk aan welke voorwaarden een woningbouwinitiatief dient te voldoen (vooral ten aanzien van het woningbouwprogramma en zal dit in het planvormingsproces tot versnelling leiden);

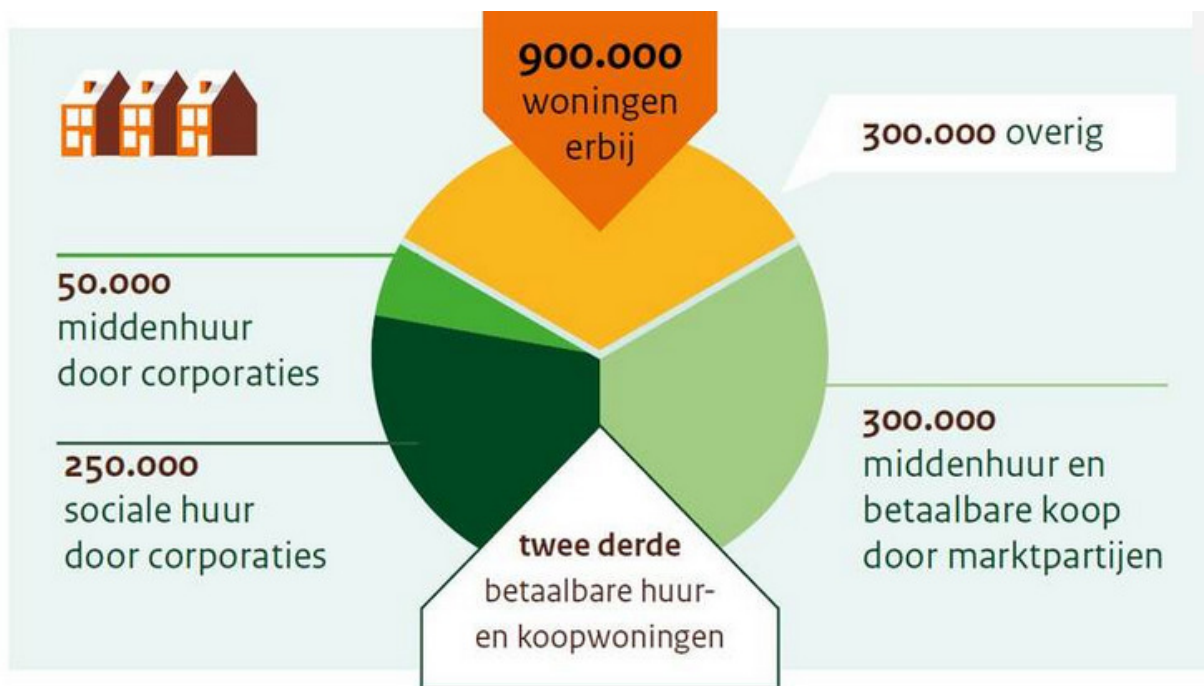
Bestaand beleid is uitgangspunt

De gemeente Zutphen heeft voor de verschillende beleidsvelden voldoende beleid voorhanden om woningbouwinitiatieven integraal te toetsen op de intaketafel. Het bestaande beleid blijft net als nu het toetsingskader voor initiatieven. Dit afwegingskader is in lijn met de afgesloten woondeal, het coalitieakkoord en het concept van de omgevingsvisie. Ook is er in de gemeente Zutphen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Al het voorstaande is uitgewerkt in het kwalitatief toetsingskader voor woningbouwinitiatieven in onderhavig document.

Rijksbeleid

Om te zorgen dat de woningbouw in Nederland in een versnelling komt, heeft het Rijk hiervoor de Nationale Woon en Bouwagenda vastgesteld. Deze agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven 2/3 betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

Om deze doelen te realiseren zijn er landelijk 35 regionale woondeals ondertekend om het woningtekort zo goed mogelijk in te lopen. Deze woondeals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgaves voor de regio's en gemeenten. Naast het aantal te realiseren woningen zijn in de woondeals ook afspraken over de betaalbaarheid van deze woningen opgenomen. De woondeal zal de komende periode worden aangevuld met aanvullende opgaves zoals het huisvesten van ouderen en aandachtsgroepen.

Afspraken gemeente Zutphen in regionale Woondeal Stedendriehoek

De gemeente Zutphen heeft zich in de woondeal gecommitteerd om in de periode 2022-2030 netto (nieuwbouw minus sloop) 1980 woningen toe te voegen. Van deze 1980 woningen is afgesproken dat de gemeente Zutphen er 69% bouwt in het betaalbare segment.

