



Memo Forum / raad

Aan	: De gemeenteraad
Van	: Het college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	: Raadsmemo Uitgangspunten en participatie Veld18
Zaaknummer	: 759734
Doel	: Informeren

Kennisnemen van

De aanpak van Veld 18 en De Kleine Linie in Noorderhaven en de participatie voor deze projecten.

Inleiding

Noorderhaven is bijna klaar. De gemeente werkt nu aan de ontwikkeling van Veld 18 en De Kleine Linie. In het voorjaar van 2023 heeft de gemeente voor Veld 18 en de Kleine Linie samen WBI-subsidie (WoningBouwImpuls) aangevraagd en gekregen. In juni 2023 heeft u als gemeenteraad bij het vaststellen van de meerjarenprognose grondexploitaties (MPG 2023-1; 460449) daarop besloten om Veld 5 uit de grondexploitatie Noorderhaven te halen en onder gebiedsontwikkeling De Kleine Linie te brengen. Voor Veld 18 Noorderhaven heeft de gemeenteraad in die vergadering besloten het programmatische uitgangspunt te wijzigen in ca. 55 appartementen in de middenhuur (voorheen 28 koop-appartementen).

In juli 2023 heeft u kennis genomen van de projectopdracht gebiedsontwikkeling 'De Kleine Linie'. Ook heeft u toen een voorbereidings- en verwervingskrediet beschikbaar gesteld (besluit 14a, 3-juli 2023). In deze raadsvergadering is ook een motie (2023-M0031) aangenomen waarin het college onder andere verzocht wordt om de toekomstige bouw ook te benaderen vanuit een kwaliteitsimpuls voor de hele omgeving, om inwoners van de Noorderhaven en stakeholders uit het gebied (oa. Kompaan en Technieffabriek) actief te betrekken bij de toekomstige planvorming. Het college is in de motie verzocht om uiterlijk eind 2023 de raad te informeren met een duidelijk plan van aanpak.

Met deze memo wordt deze motie opgevolgd en wordt de aanpak voor beide projecten toegelicht.

Inhoud

Wij willen doorpakken in de realisatie van Veld 18 en De Kleine Linie vanwege de grote behoefte aan woningen en vanwege subsidie-eisen. Aan de WBI-subsidie zitten verschillende voorwaarden verbonden waaronder de eis dat de bouw van de eerste woningen uit de aanvraag start binnen 3 jaar na toekenning. Ook is een eis van WBI-subsidie dat de bouw van de laatste woningen start binnen 10 jaar na toekenning.

Voor Veld 18 is er al een mogelijkheid tot woningbouw in het bestemmingsplan en de gemeente heeft de benodigde gronden in bezit. Voor de Kleine Linie is de gemeente bezig om de benodigde gronden te verwerven. Daarna moet de gemeente nog een stedenbouwkundig plan opstellen en een planologische procedure doorlopen. Daarom wil de gemeente Zutphen uiterlijk **maart 2026** starten met de bouw van Veld 18. De ontwikkeling van De Kleine Linie is iets complexer en vergt meer tijd dan Veld 18.

Veld 18

Aanpak Veld 18

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.

Aantal woningen

In een raadsvoorstel wordt aan de raad voorgelegd om het woningbouwprogramma voor Veld 18 vast te stellen op 42 woningen in de betaalbare koop middensegment met koopprijzen van deels maximaal € 300.000 en deels maximaal € 355.000 (vrij op naam, prijspeil 2024)

Maatwerk Parkeernorm Veld 18

De gemeente kiest voor een ontwikkeling die qua programma en afmetingen binnen het vastgestelde bestemmingsplan past. Het bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 18' is vastgesteld in september 2016. Het plan is al langer onherroepelijk en biedt ruimte aan 50 wooneenheden waarvan er al 3 gerealiseerd zijn. Voor het resterende bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 35 meter.

Het geldende bestemmingsplan voorziet ook in een parkeernorm. Deze parkeernorm is gelijk aan de rest van Noorderhaven en is voor het beoogde programma van Veld 18 gelijk aan 1,3 parkeerplaats per wooneenheid (inclusief bezoekersparkeren). De gemeente concludeert dat met het gewenste programma van Veld 18 en deze parkeernorm het parkeren niet realistisch opgelost kan worden.

