



Nota van Uitgangspunten

herstructureringsproject Woonbedrijf ieder1
Zeeheldenbuurt

21-11-2024



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen

Postbus 41

7200 AA Zutphen

's Gravenhof 2

www.zutphen.nl

[naam team]

Auteur(s): Inge Eppink

Versie: 1.0

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding herstructurering Zeeheldenbuurt	5
1.2 Beoogd maatschappelijk effect	6
1.3 Plangebied	6
1.4 Nota van Uitgangspunten (NvU)	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Uitgangspunten	8
2.1 Wonen	8
2.2 Versterken Sociale Cohesie en Wijkontwikkeling	13
2.3 Participatie	16
2.4 Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp	18
2.5 Water, Ecologie en Klimaatadaptatie	21
2.6 Verkeer, Infrastructuur en technische inrichting projectgebied en openbare ruimte	26
2.7 Duurzaamheid & Energietransitie	27
2.8 Afvalinzameling	29
2.9 Archeologie	29
2.10 Grondzaken	30
2.11 Milieu & Bodemsanering	30
3.Onderzoek	32
3.1 Parkeren	32
3.2 Verkeer	32
3.3 Bodem en milieu	32
3.4 Externe veiligheid	33
3.5 Stikstof	33
3.6 Flora en fauna	33
3.7 Archeologie en explosieven	33

3.8 Watertoets	34
3.9 Cultuurhistorie	34
3.10 Duurzaamheid	34
3.11 Warmte-, water- en elektriciteitsnet	34
3.12 M.E.R	34
4.Bijlagen	35
4.1 Overzicht beleidsstukken	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding herstructurering Zeeheldenbuurt

De vernieuwing en verbetering van de Zeeheldenbuurt komt voort uit het bedrijfsplan 2019 van Woonbedrijf ieder1. Sinds 2019 is onderzoek gedaan naar de toekomst van de appartementencomplexen in het gebied tussen de Gerard Doustraat en de Karel Doormanstraat. Het gaat hier om 240 portiekwoningen en 75 garageboxen in de plint van de gebouwen.

De appartementen zijn verouderd en in een slechte technische staat. Deze appartementen hebben een eenzijdige huur, zijn niet levensloopbestendig en beschikken over energielabel E. Woonbedrijf ieder1 geeft aan dat woningverbetering veel kosten met zich meebrengt en deze dan nog steeds een matige kwaliteit hebben. Daarnaast is de wens om binnen dit gebied toekomstbestendig te bouwen en woningen toe te voegen in aanvullende segmenten, zodat er meer diversiteit in de buurt ontstaat. De Raad van Commissarissen heeft in 2022 ingestemd met het nemen van een voorgenomen besluit tot sloop met nieuwbouw en om de bewoners hierover te informeren.

Woonbedrijf ieder1 wil deze woningen slopen en vervangen voor minimaal 240 nieuwe sociale huurwoningen, aangevuld met nieuwe, duurzame woningen in andere segmenten.

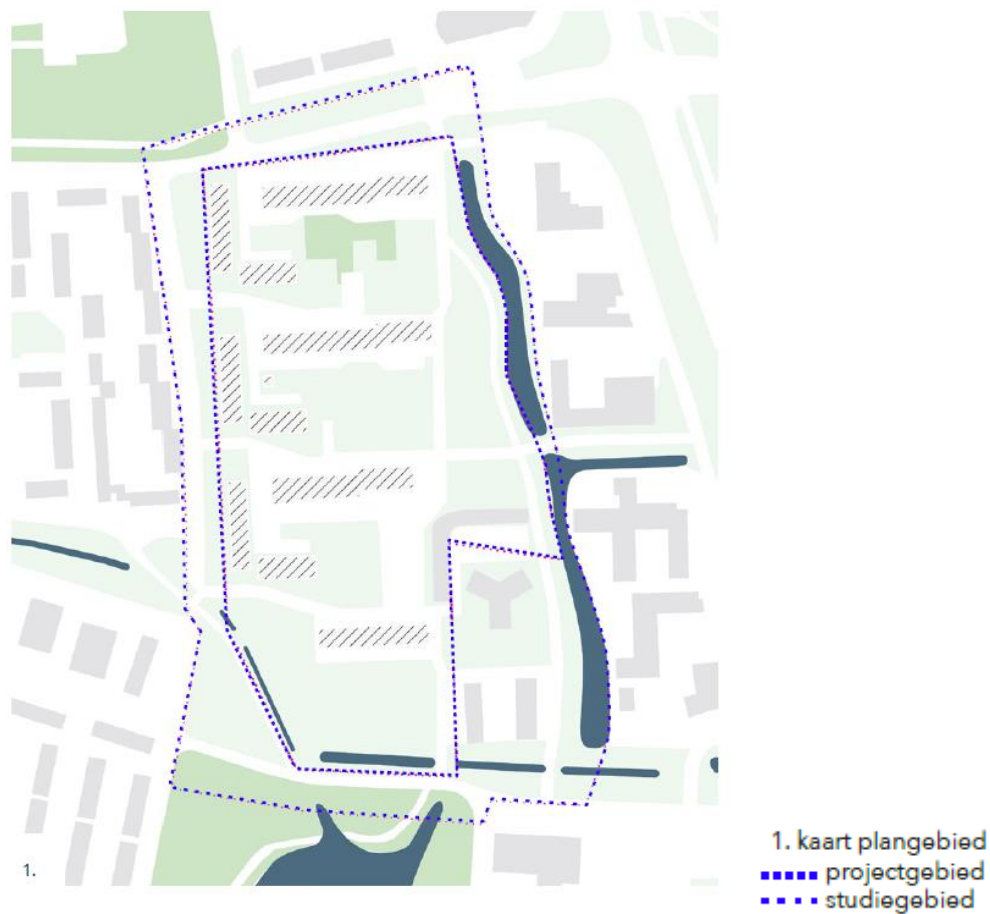
Doordat de ruimtelijke structuur van de wijk verandert, zullen grondeigendomsposities tussen Gemeente en Woonbedrijf ieder1 anders worden.

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. De doelstelling is de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en een moderniseringsslag te maken die aansluit bij de huidige eisen aan een leefbare wijk.

1.2 Beoogd maatschappelijk effect

Deze herstructurering is een kans en ook een risico voor een groep bewoners van de gemeente Zutphen. Zowel Woonbedrijf ieder1 als de Gemeente Zutphen is zich hiervan bewust. Van nu tot 2040 groeit het aantal inwoners van de gemeente Zutphen naar 55.000 tot 60.000 inwoners. Het realiseren van een prettige woon- en leefomgeving sluit aan bij onze visie op wonen en leefbaarheid. Het realiseren van een nota van uitgangspunten, die zowel de kaders weergeeft als ook voldoende ruimte biedt om te komen tot een uitvoerbaar ontwerp door Woonbedrijf ieder1, ondersteunt deze visie.

1.3 Plangebied



1.4 Nota van Uitgangspunten (NvU)

Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) bevat uitgangspunten voor de herstructurering van de Zeeheldenbuurt te Zutphen. In de nota zijn kaders opgenomen die benodigd zijn om de ontwikkeling van de locatie haalbaar te maken. De initiatiefnemer kan op basis van deze kaders het plan verder uitwerken en de haalbaarheid van het plan aantonen. Deze verdere uitwerking zal in verschillende stappen worden genomen van een schetsontwerp, voorlopige ontwerp tot een uiteindelijk definitief ontwerp. In afstemming tussen Woonbedrijf ieder1 en de gemeente Zutphen worden proces afspraken gemaakt waarin zowel de participatie van bewoners en omwonenden als afspraken over de wijze waarop de in dit document gestelde uitgangspunten worden getoetst.

Deze Nota van Uitgangspunten wordt/is voor vaststelling aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zutphen.

1.5 Leeswijzer

In deze nota van uitgangspunten zijn de wettelijke kaders en gemeentelijk beleid samengebracht ten aanzien van het herstructureringsproject Zeeheldenbuurt.

