

Propositie Grootschalige Woningbouw Locatie gemeente Zutphen IJssel/ Spoorzone.

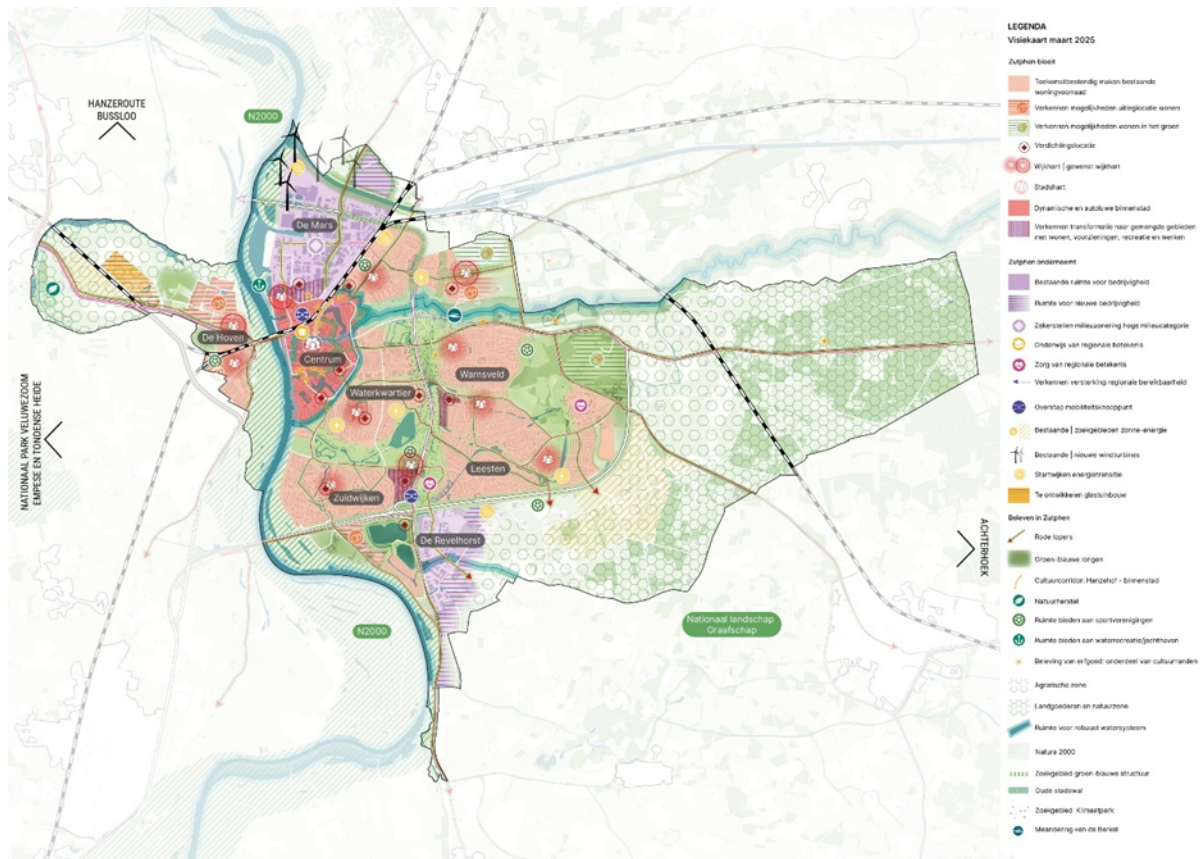
INLEIDING

Zutphen is in 2040 een sterke gemeente aan de IJssel en in het landschap. Een groene gemeente die bestaat uit de compacte en dichtbebouwde stad Zutphen en het vitale dorp Warnsveld. Waar de mens centraal staat en we naar elkaar omkijken. Met onze woningen, voorzieningen en ons mobiliteitsnetwerk spelen we een belangrijke rol voor de schaalsprong die de hele regio heeft gemaakt. Zutphen benut het karakter van het treinstation als mobiliteitsknooppunt en ontwikkelen we de IJssel/ Spoorzone als gemengd gebied waar wonen, werken en recreëren samenkomen.

