

Goedenavond, mijn naam is Kleisterlee en ik spreek mede namens andere omwonenden van veld 18 aan de Noorderhaven- en Nieuwstad zijde.

Hier zitten we dan.

Uitgenodigd om te participeren en in overleg te komen tot goede uitgangspunten en een goed plan voor de ontwikkeling van één van de laatste projecten in ons prachtige Noorderhaven.

Maar nog voor de behandeling begint zijn we met z'n allen al door het college voor het blok gezet: want onder de uitgangspunten ligt een uitgewerkt plan klaar en is de aanbesteding al gestart.

Het kan, zo lijkt het, alleen nog op de door het college voorgestelde manier.

Het amendement om het aantal bouwlagen te maximaliseren tot 5, wordt door ons van harte ondersteund. Het biedt namelijk een oplossing voor een belangrijk deel van onze, tijdens bewonersavonden en op het Sprekersplein, gedeelde zorgen.

In de ambtelijke reactie op het amendement lezen we echter dat het slechts tot vertraging en hogere kosten zal leiden en dat bovendien andere grote bouwprojecten in Zutphen zullen worden benadeeld.

Als we dan kijken naar de opgevoerde meerkosten, dan zien we in totaal bijna €300k voor reeds gemaakte kosten en kosten voor werk dat opnieuw moet worden gedaan. Dit is natuurlijk in de eerste plaats het gevolg van de keuze van het college om de uitvoering al te starten zonder de raadsbehandeling van de uitgangspunten af te wachten.

Het “doorpakken” (wat het college zegt te willen) wordt op deze manier duur betaald!

Uit de impactnotitie wordt niet duidelijk hoe de opgevoerde raming van in totaal €900k verlies, ten laste van de grondexploitatie, precies is opgebouwd.

Bovendien mist in deze notitie een risicoanalyse van de kans en impact van wijziging van de plannen in een later stadium.

Als gevolg van bezwaarprocedures bijvoorbeeld.

Of wanneer, na de actualisering van de al 10 jaar oude onderzoeken, blijkt dat de kosten om te voldoen aan de huidige normen en richtlijnen voor veiligheid, geluid en trillingen veel hoger uitpakken.

Het enige voordeel van het aannemen van het amendement, zo staat in de impactnotitie, is dat een paar omwonenden er wellicht “blij” van worden.

Zo opgeschreven is dat natuurlijk geen moeilijke keuze voor u en wordt “doorpakken” dus gewoon, ouderwets, schaamteloos “doordrukken” en de participatie een wassen neus.

Dan zeg je dat je “uniek voor Zutphen” gaat werken op de “Malburgse Manier”, maar vervolgens blijf je gewoon doen wat je altijd al deed.

Waar veel multinationals ‘greenwashing’ hebben ontdekt, lijkt het college nu aan ‘participatie-washing’ te doen.

Maar pas op!

Ook het doorzetten van het collegevoorstel kan leiden tot vertraging maar dan in een latere fase van het project en dan wordt het dus nog duurder.

We verwachten bijvoorbeeld dat de onderbouwing voor de “maatwerk parkeeroplossing”, mede gezien recente jurisprudentie, niet houdbaar zal blijken te zijn.

En het is ook nog maar de vraag of de omgevingsvergunning bouw, bezwaarprocedures zal overleven. Dit omdat de onderzoeken rond onder meer veiligheid voor bouwen langs het spoor niet adequaat en tijdig geactualiseerd zijn.

Ten aanzien van de krappe planning vragen wij ons af wáárom er nu eigenlijk zo weinig tijd meer is om een fatsoenlijke discussie te voeren over het voorgestelde plan.

In de oorspronkelijke planning was de ontwikkeling en bouw van veld 18 voor 2017/2018 gepland, dat is door getreuzel van Heijmans en niet adequaat opdrachtgeverschap van de gemeente niet gehaald.

De WBI subsidie is in het voorjaar van 2023 toegekend, de grondexploitatie en het voorgestelde bouwprogramma heeft uw raad ook in het voorjaar 2023 herbevestigd, maar pas medio 2024 werden serieus activiteiten gestart voor de ontwikkeling van veld 18.

Wáárom is er bijna een jaar verloren gegaan?

In ieder geval niet vanwege het in 2013 door het college toegezegde “breed maatschappelijk debat” over “het hoogte accent”, want dat heeft tot op heden niet plaatsgevonden, ook niet tijdens de recente bewonersavonden of op het Sprekersplein.

In dit licht bezien is het nogal bizar om uw raad en omwonenden nauwelijks tijd en gelegenheid te geven naar het collegeplan te kijken en niet serieus in te gaan op vragen, zorgen en voorstellen voor verbetering.

Wij hebben onze zorgen aan het projectteam gemeld op de bewonersavonden in september en oktober. Toen bleek dat die zorgen niet vanuit het project aan uw raad waren gerapporteerd in de beeldvormende raad van 24 oktober, hebben we die per brief van 9 november alsnog met u gedeeld.

Onze zorgen als omwonenden van veld 18, zowel aan de Noorderhaven- als de Nieuwstad zijde worden ook breder gedeeld.

Dat blijkt uit het aantal ondertekenaars van de petitie die we in oktober zijn gestart en die we vanavond via de griffier aan uw Raad overhandigen.

Maar gelukkig kan het ook anders.

Wanneer het idee-fixe, dat er per se een woontoren moet komen, wordt losgelaten ontstaat ruimte om alternatieven zoeken.

Die moeten naar ons idee te vinden zijn, ook binnen de kaders van de opgave nog 220 woningen te bouwen in Noorderhaven en binnen de daarvoor beschikbare budgetten en tijd. Wij zoeken graag met u mee.

Het amendement creëert een nieuwe kans om de beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid ook voor dit project van toepassing te verklaren. Uit de impactnotitie blijkt dat die nu niet wordt toegepast omdat het college, buiten uw medeweten om, al met de aanbesteding was gestart.

Dat vinden wij onbegrijpelijk.

Want als dat zo blijft, bestaat dus de kans dat de 'betaalbare koopwoningen' binnen de kortste keren weer met winst worden doorverkocht of worden verhuurd door beleggers. Dat dit een reëel gevaar is blijkt wel uit het feit dat op dit moment in Veld 19 van de 28 'betaalbare koopwoningen' 5 woningen worden verhuurd door beleggers.

Tot slot

Wij willen graag dat Noorderhaven, bij ons aan de oostgrens van de wijk, wordt voltooid met hetzelfde ambitieniveau als de andere projecten in Noorderhaven en dezelfde allure zal hebben. Een torenflat op een parkeerplaats past niet in dat plaatje.

Wij willen graag bijdragen aan alternatieven voor het collegevoorstel, als volwaardige participanten, op de door het college beoogde, maar tot nog toe helaas niet geïmplementeerde wijze.

Ik dank u voor uw aandacht.