In Hoofdstuk 2 wordt per deelaspect een toelichting gegeven op het beleid en wettelijke kaders.

Per deelaspect wordt er geëindigd met een puntsgewijze opsomming van de uitgangspunten. De uitgangspunten bevatten de harde wettelijke en beleidsmatige kaders. Wanneer er wordt afgeweken van de uitgangspunten wordt dit onderbouwd met argumenten.

In hoofdstuk 3 is een overzicht weergegeven per deelaspect van de noodzakelijk uit te voeren onderzoeken om te komen tot een definitief ontwerp. Daarbij is rekening gehouden met bij ons bekende uitgevoerde onderzoeken door Woonbedrijf ieder1.

Vervolgens is in Bijlage 1 een overzicht van beleidsstukken en uitgevoerd onderzoek toegevoegd. Deze stap is gemaakt om zo Woonbedrijf ieder1 een heldere basis mee te geven ten aanzien van documenten waarop de uitgangspunten in deze nota zijn gebaseerd.

2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden per discipline de uitgangspunten voor de herstructurering van de Zeeheldenbuurt toegelicht. Deze uitgangspunten zijn opgehaald tijdens de projectteam overleggen.

2.1 Wonen

Rijksbeleid

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Dit komt onder andere door de groeiende bevolking, lange bouwprocedures en beperkte bouwgrond. Voor veel mensen is het hierdoor lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030.

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, waarvan 30% sociale huurwoningen.
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 aandacht groepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

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 aandacht groepen.

Woondeal Stedendriehoek

De gemeente Zutphen heeft zich in de woondeal gecommitteerd om in de periode 2022-2030, 2340 woningen toe te voegen. Van deze 2340 woningen is afgesproken dat de gemeente Zutphen er 69% bouwt in het betaalbare segment. Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van de woondeal. Deze woondeal zal naar verwachting in kwartaal 2 van 2025 getekend worden. In de Woondeal worden ook afspraken opgenomen over het huisvesten van ouderen en aandacht groepen. Hierbij is het van belang dat de woningen of appartementen geschikt zijn voor het bieden van zorg (langer thuis wonen). Deze afspraken, maar ook over de te huisvesten aandacht groepen worden opgenomen in de op te stellen lokale prestatieafspraken.

Woonvisie Zutphen 2019 – 2024

“Zutphen werkt aan krachtig Zutphen”

Zutphen heeft een aantrekkelijke binnenstad en is landschappelijk mooi gelegen, maar de zwakke sociaaleconomische structuur vraagt om versterking. Daarvoor is het raadsbreed omarmde focustraject “Krachtig Zutphen” gestart. Zutphen voegt kansrijke woonmilieus in het hogere segment toe met de transformatie van gebieden in en om de binnenstad naar kwalitatief hoogwaardig wonen én midden dure en dure woningen. De 3 prioritaire woningbouwlocaties; Noorderhaven, Leesten-Oost en het afronden van de herstructurering van het Waterkwartier zijn daarbij erg belangrijk. Vooral in het hogere segment weet Zutphen daarmee inwoners van elders aan te trekken. In bestaande kwetsbare wijken en wijken met veel eenzijdig woningaanbod, zorgen we voor meer balans in de woningvoorraad. Bij herstructureringen wordt dan ook gestreefd naar meer evenwicht in het woningaanbod.

Concept omgevingsvisie

De gemeente Zutphen streeft naar een passende schaa sprong, van 48.000 inwoners nu, naar 55.000 – 60.000 inwoners in 2040. Deze bevolkingsgroei doelstelling is er op gericht om het voorzieningenniveau op peil te houden. 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 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 decennia lang 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, zo ook in het waterkwartier. We kiezen vaker voor hoogteaccenten (waar dit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch 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 (voorzieningencusters) 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.



Figuur 1. Omgevingskaart concept omgevingsvisie

Afwegingskader woningbouw

Omdat de woonvisie in 2024 afloopt en de ambities vanuit het Rijk en het gemeentelijk beleid vragen om een andere scope, namelijk meer sturen op betaalbare woningbouw, is het afwegingskader woningbouw vastgesteld. Het afwegingskader woningbouw zorgt ervoor dat de ambitie 'sturen op betaalbare woningbouw' verankerd is in een toetsingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven. Zutphen hanteert hierbij de volgende prijssegmenten:

Woningmarkt-segment	Woningca-tegorie	Uitleg – prijspeil 2024
Sociale huurwo-ning	1	Huurwoningen tot de liberalisatiegrens
Goedkope koop-woning	1	Koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000
<u>Middenhuur wo-ning</u>	2	Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de li-beralisatiegrens met als maximum € 1.126,71 (maxi-male toegestane woning waardering stelsel huur)
Betaalbare koop-woning laag	2	Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 250.001 en € 300.000
Betaalbare koop-woning 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 huur-prijs hoger is dan de grens <u>middenhuur</u> .

Het afwegingskader is opgebouwd uit algemene uitgangspunten, deze gelden als basisprincipe om tot ontwikkeling te kunnen komen en gebieds-gerichte 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.

Uitgangspunten Woningbouwprogramma (gebiedsgericht)

- 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 dit wordt via een overeenkomst vastgelegd;
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen (al dan niet gefaseerd) geldt een maximum van 25 woningen in de prijscategorie 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 prijssklassen. 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 afwijken kan pas na instemming van het college.

Naast het afwegingskader woningbouw is er door de gemeenteraad ook een motie aangenomen: Herstructurering op onderhavige locatie mag niet leiden tot verkleining van de voorraad van het aantal sociale huurwoningen.

Conclusie Uitgangspunten:

Voor de herstructurering Zeeheldenbuurt is het uitgangspunt in het woningbouwprogramma dan ook de herbouw van de 240 sociale huurwoningen. Met de realisatie van de sociale huurwoningen wordt ruim voorzien in het realiseren van betaalbare woningen.

Daarnaast is het wenselijk bij het verdichten van het plangebied, meer balans in de woningvoorraad aan te brengen door woningbouw toe te voegen in andere prijssegmenten. Het bovenstaand afwegingskader geeft ruimte om boven op de sociale huurwoningen, woningen te realiseren in de categorieën 2,3 en/of 4. Door de toevoeging van woningen in andere segmenten zal er een sociaal sterkere en meer gemêleerde woonwijk ontstaan wat de leefbaarheid ten goede komt. De doelstelling voor het gebied is te richten op 370 woningen waarbij balans met de genoemde uitgangspunten in deze nota aangebracht wordt in het ontwerp.

2.2 Versterken Sociale Cohesie en Wijkontwikkeling

Beleidsontwikkelingen

1. *Inwoner in beeld (plan van aanpak Inwoner in beeld 2023)*

De gemeenteraad heeft op 24 april 2023 het “Plan van Aanpak Inwoner in Beeld” vastgesteld en daarmee de opdracht gegeven om te komen tot een verandering in beleid, cultuur en dienstverlening aan inwoners die een beroep doen op de gemeente in het kader van de Participatiewet, de Wet inburgering en de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. De begrippen vertrouwen, gelijkwaardigheid en bestaanszekerheid staan hierbij centraal.

2. *Bestaanszekerheid (projectopdracht bestaanszekerheid 2024)*

Met bestaanszekerheid bedoelen we: een bestaan met zekerheid van voldoende en voorspelbaar inkomen, woning, toegang tot onderwijs en zorg en een buffer voor onverwachte uitgaven (Divosa).

Het aantal huishoudens dat niet meer structureel kan rondkomen neemt toe in de gemeente Zutphen. Er is meer armoede en de bestaanszekerheid van onze inwoners staat onder druk. Als gemeente hebben we, in samenwerking met inwoners en maatschappelijke organisaties, een wettelijke en collectieve verantwoordelijkheid voor inwoners die ondersteuning nodig hebben om op de arbeidsmarkt en in de maatschappij te kunnen participeren.