Zutphen biedt ruimte voor aantrekkelijk wonen, werken en ontspannen. Dit doen we met een eigentijds antwoord op de grote ruimtelijke opgaven en transities. Terwijl we voortbouwen op en recht doen aan onze rijke cultuurhistorie. In onze Omgevingsvisie (die naar verwachting in april/ mei 2025 wordt vastgesteld) zijn de ambities vastgelegd richting 2040. Ambities die uitgaan van een schaalsprong van de stad (groei van het aantal inwoners). Basis van deze schaalsprong is het behoud van de regionale functie en het goede voorzieningenniveau.

Zutphen speelt van oudsher een rol van betekenis in de regio. De gemeente is een knooppunt van voorzieningen, met name zorg, onderwijs en cultuur. Zutphen vormt daarnaast één van de stedelijke kernen in de Regio Stedendriehoek en speelt een belangrijke rol voor het westelijk deel van de Achterhoek. Als schakel tussen de Stedendriehoek en de Achterhoek geven we inhoud aan het kabinetsbeleid van elke regio telt.

De gemeente Zutphen bestaat uit de stad Zutphen, het dorp Warnsveld en de buurtschappen Warken en Bronsbergen. De verschillende wijken van de stad hebben ieder hun eigen karakter: Centrum en Noorderhaven, Noordveen, Waterkwartier, Zuidwijken, Leesten en slechts gescheiden door de IJssel: De Hoven. Daarnaast zijn er vier bedrijventerreinen: De Mars, Revelhorst, De Stoven en Lage Weide. Ook benutten we het karakter van het treinstation als mobiliteitsknooppunt en ontwikkelen we het stationsgebied als gemengd gebied waar wonen, werken en recreëren samenkomen. De gemeente Zutphen ademt historie. Het erfgoed in de gemeente vertelt het verhaal van de ontwikkeling van de gemeente.



Figuur: De Omgevingsvisie gemeente Zutphen

De gemeente Zutphen kenmerkt zich in 2040 als een sterke stedelijke gemeente in een groene omgeving, gelegen aan de IJssel met een compacte en dicht bebouwde stad Zutphen en vitaal dorp Warnsveld. Het is een stad met een sociale basis in een gezonde leefomgeving. Met een sterk voorzieningenniveau, voldoende woningen en werkgelegenheid en goede verbindingen met de regio. De bloei van Zutphen bereiken we door te groeien van 49.000 inwoners nu naar 60.000 inwoners in 2040. Dat doen we met veel nieuwe en betaalbare woningen. Voor diverse doelgroepen, met jongvolwassenen en ouderen in het bijzonder. We zoeken ruimte voor nieuwe woningen in de bestaande stad en aan de randen van de bebouwde kom. Op sommige plekken gaan we voor een dichtere en hogere bebouwing die past bij Zutphen en het unieke stadssilhouet. We investeren in woonplekken met ruimte voor natuur en klimaatadaptatie.

De brede schaa sprong betreft woningbouw, werkgelegenheid, voorzieningen en een versterking van het mobiliteitsnetwerk. In alle ontwikkelingen in onze gemeente staat de mens centraal en kijken we naar elkaar om. We bieden ruimte aan aantrekkelijk wonen, werken en ontspannen in een gezonde leefomgeving.

Deze ambities vormen het fundament voor de keuzes in de Omgevingsvisie van de gemeente Zutphen. Daarnaast spelen vijf structurerende basisprincipes altijd een rol:

1. Compacte stad: Zutphen kenmerkt zich al decennialang als een compacte stad. We zetten in op het versterken van dit ruimtelijke concept. Met als doel: het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het landelijk

gebied, het beperken van verkeersstromen en het nabij houden van voorzieningen voor inwoners.

