

Technische vragen n.a.v. agenda tafels d.d. 18 april 2023

RV Vvgb Tangentlocatie	Antwoorden:
Vragen fractie GroenLinks: Inleiding Op donderdag 6 april zijn alleen het Dossier 1243 en het raadvoorstel VVBG Tangentlocatie aan de raad voorgelegd. Pas op woensdag 12 april zijn de daarbij horende 7 bijlagen in IBABs geplaatst. De hieronder te stellen vragen hebben alleen betrekking op het op donderdag 6 april gepubliceerde Raadsvoorstel en de daarin genoemde argumenten. Inleiding bij vragen: In de Inleiding geeft u aan dat: <i>“Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project voldoet daarmee aan een ‘goede ruimtelijke ordening’.”</i> Vragen 1. Is het college bekend met het besluit van de Raad van State dd 2 november 2022 waarin zij, in een tussenuitspraak, uitspreekt dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht? Zo ja: 2. Heeft dit gevolgen voor het uw uitspraak dat project voldoet aan ‘goede ruimtelijke ordening’? Bij motivering per beslispoint onder 1.4 geeft u aan dat: <i>“Duurzaamheid en klimaatadaptatie - er wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen die er bestaan t.a.v. duurzaamheid, waaronder met name BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en Bouwbesluit. In het project zit ook de opgave voor het inrichten van de openbare ruimte. De openbare ruimte zal zodanig vorm krijgen dat sprake is van een parkachtige omgeving: waterproof, klimaatbestendig en natuur-inclusief. Tevens loopt door het plan de aantrekkelijke wandelroute die Stadshart en Stationskwartier met elkaar verbindt.”</i> Vragen	1. Is het college bekend met het besluit van de Raad van State d.d. 2 november 2022 waarin zij, in een tussenuitspraak, uitspreekt dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht? Antwoord: Daar is het college mee bekend. 2. Heeft dit gevolgen voor het uw uitspraak dat project voldoet aan ‘goede ruimtelijke ordening’? Antwoord: Nee, mede vanwege deze uitspraak heeft De Nijs een geactualiseerde stikstofonderbouwing van de aanlegfase én de gebruiksfase ingediend. De berekeningen laten zien dat zowel voor de bouw(aanleg)fase als de gebruiksfase ten aanzien van stikstofdepositie geen vergunningsplicht geldt op grond van de Wet natuurbescherming. De berekeningen liggen thans ter beoordeling bij de Omgevingsdienst. Naar verwachting zal de Omgevingsdienst de rekenresultaten bevestigen. 3. Er wordt straks een parkachtige en klimaatadaptieve openbare ruimte aangelegd. Waaruit bestaan die voorzieningen en maatregelen? Antwoord: De inrichting van het gebied volgt het principe groentenzij, maximaal 40% van het totale plangebied wordt verhard, de rest wordt groen ingericht. De openbare ruimte wordt zodanig aangelegd dat water kan worden gebufferd en vertraagd afgevoerd. Daartoe worden verlaagde plantvakken (regentuinen) aangelegd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van biodiversiteit bevorderende en zoveel mogelijk inheemse bomen en beplanting. 4. Wat is de lengte van de “aantrekkelijke” wandelroute? Antwoord: De totale lengte vanaf het Stationskwartier tot aan het Stadshart zo’n 1,5 km. Door het plan Woodstone ongeveer 150 meter. 5. Welke voorzieningen worden getroffen om verspilling van drinkwater te beperken? Antwoord: Er worden waterbesparende keuken- en douchekranen in de woningen aangebracht en geen ligbaden.

In het raadsvoorstel wordt niet verduidelijkt waaruit de maatregelen en voorzieningen bestaan die uw uitspraak dat openbare ruimte zodanig vorm zal krijgen dat sprake is van een parkachtige omgeving: waterproof, klimaatbestendig en natuur-inclusief onderbouwen.

1. Waaruit bestaan die voorzieningen en maatregelen?
2. Wat is de lengte van de “aantrekkelijke” wandelroute?

Dit zelfde geldt voor de te bouwen woontorens op zich;

3. Welke voorzieningen worden getroffen om:
 1. verspilling van drinkwater te beperken?
 2. de waterbergingscapaciteit te vergroten?
 3. de gebouwen natuur-inclusief vorm te geven?
 4. de klimaatbestendigheid te vergroten?

Algemeen in het raadsvoorstel beschrijft u een complex en langdurig proces om te komen tot het voorliggende resultaat: de ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen.

Vragen

1. Graag zouden wij een overzicht ontvangen met daarin:
 1. de wijze waarop de participatie van omwonenden en andere belanghebbenden vorm en inhoud gekregen heeft;
 1. conclusies daarbij;
 2. aanpassingen in het project als gevolg van de participatie;
 3. geconstateerde knelpunten;
 2. de wijze waarop met de initiatiefnemer gecommuniceerd is over de voortgang of juist het ontbreken daarvan bij het project om op de Tangentlocatie woningen te realiseren;
 3. de aantallen te realiseren woningen in het project in de verschillende fases van ontwikkeling en de verdeling over de verschillende categorieën;
 4. de ontwikkeling die zich tijdens het proces voorgedaan hebben mbt de

6. Welke voorzieningen worden getroffen om de waterbergingscapaciteit te vergroten?

Antwoord:

Er worden verlaagde plantvakken (watertuinen) aangelegd zoals ook inmiddels aangebracht rondom Lapis Lazuli.