3. *Inclusie en kansengelijkheid (programmabegroting 2025 en verder)*

De gemeente Zutphen is voor iedereen een veilige en gezonde plek om te wonen, te werken, te sporten en naar school te gaan.

We gaan uit van de kracht van onze inwoners en zetten in op een sterke inclusieve samenleving waarin iedereen mee kan doen.

4. *Sterke sociale basis (ontwerp omgevingsvisie Zutphen 2040, Regionaal Integraal Zorgakkoord (IZA) regioplan Apeldoorn/Zutphen)*

In de Ontwerp omgevingsvisie Zutphen 2040 is als ambitie opgenomen: Zutphen bloeit: een gezonde stadse en dorpse leefomgeving met sterke sociale verbondenheid. Daarbij zijn de volgende prioriteiten gerelateerd aan het sociaal domein opgenomen:

- In Zutphen helpen we elkaar. We kiezen voor een leefomgeving die bijdraagt aan een sterke sociale basis, fysiek en sociaal. Die bestaat uit een netwerk van informele sociale verbanden, samen met de lokale overheid, organisaties, diensten en voorzieningen.

- Iedereen heeft toegang tot een compleet pakket aan voorzieningen, nabij en laagdrempelig. Hierbij kiezen we voor spreiding en gebruik van voorzieningen in stads- en wijkhartten.
- We dragen, ook in het inrichten van de leefomgeving, bij aan positieve gezondheid.
- We erkennen dat iedere wijk anders is. Per wijk bekijken we welke ingrediënten nodig zijn voor een sterke sociale infrastructuur zoals sport en cultuur, talentontwikkeling, ontmoetingsplekken, collectieve voorzieningen, mantelzorg en aandacht voor inclusiviteit en diversiteit. Initiatieven vanuit de samenleving waarderen, faciliteren en stimuleren we.
- In het woning- en voorzieningenaanbod hebben we extra aandacht voor jongvolwassenen, ouderen en inwoners met een zorg- en ondersteuningsvraag.
- We gaan voor een veilige en gezonde leefomgeving en richten de omgeving beweegvriendelijk in.
- Om eenzaamheid tegen te gaan en sociale cohesie te bevorderen ligt er een opgave voor het versterken van de sociale infrastructuur (ontmoetingsplekken) binnen het weefsel van de buurt. Daarbij liggen er kansen in het stimuleren en faciliteren van nieuwe en bestaande bewonersinitiatieven.

Uitgangspunten

In de Zeeheldenbuurt werken medewerkers van Woonbedrijf ieder1, de gemeente Zutphen en Stichting Perspectief Zutphen samen aan ondersteuning van huidige bewoners.

De uitgangspunten daarvoor zijn:

1. Inwoner in beeld

Het betrekken van inwoners vanaf het planvormingsproces tot en met realisatie en houden rekening met hun behoefte (o.a. woningbehoefte onderzoek).

Het zoveel mogelijk voorkomen van stress bij de huidige inwoners. Woonbedrijf ieder1 ondersteund bijvoorbeeld bij het regelen van en verhuizen naar een (tijdelijke) woning onder andere met een verhuiskostenregeling. Het is duidelijk waar en bij wie bewoners terecht kunnen met een vraag.

Het behoud van leefbaarheid van de buurt tot en met de oplevering. Maatregelen om overlast, onder andere door leegstand van woning of in de woonomgeving te beperken.

2. *Bestaanszekerheid*

Het voorkomen dat herstructurering bij de inwoners leidt tot bestaans-onzekerheid. Gezamenlijk ontwikkelen we een werkwijze om tijdig problemen te signaleren en met de inwoner tot een oplossing te komen.

3. *Inclusie en kansengelijkheid*

- Alle inwoners kunnen meedoen. Inspraak wordt laagdrempelig georganiseerd.
- Er is in de communicatie aandacht voor (laag)geletterdheid: taal, reken- en digitale vaardigheden.
- Er is aandacht voor eenzaamheid en inwoners die zorg en ondersteuning nodig hebben.

4. *Sterke sociale basis*

- Voorzieningen worden gerealiseerd die passen bij de buurt op basis van een wijk- en buurtanalyse. In de woondeal en het daarop volgende volkshuisvestingsprogramma volgen prestatieafspraken die worden gemaakt met Woonbedrijf Ieder1 en de gemeente met betrekking tot woningen die geschikt zijn voor zorg. Hieronder volgt een opsomming van wensen en voorbeelden op te nemen in deze prestatieafspraken.

Opsomming wensen en voorbeelden ten aanzien van prestatieafspraken:

- Door het betrekken van inwoners stimuleren we ontmoeting
- Ontmoetingsplekken realiseren. Daarbij aansluiten bij en faciliteren van initiatieven van inwoners. Een wens is een klein inloopcentrum/ buurthuis in één van de flats waar bewoners kunnen koken, eten, ontmoeten. Waar een huisarts praktijk kan houden en Stichting Perspectief inloop kan houden.
- Bij woningen, voorzieningen en leefomgeving extra aandacht voor ouderen, jongeren en inwoners die zorg en ondersteuning nodig hebben.
- Maak de woningen (ook) geschikt voor ouderen en maak een afweging welke woningtypen passen: nultreden, geclusterd, zorggeschikt
- Relevant in deze afweging is de geschiktheid van de leefomgeving voor ouderen, met name de afstand tot voorzieningen, zoals een apotheek, arts, supermarkt, ontmoetingsplek (max 500m).
- Heb bij inrichting van de leefomgeving aandacht voor:

- a. faciliteren mogelijkheden voor inwoners om elkaar (laagdrempelig) te ontmoeten, zich te ontplooien (en te ontspannen) en elkaar te helpen.
- b. speel- en beweegvriendelijke omgeving, (speelbeleid staat voor 2025 op de planning) .
- c. overige gezondheid bevorderende factoren, zoals groen en geen houtstook in de woningen.
- d. inclusiviteit en toegankelijkheid: voor alle leeftijden en rolstoelgeschikt.
- e. veiligheid: verkeersluw, verlichting, veilige routes en zicht t.b.v. voldoende sociale controle.

2.3 Participatie

In de gemeente Zutphen wordt het betrekken van burens en/of partijen die betrokken zijn bij een initiatief (participatie) gestimuleerd en aanbevolen, ook als dat niet verplicht is. De praktijk bewijst namelijk dat dit tot betere eindresultaten leidt.

Inwoners weten namelijk het beste welke knelpunten of kansen er zijn en hoe het plan beter ingevuld kan worden. En wanneer inwoners meedenken bij een plan, zijn de keuzes in dat plan voor hen ook beter te begrijpen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de Verordening inspraak, participatie en uitdaagrecht gemeente Zutphen (bijlage 4.1). We werken graag samen met Woonbedrijf ieder1 aan de inrichting van het participatieproces en bieden aan deze participatie te ondersteunen. We zien dit als gemeente als kans om te bouwen aan het versterken van de wijk.

Uitgangspunten:

De initiatiefnemer, ieder1 is als eigenaar van het participatieproces verantwoordelijk voor het opleveren van het participatieontwerp en draagt de kosten hiervan. Ten behoeve van het participatie ontwerp, ontwikkelt Woonbedrijf ieder1 samen met gemeente en Perspectief een aanpak voor de participatie voor zowel bewoners als omwonenden. Daarbij wordt de samenspraakwijzer, handreiking participatie en de checklist participatie gebruikt als basis.

In dit participatieontwerp worden afspraken gemaakt over rollen, verantwoordelijkheden, taken en middelen. Dit bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

1. het doel en de intentie van de inwonerparticipatie;
2. de beïnvloedingsruimte van de participanten en daarbij ook de trede van de participatieladder: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren, (mee)beslissen of een combinatie van deze niveaus;
3. de kernvragen en de inhoudelijke, financiële en overige kaders waar participanten rekening mee moeten houden;
4. de manier waarop en de periode waarin inwoners en belanghebbers hun inbreng kunnen leveren;
5. de kosten van het participatieproces;
6. hoe wordt omgegaan met de uitkomsten en hoe de besluitvorming plaatsvindt?

