VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 775668

Onderwerp:	Vaststellen uitgangspunten Veld 18 Noorderhaven
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Boekel, Wouter van	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. het programma voor Veld 18 Noorderhaven vast te stellen op 42 betaalbare koopwoningen in het middensegment met een combinatie van koopprijzen van maximaal €300.000 en maximaal €355.000 (vrij op naam, prijspeil 2024);
2. kennis te nemen van de voortgang bij Veld 18 en De Kleine Linie door middel van memo ‘Noorderhaven Veld 18 en De Kleine Linie’ en het bijbehorende 'project en participatieplan Veld 18'.

TOELICHTING

Inleiding
Wij willen doorpakken in de realisatie van Veld 18 en De Kleine Linie vanwege de grote behoefte aan woningen en vanwege subsidie-eisen. Noorderhaven is bijna klaar. Begin 2025 worden de woontorens van Pracht opgeleverd en start de gemeente met de realisatie van het Zwaanpark. De gemeente werkt nu aan de ontwikkeling van Veld 18 en De Kleine Linie. In het voorjaar van 2023 heeft de gemeente voor deze locaties WBI-subsidie (WoningBouwImpuls) aangevraagd en gekregen. Voor Veld 18 selecteert de gemeente nu door middel van een aanbestedingsprocedure een marktpartij. Om duidelijkheid te scheppen voor deze aanbestedingsprocedure willen wij de raad daarom vragen uitgangspunten vast te stellen ten aanzien van het programma.

Beoogd effect
Vastleggen van de hoofduitgangspunten voor Veld 18 ten behoeve van de aanbesteding om woningbouw te realiseren in Noorderhaven.

Argumenten
1.1 *Het huidige geldende bestemmingsplan voor Veld 18 biedt ruimte voor 47 woningen. Om de beoogde planning te kunnen halen is het wenselijk om binnen dit bestemmingsplan te blijven.*
Aanvankelijk bestond het programma voor Veld 18 uit 28 koop-appartementen. In juni 2023 heeft de gemeenteraad besloten het programmatische uitgangspunt Voor Veld 18 te wijzigen naar circa 55 appartementen in de middenhuur. Het aantal van 55 woningen was gebaseerd op een eerste massastudie van hoeveel ruimte er is in het beoogde bouwvolume voor kleine appartementen. De afgelopen maanden is er in de uitwerking ook breder gekeken dan alleen het bouwvolume. Daarbij is er ook aandacht geweest voor parkeren, de planologische mogelijkheden, de impact van het spoor en de planning. Daaruit bleek dat voor Veld 18 een ontwikkeling met maximaal 42 appartementen wenselijk is, met name omdat zo een uitgebreide nieuwe planologische procedure met bijbehorende risico's op vertraging voorkomen kan worden. Dit was ook een conclusie van de marktconsultatie.

1.2 *Voor 42 appartementen kan het parkeren ter plaatse opgevangen worden.*
Voor de eerder genoemde 55 woningen of de planologisch maximale 47 woningen is dit niet haalbaar.

1.3 *Om de impact op de omgeving te beperken is het wenselijk om niet de maximale grenzen van het bouwvlak op te zoeken.*
Het bouwvolume ligt tussen bestaande grondgebonden woningen op korte afstand van woningen en tuinen. De nieuwe toren geeft schaduw in de tuinen, minder uitzicht en mogelijke zorg om inkijk in de tuinen. Ook komen er extra verkeersbewegingen. Daarnaast kent de locatie beperkingen vanuit het spoor. In eerdere fasen is er minder uitgebreid naar deze aspecten gekeken. Een ontwikkeling met meer dan 42 woningen is ruimtelijk niet wenselijk.

1.4 *De keuze voor koopwoningen beperkt risico's in de aanbestedingsprocedure.*
Sinds het voorjaar van 2023 is het programmatische uitgangspunt voor veld 18 de bouw van betaalbare huurwoningen in het middensegment. Vanuit het woonbehoefte onderzoek is naar voren gekomen dat er zeker nog vraag is naar middenhuur appartementen. De doelgroep hiervoor zijn ouderen die geen koopwoning meer willen en kleiner willen wonen en starters / alleenstaanden (ook bijvoorbeeld na een scheiding) die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Gezien de centrale ligging is Veld 18 een uitstekende locatie om middenhuur te realiseren.

Uit de marktconsultatie is echter gebleken dat op dit moment voor marktpartijen in deze prijsklasse huurwoningen riskanter en lastiger te realiseren zijn dan koopwoningen. Marktpartijen hebben aangegeven bij huurwoningen risico’s te zien in relatie tot het gewenste grondbod én twijfels te hebben om deel te nemen aan de inschrijving. Ook is er met huurwoningen naast een ontwikkelaar-bouwer ook een investeerder nodig met interesse. Bij koopwoningen in de middencategorie is deze reserve er niet. Wij willen graag voortgang in de realisatie en willen dat veel partijen inschrijven om een optimale keuze te kunnen maken uit verschillende aanbieders. Ook wil de gemeente graag met het lagere woningaantal een goed grondbod houden. Om deze redenen wordt in de uitvraag uitgegaan van een programma van 42 betaalbare koopappartementen in het

middensegment. Daarbij wordt gevraagd om een mix van woningen met een koopprijs van maximaal €300.000 en woningen met een koopprijs van maximaal €355.000 (vrij op naam, prijspeil 2024).