Door zo min mogelijk verharding toe te passen en het aanbrengen van vergroening en watertuinen kan overvloedig water beter worden vastgehouden en benut.

7. Welke voorzieningen worden getroffen om de gebouwen natuur-inclusief vorm te geven?

Antwoord:

Er worden nestkasten in de gevels opgenomen voor minimaal twee diersoorten.

8. Welke voorzieningen worden getroffen om de klimaatbestendigheid te vergroten?

Antwoord:

Er wordt zoveel mogelijk groen toegepast t.b.v. schaduwvorming tegen hitte. Daarnaast wordt de openbare ruimte zodanig ingericht dat water kan worden gebufferd en vertraagd afgevoerd.

9. Hoe is er geparticipeerd?

Antwoord:

In 2019 hebben twee participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten is in gezamenlijkheid met bewoners en andere stakeholders waaronder Woonwaard vormgegeven aan de openbare ruimte rondom de Tangentlocatie. Het bouwplan van De Nijs was destijds nog in een zeer pril stadium. In 2022 lag er uiteindelijk een haalbaar plan. In de zomer van 2022 heeft De Nijs een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden (zie bijlage). Daarnaast heeft in 2022 een gecombineerde bijeenkomst gemeente/De Nijs plaatsgevonden waar zowel de inrichting van de openbare ruimte als het plan Woodstone zijn toegelicht. Over het algemeen waren de omwonenden zeer positief.

10. De wijze waarop met de initiatiefnemer is gecommuniceerd over de voortgang van het project.

Antwoord:

Op projectteam, kernteam en stuurgroepniveau is gedurende een aantal jaar nauw samengewerkt om te komen tot een haalbaar plan dat recht doet aan de locatie.

toegestane bouwhoogtes in het project. Naar aanleiding van het raadsvoorstel, het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen etc. voor het project Tangentlocatie hebben wij de volgende vragen: Vragen 1. Wat is de planning? 2. Wat is de reden van de groei van het aantal woningen tussen de oorspronkelijke plannen (in 2018) 190 naar nu 204 woningen? Tot en met december 2022 stond dit project op Plancapaciteit.nl met 202 te realiseren koopappartementen waarvan 68 in klasse 1, 88 in klasse 2 en 46 in klasse 3. Nu staat het project op Plancapaciteit.nl met 204 te realiseren koopappartementen waarvan 0 in klasse 1, 69 in klasse 2, 49 in klasse 3 en 86 in klasse 4. 1. Wat is de reden voor de verschuiving van de appartementen naar duurdere categorieën? 2. Wat is het benodigde jaarinkomen om een van de woningen te bemachtigen? En hoeveel eigen geld is daarbij nodig? 3. Wat zijn hiervan de gevolgen voor de opbrengsten van het projectplan? 4. Wat zijn de servicekosten?	11. Wat zijn de aantallen te realiseren woningen in het project in de verschillende fases van ontwikkeling en de verdeling over de verschillende categorieën. Antwoord: Gedurende de ontwerpfase was het een zoektocht om te komen tot een haalbaar plan. Dat leidde regelmatig tot aanpassingen. Zo hebben er ook nog 24 grondgebonden woningen in het plan gezeten die er uit zijn gehaald. Het aantal woningen heeft in deze fase gevarieerd tussen de 190 en 204 woningen. 12. Wat was de ontwikkeling die zich tijdens het proces heeft voorgedaan m.b.t. de toegestane bouwhoogtes in het project? Antwoord: Alleen toren D overschrijdt de toegestane bouwhoogte met 10 meter. De stedenbouwkundige kwaliteit van deze toren op deze sleutellocatie vond men zwaarder wegen dan toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan. 13. Wat is de planning? Antwoord: Start bouw september 2023, oplevering totale bouwplan 36 maanden later. De oplevering zal gefaseerd plaatsvinden. 14. Wat is de reden van de groei van het aantal woningen tussen de oorspronkelijke plannen (in 2018) 190 naar nu 204 woningen? Antwoord: Afstemming op doelgroepen. Ervaring bij Lapis Lazuli liet zien dat er een grote behoefte is aan kleine woningen. 15. Wat is de reden voor de verschuiving van de appartementen naar duurdere categorieën? Antwoord: De samenwerking met De Nijs dateert al uit 2001. Destijds is overeengekomen dat De Nijs een aantal woningbouwlocaties in het Stadshart mocht ontwikkelen vanwege een stukgelopen samenwerking tussen partijen om het totale Stadshart te ontwikkelen. Toen de ontwikkeling van de Koraallocatie, Reservelocatie en Tangentlocatie te lang op zich liet wachten zijn in een arbitrage herziene afspraken gemaakt tussen gemeente en De Nijs. Voor de Tangentlocatie is o.a. bepaald dat De Nijs vrij is in het bepalen van haar woningbouwprogramma. Die vrijheid biedt De Nijs de mogelijkheid om haar woningbouwprogramma aan te passen om een financieel haalbaar plan te realiseren.
---	--

	Wat is het benodigde jaarinkomen om een van de woningen te bemachtigen? En hoeveel eigen geld is daarbij nodig? Antwoord: Dat verschilt per woningtype en de rentestand. 16. Wat zijn hiervan de gevolgen voor de opbrengsten van het projectplan? Geen. Antwoord 17. Wat zijn de servicekosten? Antwoord: De Nijs rekent circa € 2,- per m2.
--	--