Het participatieontwerp wordt gezamenlijk door de drie partijen vastgesteld. De participatie zal plaatsvinden op het niveau van informeren en raadplegen. Inhoudelijk kan participatie plaatsvinden binnen het kader van deze nota van uitgangspunten (daarmee valt bijvoorbeeld het aantal woningen buiten de scope van participatie).

Als de benodigde wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid, moet daarvan kennisgeving worden gedaan in via <https://www.officielebekendmakingen.nl>. Bij die kennisgeving moet worden aangegeven hoe participatie plaatsvindt. Bovengenoemde invulling van de punten 1 t/m 4 en 6 worden daarin opgenomen.

2.4 Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp

Ontwerp Omgevingsvisie Zutphen 2040

Hierin wordt voor deze locatie gesproken over een verdichting (toename van meer woningen) en gelijktijdig gestreefd naar oplossingen die voor aspecten als leefomgeving, bestaand groen, ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, etc. een verbetering inhouden. Deze integrale aanpak, waarin de verbinding tussen de opgaven binnen het projectgebied zijn verbonden aan de ruimtelijke opgaven op buurt en wijkniveau, heeft geleid tot het opstellen van uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp. Er is een onderzoek gedaan naar randvoorwaarden, aandachtspunten en inspiraties voor het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp door COAL studio. De randvoorwaarden en aandachtspunten worden in de voorliggende Nota van uitgangspunten opgenomen ten behoeve van de doorvertaling naar het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp.

Projectgebied

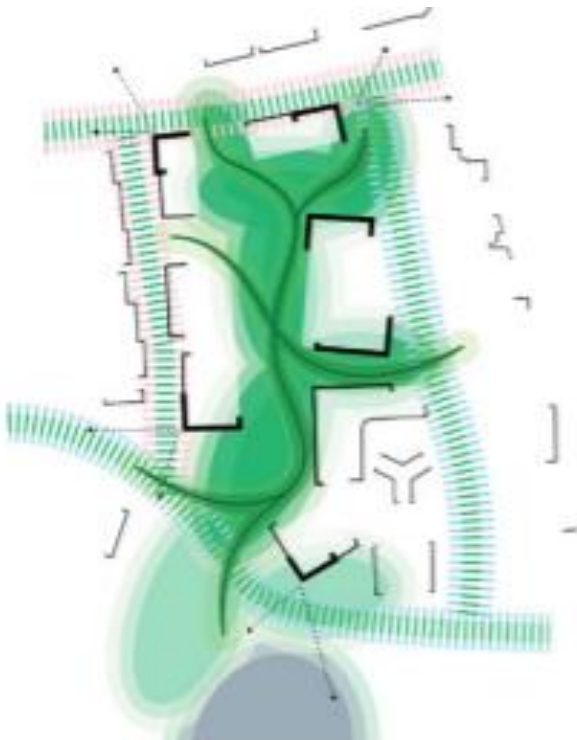
Het gebied aan de oostkant van Zutphen bestond na de oorlog uit landbouwgrond met waterlopen, verbonden met de Onderlaatsche Laak. Eind jaren 1950 vond de eerste stadsuitbreiding plaats waarbij ook De Vijver gegraven werd. De Zeeheldenbuurt Oost is gebouwd als naoorlogse stempelstedenbouw (portiekflats) rond 1976. In 1990 is hier de markante sterflat aan toegevoegd. Rond 2000 is er een strook bedrijvigheid geplaatst aan de N348, gescheiden van de wijk door de verbrede watergang.

Hoe worden stedenbouwkundige en landschappelijke kaders in het ontwerpproces toegepast?

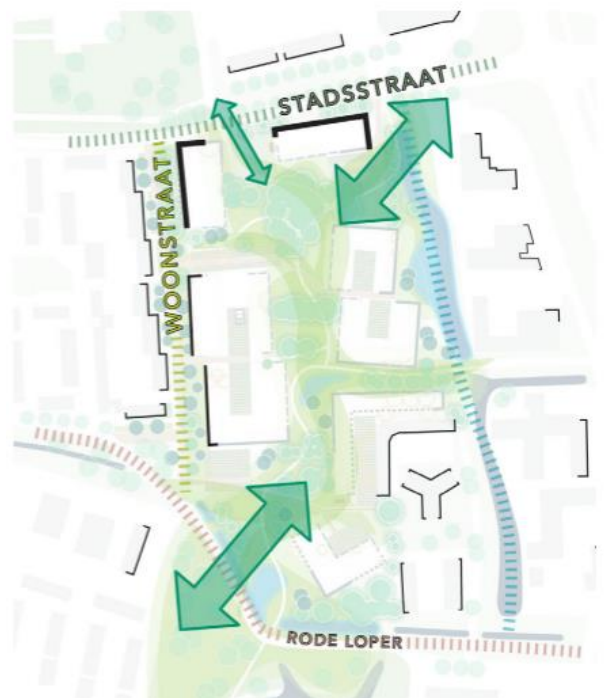
Woonbedrijf ieder1 en SVP Architectuur en Stedenbouw hebben samen met bewoners en omwonenden uitgangspunten opgesteld. De gemeente Zutphen voegt hieraan deze Nota diverse uitgangspunten toe.

Vanuit de gemeente Zutphen zien we de uitdaging in het vinden van de oplossingen voor deze opgave. De Nota van Uitgangspunten vormt de opmaat om verder in gesprek te gaan en proces te maken afspraken met Woonbedrijf ieder 1 ten aanzien van participatie van bewoners en omwonenden en het toetsen van het ontwerp op basis van de kaders in deze Nota van Uitgangspunten.

In bijgevoegde figuren geven we beeld mee ten aanzien van kaders voor de stedenbouwkundige en de landschappelijke inrichting. In deze figuren worden beoogde woonvelden weergegeven. De keuze voor de positie is essentieel om voldoende ruimte voor groen en biodiversiteit te behouden. De keuze voor deze groene ruimte hangt samen met bestaande bomen. In figuur 3 worden de type straten aangewezen. Waarbij in de woonstraat de te ontwikkelen bebouwing rekening houdt met de aanwezige laagbouw. De rode loper: de aantrekkelijke route voor langzaam verkeer die de wijk-harten (voorzieningencusters) en wijken met elkaar en de binnenstad van Zutphen in verbinding brengt.



Figuur 2: Ontwikkeling schematisch



Figuur 3: Aandachtspunten kaart

Uitgangspunten

Verbonden van binnenuit

- Maat en schaal groene ruimte: voldoende breedte (>1:1,5), beleving noord zuid, verbinding watergang Noord Oost vijver en Gerard Doustraat
- Sociale groene ruimte: als plek voor ontmoeten, spelen, bewegen. Wandelpaden, straatmeubilair en natuurlijke speel-/beweegaanleidingen bieden voldoende gelegenheid om dit doel te behalen.
- Te behouden groen: belang bestaande bomen zie ook paragraaf 2.5.