De gemeente Zutphen wil daarom voor Veld 18 naar een maatwerkoplossing voor parkeren. Zutphen heeft de ambitie om openbaar vervoer, fietsen en wandelen te stimuleren in Noorderhaven. De wijk leent zich uitstekend voor een autoluw leven door de nabijheid van intercystation Zutphen. Ook is in de beoogde doelgroep voor de 42 woningen, namelijk starters in de betaalbare koop middensegment, autobezit gemiddeld laag. Er is in de parkeernormen voor Noorderhaven geen uitzonderings-mogelijkheid opgenomen voor een wijziging van de parkeernorm doormiddel van een collegebesluit, zoals dat in sommige andere delen van Zutphen wel het geval is.

Voor het verlagen van de parkeernorm is daarom een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)-procedure nodig. Deze wordt momenteel opgesteld. Adviesbureau Goudappel heeft voor de gemeente een advies opgesteld over de parkeernorm die passend is voor Veld 18. Daarbij is ook rekening gehouden met de doelgroep, de nabijheid van het spoor, deelmobiliteit en dubbelgebruik. Voor het beoogde programma komt dit neer op een parkeernorm van ongeveer 0,8 parkeerplaats per wooneenheid (inclusief bezoekersparkeren).

Bij de bopa maatwerk parkeernormen wordt rekening gehouden met de nabijheid van het station. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de lage parkeerdruk in de wijk en in de parkeergarage in de huidige situatie.

De BOPA 'maatwerk parkeernormen Veld 18' kan worden vastgesteld door het college van B&W. De gemeenteraad heeft geen adviesrecht voor het vaststellen van parkeernormen. Belanghebbenden kunnen er bezwaar tegen indienen. De procedure van de BOPA 'maatwerk parkeernormen Veld 18' zal parallel lopen aan de aanbestedingsprocedure.

Participatie Veld 18

Zutphen hecht grote waarde aan participatie. De gemeenteraad heeft daarvoor een participatieverordening opgesteld. In de Zutphense samenleving is veel positieve energie en kennis aanwezig. Inwoners willen zeggenschap hebben over hun eigen woon- en leefomgeving en meedenken over de ontwikkelingen in de gemeente. Wij zien de inwoners als de experts die weten wat er nodig is in hun directe leefomgeving. Ook voor Veld 18 willen we daarom werken aan een vernieuwende manier van samenwerken tussen gemeente en

inwoners. De aanpak is geïnspireerd op de ‘Malburgse Methode’: een aanpak in Arnhem Zuid waarbij de gemeente, de bewoners en de ontwikkelende partij op basis van gelijkwaardigheid met respect voor elkaars rollen en verantwoordelijkheden met elkaar samenwerken.

Dit krijgt bij Veld 18 vorm door in de aanbestedingsprocedure omwonenden mee te laten beslissen in de keuze voor een inschrijvende partij. Hiermee kunnen bewoners ook kiezen voor het mooiste plan, de beste inpassing in de omgeving én kiezen voor een ontwikkelaar die rekening houdt met de omgeving en in de realisatiestrategie de beste participatieaanpak aanbiedt. Wij hebben hier goede voorbeelden van gezien in Malburgen en willen dit graag toepassen in Noorderhaven.

De participatieaanpak wordt in twee fasen opgeknipt. Tijdens de aanbestedingsprocedure is de gemeente verantwoordelijk voor de participatie. Nadat er een ontwikkelaar is geselecteerd wordt deze partij verantwoordelijk voor de participatie. Om te verzekeren dat dit op de juiste wijze verloopt geeft de gemeente in de gunnings- en selectieleidraad uitgangspunten mee aan de ontwikkelaars waar de participatie in deze fase aan moet voldoen en wordt er bij de beoordeling van het plan van aanpak ook gekeken naar de door partijen voorgestelde participatieaanpak.

Meer informatie is opgenomen in bijgevoegd project- en participatieplan.

Grondbod Veld 18

De gemeente heeft er voor gekozen om voor de aanbesteding een vaste prijs te hanteren en ontwikkelaars te beoordelen op kwaliteit. Hiermee is het voor ontwikkelaars duidelijk dat ze de ontwikkeling alleen kunnen winnen door het verschil te maken in kwaliteit. Hiermee voorkomt de gemeente ook dat de ontwikkeling gegund moet worden aan een partij met minder kwaliteit en een eventueel lagere prijs. Ook wordt het hiermee makkelijker om omwonenden een rol te geven in de beoordeling van de inzendingen.

Gezien de compacte scope, de heldere kaders van de ontwikkeling en de uitkomsten van de marktconsultatie kan de gemeente zelf tot een goede prijsbepaling komen. Om eventuele onzekerheid inzake mogelijke staatssteun te vermijden zal de gemeente het gevraagde grondbod nog onafhankelijk laten taxeren.

