



Technische vragen CDA over raadsvoorstel “Vaststellen uitgangspunten Veld 18 Noorderhaven”

- 1. Zal de beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid van toepassing zijn op de gebouwde appartementen op veld 18? Zo nee, waarom niet?**

Om tempo te maken is er voor gekozen om parallel aan de besluitvorming in de raad over Veld 18 al stukken voor te bereiden. Bij het opstellen van de overeenkomst voor Veld 18 was de beleidsregel betaalbare woningbouw en het doelgroepenbeleid nog onderwerp van besluitvorming in de raad en is er voor gekozen om deze voor Veld 18 nog niet van toepassing te maken.

- 2. Er is een amendement ingediend dat voorstelt om vanaf maaiveld maximaal 5 bouwlagen (begane grond en verdiepingen) te realiseren. Welk effect zal dit waarschijnlijk hebben op het aantal te realiseren woningen en de prijs per appartement?**

Zie ook apart memo voor de impact van het amendement.
Het aantal woningen zal waarschijnlijk afnemen tot circa 20 uitgaande van dezelfde woningtypes in dezelfde prijsklassen. Een keuze voor (gedeeltelijk) kleinere woningen in een lagere prijsklasse is mogelijk. Dan zouden er mogelijk enkele woningen bij kunnen komen, maar daar is nog een ontwerpstudie voor nodig. Voor meer woningen wordt het volume binnen vijf bouwlagen te massief en wordt de impact voor de omwonenden mogelijk juist groter. Ook is het dan niet meer mogelijk om het parkeren op het kavel op te lossen zonder opnieuw een aparte bopa te moeten doorlopen voor een parkeernorm op maat.

- 3. Er zullen woningen worden gerealiseerd tot 300.000 euro VON en 350.000 euro VON. Is het de bedoeling dat er ook voldoende appartementen met een verkoopprijs tot 250.000 euro worden gerealiseerd?**

Dit type woningen is niet voorzien in Veld 18. Op De Kleine Linie wordt wel ingezet op realisatie van woningen met een verkoopprijs tot 250.000 euro. Zie ook antwoord op vraag 4.

- 4. Het komt op het CDA over alsof het afwegingskader woningbouw niet van toepassing is op dit project. Klopt dit?**

De gemeente heeft voor Veld 18 en De Kleine Linie samen een subsidie aangevraagd en heeft voor beide projecten samen een doelstelling voor een totaal aantal woningen. De gemeente ziet deze projecten ook als een samenhangende

ontwikkeling met het oog op het afwegingskader woningbouw. De gemeente wil op beide projecten samen (als gemiddelde) het afwegingskader woningbouw toepassen.

- 5. De gemeente wil de parkeernorm voor veld 18 veranderen van 1,3 naar 0,8 voor omwonenden en bezoekers van Veld 18. Hierdoor heeft mogelijk niet elk huishouden beschikking over een parkeerplek. Bestaat er hierdoor niet het risico dat de parkeerdruk en parkeeroverlast in de omliggende gebieden gaat toenemen?**

De gemeente heeft een ervaren adviesbureau gevraagd om op basis van kengetallen en ervaringscijfers een parkeernorm op maat op te stellen voor deze ontwikkeling. De gemeente denkt dat de lagere norm passend is gezien de doelgroep van de woningen en de nabijheid van het station. Daarbij heeft inderdaad niet elk huishouden een eigen parkeerplek bij de toren. Dit past in de ambitie van de gemeente om autogebruik niet te stimuleren. De gemeente heeft daarbij ook een onderzoek gebruikt naar parkeerdruk in de omgeving. Of na realisatie parkeerdruk en parkeeroverlast in de omgeving gaan toenemen kan worden gemonitord.

- a. In hoeverre is het realiseren van een ondergrondse parkeerplaats een goede optie?**

Een ondergrondse parkeergarage is erg kostbaar. Met het gewenste woningbouwprogramma is dit financieel niet haalbaar. De gemeente wil fors inzetten op betaalbare woningbouw en daar de beschikbare financiële middelen voor inzetten. Een ondergrondse parkeergarage bij Veld 18 betekent dat de gemeente daar fors in moet investeren.

Technische vragen GroenLinks en D66 over raadsvoorstel “Vaststellen uitgangspunten Veld 18 Noorderhaven”

De fracties van GL en D66, hebben de volgende vragen aan het college gesteld in verband met de verdere ontwikkeling van het zogenoemde Veld 18 op Noorderhaven.

De fracties verwijzen daarbij naar bijgaande citaten uit forums (2013) en uit de raadsvergadering (2013) waarin het bestemmingsplan Noorderhaven is besproken.

breed maatschappelijk debat

1. Hoe heeft m.b.t. Veld 18 de door het college toegezegde participatie, met inbegrip van het aangekondigde brede maatschappelijke debat, over de hoogte van de bebouwing op Veld 18 plaatsgevonden?