- Functionele groene ruimte: benutten om (deel van) klimaatadaptieve maatregelen te realiseren, zoals wateropvang, waterberging, vertraagde afvoer en beperken hittestress. Onderdeel hiervan is de parkeer ruimte: met open verharding en af en toe een boom is niet toereikend.
- Continuïteit van de ruimte: als één ontwerp vloeiend om de gebouwen heen
- Sociale controle 'rode loper' (verlengde van fietsstraat): zicht op route, bijpassende typologie woningen
- Levendige maaiveld laag: deuren en ramen op de begane grond

Aandachtspunten (graag gewenst) als input voor ontwerp ontwikkeling

- Samenhangend hoogtelandschap van de nieuwbouw, wat aansluit op de omgeving en wat accenten legt, geleiding; beperk windhinder, zorg voor klimaat adaptieve stedenbouw. Met betrekking tot hoog/laag (gedachten over hoogbouw): er is nu één hoogteaccent (Ster- of Y-flat, 13 lagen ca 40 meter). Nabij de Gerard Doustraat kan een hoogteaccent van vergelijkbare hoogte mogelijk zijn, beter is het om extra accenten van max 7 á 8 lagen toe te voegen. Hoogteaccenten hebben a. ruimte nodig, b. bepalen ruimte (opspannen of accenturen) en c. vormen gezamenlijk een skyline. Deze aspecten zullen in het ontwerp onderzocht moeten worden.
- NB. Er is voldoende afstand van de Warnsveldsemolen (Molenbiotoop van 400 m. vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland).
- Meer dynamische inrichting: doorbreek gebouwen die haaks op elkaar staand (orthogonale structuur) en draai bouwblokken in reactie op context; leg hoogteaccenten aan buitenkant (en beperk windhinder, klimaatadaptieve stedenbouw)
- Verbinding met de omgeving, profilering woonstraat (Kappeijne van de Coppello), met parkeren, entrees en wonen aan; accentuering stadsstraat (Gerard Doustraat), in overleg ontwikkelen in het studiegebied.
- Aandacht voor fietsroute door de groene verbinding: geen grens maar een verbijzondering.
- Onderzoek parkeren met aangepaste (lagere) norm en maak de inrichting zo groen mogelijk.

2.5 Water, Ecologie en Klimaatadaptatie

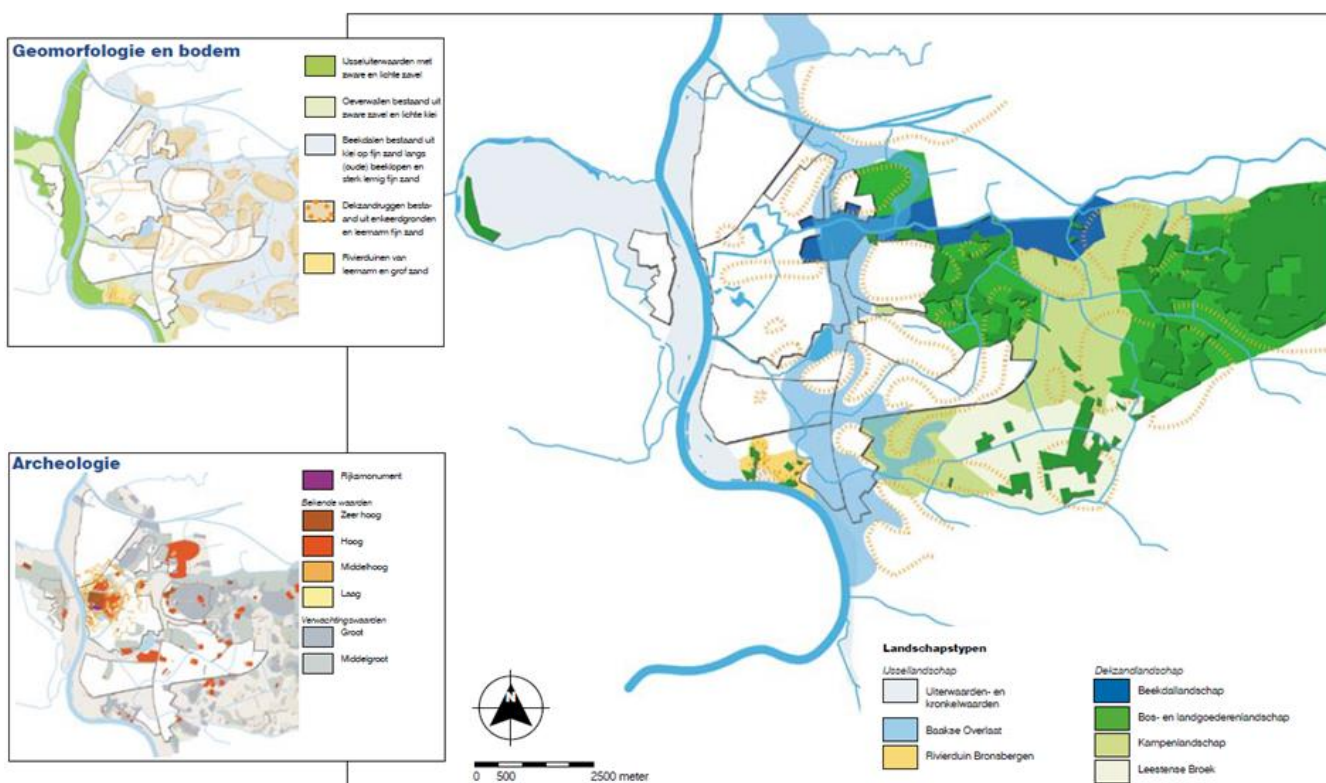
In deze paragraaf wordt een weergave gegeven van uitgangspunten vanuit beleid groen, klimaat, water en biodiversiteit bij nieuwe ontwikkelingen, herinrichtingen en reconstructies.

Leidende principes:

1. Water-bodemsturend;

aansluiten bij het **natuurlijk systeem** (gebruik maken van natuurlijke hoogteligging, watersysteem en het (Gelders) natuurnetwerk).

Landschappelijke onderlegger



2. Groen, tenzij.....

In de openbare ruimte is groen de norm en wordt alleen functionele verharding toegepast

3. *Natuurinclusief ontwerpen is de norm; de biodiversiteitskaart vormt het instrument voor het bepalen van de gebiedsgerichte maatregelen.*

Klimaatadaptief ontwerpen is de norm;

- ruimte voor regenwater: hiervoor wordt het drietrap-principe gebruikt: vasthouden – bergen – afvoeren.
 - 300m afstand tot een koele plek van minimaal 200m² vanaf elke woning en ieder gebouw.
 - 40% schaduw op veelgebruikte loop- en fietsroutes.
 - Geen plek onbenut: multifunctioneel ontwerpen gebieds- en gebouwgebonden maatregelen
 - Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de stelregel: 1 boom per inwoner
- ## 4. *Robuuste groenstructuur als multifunctioneel netwerk van groen-blauwe verbindingen als natuurlijk raamwerk van groene en blauwe elementen en verbindingen;* Natuurkwaliteit wordt bepaald door de onderlinge verbondenheid van de delen van Zutphen. Het is een belangrijke drager van het ecologisch potentieel van de bebouwde kom. Het in stand houden van de structuur waar planten en diersoorten de kans krijgen zicht te verspreiden en beschutting, nestgelegenheid en drinkwater kunnen vinden is een belangrijke basis voor biodiversiteit. De watergangen en wegbermen (met laanstructuren) vormen daarbij belangrijke verbindende structuren.
- Robuuste groenstructuur als netwerk voor fiets- en voetpaden; vrijliggende fiets- en voetpaden vormen snelle en veilige verbindingen tussen het buitengebied en de (binnen) stad en tussen de wijken;
 - Robuuste Groenstructuur als plek voor ontmoeting, spelen, bewegen en natuurbeleving; in de robuuste groenstructuur is het prettig verblijven en recreëren en er moet sprake zijn van een goede toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen (jong & oud, minder validen);
- ## 5. *Groen-blauwe dooradering van groenstructuren in straten en buurten.*
- Ook hier gelden de principes als natuurinclusief- en klimaatadaptief



ontwerpen: verdiepte plantvakken, minimale hoeveelheid verharding en waterdoorlatende verharding toepassen, klimaatbestendige soorten beplanting grote diversiteit en meerwaarde voor biodiversiteit.