Coalitieakkoord

Vanuit het coalitieakkoord is de ambitie voor de gemeente Zutphen dat zij een aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte gemeente is om te wonen. Voor jong en oud, voor mensen met verschillende achtergrond en inkomen. Met plek voor iedereen in alle woonwijken, met cultuur voor iedereen, met gevarieerde woonvormen, en met een aantrekkelijk buitengebied. Naast de lange termijn strategie om nieuwe woningen te realiseren wordt gestreefd naar gevarieerde wijken. Hiervoor is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan te trekken en te behouden. Na een periode van aantrekken van vermogende (voornamelijk oudere) inwoners is de huidige maatschappelijke behoefte om de woningbouw meer in balans te brengen, naar meer focus op woningen voor jongeren, starters en jonge gezinnen en om een evenwichtige mix van goedkoop, midden en duur woningaanbod te bouwen.

Naast sociale huurwoningen bouwen is er behoefte aan midden huurwoningen. Hieraan is een tekort in Zutphen. Deze categorie is van belang voor starters en ouderen die een koopwoning achterlaten. Door de gestegen grondstofprijzen, staat de betaalbaarheid onder druk. De gemeente Zutphen staat dan ook open voor het inzetten van technische

maatregelen zoals modulair bouwen, kleinere woningen, aanpassen van parkeernomen, erfpacht en de realisatie van flexibele woningen. Om snel in te spelen op de krapte op de woningmarkt is de wens uitgesproken om snel flexibel te bouwen en kunnen pilots onderzocht worden waardoor mensen samen kunnen wonen zonder daar financieel (belasting-technisch en op inkomen) erg op achteruit te gaan.

Concept omgevingsvisie

De gemeente Zutphen streeft naar een passende schaa sprong, van 48.000 inwoners nu, naar 55.000+ inwoners in 2040. De ambitie is dan ook om ook na 2030 nog eens 2700 woningen toe te voegen. Er wordt gestreefd naar diverse, aantrekkelijke en duurzame woonmilieus verspreid over de gehele gemeente. Er wordt ruimte geboden aan onder meer jongeren, starters en jonge gezinnen en ouderen in onze gemeente. Wij geven veel 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 concept van de omgevingsvisie 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. Ook zorgen we volgens het principe van de 15-minuten stad voor een goede toegankelijkheid van alle dingen die belangrijk zijn in het leven. Onderwijs, zorg, werk, winkels, OV, sport, ontspanning en groen zijn te voet of fiets bereikbaar binnen 15 minuten van huis. Onderdeel van de compacte stad zijn de rode lopers: de aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer die de wijkharten (voorzieningencenters) en wijken met elkaar en de binnenstad van Zutphen verbinden.

Bovenstaande ambities worden verder uitgewerkt in de omgevingsvisie en het nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

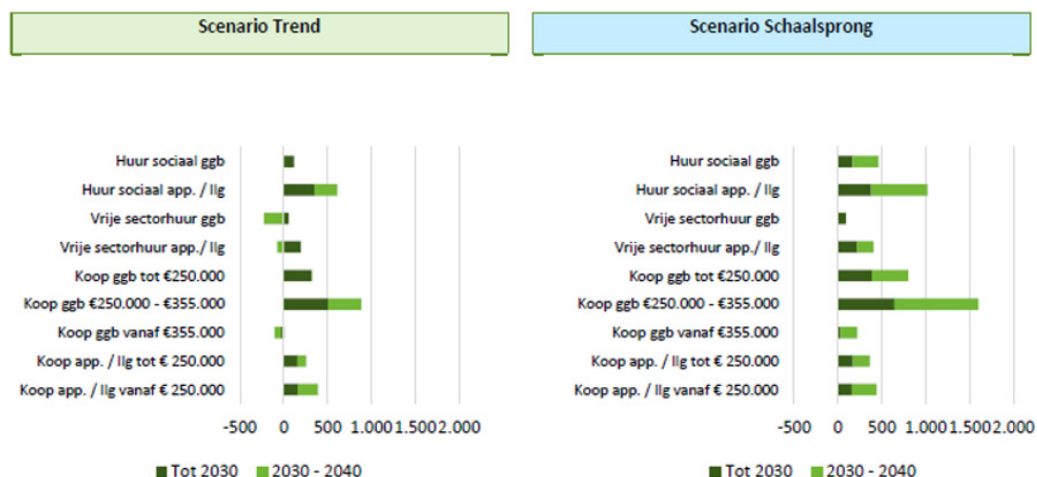
Woonbehoefteonderzoek onderstreept afspraken woondeal

De gemeente Zutphen gaat in 2024 aan de slag met een actualisatie van het woonbeleid. Dit woonbeleid zal opgezet worden volgens de Wet regie op de Volkshuisvesting die medio 2024 in werking zal treden. Deze wetgeving omvat wijzigingen van de Woningwet, de omgevingswet, de huisvestingswet en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015. Dit overall woonbeleid zal opgenomen worden in een Volkshuisvestingsprogramma en zal naar verwachting voor de zomer van 2025 vastgesteld kunnen worden.