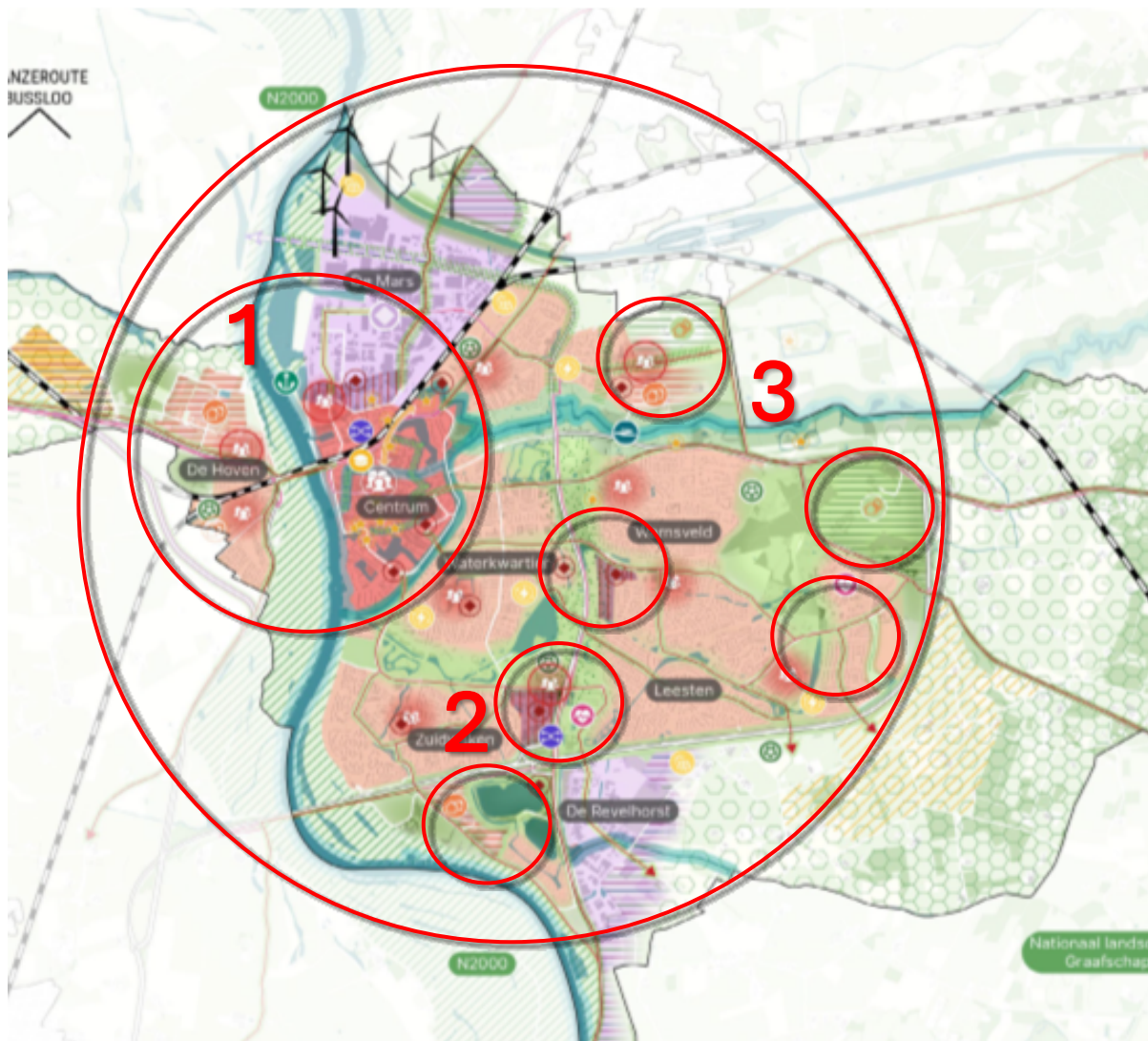
2. Centrumpositie: Zutphen speelt van oudsher een rol van betekenis in de regio. De gemeente bedient met een deel van haar voorzieningen de omliggende regio en bekleedt hierdoor een centrumpositie.
3. Schaalsprong: om de gemeente Zutphen leefbaar en aantrekkelijk te houden, is de aanwezigheid van voorzieningen belangrijk. Om het huidige sterke en sociale voorzieningenniveau te behouden, zijn ook in de toekomst voldoende gebruikers van de voorzieningen nodig. Een groei van het aantal gebruikers en daarmee het aantal inwoners van de gemeente ('schaalsprong') zien we dan ook als randvoorwaardelijk om het voorzieningenniveau in de toekomst te behouden.
4. Groen-blauwe longen: de groen-blauwe longen zorgen als ruimtelijke dragers voor een stevige verbinding tussen het groen en water in het landelijk gebied en de groenstructuren in stad en dorp.
5. Landelijk gebied op maat: we zetten in op een landelijk gebied op maat. Met een goede balans tussen de verschillende functies die aansluiten bij de eigenschappen van het landschap.