6. *Verbeteren waterkwaliteit:*

- we behouden de huidige waterlopen; uitbreiding is niet gewenst, we richten de oevers ecologisch in;
- we zetten in op waterberging en beperken het vuilwatersysteem waar mogelijk;

7. *Bomenbeleid gericht op méér bomen in Zutphen: 1 boom per inwoner!*

- Groei bomenbestand: in 2050 moet ons bomenbestand gelijk zijn aan ons inwoneraantal; daarbij gelden de volgende kwaliteitseisen:
 - binnen bebouwde kom:
 - De juiste boom op de juiste plek (ondergrondse- en bovengrondse ruimte, standplaats (vrij of in verharding), grondsoort, vochthuishouding etc);
 - Klimaatbestendige soorten;
 - Ecologische meerwaarde;
 - Investeren in ondergrondse voorzieningen;
 - vergroot diversiteit in soorten ter voorkoming van ziekten en plagen
- Behoud en versterk:
 - boomstructuren als ordening en oriëntatie in de openbare ruimte, wegenstructuur en cultuurhistorische lijnen (vestingwerken en verdedigingslijnen)
 - sfeerbomen in de straat op wijk
- Bestaande bomen in projecten: verplichte BEA (boomeffectanalyse): bomen worden vervangen bij een verwachte levensduur van 5 jaar of korter, óf na ernstige beschadiging;

Doel is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden én een duurzaam, kwalitatief en stedelijk verdicht woongebied te realiseren. Behoud van alle aanwezige bomen binnen het plangebied is niet haalbaar.

Aan de hand van het definitief ontwerp moet opnieuw een BEA uitgevoerd worden om te bekijken wat het ontwerp betekent voor de aanwezige bomen (ontgraving, ophoging, verharding etc.) en welke maatregelen er in het ontwerp of de uitvoering getroffen moeten worden om de bomen duurzaam te behouden. In de uitvoering is het vastgestelde werkprotocol Protocol omgang met flora en fauna en bomen bij ruimtelijke ontwikkelingen d.d.3 september 2024 van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van beleid:

Dit gebied wordt aangewezen als herstructureringsgebied. In de Verordening Fysieke leefomgeving wordt in hoofdstuk 4 Bomen en houtopstanden artikel 3f wordt gesteld dat het kapverbod niet geldt voor bomen binnen een vastgesteld bestemmingsplan in relatie tot een herstructureringsplan, als de uitvoering geschiedt conform dat bestemmingsplan. Dit betekent dat Woonbedrijf Ieder1 alle bomen mag kappen zonder vergunning.

Om de waardevolle bomen in dit herstructureringsgebied te behouden doen we op voorhand een aanwys van de te behouden bomen (zie kaart hieronder).

Aangegeven is hier welke bomen blijven, welke moeten wijken en welke we nader bekijken bij planuitwerking.

blijven: ecologisch (zeer) waardevol of landschappelijk markant

wijken: beperkt de ruimte voor ontwikkeling woongebied, geeft

bekijken: nabijheid gevel nieuwbouw, boombeschermingsmaatregelen (gedurende bouw), afgraven waterberging

De blijven gewenst-bomen: kap niet mogelijk tenzij er zwaarwegende argumenten zijn om af te wijken van deze randvoorwaarde. Per boom wordt dit beoordeeld.



Watertakenplan 2021-2025

Het Watertakenplan beschrijft eisen die gehanteerd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen o.a.:

- Afvalwater en hemelwater moeten altijd gescheiden worden bij de bron en gescheiden blijven tot aan de perceelsgrens, ongeacht het rioolsysteem dat in het openbaar gebied aanwezig is.
- Klimaatbestendig en water robuust inrichten.
- Hemelwater moet binnen de grenzen van het plangebied verwerkt worden.
- Hanteren de “drie trits”: eerst vasthouden, daarna bergen en als niet anders kan afvoeren.
- Minimaal 40 mm waterberging met aanvullende berging van 20 mm op particulier terrein.
- Minimaal 80 mm waterberging in het plangebied (eis Waterschap Rijn en IJssel)
- Net zoveel water vasthouden als in het ‘Integraal Basis Klimaatplan (IBKP) bij T=100 op maaiveld staat.
- Een bovenstroomse overloop/afvoer voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Een waterhuishoudingsplan (inclusief rioleringssysteem) om het plan te kunnen beoordelen ook door het waterschap.

Zie bijlage 7 ‘eisen bij ruimtelijke ontwikkelingen’ uit het Watertakenplan 2021-2025 en de uitgangspuntennotitie van Waterschap Rijn en IJssel. In beide documenten opgenomen uitgangspunten dienen als kader voor het ontwerp Zeeheldenbuurt ten aanzien van de waterhuishouding.

Biodiversiteitsplan

Vanuit ecologie dient ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit geval is er aanleiding voor nader onderzoek, dit moet dan ook worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek kan resulteren in een aanvraag voor ontheffing, de opstelling van een mitigatieplan en het treffen van passende maatregelen. Uit te voeren stappen zijn afhankelijk van ontwerp Verwezen wordt naar Factsheet S13 (onderdeel van het Biodiversiteitsplan) Hierin worden de ontwikkelmogelijkheden benoemd voor het versterken van de biodiversiteit in dit gebied.

2.6 Verkeer, Infrastructuur en technische inrichting projectgebied en openbare ruimte

Beleid en voorschriften:

Concept omgevingsvisie

In nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rondom (toekomstige) mobiliteitsknooppunten brengen we de parkeernorm omlaag. In het project Zeeheldenbuurt is geen logische locatie voor een Mobiliteitsknooppunt. Maar ook bij nieuwe gebiedsontwikkelingen elders in de gemeente verkennen we de mogelijkheden van een lagere parkeernorm. Dit vanuit het beoogde gebruik van meer deelvervoer.

We bieden veel ruimte voor langzaam verkeer. Bij inbreiding, transformatie en uitbreiding van ons stedelijk gebied streven we er naar dat langzaam verkeer prioriteit krijgt in de inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur. Daarbij gaat het niet alleen om fietsers en voetgangers, maar ook om inwoners met een rollator, rolstoel en/of scootmobiel. De openbare ruimte van de Zeeheldenbuurt moet met ruimte voor langzaam verkeer ingericht worden. De fietsroutes moeten aansluiten op de fietsinfrastructuur in de omgeving.

Volgens het STO(M)P principe stimuleren we wandelen, fietsen en het openbaar vervoer. Doordat de afstand van de Zeeheldenbuurt naar het centrum van Zutphen te ver is om te wandelen, focussen we ons met name op de fiets. Maar er moet ook aandacht besteed worden aan de wandelroute naar de bushalte. Met dit ordeningsprincipe kunnen slimme mobiliteitsoplossingen een integraal onderdeel uit maken van onze gebiedsontwikkeling en zetten we de mens centraal.

Bij de keuze voor de auto als vervoermiddel stimuleren we deelconcepten en elektrisch rijden door voldoende laadmogelijkheden binnen de gemeente aan te bieden. De bestaande laadpalen in de Zeeheldenbuurt moeten terugkomen. Exacte locaties dienen later afgestemd te worden met de gemeente.

Verkeersveiligheid

De voetpaden, fietspaden en wegen in de Zeeheldenbuurt moeten verkeersveilig ingericht worden. De wegen zijn erftoegangswegen 30 km/u en moeten overeenkomstig de richtlijnen van het CROW ontworpen te worden.

Parkeernorm

Het plan moet voldoen aan de parkeernormen in de STEP. In de STEP zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Uit de omgevingsvisie blijkt dat gemeente Zutphen open staat voor het verkennen van een lagere parkeernorm. Dat kan bijvoorbeeld door het inzetten van deel autoconcepten.

Ons advies is om gebruik te maken van de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van onze parkeernorm indien dit uit onderzoek mogelijk blijkt. Het uitgangspunt is dat er een realistische parkeernorm gebruikt moet worden.

Verder adviseren wij Woonbedrijf ieder1 in het stedenbouwkundig ontwerp de wandel- en fietsroutes op te nemen en met aandacht te plaatsen en daarmee de sociale controle en veiligheid in het gebied te vergroten.