De stappen die recentelijk in 2024 gezet zijn voor Veld 18 volgen op het aanvragen van de WBI-subsidie voor Veld 18 en De Kleine Linie samen. In de raadsvergadering van 5 juni 2023 is voor Veld 18 een programma voorgesteld van circa 55 betaalbare huurappartementen. In het raadsvoorstel voor het vaststellen van de Meerjaren Prognose Grondexploitatie is het kader voor Veld 18 opnieuw benoemd: "Een bouwhoogte van maximaal 35 meter is en blijft leidend bij de uitwerking van het te realiseren appartementencomplex op dit veld."

Met oog op de deadline van de start bouw in 2026 in de WBI subsidie en het vastgestelde kader is voor Veld 18 een uitwerking gestart om deze ambities te realiseren. Daarbij zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd met bewoners waarin het plan is toegelicht en duidelijk gemaakt welke ruimte er is voor participatie. Ook is aangegeven welke besluiten de Raad neemt omtrent het programma van veld 18. In feite vindt het brede maatschappelijke debat op dit moment plaats waarbij omwonenden de mogelijkheden benutten om, aanvullend op de bewonersavonden, aan het sprekersplein deel te nemen en in te spreken op een oordeelsvormende vergadering en waarbij de Raad uiteindelijk kaders stelt omtrent het woningbouwprogramma en bouwhoogte.

2. Wat waren de uitkomsten van die participatie?

De uitkomst van de maatschappelijke discussie over het bouwprogramma en daarmee de bouwhoogte wordt in feite vastgelegd in een besluit van de Raad. De andere zaken die bij de bewonersavonden naar voren zijn gebracht en geen consequentie hebben voor het woningbouwprogramma, worden in de verdere uitwerking opgepakt (zie antwoord vraag 3)

(3) Voorzover de participatie niet of onvoldoende heeft plaatsgevonden, hoe stelt het college voor die alsnog te laten plaatsvinden.

Nadat de Raad de kaders voor het woningbouwprogramma heeft gesteld, start de gunningsfase voor de aanbesteding. Bij de aanbesteding hebben omwonenden de mogelijkheid om deel te nemen aan een panel dat de aanbestedingen beoordeelt, waardoor omwonenden via deze afvaardigingen mede kunnen beslissen welk ontwerp de voorkeur heeft op basis van een aantal vastgestelde criteria.

Daarnaast worden omwonenden betrokken bij verschillende vraagstukken die ter plekke van belang zijn, zoals het bouwproces, parkeren, inrichting openbare ruimte en groen.

Heijmans

Heijmans had een bouwclaim en heeft daar in een later stadium van afgezien. Dit brengt de volgende vragen.

(4) Welke afspraken zijn er in de loop van de tijd met Heijmans gemaakt over de geplande invulling van Veld 18?

In augustus 2023 heeft de gemeente Zutphen aan Heijmans een brief gestuurd dat voor Veld 18 het ontwikkelrecht van Heijmans op 1 januari 2022 is verlopen. Daarin is ook aangegeven dat de gesprekken die in het eerste en tweede kwartaal van 2023 hebben plaatsgevonden niet hebben geleid tot een verlenging van deze ontwikkelrechten, en dat de gemeente daarmee de ontwikkelrechten definitief als verlopen heeft beschouwd.

(5) Wat was voor Heijmans de reden af te zien van de bouwclaim en wat heeft Heijmans daarover mondeling en/of schriftelijk met de gemeente gecommuniceerd?

In 2021 en 2022 waren de marktomstandigheden voor het beoogde programma voor Veld 18 slechter dan op nu in 2024. De gemeente en Heijmans hebben onder meer in projectgroepen met elkaar gesproken over de invulling van dit kavel en de financiële haalbaarheid.

aanbesteding

De openbare aanbesteding van de gebiedsontwikkeling van Veld 18 is, voordat de kaders door de raad zijn vastgesteld, gestart op 16 oktober 2024 met de aankondiging van de aanmeldingsfase.

In de zogenaamde nota van inlichtingen is op een vraag van een potentiële inschrijver over de nog lopende besluitvorming in de raad namens de gemeente op 7 november 2024 geantwoord dat inschrijvers ervanuit kunnen gaan dat de kaders in stand blijven.

(6) Hoe moet de raad deze uiting lezen en welke kaders zou de raad nog kunnen wijzigen / amenderen?

6. Uiteraard heeft de raad de vrijheid om naar eigen inzicht kaders te wijzigen / amenderen. Met het oog op de deadline van de WBI-subsidie, de reeds genomen raadsbesluiten én de beschikbaarheid van een onherroepelijk bestemmingsplan is er voor gekozen om de aanbesteding op te starten parallel aan de bestuurlijke besluitvorming. Dit kan betekenen dat met wijzigende kaders de aanbesteding opnieuw doorlopen zou moeten worden. In het aanbestedingstraject wordt gepoogd om partijen duidelijkheid te geven over de kaders van de voorgenomen aanbesteding. Daarom is inschrijvende partijen gevraagd om voor het doen van een inschrijving in de genoemde aanbesteding aan te nemen dat de kaders in stand blijven. Echter, de Raad heeft de mogelijkheid om naar eigen inzicht kaders te wijzigen. Aanbieders zijn er voldoende van op de hoogte dat de Raad van deze mogelijkheid gebruik kan maken.