Met de compacte stad als uitgangspunt voor woningbouw benutten we zoveel mogelijk de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied (*inbreiding*) en zoeken aanvullend de mogelijkheden die direct aansluiten aan de bebouwde gebieden (*uitleglocaties*).

WONEN, WERKEN, VOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID

De Omgevingsvisie Zutphen is niet alleen gericht op woningbouw. Het is gericht op de ontwikkeling van een stad waarin wonen, werken en voorzieningen in een goede, groene klimaatadaptieve omgeving plaatsvinden. Naast de ontwikkeling van woningbouwlocaties streven we ook naar de uitbreiding van werkgebieden conform de afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en verbeterde benutting van bestaande werkgebieden. Als centrumstad met een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn we ook belangrijk in het onderwijs, naast diverse middelbare scholen is ook het beroepsonderwijs sterk aanwezig in Zutphen.

De Omgevingsvisie, met de genoemde ontwikkelingen, is ook de basis van het Verkeerscirculatieplan (VCP) wat schakelt tussen de lokale en regionale bereikbaarheid. In dat kader vindt ook een verkenning van een extra oeververbinding over de IJssel plaats. De zogenaamde derde brug vergroot de regionale bereikbaarheid en speelt de bestaande oeververbinding, de Oude IJsselbrug, vrij als lokale verbinding tussen ontwikkellocaties aan weerszijden van de rivier de IJssel.



Figuur: Ontwikkelzones Zutphen, (1) IJssel/ Spoorzone, (2) Rondwegzone, (3) Grootschalige uitleglocatie

Op basis van de Omgevingsvisie Gemeente Zutphen zijn er drie samenhangende ontwikkelzones te noemen, nl. (1) IJssel / Spoorzone, (2) Rondwegzone en (3) Grootschalige uitleglocatie.

AANTALLEN EN LOCATIES

1) IJssel/ Spoorzone

Zutphen heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de Spoorzone, het gebied rond om het station. Dit gebied is getransformeerd van bedrijventerrein naar een woonwijk met ruim 1.100 woningen, biedt huisvesting aan een school en ook de Technieklabrieke Zutphen is hier gevestigd. Kwaliteit van deze Spoorzone zit in nabijheid voorzieningen en intercitystation (15 minuten-stad, waar je binnen een kwartier lopen of fietsen alles vindt wat je dagelijks nodig hebt.) en gelijktijdig wonen in of aan het landschap rondom de IJssel.

De Spoorzone bestaat uit diverse ontwikkelingen rondom het treinstation Zutphen, betreft lopende plannen in en om de binnenstad en Noorderhaven (600 woningen). Op locaties in en aan de randen van de binnenstad (zoals Houtwal, Klein Vaticaan en Polsbroek) voegen we extra woningen toe door verdichting en transformatie. Hier is sprake van overwegend gestapelde bouw voor diverse doelgroepen.

Slechts op 5 minuten fietsen van het station aan de overzijde van de IJssel ligt de op dit moment grootste ontwikkellocatie van de gemeente Zutphen (IJsselzone). De kern de Hoven biedt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde veel potentie om woningbouw te realiseren (1.750 woningen). De hoven Noord is in voorbereiding en hiervoor start de procedure naar verwachting eind 2025. Start bouw van de eerste woningen wordt in 2026 voorzien. Deze locaties lenen zich voor grondgebonden woningbouw in hoge- tot middelhoge dichtheden. Door de ligging van dit gebied op de oude rivierduinen is water- en bodemsturend geen belemmering maar een interessante kans.

2) Rondwegzone

Rondom de Den Elterweg (N348) liggen diverse inbreidingslocaties, deze locaties komen vrij door de zogenoemde verkabeling (ondergronds brengen van hoogspanningsleidingen), de stedelijke vernieuwing van een naoorlogse woonwijk, de transformatie van in onbruik geraakte bedrijfsterreinen en de ontwikkeling van de wonen in de stedelijke rafelrand. Voor de herstructurering van de Zeeheldenbuurt wordt het stedenbouwkundig plan voor de zomer afgerond, zodat de planologische procedures nog voor eind 2025 starten. We kunnen in de Rondwegzone circa 1.100 woningen ontwikkelen, waarvan het merendeel in hoge dichtheid met een menging van functies.