Technische inrichting projectgebied en openbare ruimte

Bij de inrichting van het projectgebied wordt de ATHOR (Algemeen Technisch Handboek Openbare Ruimte Zutphen) toegepast. Dit handboek wordt in 2025 herzien door de gemeente Zutphen. Betrek ook het team Beheer en Onderhoud in de voorbereidingsfase. Zij dienen na oplevering van de werkzaamheden het geheel te onderhouden dus belangrijk dat ze vanaf het begin aangehaakt zijn. Zie bijlage 4.4. met betrekking tot voorwaarden plaatsen (ondergrondse) afvalcontainers Gemeente Zutphen.

De planning van de herinrichting van de Gerard Doustraat voor het gedeelte Zeeheldenbuurt wordt aangepast aan het herstructureringsproject van de Zeeheldenbuurt Woonbedrijf ieder1, zodat de straat niet twee keer opengemaakt hoeft te worden. Daarbij wordt de herinrichting gefaseerd uitgevoerd waarbij het Wibra kruispunt eerder wordt opgepakt dan het gedeelte bij de Zeeheldenbuurt.

2.7 Duurzaamheid & Energietransitie

De oplevering van de Zeeheldenbuurt zal in 3 fases plaatsvinden. Woonbedrijf ieder1 streeft ernaar fase 1 op te leveren in 2029. In de “Verfijning Transitievisie Warmte, juli 2024” is een jaarplanning opgenomen voor de uitvoering van de warmtetransitie. In de Zeeheldenbuurt is in 2030 een warmtenet gerealiseerd met een onzekerheidsmarge van 2 jaar. We kunnen op basis van deze informatie concluderen dat er een gat zit en een alternatieve tijdelijke warmtebron nodig is voor het warmtenet in de

Zeeheldenbuurt of er is een versnelling nodig in het realiseren van het warmtenet. Hierbij heeft het versnellen van de realisatie van het warmtenet de voorkeur boven een tijdelijke oplossing. Uit de Quickscan die wordt uitgevoerd zal blijken of een versnelling mogelijk is. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met reservering van ruimte voor een warmtestation dan wel onderstations. Hierbij moet opgemerkt worden dat in de anterieure overeenkomst heldere afspraken gemaakt worden over het in detail ontwerpen van het warmtenet en het vaststellen van de business-case.

Uitgangspunten:

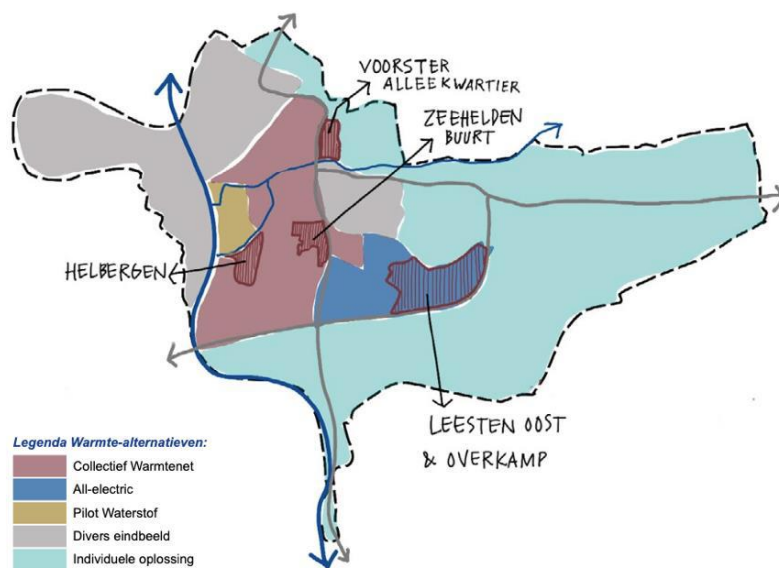
Geldende normen bij start bouw: Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) en Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). Voor 2030 geldt de grenswaarde voor de milieuprestatienorm van 0,5. Zie hiervoor ook de landelijke website. Houd voor de actuele stand van normen deze site goed in de gaten in verband met mogelijke aanscherping van dit beleid.

Geen gasaansluiting meer voor nieuwbouw. De gemeente Zutphen heeft in nauwe samenwerking met Woonbedrijf Ieder1 de Transitievisie warmte opgesteld (december 2021 versie 1.0). De Zeeheldenbuurt in het Waterkwartier is één van de gekozen startbuurten met als voorgesteld alternatief voor gas een collectief warmtenet (twee opties Midden Temperatuur warmtenet of Lage Temperatuur warmtenet met warm tapwater van minimaal 60 °C).

Reserveren van 25 m² in het ontwerp bestemd voor een warmtestation danwel onderstations afhankelijk van het resultaat uit de Quickscan.

Energie opwek: zonnepanelen plaatsen, dak moet sterk/geschikt zijn voor zonnepanelen als deze niet meteen geplaatst worden.

Circulariteit m.b.t materiaal gebruik en SROI voorschrijven.



2.8 Afvalinzameling

Uitgangspunten:

Elk huishouden/adres dient over voorzieningen te kunnen beschikken.

Beleid en voorschriften: Al het restafval wordt omgekeerd ingezameld in ondergrondse voorzieningen. Grondgebonden woningen krijgen mini containers voor papier en groen en niet grondgebonden woningen krijgen ondergrondse containers. Zie Afval inzameling en Voorwaarden plaatsen containers grondstoffen en afval.

2.9 Archeologie

Vanuit de Erfgoedwet en Omgevingswet is het beschermen van archeologische waarden een verplichting. Dit is doorgaans geregeld in bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) met voorschriften. Die geven aan dat het vaststellen en veiligstellen van deze waarden gebeurt middels een Bureau- en verkennend Booronderzoek (stap 1 in het proces).

Bijgevoegd de uitsnede van de archeologische waarden- en beleidskaart met de verwachting op archeologische resten (waarde) en de regels (beleid) erop.

Erop de projectie van de lijn van het onderzoeksgebied.

De planologisch verwerkte waardenkaart is de versie van 2008. Inmiddels is de waardenkaart meerdere keren geactualiseerd. In de versie 2024 is

de verstoring van de sanering van Swartinkhorst verwerkt. Hieruit blijkt dat het zuidelijk plangebied al behoorlijk vergraven is.

Uitgangspunten

Er geldt voor een (vooral noordelijk) deel van het gebied een regime van 'archeologisch onderzoek moet gebeuren bij ontgroningen (bruto) met een oppervlakte groter dan 10.000 m²'. Het gaat om verwachte waarden, dus we hebben archeologisch onderzoek nodig in de vorm van Vooronderzoek (bureauonderzoek en boringen). Dan kunnen we aan de hand daarvan mogelijke vindplaatsen verder verkennen met gravend onderzoek.

Als het gaat om slopen, is geen begeleiding noodzakelijk, omdat het gaat om jaren '60-'80 flats/woningen. Daaronder en vooral eromheen zitten mogelijk nog wel archeologische resten.

2.10 Grondzaken

Uitgangspunt:

Marktconforme uitgangspunten VON-prijzen en (midden)huurprijzen

Nota grondprijsbeleid (2021) en grondprijzenbrief (2024)

2.11 Milieu & Bodemsanering

Bouwen op milieu hygiënisch geschikte grond voor woningbouw: géén verontreiniging onder nieuwe bebouwing en onder de openbare ruimte (rest van het gebied). De grond moet voldoen aan de milieu hygiënische klasse "Wonen of schoner".

Uitgangspunt:

De bodemkwaliteit-situatie is vastgesteld in onderstaande rapportages. Dit is de huidige uitgangssituatie waarmee rekening gehouden dient te worden. In de documenten is duidelijk vermeld waar nog vervuilde grond ligt en bij ontgravingen dient te worden opgeschoond. Verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden op de totale ontwikkelingslocatie om de huidige bodem kwaliteitssituatie vast te leggen. Op basis van de bevindingen dient er eventueel te worden gesaneerd opdat er wordt gebouwd op grond met de milieu hygiënische klasse "Wonen of schoner".