De gemeente Zutphen heeft om dit traject voor te bereiden eerst een woonbehoefteonderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek geeft inzichten in de demografische ontwikkelingen, economische ontwikkelen en houdt rekening met migratie. Vanuit de demografische gegevens, de (prijs)ontwikkeling van de aanwezige voorraad, de inkomenssamenstelling van de inwoners en de verwachte economische ontwikkelingen kunnen uitspraken gedaan worden over hoe de gemeente Zutphen zich naar de toekomst toe ontwikkelt. Op basis van deze uitspraken zijn scenario's opgesteld waarin opgenomen is welke woningen er kwalitatief bijgebouwd moeten worden om te voorzien in de behoefte om de juiste woning voor de juiste doelgroep te bouwen.

Zutphen kent een negatief geboortesaldo en groeit door binnenlandse migratie. Sinds 2019 neemt het aantal vestigers sterk toe. De meeste vestigers komen uit Arnhem, Lochem, Apeldoorn en Deventer. In de afgelopen jaren zijn er relatief veel gezinnen in Zutphen komen wonen. Jonge huishoudens verlaten per saldo, net als in veel gemeenten in Nederland, de gemeente Zutphen. Zij verhuizen voor studie of werk (met name tot 25 jaar). We zien dat een deel van de vertrekkende jongeren in een latere levensfase als gezin Zutphen aantrekkelijk wonen vinden, hierbij zoeken zij wel een grondgebonden

woning. Ouderen verhuizen beperkt. Per saldo vestigen meer ouderen zich in Zutphen dan er vertrekken, wat mede te maken heeft met het aanbod aan wonen en zorg dat Zutphen voor hen biedt.



Vanuit de bovenstaande tabellen zien we de grootste vraag (bij het gewenste schaa sprong scenario) bij huur appartementen en grond gebonden koopwoningen. Ook komt naar voren dat we door middel van migratie (bij trend en schaa sprong) meer gezinnen en ook ouderen aantrekken wat leidt tot meer vraag naar sociale huurappartementen en grondgebonden koopwoningen tot € 250.000. Daarnaast stijgt ook de vraag naar appartementen in verschillende prijsklassen en zien we de grootste vraag naar grondgebonden koopwoningen in de prijsklasse die ligt tussen de € 250.000 en € 355.000.

Vanuit het woonbehoefteonderzoek zijn de belangrijkste conclusies:

- **Uitbreidingsbehoefte van + 1.170 tot + 2.200 woningen tot 2030.** In de meest recente basisprognose van de provincie Gelderland wordt voor Zutphen tot 2030 een groei van + 1.170 woningen voorspeld, vooral door vergrijzing. In de trendprognose van de provincie Gelderland groeit Zutphen met +1.820 woningen tot 2030 sterker, mede door de komst van gezinnen. In het geval van de schaa sprong, waar extra inzet nodig is op het aantrekken van jongeren en gezinnen is er behoefte aan +2.200 woningen tot 2030. In alle scenario's blijft er vraag naar woningen na 2030.
- **Boventrendmatige groei lijkt realistisch.** Het realiseren van een schaa sprong vraagt aanzienlijke inspanning om vestigers naar Zutphen te trekken en hangt sterk samen met het geboden woonproduct. De aanwas van mensen van buitenaf hangt samen met de huidige druk op de woningmarkt. Bij gebrek aan betaalbaar aanbod wijken woningzoekenden uit naar andere regio's dan Zutphen (Apeldoorn/Deventer). Bij onvoldoende inzet op de woningbouwopgave ontstaat mogelijk verdere risico op verdringing van lokale woningzoekenden. Vestigers en lokale woningzoekenden concurreren dan om dezelfde schaarse woning.
- **Tekorten aan goedkope en middeldure koopwoningen.** De druk op de koopmarkt is flink opgelopen en de gemiddelde koopprijzen zijn flink gestegen. In Zutphen ook, maar wel minder hard dan in omliggende gemeenten. De koopmarkt is voor lage en middeninkomens steeds minder bereikbaar. Er is de komende tijd behoefte aan meer woningaanbod in het goedkope tot middeldure koopsegment (tot € 250.000 en tot € 355.000). Het gaat grotendeels om appartementen door het groeiend aantal alleenstaanden op de woningmarkt en grondgebonden woningen om gezinnen aan te trekken en om doorstroming uit de goedkope voorraad te stimuleren.

- **Vraag naar meer en snel beschikbare sociale huurwoningen.** Ook in de huursector neemt de druk toe door meer vragers (groeierende aandachtsgroep) dan vrijkomend aanbod op de markt. De behoefte aan sociale huurwoningen varieert van +335 tot +545 sociale huurwoningen tot 2030 en om +555 tot +1.480 woningen tot 2040.
- **Behoeftte aan appartementen/toegankelijke woningen voor doorstroming ouderen.** Ouderen hebben behoefte aan appartementen of toegankelijke grondgebonden woningen (met een klein tuintje), zowel in de koop- als in de huursector. Nabijheid van voorzieningen is van belang en het liefst dichtbij de bekende en vertrouwde woonomgeving.
- **Groei van Zutphen zet druk op huidige voorzieningen.** De groei van Zutphen met de toestroom van jonge huishoudens en gezinnen zorgt er samen met de ouder wordende bevolking voor dat de druk op voorzieningen toeneemt. Zonder toestroom van buitenaf (zie basisscenario) zal Zutphen sterk vergrijzen en is er mogelijk sprake van vraaguitval bij voorzieningen. Het is belangrijk om te beseffen dat niet alle ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit door de gemeente beïnvloedbaar zijn. Ontwikkelingen als individualisering of digitalisering hebben ook veel invloed op de uiteindelijke vraag naar voorzieningen.