De Kleine Linie

Aanpak De Kleine Linie

Voor De Kleine Linie werkt de gemeente toe naar een stedenbouwkundig plan. Daarvoor werkt de gemeente aan verwervingen, het ontwerp, de financiën en uiteraard participatie. De gemeente werkt daarbij van grof naar fijn.

Stand van zaken verwervingen

De gemeente werkt aan de verwerving van de benodigde percelen in De Kleine Linie. Daarvoor heeft u als raad op 3 juli 2023 een verwervingskrediet beschikbaar gesteld.

In maart van dit jaar is het gelukt om een koopovereenkomst te sluiten voor de verwerving van Contrescarp 2 en Coenensparkstraat 38. Dit laatste perceel is op 3 juni 2024 geleverd aan de gemeente. Het perceel Contrescarp 2 wordt eind 2025 geleverd.

De gemeente is met de eigenaren van de overige percelen in gesprek over verwerving. Bij verdere voortgang wordt u daarover geïnformeerd.

Stedenbouwkundige modellen

De gemeente heeft voor De Kleine Linie een eerste stedenbouwkundige verkenning op laten stellen. De gemeente toetst deze modellen nu aan financiële haalbaarheid, ruimtelijke inpassing, woningbouwprogrammering en aspecten zoals parkeren. Naar aanleiding van deze analyse wordt de stedenbouwkundige verkenning aangescherpt tot drie mogelijke stedenbouwkundige modellen. De raadsmotie om de toekomstige bouw ook te benaderen vanuit een kwaliteitsimpuls voor de hele omgeving is daarbij leidend.

Deze modellen worden naar verwachting begin volgend jaar gepresenteerd aan het college en vrij gegeven voor participatie. Dan zijn de modellen ook zichtbaar voor u als raad en worden deze gepresenteerd aan de buurt en betrokken stakeholders om feedback op te halen. Zo kan de gemeente de inwoners van de Noorderhaven en stakeholders uit het gebied (oa. Kompaan en Technieffabriek) actief betrekken bij de toekomstige planvorming. Met deze feedback wordt met stakeholders gewerkt aan een voorkeursmodel en uiteindelijk een stedenbouwkundig plan.

De participatieaanpak zoals voorgesteld voor Veld 18 is daarbij ook de leidraad voor de participatie bij De Kleine Linie.

Bij verdere voortgang wordt u daarover geïnformeerd.

Noorderhaven algemeen

De gemeente werkt door aan de afronding van Noorderhaven. Daarbij wordt ook sterk ingezet op participatie. De Noorderhavenstraat en Noorderhavenkade bij Veld 2/3 zijn ingericht. Eind september wordt het waterplein geopend op burendag samen met de omwonenden. De gemeente start met de inrichting van het Zwaanpark, het Glacis en de Schamperdijk na oplevering van de woontorens van Pracht. Dit wordt verwacht begin 2025. Begin juni zijn omwonenden en toekomstige bewoners geïnformeerd over deze plannen op een drukbezochte inloopavond. In september zijn nog enkele gesprekken met bewoners over details van de inrichting van het Zwaanpark.

Bufferzone / Gebiedsvisie De Mars

De gemeente werkt aan gebiedsvisie De Mars. Daarin wordt opgenomen dat er tussen woonwijk Noorderhaven en het bedrijventerrein De Mars een overgangs- of bufferzone komt. In deze bufferzone komen functies die passen bij de overgang van woongebied naar bedrijventerrein, én die een toevoeging zijn aan de wijk en aan Zutphen.

Deze functies passen in de huidige milieuzonering rond het bedrijventerrein en gaan dus niet ten koste van de bestaande mogelijkheden op het bedrijventerrein De Mars. Welke functies en voorzieningen hier een plek krijgen wordt opgepakt in de gebiedsvisie.

Vervolg

De gemeente pakt de aanpak van Veld 18 en Kleine Linie op conform bovenstaande aanpak. U wordt geïnformeerd bij de gunning van een marktpartij voor Veld 18. Dit is naar verwachting in het voorjaar van 2025. Ook verwachten wij komend jaar een stedenbouwkundig plan voor De Kleine Linie met bijbehorende grondexploitatie ter vaststelling aan u voor te kunnen leggen.

Bijlagen

7596734 - Bijlage 1 - Project- en participatieplan Veld 18 Noorderhaven