

## Informatie aan de Raad



### Datum

14 april 2026

### Portefeuillehouder

K.D.J. Castelein

### Auteur(s)

R.S. Woning

### Keten

Ontwikkeling Ruimte

### Commissievergadering

N.v.t.

### Raadsvergadering

N.v.t.

### Openbaar

Ja, onder embargo tot tekening van de intentieovereenkomst

### Onderwerp

Intentieovereenkomst De Zaaier

Triada – gemeente Hattem

## Inleiding

Basisschool De Zaaier verhuist naar verwachting in de toekomst naar de beoogde IKC1-locatie aan de Geldersedijk. Dit is mede afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State over de Woonzorgzone Geldersedijk. Hierdoor vervalt de functie van de school aan de Dorpsweg 117.

In de raadsinformatie 'Start verkenning woningbouw De Zaaier' van 25 november 2021 (ID 257) is uw raad geïnformeerd over het besluit van het college om een verkenning naar woningbouw op de locatie van De Zaaier te starten. Het betreft één van de weinige potentiële bouwlocaties in gemeentelijk eigendom. Dit biedt over het algemeen betere kansen voor sociale woningbouw. Het college is voornemens op deze locatie 35 tot 45 sociale huurappartementen te laten realiseren. Samen met Triada is daarom een verkenning gestart naar de mogelijkheden voor woningbouw op de huidige locatie van basisschool De Zaaier. Buro MA.AN heeft in opdracht van het college een stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart opgesteld (bijlage 1). Tijdens de bijeenkomst 'Ruimtelijke kaders diverse ontwikkelingen' op 2 oktober 2023 is uw raad geïnformeerd en heeft het college een toelichting gegeven op de conceptuitgangspunten voor de woningbouwontwikkelingen op de locatie De Zaaier. Deze sessie ging niet alleen over De Zaaier, maar ook over de locaties Hessenweg/Enkweg en de Apeldoornseweg.

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart is Triada aan de slag gegaan met een eerste conceptontwerp. Tijdens meerdere ontwerpessies met de gemeente, Triada en Buro MA.AN is een concept ontwikkeld die de basis kon vormen voor het participatieproces. Triada heeft op 28 januari jl. een informatieavond voor omwonenden in het schoolgebouw van De Zaaier georganiseerd. Tijdens deze inloopbijeenkomst is het conceptontwerp toegelicht en was er ruimte om aandachtspunten en suggesties op te halen. In bijlage 2 is het participatierapport opgenomen.

## Kernboodschap

Het college heeft besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Woonstichting Triada over locatie De Zaaier. Dit besluit betreft een intentieverklaring, waarin het college aangeeft woningbouw op deze locatie een aanvaardbare invulling te vinden, mits wordt voldaan aan de uitgangspuntenkaart (bijlage 1), het uitgangspunt van 35 tot 45 appartementen in het sociale huursegment, en mits sprake is van een haalbaar en uitvoerbaar plan. Uw raad is hieraan niet gebonden.

Omdat de ontwikkeling strijdig is met het huidige omgevingsplan, is een planologische procedure nodig. De intentieovereenkomst dient ter voorbereiding van deze procedure en de bijbehorende

anterieure overeenkomst, waarbij de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de haalbaarheid van het plan. In een intentieovereenkomst worden naast financiële afspraken ook afspraken gemaakt over de samenwerking en rolverdeling. Het meedenken over de ontwikkeling, het opstellen van kaders en het begeleiden van de gebiedsontwikkeling vergen ambtelijke inzet en brengen daarmee kosten met zich mee. De gemeente beperkt haar financiële risico door reeds gemaakte kosten door middel van deze intentieovereenkomst vooraf bij Triada in rekening te brengen.

Op 14 mei 2025 is met uw raad het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek gedeeld via een raadsinformatiebrief (2025-I039). De verwachte woonbehoefte in Hattem bedraagt tot 2035 tussen de 870 en 1.180 woningen, met een mogelijke toename tot 1.375 woningen in 2040. Rekening houdend met een planuitval van 30% komt de huidige plancapaciteit uit op 840 woningen, inclusief de woningen op de locatie De Zaaier. In het woonbehoefteonderzoek is ook een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in Hattem (hoofdstuk 3.5). Hieruit blijkt dat met name het aantal ouderen (65-plussers) naar verwachting sterk zal toenemen, met een stijging van circa 39% tussen 2025 en 2035. Op donderdag 19 februari 2026 is uw raad geïnformeerd (2026-I006) over de woningbouwprojecten, waarbij ook per woningbouwproject de beoogde doelgroepen zijn benoemd.

Triada wil op deze locatie ouderen huisvesten. In overleg met de gemeente is vastgesteld dat dit een logische en passende doelgroep is voor deze plek. In Hattem neemt het aantal alleenstaanden sterk toe door vergrijzing en individualisering. Extra nultredenwoningen zijn met name nodig om de groeiende groep ouderen door te laten stromen, zodat er betaalbare woningen in de bestaande voorraad vrijkomen voor starters. Veel ouderen verhuizen pas als het echt moet, vaak vanwege gezondheidsredenen. Een lichte zorgvraag vormt dit vaak nog niet. Doordat er te weinig gelijkvloerse alternatieven beschikbaar zijn, blijven ouderen zitten in de eengezinswoning. Ouderen verleiden om door te stromen met passende producten nabij voorzieningen (de binnenstad, een supermarkt en apotheek en de woonzorgzones) zorgt ervoor dat de “verhuistrein” op stoom komt. Met seniorenwoningen op de locatie De Zaaier draagt Triada actief bij aan de doorstroming op de woningmarkt: ouderen krijgen een woning die aansluit bij hun huidige woonwensen, terwijl grote eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Daarnaast is de locatie door de ligging ten opzichte van de Waa, het groen en de aanwezigheid van een supermarkt in de directe omgeving zeer aantrekkelijk voor een brede groep inwoners van Hattem. Door op deze locatie woningen geschikt voor ouderen te realiseren wordt doorstroming van ouderen naar een passende woning gestimuleerd. Dit om (betaalbare) eengezinswoningen in de bestaande voorraad te laten vrijkomen voor bijvoorbeeld starters.

### **Communicatie**

Triada is als initiatiefnemer van de woningbouw op de locatie De Zaaier verantwoordelijk voor de communicatie over dit project. Dit doet Triada via de projectwebsite: <https://www.triada.nl/projecten/dorpsweg/>. De gemeente verstrekt daarnaast informatie over het project via de gemeentelijke pagina.

### **Vervolg**

Na ondertekening van de intentieovereenkomst werkt Triada het plan verder uit tot een concreet project en laat zij de benodigde (milieu)technische onderzoeken uitvoeren. Bij een positieve uitkomst ten aanzien van de haalbaarheid wordt vervolgens de ruimtelijke procedure opgestart.

Pas nadat de planologische procedure is afgerond en basisschool De Zaaier is verhuisd naar de IKC1-locatie, wordt het bestaande gebouw gesloopt en kan de realisatie van de woningbouw starten.

### **Bijlagen:**

1. Stedenbouwkundige uitgangspunten De Zaaier
2. Participatierapport De Zaaier