Vanuit het woningbehoefteonderzoek kan geconcludeerd worden dat er, mede door de wens van een schaa sprong, er vooral ingezet moet worden op grondgebonden koopwoningen tot € 355.000 en appartementen in verschillende prijsklassen.

Omdat de woningbouwproductie achter blijft loopt het woningtekort op. Het Rijk wil op basis van nieuwe prognoses de Woondeals herijken. Deze nieuwe Woondeals zouden gereed moeten zijn voor ondertekening in het eerste kwartaal van 2025. Dit betekent dat de woningbouwopgave voor de gemeente Zutphen naar alle waarschijnlijkheid groter zal worden. Indien de betaalbaarheidsafspraken in de nieuwe woondeal ongewijzigd blijven, zal dit geen gevolgen hebben voor dit document.

Afwegingskader woningbouw

Zutphen staat bekend als 'de torenstad aan de Berkel en de IJssel'. De sfeervolle binnenstad van Hanzestad Zutphen is een karakteristiek en aantrekkelijk gebied, waarin stedelijke dynamiek samengaat met historische kwaliteiten van bijvoorbeeld de Walburgiskerk, de Martinetsingel en de IJsselkade. Natuur en water zijn binnen handbereik en ondanks de stedelijke drukte liggen stille verborgen straatjes, groene hofjes en pleintjes om de hoek. De stad biedt ruimte voor ontplooiing van economische, recreatieve, sociale en persoonlijke activiteiten.

De gemeente Zutphen is verdeeld in zes verschillende wijken met hun eigen karakter: Centrum, Noorderhaven, Noordveen, Waterkwartier, Zuidwijken, Leesten en de Hoven. Daarnaast is in 2005 het Dorp Warnsveld en de buurtschappen Warken en Bronsbergen samengegaan met de gemeente Zutphen.

De gemeente Zutphen koestert de historische kern en oude linten en verliest bij transformaties niet de cultuurhistorische waarden uit het oog. Er is ruimte voor woningbouw zowel binnen het bestaand stedelijk gebied (verdichten) als aan de randen van de kernen. Bij monumentale gebouwen zoeken we altijd naar de meest optimale manier om de historie zichtbaar te houden en tegelijkertijd de functie te laten aansluiten bij de gebruikerswensen van deze tijd. Om de leefomgeving gezond en toekomstbestendig te houden is het van belang om ook groen in en om de wijken te behouden. Groenstructuren zorgen voor verkoeling en zijn uitnodigend voor sport en spel en ontmoeting. Er wordt dan ook terughoudend omgegaan met het invullen van onbebouwde ruimtes en er wordt gestreefd om verdwenen groene en blauwe historische structuren weer deel te laten uitmaken van de nieuwe leefomgeving.

Voor de komende jaren staat Zutphen voor de afronding van Leesten en Noorderhaven. Ook is er een start gemaakt met De Hoven Noord en zijn er nog enkele locaties in en rond het centrum in voorbereiding. Naar de toekomst toe is het nodig om meer locaties te ontwikkelen zodat er een constante bouwstroom op gang blijft. Naast woningbouwaantallen zijn er in de woondeal ook afspraken gemaakt over het toevoegen van betaalbare woningen. Zutphen heeft zich eraan gecommitteerd om 69% van de toe te voegen woningen te bouwen in het betaalbare segment zoals omschreven in de Woondeal. In de Woondeal wordt het betaalbare segment omschreven als sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen tot € 390.000 (prijspeil 2024).

De gemeente Zutphen heeft een hogere ambitie op betaalbaarheid dan de afgesloten Woondeal en werkt daarom met meer woningmarktsegmenten om de woningen beter bereikbaar te maken voor de lage en middeninkomens. De gemeente Zutphen hanteert op basis van onder andere wet en regelgeving onderstaande woningmarktsegmenten. Ook is gekeken naar de NIBUD financieringslasten normen en de leencapaciteiten bij banken. Zowel de wettelijke bedragen als de NIBUD financieringslastennormen worden jaarlijks geïndexeerd. Daarnaast zijn de woningmarktsegmenten onderverdeeld in verschillende categorieën om eenduidigheid te waarborgen in de procentuele verdelingen, in projecten en opname van categorieën in overeenkomsten en andere beleidsregels. De maximale huur en prijsgrenzen alsmede categorie indelingen zijn als volgt en worden jaarlijks geïndexeerd:

Woningmarkt-segment	Woningcategorie	Uitleg – prijspeil 2024
Sociale huurwoning	1	Huurwoningen tot de liberalisatiegrens
Goedkope koopwoning	2	Koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000
Middenhuur woning	2	Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens met als maximum € 1.123,13 (maximale toegestane woning waardering stelsel huur)
Betaalbare koopwoning laag	2	Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 250.001 en € 300.000
Betaalbare koopwoning hoog	3	Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 300.001 en € 355.000
Vrije sector	4	Vrije sector: Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.001 en dure huurwoningen, waarvan de huurprijs hoger is dan de grens middenhuur.

Het afwegingskader is opgebouwd uit algemene uitgangspunten, deze gelden als basisprincipe om tot ontwikkeling te kunnen komen en gebiedsgerichte uitgangspunten. De gebiedsgerichte uitgangspunten zijn veelal ruimtelijk van aard, zodat beter recht gedaan kan worden aan de aanwezige ruimtelijke structuren en de plannen beter aansluiten bij de aanwezige woonmilieus.

Afwegingskader woningbouw algemene uitgangspunten

Voor Zutphen gelden enkele algemene uitgangspunten ten aanzien van de toetsing:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Hierbij volgt de gemeente Zutphen het Rijksbeleid vanuit het Ladder principe. De Ladder voor duurzame verstedelijking is

vastgelegd In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving. De ladder voor duurzame verstedelijking ziet toe op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Inbreiding wordt met zorg ingepast waarbij wij onze groen / blauwe dooradering koesteren. Mede voor de klimaatverandering is het van belang niet alle onbebouwde locaties te bebouwen;
- Bij inbreidingslocaties worden groen en blauw zoveel mogelijk ingepast of versterkt;
- Het toevoegen van woningen mag geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten en moet een bijdrage leveren aan de leefbaarheid;
- De bodem- en waterkwaliteiten zijn sturend bij nieuwe ontwikkelingen;
- Woningbouwplannen moeten qua uitstraling en omvang passen in de omgeving;
- De gemeente Zutphen is zich bewust van het feit dat ouderen graag ouder willen worden in hun eigen woonomgeving. Dit betekent dat er ook ruimte is voor ouderenhuisvesting buiten het centrum.
- Ten aanzien van mantelzorgwoningen volgt de gemeente Zutphen het landelijke beleid of levert maatwerk indien nodig. De gemeente onderzoekt in het kader van het Volkshuisvestingsprogramma of het landelijke mantelzorgwoningen beleid afdoende is, of dat uitbreiding hiervan gewenst is;
- De gemeente Zutphen gaat zorgvuldig om met de ruimte en staat het splitsen van woningen toe als dit stedenbouwkundig en ruimtelijk mogelijk is en de woonkwaliteit is aangetoond. Deze verzoeken worden behandeld via de intake- en omgevingstafel;
- Naast splitsen ziet de gemeente Zutphen kansen voor het optoppen van gebouwen, of om een extra bouwlaag toe te voegen bij herstructureringen om bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten. Het optoppen of een extra bouwlaag toevoegen kan alleen als dit stedenbouwkundig en ruimtelijk mogelijk is. Deze verzoeken worden behandeld via de intake- en omgevingstafel;
- De gemeente Zutphen staat open voor het inzetten van technische maatregelen zoals modulair bouwen, kleinere woningen, innovatieve bouwmethodes en de realisatie van flexibele woningen;
- De gemeente Zutphen denkt graag mee met inwoners die vanuit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen zouden willen ontwikkelen;
- Na een periode van aantrekken van vermogende (voornamelijk oudere) inwoners is de huidige maatschappelijke behoefte om de woningbouw meer in balans te brengen, naar meer focus op woningen voor jongeren, starters en jonge gezinnen. Dit door te voorzien in een evenwichtige mix van goedkoop, midden en duur woningaanbod. De midden dure en dure woningen voorzien tevens in doorstroming;
- Van de totale bouwopgave (gemeente breed) dient minimaal 50% van de toe te voegen woningen te vallen in de woningmarktsegmenten 1 en 2: sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen laag;
- Bij alle nieuw te realiseren locaties wordt rekening gehouden met de sociale samenhang in de wijk. Dit om te zorgen voor een goede sociale cohesie en om segregatie te voorkomen;
- Bij de realisatie van woningen in de categorieën 1 en 2 zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen conform de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024.
- Beleid dat wordt opgesteld in de periode na vaststelling van dit document wordt onderdeel van de toetsing van woningbouwinitiatieven. Zo is op dit moment de Omgevingsvisie in voorbereiding en is er een nieuwe Parkeernota in voorbereiding.

