

Technische vragen

Van : GroenLinks, Ruben den Uijl
Datum vraag : 9 september 2023
Onderwerp : Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 247 woningen kavel A1 Oost
Datum antwoord :

Vragen:

Haalbaarheid

1. Er wordt gesteld dat het originele plan niet haalbaar is. Hoeveel inzicht heeft het college in de haalbaarheid van het plan gekregen van de ontwikkelaar?
2. Hoe groot is het financiële probleem voor de ontwikkelaar om deze locatie te ontwikkelen?
3. Welke opties zijn onderzocht om de haalbaarheid van het plan te garanderen? Waarom zijn die andere opties afgefallen?
4. Door woningen te splitsen ontstaan er extra geldstromen naar de ontwikkelaar. Is dat bedrag voldoende om het plan haalbaar te maken?

Vragen over het plan

5. Hoe typeert het college de samenwerking met de ontwikkelaar?
6. Hoeveel tweekamerappartementen blijven over van het originele plan in het nu voorliggende plan?
7. Waarom worden er geen extra voorzieningen gerealiseerd nu er ongeveer tien procent extra huishoudens aan het plan toegevoegd worden?
8. Waar gaat het college de behoefte van jonge stellen om samen te wonen extra mogelijk maken als op deze locatie minder mogelijkheden voor samenwonen komen? Wordt dit elders in plannen gecompenseerd?
9. Was tijdens het verlenen van de omgevingsvergunning voor de locatie A1 West al duidelijk dat de financiële situatie voor A1 Oost ook lastig was en een aanpassing van het plan voor A1 Oost ook nodig was?
10. Was tijdens het verlenen van de omgevingsvergunning voor de locatie A1 West al duidelijk dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig zou zijn? Zo ja, hoe is de raad hierover geïnformeerd?
11. Was het college bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de locatie A1 West op de hoogte van het instellen van beroep op die beslissing door de ontwikkelaar van de locatie A1 Oost?

Antwoorden:

1. De afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar en zijn ook de cijfers van de business case gedeeld. De ontwikkelaar heeft een taxatierapport, een bouwkostenraming van de aannemer, een vastgoedexploitatieberekening en een dcf-berekening overlegd. Op basis van deze rapporten heeft de ontwikkelaar het tekort op het project inzichtelijk gemaakt.
De haalbaarheid van het project is onder druk gekomen door de

- mondiale ontwikkelingen, de extreme, grillige ontwikkeling van de bouwkosten, de opgelopen rente.
2. Hoewel de realisatiefase van het project negatief is, verwachten partijen (ontwikkelaar, eigenaar/belegger) tijdens de exploitatie (verhuur) dit verlies goed te maken. Daarom wil men het project doorzetten.
 3. In het kader van de haalbaarheid is vooral gekeken naar de stedenbouwkundige opzet en een efficiëntere wijze van bouwen met behoud van de in de spoorzone beoogde beeldkwaliteit. Het uiteindelijke ontwerp is tot stand gekomen in nauw overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet aan de eisen van welstand. Het tekort werd hiermee sterk teruggedrongen. De ambitie om op deze plek sociale huurwoningen en middenhuur woningen voor jongeren met gedeelde voorzieningen te bouwen staat niet ter discussie evenmin de landschappelijke inpassing.
 4. Aanpassing van het woonprogramma door een aantal grotere woningen te splitsen in meerdere kleine units heeft een positief effect op de business case. Daarmee is echter het tekort niet volledig opgelost. Het resterende tekort zal via aanbestedingsvoordelen (lagere bouwkosten) of bijgestelde rendementseisen uit de belegging moeten worden opgelost.
 5. De samenwerking met de ontwikkelaar is constructief en zonder meer gericht op een positieve uitkomst en planrealisatie.
 6. Het oorspronkelijke plan met 223 woningen in totaal bevatte 33 twee kamer appartementen. Het nieuwe plan met 247 woningen in totaal bevat 32 twee kamer appartementen.
 7. Het woonconcept van 1828 is kleinere woningen met daarbij gedeelde voorzieningen. In de huur is inbegrepen: het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en buitenruimte, ontspanning en recreatieve items zoals een voetbaltafel, pooltafel en een tafeltennistafel. Daarbij komen er ook studeer- en werkruimtes en is er een postpakketwand aanwezig.
Naast de inbegrepen voorzieningen in de huur, zijn er ook nog voorzieningen waar per gebruik voor betaald wordt. Hierbij gaat het om de deelauto's, wasmachines, kantoor units, huurspullen, autoparkeerplaatsen en consumptie automaten.
De ontwikkelaar heeft bij het panel opgehaald in welke voorzieningen interesse is. Daarbij is de hoeveelheid hiervan eerder bepaald op het plan dat op 9 mei 2022 bij de raad langs is geweest met 241 woningen. De laatste wijziging betreft splitsing van grotere eenheden in kleinere eenheden, waardoor het aantal personen dat gebruik maakt van de voorzieningen niet zal toenemen. Wel is er bijvoorbeeld rekening gehouden met het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen en wasmachines/wasdrogers.
 8. Uitgangspunt is realisatie van het bouwplan 1828 binnen Spoorzone A1 Oost waarmee 247 woningen worden toegevoegd voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 28 jaar. Daarnaast is binnen de Spoorzone, conform het Ontwikkelperspectief Spoorzone, aandacht voor veel verschillende doelgroepen.
Per locatie wordt gezien welke doelgroepenmix gewenst is. Hierbij is ook aandacht voor jongeren en jonge stellen.

9. Ja, in die periode liepen ook gesprekken met ontwikkelaar voor A1 Oost omtrent de haalbaarheid van zijn plan.
10. Ja. Aanvankelijk leek de overschrijding van het woningaantal eenvoudig toe te staan door het college van burgemeester en wethouders via een zogenaamde kruimelprocedure. Rond april van dit jaar werd evenwel duidelijk dat hiervoor een uitgebreide procedure via de gemeenteraad nodig is.
Tijdens de informele raadsessie van 25 januari 2023 is de raad geïnformeerd dat er meerdere woningen op A1 West zouden komen. Dit stond tevens in de toegestuurde stukken.
11. Nee, Pas na het verlenen van de omgevingsvergunning voor A1 West werd door de ontwikkelaar voor A1 Oost een bezwaarschrift ingediend. In de gesprekken voor die tijd is dit niet ter sprake geweest