We bouwen hiermee conform de woondeal binnen de categorie betaalbaar.

1.5 *Over enkele jaren kan bij De Kleine Linie opnieuw gekeken worden naar huurwoningen.*
Voor Veld 18 is de wens vooral om nu tempo te maken in de ontwikkeling. De Kleine Linie heeft door de lopende verwervingen een ander tijdspad. Door nu te kiezen voor koopwoningen kan er op Veld 18 voortgang geboekt worden. Wanneer de markt voor huurwoningen zich de komende jaren herstelt kan dit programma in De Kleine Linie alsnog gerealiseerd worden.

2. *De afgelopen periode zijn er stappen gezet in de ontwikkeling van Veld 18 en De Kleine Linie.*
In de bijlagen wordt dit verder toegelicht.

Kanttekeningen
1.1 *In de aanvraag voor de WBI subsidie is uitgegaan van 55 woningen op Veld 18.*
De toekenning van de WBI subsidie is afhankelijk van het aantal gerealiseerde woningen. Het is de inzet van de gemeente om het verschil van 13 woningen op Veld 18 te compenseren in De Kleine Linie. Eerste verkenningen van De Kleine Linie geven aan dat dit haalbaar zou moeten zijn.

1.2 *De gemeente heeft in de grondexploitatie rekening gehouden met een grondbod gebaseerd op 55 huurwoningen.*
Berekeningen geven nu aan dat het eerder genoemde grondbod bij de bouw van 42 koopwoningen nog haalbaar is. Koopwoningen leiden tot een hogere grondopbrengst dan huurwoningen en de optimalisatie van de parkeeropgave leidt tot lagere kosten.

Financiën
Dit besluit heeft geen financiële consequenties. Het eerder genoemde grondbod is ook bij de bouw van 42 koopwoningen nog haalbaar. Zie ook kanttekening 1.2.

Communicatie
Omwonenden worden geïnformeerd met een bewonersavond in september. Noorderhaven en de stad worden geïnformeerd via de website Noorderhaven.
Bewoners krijgen een rol in de beoordeling van de plannen. De ontwikkelaar dient bij de presentatie van het ontwerp ook een plan in voor participatie en communicatie tijdens de ontwikkel- en bouwfase.

Uitvoering
Voor Veld 18 selecteert de gemeente door middel van een aanbestedingsprocedure een marktpartij. De geselecteerde marktpartij koopt vervolgens de grond van de gemeente, vraagt de benodigde vergunningen aan en bouwt de woningen. Als eerste stap in de procedure is in mei van dit jaar een marktconsultatie gehouden. Daarbij is met geïnteresseerde marktpartijen gesproken over het project en over de aanbestedingsprocedure.

De gemeente werkt nu aan de selectieprocedure. Hierbij worden vijf marktpartijen geselecteerd. Deze vijf partijen mogen in de gunningsfase een ontwerp en aanpak indienen. Hieruit kiest de gemeente samen met de omwonenden de beste partij. De gemeente wil in oktober starten met de gunningsfase en begin 2025 een marktpartij kiezen. Dan wordt de koop- en realisatieovereenkomst ondertekend. De ontwikkelaar vraagt een omgevingsvergunning bouw aan en realiseert het gebouw.

Het gebouw kan grotendeels gerealiseerd worden binnen het huidige bestemmingsplan. Wel wordt er nog een bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) genomen voor een parkeernorm op maat voor Veld 18. Hiervoor volgt nog een apart collegebesluit. Het vaststellen van parkeernormen staat niet op de lijst van zaken waarvoor de gemeenteraad adviesrecht heeft. Daarom volgt er voor de maatwerk parkeernormen Veld 18 geen apart raadsbesluit.

Het plan is dat de gekozen ontwikkelaar uiterlijk begin 2026 start met de bouw en uiterlijk in 2028 het gebouw oplevert.

Evaluatie
Het projectteam Noorderhaven zal met de wijkregisseur, adviseur participatie en de afdeling inkoop de aanbestedingsstrategie met een vaste prijs en een rol voor bewoners in de beoordelingscommissie evalueren.

Bijlagen
759734 - Bijlage 1 - Project- en participatieplan Veld 18 Noorderhaven.pdf
759734 - Bijlage 2 - Memo aan de raad Veld 18 en De Kleine Linie.pdf

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 775668;

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. het programma voor Veld 18 Noorderhaven vast te stellen op 42 betaalbare koopwoningen in het middensegment met een combinatie van koopprijzen van maximaal €300.000 en maximaal €355.000 (vrij op naam, prijspeil 2024);
2. kennis te nemen van de voortgang bij Veld 18 en De Kleine Linie door middel van memo ‘Noorderhaven Veld 18 en De Kleine Linie’ en het bijbehorende 'project en participatieplan Veld 18'.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,