Saneringsplan locatie Zwartinkhorst Zutphen, d.d. 23 december 1999
(projectcode: GE/475/012). Evaluatierapport Bodemsanering: Voormalige
stortplaats Zwartinkhorst te Zutphen, 26 mei 2005).

3.Onderzoek

De initiatiefnemer is wettelijk verplicht om de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling aan te tonen.

Daarvoor zijn verschillende (milieu)onderzoeken nodig welke bij de te doorlopen planologische procedure en vergunningverlening worden getoetst en beoordeeld.

3.1 Parkeren

Onderzoek: Er is een rapport van Goudappel, dit dient waarschijnlijk uitgebreid te worden met een parkeertelling om de reductie nog beter te onderbouwen.

Vervolgonderzoek: Daarnaast moet er bij een afwijking van de parkeernorm onderzocht worden hoe de deelmobiliteit daadwerkelijk gebruikt gaat worden. Zoals deels betalen vanuit Ieder1, zodat deelmobiliteit aanbieder een vastigheid heeft. Daarnaast moet ook verkend worden met welke aanbieder(s) gewerkt kan gaan worden.

Let op! De garageboxen (niet bij woning) tellen volgens de STEP mee als 0,5 parkeerplek. Dit is dus in de huidige situatie een parkeerplek en als ze verwijderd worden moeten ze gecompenseerd worden in de openbare ruimte.

3.2 Verkeer

Geen onderzoek uitgevoerd

Vervolgonderzoek: Wat is de impact van de gewijzigde verkeersstructuur en extra verkeersbewegingen van dit plan op omliggende infrastructuur? Qua capaciteit en verkeersveiligheid. In elk geval dus een verkeersonderzoek van de verschillende scenario's, zoals met/zonder inrikker langs BeBo's; met/zonder knip in Keucheniusstraat ter hoogte van De Vijver.

3.3 Bodem en milieu

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek is nodig in verband met de aanwezigheid van een stortlocatie in het verleden. De grond onder de openbare terreinen is gesaneerd, maar waarschijnlijk niet onder de huidige gebouwen.

Infrastructureel onderzoek

Uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en infiltratieonderzoek i.v.m. de voorgenomen uitvoering van civieltechnische werkzaamheden is nodig. Onderdelen: milieu hygiënisch en verkennend bodemonderzoek en tevens een infiltratieonderzoek (bepaling doorlatendheid).

Daarnaast is ook akoestisch onderzoek, geur en fijnstof nodig.

3.4 Externe veiligheid

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek is noodzakelijk en verantwoording daarvan vindt plaats in de motivering van de planwijziging.

3.5 Stikstof

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek is mogelijk noodzakelijk op basis van Aeriusberekening. Voorafgaand aan uitvoering van dit onderzoek advies hierover inwinnen.

3.6 Flora en fauna

Onderzoek: Er is onderzoek uitgevoerd naar aanwezige bomen populatie en levensverwachting en daarnaast een Quickscan Wet natuurbescherming.

Vervolg onderzoek is nodig zoals vermeld in het quickscan rapport, Samenvatting pagina 24. Afhankelijk van het ontwerp worden hier de juiste eisen gesteld aan noodzakelijk vervolgonderzoek.

Vanuit ecologie dient ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit geval is er aanleiding voor nader onderzoek, dit moet dan ook worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek kan resulteren in een aanvraag voor ontheffing, de opstelling van een mitigatieplan en het treffen van passende maatregelen. Uit te voeren stappen zijn afhankelijk van het ontwerp.

Uitvoeren van een bomen effect analyse (BEA) is nodig.

3.7 Archeologie en explosieven

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek is nodig op basis van de verwachtingswaarde. Zie bijlage 4.3.

Er dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar explosieven. Een adviesnotitie ontplofbare oorlogsresten dient te worden opgesteld.

3.8 Watertoets

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek en afstemming lopende het ontwerpproces in contact met waterschap en gemeente hierover is nodig t.b.v. het opstellen van de waterparagraaf in het ontwerp.

3.9 Cultuurhistorie

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek uitvoeren naar cultuurhistorische waarden is nodig.

3.10 Duurzaamheid

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek is nodig waarbij natuurinclusief bouwen, circulariteit, klimaatadaptatie (o.a. droogte en schaduw) in beeld wordt gebracht.

3.11 Warmte-, water- en elektriciteitsnet

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek uitvoeren “QuickScan beschikbare warmtebron” is nodig. Beschikbare warmtebron voor tijdelijke overbrugging tot aansluiting op Warmte van de IJssel danwel versnelling project Warmte van de IJssel.

Er zal ook onderzoek dienen te worden uitgevoerd of het huidige elektriciteitsnet met bijbehorende trafohuizen nog wel voldoet als het woningbouwprogramma wordt aangepast cq. wordt uitgebreid. Hetzelfde geldt voor het waterleidingnet.

3.12 M.E.R

Geen onderzoek uitgevoerd

Onderzoek nodig. Hangt o.a. af van het verschil in aantal woningen bestaand en nieuw. Waarschijnlijk dient een MER beoordelingsnotitie opgesteld te worden. In de vervolg stap wordt afgestemd welke procedure wordt gevolgd. Advies daarbij is de WOP (TAM-IMRO) te volgen

4. Bijlagen

4.1 Overzicht beleidsstukken

- *Landelijk Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen* (jul 2022, min VWS) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/04/wozo-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen>
- *Landelijk Programma Wonen en Zorg voor Ouderen* (dec 2022, min VRO) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/23/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen>
- *Landelijk Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting* (beoogde vaststelling Q4-2024) <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/03/07/wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting-naar-tweede-kamer>
- *Regionaal Integraal Zorgakkoord (IZA) regioplan Apeldoorn/Zutphen* (dec 2023) <https://www.dejuistezorgopdejuisteplek.nl/programmas/integraal-zorgakkoord/regionale-samenwerking/regiobeelden-en-plannen/#apeldoorn-zutphen>
- *Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeren* https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documenten/NL.IMRO.0301.bp2000parapluSTEP-vs01/r_NL.IMRO.0301.bp2000parapluSTEP-vs01.html#_4_Parkeernormencentrum
- *Verordening inspraak participatie en uitdaagrecht gemeente Zutphen 2024*
- *Samenwerken aan een sterk Zutphen Bijlage 1 bij de participatieverordening 2024*
- Saneringsplan locatie Zwartinkhorst Zutphen, d.d. 23 december 1999 (projectcode: GE/475/012).
- Evaluatierapport Bodemsanering: Voormalige stortplaats Zwartinkhorst te Zutphen, 26 mei 2005).
- Verwachtingswaarde Archeologie Zeeheldenbuurt
- Voorwaarden plaatsen afvalcontainers Gemeente Zutphen

- Algemeen Technisch Handboek Openbare Ruimte Zutphen (ATHOR)
- Inrichting van het openbaar gebied volgens de Athor en door de gemeente gestelde eisen.
- Deel 1: visie en proces
- Deel 2: Richtlijnen inrichting en beheer Vastgesteld d.d.: 08-01-2019

- Mastenboek d.d. 2023-07-13
- Inrichting van het openbaar gebied met lichtmasten uit het mastenboek en door de gemeente gestelde eisen

- Ligging van kabels-en leidingen
- Aanleg van de kabel -en leidingstrook volgens het principedetail kabels-en leidingen

- Watertakenplan 2021-2025 Bijlage 7 Eisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zie bijlage 4.3 Eisen bij ruimtelijke ontwikkeling
- Uitgangspunten voor waterneutraal bouwen Waterschap Rijn en IJssel, versie juni 2021

- Groenatlas (vastgesteld 2014)
- Bomenbeleidsplan (vastgesteld 2021)
- Biodiversiteitsplan (vastgesteld 2024)
- Klimaatadaptatiestrategie (vastgesteld 2024)
- Visie Landelijk gebied (vastgesteld 2015)

- Ontwerp omgevingsvisie Zutphen 2040

- Landschappelijke & stedenbouwkundige kaders (december 2024, COAL studio)