3) Grootschalige uitleglocatie

In de Grootschalige uitleglocatie zitten diverse lopende en nieuw te ontwikkelen projecten op basis van de omgevingsvisie gemeente Zutphen. Een zeer actuele locatie om snel tot ontwikkeling te komen is Leesten Schouwbroek. De planologische procedure voor Leesten Schouwbroek start voor de zomer. Hier kan op korte termijn (start bouw 2026) gestart worden met de realisatie van uiteindelijk 425 woningen. Het gaat in de Grootschalige uitleglocatie om overwegend grondgebonden woningen in een lage tot gemiddelde dichtheid. Totaal aantal woningen is hier ongeveer 1.700.

SAMENHANG EN ONTWIKKELING

De basis voor de voorgenoemde ontwikkelzones zit in de strategie van de Omgevingsvisie gemeente Zutphen, welke een doorkijk geeft naar 2040 met ontwikkelingen voor diverse doelgroepen op diverse locaties in en aan de stad. De organisatorische samenhang is onontbeerlijk omdat hier sprake zal zijn van zorgvuldige geregisseerde woningbouwontwikkeling met afstemming in realisatievolgorde.

We zorgden zo voor voldoende draagvlak voor onze voorzieningen en een diverse bevolkingssamenstelling. Onze diverse, aantrekkelijke en duurzame woonmilieus verspreid over de hele gemeente, bieden volop ruimte aan onder meer jongvolwassenen en ouderen in onze gemeente. Ook hebben ze een grote aantrekkingskracht op huishoudens die zich graag in Zutphen wilden vestigen.

BETAALBAARHEID VAN WONINGEN

De gemeente Zutphen vindt het belangrijk dat iedereen financieel passend kan wonen. Om hier uitvoering aan te geven heeft de gemeente Zutphen een Afwegingskader woningbouw opgesteld welke als toetsingskader geldt voor woningbouwprojecten. In dit kader hebben wij opgenomen dat bij ontwikkelingen van 10 woningen of meer minimaal 50% van de toe te voegen woningen gerealiseerd moeten worden in de volgende segmenten: sociale huur (25 tot 40%), middenhuur, betaalbare koopwoning laag (maximaal € 350.000). In het Afwegingskader woningbouw is rekening gehouden met een afwijkingsmogelijkheid om maatwerk te leveren, denk hierbij aan de sociale cohesie of stedenbouwkundige uitgangspunten. In de praktijk betekent dit wel dat de publieke onrendabele top van binnenstedelijke ontwikkelingen stijgen.

Naast de schaa sprong zijn we in regionaal verband bezig met het opstellen van het Ontwikkelperspectief richting 2050 en verder. Deze toekomstige ambitie, opgesteld in samenwerking met de regio Stedendriehoek, provincie Gelderland en het Rijk, leidt tot samenwerking over gemeentegrenzen heen en betreft de omliggende kernen bij de kwalitatieve en kwantitatieve opgave. De keuzes binnen de Omgevingsvisie gemeente Zutphen sluiten aan bij het Ontwikkelperspectief. Hierbij zal het Ontwikkelperspectief leiden tot kansen voor ontwikkeling over de grenzen heen (Richting Brummen en Eefde) en tot versnelling van het ontwikkeltempo.

De gemeente Zutphen heeft veel te bieden, wil groeien en graag een actieve bijdrage leveren aan het woningtekort. Op dit moment heeft de gemeente Zutphen rond de 49.000 inwoners en telt de gemeente Zutphen ruim 23.500 huishoudens. De gemeente Zutphen was dan ook enthousiast tijdens het werkbezoek van het ministerie van VRO op 31 januari 2025 in Zevenaar over een inventarisatie over potentiële grote woningbouwlocaties die gezocht worden in Nederland. De gemeente Zutphen biedt veel ontwikkelperspectief en wil vol inzetten op grootschalige woningbouw.