Ieder gebied heeft haar eigen kwaliteiten en aanwezige structuren. Om te zorgen dat deze gebiedseigen kwaliteiten zo goed mogelijk behouden blijven, wordt er in het afwegingskader onderscheid gemaakt in 3 gebieden:

1. Binnenstad Zutphen en historische kern Warnsveld
2. Overig bebouwd gebied / bebouwde kom
3. Landelijk gebied

Afwegingskader woningbouw gebiedsgerichte uitgangspunten

Binnenstad Zutphen en historische kern Warnsveld

In de Binnenstadsvisie, die na 13 jaar nog verrassend actueel is, is voor Zutphen een totaalvisie voor de binnenstad opgenomen. De Binnenstadsvisie schets de toekomstvisie voor de binnenstad aan de hand van een aantal invalshoeken die met elkaar samen hangen, elkaar aanvullen en ondersteunen. De eerste invalshoek is het formuleren van 3 centrale thema's die richting geven aan beslissingen voor toekomstig handelen. De thema's dragen bij aan het behoud van de unieke kwaliteit van de binnenstad. De thema's zijn:

- Historische schatkist
- Rivier(en)stad
- Stedelijke dynamiek

De huidige kwaliteiten en potenties van de binnenstad van Zutphen zijn het resultaat van menselijk handelen in de (mee)-veranderende ruimte. De interactie tussen natuurlijk en stedelijk landschap en stedelijke dynamiek heeft geleid tot structuren, soms nagenoeg vaststaand (de IJssel), soms in een tijdspannen van enkele jaren sterk veranderd (Stationsplein, Cabinetsgracht). Als tweede invalshoek is dan ook gekozen om structuurkaarten op te stellen die te beschouwen zijn als de "ruggengraat" van de stad.

Deze structuurdragers zijn:

- Water
- Groen / stadsecologie
- Openbare ruimte
- Verkeer en parkeren
- Winkels en horeca
- Wonen

Ten aanzien van wonen is hier het volgende opgenomen. Menselijke maat is een troef van de binnenstad van Zutphen. Voldoende woningaanbod in de gehele stad en in de omliggende regio zorgt voor blijvend draagvlak voor voorzieningen. Wonen in de binnenstad zelf zorgt bovendien voor levendigheid en sociale veiligheid van het centrum, ook buiten openingstijden.

Nieuwe ontwikkelingen (zoals Polsbroek, Basseroord) worden daarom gecombineerd met wonen. Ook wonen boven winkels en andere functies wordt vanuit die optiek door de gemeente gestimuleerd.

Vanuit de structuurkaarten is een verdeling te maken naar samenhangende gebieden waar interventies nodig zijn. Deze gebieden vloeien voort uit de historische opbouwen en menselijke ingrepen. De noodzakelijke interventies kunnen minimaal zijn, bijvoorbeeld het aanbrengen van uniforme bestrating, tot aanpassing van de beeldkwaliteit (terugbrengen hoekbebouwing /verdichting en afrondingen), verkeerskundig functioneren enz. Voor de interventiegebieden / de ontwikkelkansen wordt verwezen naar de Binnenstadsvisie. In dit document zijn de gebieden opgenomen en zijn een aantal gebieden verbeeld. Niet dat dit als blauwdruk geldt, maar het betreft verbeeldingen van hoe gebieden er in de

toekomst uit zou kunnen zien. Ook zijn er gebieden die al een transformatie hebben ondergaan.

Om in de historische kern monumentale panden te transformeren naar wonen zijn veelal kostbare ingrepen nodig om de historische kwaliteiten zo goed mogelijk te behouden. Naast aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten (vanuit erfgoed) spelen bij het realiseren van woningen in bestaande panden of blokken nog meer obstakels mee, zoals een moeilijke bereikbaarheid. De voorwaarden om mee te werken aan het transformeren van panden gelegen in het beschermde stads en dorpsgezicht is verder uitgewerkt in de Beleidsregel transformatie naar wooneenheid gemeente Zutphen 2023.

Uitgangspunten woningbouw:

- De binnenstad omvat het totaalgebied van de oorspronkelijke middeleeuwse binnenstad inclusief de 17^e-eeuwse vestingwerken (Oude Stad, Nieuwstad, Spitaalstad) en ook met als meest logische, stedenbouwkundig samenhangende en historisch verantwoorde begrenzing: IJssel(kade) – spoordijk-Stationsplein – Achterom – Jacob Damsingel (Grote Gracht)- Coehoornsingel (zuid) – Berkelsingel – Hoofdgracht – Vispoortgracht -Vispoorthaven - IJssel.
- Ook in de uitloopgebieden en de gebieden rond om de middeleeuwse binnenstad en de 17^e eeuwse vestingwerken wordt een zeer zorgvuldige stedenbouwkundige afweging gemaakt om de zichtlijnen en het historische karakter te beschermen;
- In en rond de binnenstad en de kern van Warnsveld richten we met ons woningbouwprogramma onder andere op starters en ouderen, hierbij zijn ook geclusterde woonvormen denkbaar;
- Voor transformaties van bestaande panden naar wooneenheden gelden de voorwaarden opgenomen in de Beleidsregel transformatie naar wooneenheid gemeente Zutphen 2023;
- Voor parkeeroplossingen gaan we uit van maatwerk en vragen we soms aan ontwikkelende partijen een parkeeronderzoek uit te voeren. Deze optie tot maatwerk is opgenomen in ons bestemmingsplan Thematische herziening standplaatsen, Terrassen Evenementen en Parkeren. Hierdoor kan onder voorwaarden afgeweken worden van de parkeernorm. In sommige gevallen worden bij relatief kleine woningbouwplannen geen parkeerplaatsen toegevoegd en gaat men uit van de gunstige ligging van de woningen rondom voorzieningen en het openbaar vervoer. Na vaststelling van de nieuwe Parkeernota zal dit document als toetsingskader worden gebruikt;
- In de oorspronkelijke middeleeuwse binnenstad worden in de vereisten van het woningbouwprogramma onderscheid gemaakt in transformaties (al bebouwing aanwezig) en onbebouwd gebied, dit in verband met de vaak hoge verbouwingskosten van monumentale panden.

Uitgangspunten woningbouwprogramma binnenstad / kern Warnsveld

- Bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen dient minimaal 50% van de toe te voegen woningen gerealiseerd te worden in de categorieën 1 en 2 en te voldoen aan de volgende percentages woningmarktsegmenten:
 - Afgerond 25 tot 30 % categorie 1;
 - Afgerond 20 tot 30% categorie 2, waarvan minimaal 5% in de prijscategorie tot € 250.000;
 - Afgerond 10 tot 30% categorie 3;
 - Afgerond maximaal 30% categorie 4;
- Bij woningbouwprojecten onder de 10 woningen wordt locatie specifiek beoordeeld wat het meest passende woningbouwprogramma is. Hierover worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer en via een overeenkomst vastgelegd;

- Er kunnen argumenten zijn om af te wijken van bovengenoemde prijsklassen. Te denken valt aan een locatie specifiek argument (ruimtelijke kwaliteit), sociale cohesie of een ander lokaal specifiek argument. Een alternatieve invulling dient altijd gemotiveerd te worden en kan pas na instemming van het college;
- In verband met de toenemende vergrijzing en toename van alleenstaanden dient in het centrum minimaal 80% van de woningen geschikt te zijn voor de 1 tot 2 persoons huishoudens.

Overig bebouwd gebied / bebouwde kom (inclusief bouwen aan komgrenzen)

Het centrum gaat vanaf de grenzen van de binnenstad via uitloopgebieden over in woongebieden en zogenaamde werkclusters. De woonwijken zijn ontstaan langs de uitvalswegen naar Deventer, Warnsveld en Doetinchem. De woonwijken worden van elkaar gescheiden door groen/ blauwe dooraderingen. De wijken rondom het centrum kenmerken zich door de min of meer rechthoekige stratenpatronen (ontwikkeld in de periode 1880-1970). De in de periode 1972-1980 gebouwde Zuidwijken vertonen een veel gevarieerder stratenpatroon, met woonerven ('bloemkoolwijk').

Aan de overzijde van de IJssel bevindt zich de kern de Hoven. Hierin heeft de lintbebouwing langs de oorspronkelijke wegen zich later verdicht en heeft er een uitbreiding plaatsgevonden aan de zuidzijde begin jaren 2000. In De Hoven is ten noorden van de Weg naar Voorst nog een gebied aangewezen voor toekomstige woningbouw.

In 1990 is er een start gemaakt met de woonwijk Leesten, welke de komende jaren afgerond wordt met Leestense Schouw en is bedrijventerrein Revelhorst gerealiseerd. Aan de andere kant van de N314 is het recreatiepark Bronsbergen ontstaan.

Noorderhaven is de laatste grote woningbouwlocatie van Zutphen die is gerealiseerd aan de noordkant van het spoor. Voormalig bedrijventerrein de Mars heeft deels plaatsgemaakt voor ongeveer 1100 woningen. Het is een levendig gebied met enkele horecavoorzieningen, een jachthaven, winkels en enkele kantoren. De woningbouw varieert in verschillende prijsklassen en betreft een mix van grondgebonden woningen en appartementen, maar hier is ook volop ruimte gecreëerd voor groenstroken, parken en binnentuinen.

