AMENDEMENT GEMEENTERAAD

Amendementnummer:	2024-A0042 GEWIJZIGD
Datum indiening:	16-12-2024

Maximaal aantal bouwlagen Veld 18 Noorderhaven

De raad van de gemeente Zutphen

gelezen:

het raadsvoorstel	Vaststellen uitgangspunten Veld 18 Noorderhaven

besluit:

Om het voorgestelde besluitpunt 1 en 2 van het ontwerp raadsbesluit:

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'.

Als volgt te wijzigen:

1a.het programma voor Veld 18 Noorderhaven vast te stellen op minimaal 20 en maximaal 25 betaalbare koopwoningen in het middensegment met een combinatie van koopprijzen van maximaal €300.000 en maximaal €355.000 (vrij op naam, prijspeil 2024);
1b. Op het plangebied De Nieuwe Linie net zoveel woningen méér te realiseren als er op Veld 18 minder gerealiseerd worden dan 42.
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'.

En een extra besluitpunt 3 toe te voegen, luidende:

3. vanaf maaiveld maximaal 5 bouwlagen (begane grond en verdiepingen) te realiseren en dus niet de maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan uit 2013 te benutten.

Indiener(s): Herman Krans (GroenLinks), Bram Sommer (D66), Abel van Dijken (ChristenUnie)

Mede-indiener(s):

Toelichting:

uitstel is geen optie
Gelet op de woningnood en gelet op subsidievoorwaarden is uitstel geen optie.
Bij de woningnood gaat het om de woningnood. Grotere projecten vragen vaak een (te) lange adem en het is onwenselijk dat het bouwproject Veld 18 vertraging op zou lopen.

Dat geldt te meer gelet op de subsidievoorwaarden bij de zogenoemde WBI-subsidie (WoningBouwImpuls-subsidie). Deze subsidie, verleend voor ca. 220 wooneenheden te realiseren op Veld 18 en op de zogenoemde Nieuwe Linie heeft, in combinatie met de daaraan gekoppelde provinciale subsidie, voor onze gemeente een waarde van in totaal bijna 2 miljoen euro. De subsidie kent als belangrijke voorwaarde dat uiterlijk in 2026 met de bouw van wooneenheden moet zijn begonnen.

bouwhoogte
Ook bij Veld 18 houdt de daadwerkelijk te realiseren bouwhoogte de gemoederen bezig. Invalshoeken voor die gemoederen zijn onder meer de volgende.
* Het bestemmingsplan Noorderhaven, met als onderdeel Veld 18, is vastgesteld in 2013. In de elf jaren daarna zijn er op Noorderhaven iets meer dan 1000 woningen gerealiseerd. Pas nu kan voor Veld 18 de ruimtelijke impact van te realiseren bebouwing goed gewogen worden.
* Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noorderhaven is namens het College door de portefeuille-wethouder toegezegd dat de daadwerkelijke bouwhoogte van de geplande toren op Veld 18 nog onderwerp zou worden van een breed maatschappelijk debat. Dit debat heeft niet plaatsgehad.
* De vigerende hoogtevisie is meer dan twintig jaar oud en een actuele hoogtevisie is naar verwachting niet voor Q4 2025 door de gemeenteraad vastgesteld.
* De in 2013 op Veld 18 geplande zogenoemde woontoren staat direct aan het spoor en vrijwel direct naast de historische binnenstad. Over hoogbouw direct naast de historische binnenstad wordt zeer verschillend gedacht. Dit vraagt om door de raad vast te stellen kaders.
* Rond de direct aan de overzijde van het spoor gelegen grote gracht is sprake van een beschermd stadsgezicht.
* Een daadwerkelijke bouwhoogte die aansluit bij de inmiddels rond Veld 18 gerealiseerde projecten (veelal drie bouwlagen en, westzijde park 4 bouwlagen met een lager maaiveld) op Noorderhaven kan, wat de bouwhoogte betreft niet in strijd zijn met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dan hoeft er dus ook niet gewacht te worden op hetzij een geactualiseerde hoogtevisie, hetzij een specifiek breed maatschappelijk debat over de bouwhoogte op Veld 18.

participatie
Dit amendement beoogt niet de voorgestelde wijze van participatie te veranderen.

verhouding met Nieuwe Linie / dekking
Hoe minder wooneenheden er op Veld 18 gebouwd gaan worden, hoe meer er op de Nieuwe Linie gebouwd moeten worden om te voldoen aan de subsidievoorwaarden. De voorwaarden voorzien in 220 wooneenheden en bij minder dan 200 wooneenheden loopt de complete subsidie gevaar.
Minder eenheden op Veld 18 betekent daarnaast dat de grondprijs per woning hoger wordt.
De volgende afwegingen lijken bij dit alles van belang.
* Hoe minder vierkante meters per wooneenheid, hoe meer woningen. De op dit vlak nog te maken afweging heeft zowel invloed op de doelgroep (immers: hoe kleiner de woning hoe "betaalbaarder" die woning) als op de grondprijs per wooneenheid (hoe meer wooneenheden, hoe lager de grondprijs per wooneenheid).
* Minder wooneenheden op Veld 18 maken de grondprijs per wooneenheid hoger en meer wooneenheden op de Nieuwe Linie maken de grondprijs per wooneenheid daar juist lager. Per saldo hoeven er daarom geen dekkingszorgen te zijn. De uitwerking hiervan is vanzelfsprekend aan het College.

doelgroep
Dit amendement laat zich uitdrukkelijk niet uit over de doelgroep(en) waarvoor op Veld 18 en op de Nieuwe Linie gebouwd gaat worden. Dat vraagt een afweging die losstaat van de besluitvorming over

een goede ruimtelijke ordening.