Bereikbaarheid (op basis van vragen vanuit het Provinciaal sjabloon Grootschalige woningbouwlocaties)

Potentie:

- De Spoorzone ligt centraal in de stad Zutphen en biedt de kans op het vergroten van het aantal potentiële werknemers ten behoeve van ons gezonde bedrijventerrein de Mars en de binnenstad van Zutphen. Maar ook de realisatie

van de woningbouwlocaties De Hoven-Noord en Leesten-Schouwbroek bieden de kans om het aantal potentiële werknemers te vergroten ten behoeve van voorzieningen en bedrijven en zorginstellingen in de rest van de stad.

Huidige bereikbaarheid:

- Het wegennetwerk De Mars/ Spoorzone vraagt om infrastructurele verbeteringen om het gebied beter en veiliger te ontsluiten. Indien hier gekozen wordt om verder te verdichten is dit een must.

Wat zijn de ambities voor duurzame en innovatieve mobiliteit?

- De gemeente Zutphen is bezig met een herijking van het Verkeerscirculatieplan (VCP). Hierin willen we zorgen voor een betere ontsluiting van de centrumring en de schakel maken tussen de lokale en regionale bereikbaarheid. In dat kader vindt ook een verkenning van een extra oeververbinding over de IJssel plaats

Welke investeringen in bereikbaarheid moeten er (op hoofdlijnen) worden gedaan?

- Voor De Hoven Noord is hiervoor nog onderzoek noodzakelijk. Leesten Schouwbroek is afhankelijk van het ontsluitingsscenario. De Mars/ Noorderhaven verdient aandacht voor een betere en veiligere ontsluiting. Hier komen industrie en wonen samen.

Welke investeringen in bereikbaarheid worden er in het gebied al gedaan door Rijk, provincie en gemeente(n)?

- Nog niets. We volgen hier actief de middelen die beschikbaar komen vanuit Bereikbaar Wonen in Gelderland en overige Rijksmiddelen.

Planologische borging plannen Zutphen:

- De gemeente heeft de voorgenomen schaalsprong geborgd in de Omgevingsvisie. Deze is door het college vastgesteld en zal naar verwachting eind april 2025 door de raad worden bekrachtigd. De te ontwikkelen IJssel-, Stadsrand- en Rondwegzone zijn dan ook als potentiële woningbouwlocaties als dusdanig geoormerkt in de Omgevingsvisie. Naast borging in de Omgevingsvisie zijn de locaties in de binnenstad geborgd in de Binnenstadsvisie en heeft de gemeente Zutphen een transformatiebeleid voor panden naar wonen. De planologische status van de deelgebieden verschilt van visie vorming/ Masterplan fase tot start van de omgevingsplan procedure.

Waar de gemeente Zutphen hulp bij kan gebruiken

Netcongestie:

- Netcongestie speelt landelijk zo ook in Zutphen. TenneT heeft op dit moment nog vermogen, maar door technische beperkingen kan de stroom niet doorgegeven worden naar Liander waardoor er nog maar beperkte nieuwbouwwoningen kunnen worden aangesloten. Er moet dus gekeken worden naar mogelijkheden om de elektriciteitsbehoefte bij nieuwbouwwoningen te beperken en te zoeken naar alternatieven.

Stikstof:

- Er zijn gebieden in Zutphen die relatief gunstig liggen ten aanzien van stikstof. Dit geldt echter niet voor de ontwikkeling aan de IJsselzone (De Hoven). Dit gebied ligt in de nabijheid van de IJssel en er liggen enkele Natura2000 gebieden in de aangrenzende gemeente Brummen.

Capaciteit

- De schaa sprong en de groeiambitie om te groeien naar zo'n 60.000 inwoners in 2040 is opgenomen in de Omgevingsvisie. Dit vraagt om een groei van ruim 5000 woningen. Deze groei vraagt om commitment, een goede strategie, voldoende personele capaciteit en een goede samenwerking met externe partners. Input vanuit de provincie en/ of flexpool zal een onmisbare schakel zijn om deze opdracht uit te voeren.

Bedrijfsverplaatsingen

- Bedrijfsverplaatsingen zijn in te transformeren gebieden van werken naar wonen randvoorwaardelijk voor het kunnen bouwen van woningen. Het verplaatsen van bedrijven is kostbaar en daarvoor zijn voldoende plekken nodig elders in de gemeente.