Uitgangspunten woningbouw

- Belangrijke groen / blauwe structuren blijven gehandhaafd of worden versterkt;
- De gebieden verder weg van de binnenstad en de oude kern van Warnsveld zijn uitermate geschikt voor gezinnen, maar er is ook ruimte voor woningen voor ouderen of 1 tot 2 persoons huishoudens;

Uitgangspunten Woningbouwprogramma

- Bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen dient minimaal 50% van de toe te voegen woningen gerealiseerd te worden in de categorieën 1 en 2 en te voldoen aan de volgende percentages woningmarktsegmenten:
 - Afgerond 25 tot 40 % categorie 1;
 - Afgerond 15 tot 30% categorie 2, waarvan minimaal 5% gerealiseerd moet worden in de prijscategorie tot € 250.000;
 - Afgerond 10 tot 40% categorie 3;
 - Afgerond maximaal 30% categorie 4;

- Bij woningbouwprojecten onder de 10 woningen wordt locatie specifiek beoordeeld wat het meest passende woningbouwprogramma is. Hierover worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer en via een overeenkomst vastgelegd;
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen (al dan niet gefaseerd) geldt een maximum van 25 woningen in de prijs categorie tot € 250.000;
- In Afwijking van het bovenstaande zijn er in de gemeente Zutphen buurten met concentraties van sociale huurwoningen. Het gaat om de buurten Noordveen (Berkelpark en Rode dorp), de Zeehelden, Staatslieden- en Componistenbuurt in het waterkwartier en in de Zuidwijken de maisonettes in Tichelkuilen, Moesmate en het Stokebrand. In deze gebieden wordt bij herstructurering of verdichting gekozen om meer balans in de woningvoorraad aan te brengen door woningen toe te voegen in de categorieën 2 en 3;
- Er kunnen argumenten zijn om af te wijken van bovengenoemde prijsklassen. Te denken valt aan een locatie specifiek argument (ruimtelijke kwaliteit), sociale cohesie of een ander lokaal specifiek argument. Een alternatieve invulling dient altijd gemotiveerd te worden en kan pas na instemming van het college.

Landelijk gebied

Zutphen en het landelijk gebied kennen een lange ontstaansgeschiedenis en herbergen beide nog steeds bijzondere cultuurhistorische waarden. Het oude landschap is gevormd door de rivieren de Berkel en de IJssel. Al vroeg, in de prehistorie, werd het gebied volop bewoond op de hogere delen langs de rivieren en de hogere opduikingen in de overige delen van het landschap. De rivieren waren belangrijk voor de handel en Zutphen groeide uit tot een belangrijke Hanzestad. Om Zutphen heen ontwikkelden zich opvallend veel adellijke landgoederen. De oude bestuurshoofdstad van het graafschap Zutphen trok immers veel edelen en notabelen aan. Sporen van een bewogen verleden zijn zowel in de stad als het omringende landschap terug te vinden. Lang werd de natuur en het landschap buiten de stad gehouden.

De stad is na 1874 (opheffing vestingstatus) fors ruimtelijk uitgebreid en de stad en het land zijn steeds meer met elkaar verweven. Het landelijk gebied vormt nu ook een belangrijk uitloophoofdstad voor de recreërende stadsbewoners en de regio. Een landelijk gebied dat een sterke eigen identiteit heeft door de natuurlijke ligging en de ontwikkelingsgeschiedenis die het vervolgens heeft doorgemaakt. Een identiteit die gevormd en bepaald wordt door het zogenaamde 'gebiedsDNA'. Het gebiedsDNA wordt gevormd door de specifieke abiotische, biotische, functionele en ruimtelijke bouwstenen/eigenschappen die in kenmerkende patronen en structuren in een gebied voorkomen en zo het karakter van het landelijk gebied bepalen.

De gemeente Zutphen bouwt in de toekomst voort aan een landelijk gebied waarbij het van groot belang is de eigen identiteit van het landelijk gebied, bepaald door het eigen specifieke gebiedsDNA, als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

In de Gebiedsvisie landelijk gebied vragen we bij nieuwe ontwikkelingen in te spelen op de karakteristieke cultuurhistorische en landschappelijke bouwstenen van het gebiedsDNA van een specifiek gebied. Daarmee behouden en versterken we de eigen identiteit van dat deel van het landelijk gebied van Zutphen. Deze bouwstenen kunnen inspiratie opleveren voor een nieuwe ontwikkeling. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een sterk en aantrekkelijk landelijk gebied met een specifieke eigen identiteit en kan een ontwikkeling zich onderscheiden van andere initiatieven.

Uitgangspunten woningbouw:

- We respecteren de landschapszones, nieuwbouw in de Uiterwaarden, Beekdalen en de Bos en landgoederenzones is dan ook, behalve rood voor rood, niet toegestaan;
- We respecteren agrarische activiteiten, nieuwbouw mag agrarische vergunde activiteiten niet hinderen in de bedrijfsvoering;
- Er is ruimte voor mantelzorg in de woningen of de bijgebouwen conform landelijk beleid;
- We hanteren bestaand beleid zoals de rood voor rood regeling en de kaders uit het omgevingsplan en visie landelijk gebied;

Uitgangspunten woningbouwprogramma:

- Kleinschalig / geringe volumes toevoegen
- Behoud en versterking van het landelijke omgeving
- Het toevoegen van woningen in het landelijke gebied is altijd maatwerk