

Project- en participatieplan Veld 18 Noorderhaven

Gemeente Zutphen
12 september 2024

1 Inleiding

1.1 Noorderhaven

Veld 18 maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan 'Noorderhaven'. Inmiddels is de wijk bijna gereed. De gemeente Zutphen heeft de afgelopen 10 jaar in samenwerking met Heijmans gewerkt aan de realisatie van Noorderhaven. Met de bouw van de drie woontorens van Pracht aan de IJssel en de aanleg van het Zwaanpark eromheen rondt de gemeente deze fase af.

Ontwikkelvelden Noorderhaven en WBI-subsidie

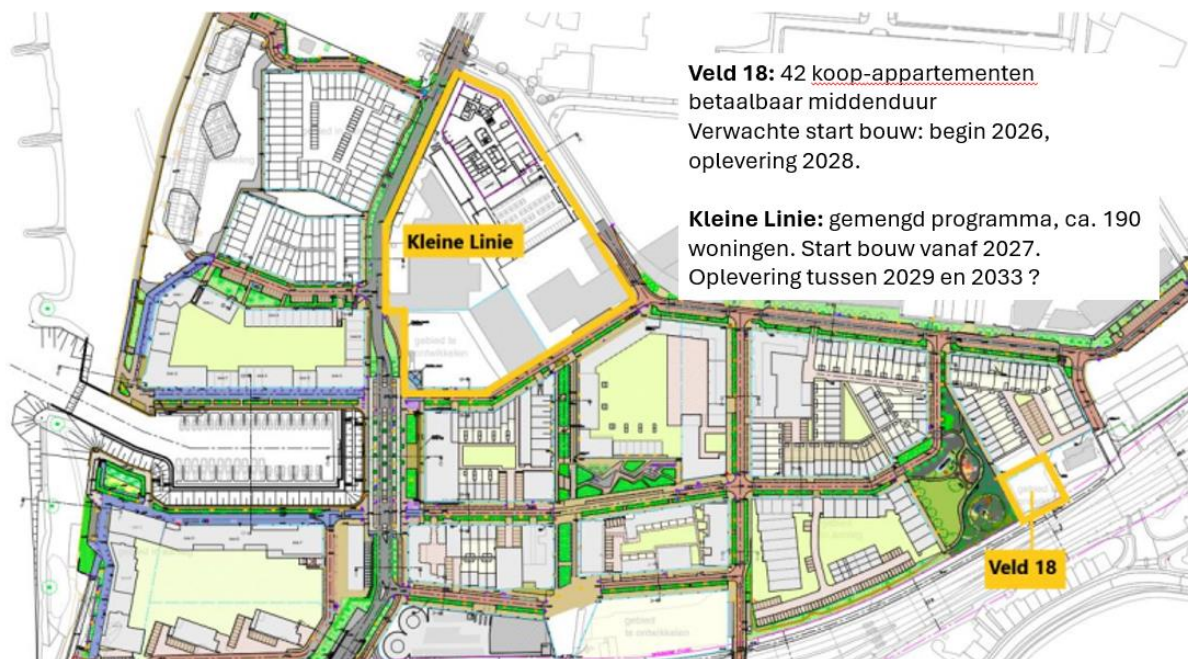
Als dit klaar is zijn er toch nog enkele open plekken in de wijk. Binnen de contouren van Noorderhaven werkt de gemeente daarom aan de ontwikkeling van Veld 18 en Kleine Linie. De gemeente heeft hier gekozen voor een actieve rol als grondeigenaar / ontwikkelaar.

In 2023 heeft de gemeente voor Veld 18 en de Kleine Linie samen WBI-subsidie (WoningBouwImpuls) aangevraagd en gekregen. Aan de WBI-subsidie zitten verschillende voorwaarden verbonden waaronder een percentage betaalbare woningbouw en de eis dat de bouw van de laatste woningen start binnen 10 jaar na toekenning.

Ook is de eis van WBI-subsidie dat de bouw van de eerste woningen uit de aanvraag start binnen 3 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 er een eerste stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Ook is de gemeente bezig om de benodigde gronden te verwerven. Daarna moet de gemeente nog een stedenbouwkundig plan opstellen en een planologische procedure doorlopen.

Omdat de Kleine Linie complexer is en meer tijd vergt dan Veld 18 wil de gemeente Zutphen tijdig starten met de bouw van Veld 18. Voor de WBI-subsidie is het wenselijk om uiterlijk **maart 2026** te starten met de bouw.



Figuur 1: Ontwikkelvelden Noorderhaven 2024

2 Toelichting project

2.1 Veld 18

Veld 18 is een kavel aan de oostzijde van het plangebied aan het spoor en aan het Ettegerpark. De gemeente is voornemens om hier, conform huidig bestemmingsplan, een woontoren te realiseren van maximaal 35 meter hoog voor 42 appartementen. Dit participatieplan gaat in op de ontwikkelstrategie voor deze ontwikkeling en de wijze waarop de gemeente in deze ontwikkeling participatie aan wil pakken.

In 2016 heeft de gemeente op basis van het stedenbouwkundig plan Noorderhaven een bestemmingsplan vastgesteld voor heel Noorderhaven. Voor kavel 18 is een bouwvlak opgenomen voor een appartementencomplex van 35 meter hoog. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 47 woningen op het kavel.

Kavel 18 was onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met Heijmans. De gemeente wil hier graag woningen zien in de categorie betaalbaar middenduur. Op het beoogde moment van ontwikkelen was het gewenste programma voor Heijmans niet realiseerbaar met de toenmalige marktomstandigheden. Hierna zijn de ontwikkelrechten van Heijmans vervallen en heeft de gemeente de ontwikkeling zelf opgepakt.



Figuur 2: Concept kavelpaspoort Kavel 18

2.2 Programma en uitgangspunten

De gemeente werkt voor Veld 18 aan een concept Nota van Uitgangspunten. De hoofdpunten staan hieronder.

Programma

Het programma van Kavel 18 is maximaal 42 betaalbare koopappartementen in het segment middenduur. De gemeente wil een combinatie van woningen met een koopprijs van maximaal EUR 355.000 vrij op naam en woningen met een koopprijs van maximaal EUR 300.000 vrij op naam, prijspeil 2024. De beoogde doelgroepen zijn jongeren en starters.

Markant gebouw

In het stedenbouwkundig plan Noorderhaven is er hier een woontoren gepland van maximaal 35 meter hoog. Het appartementengebouw dient een markant punt te worden in de gebiedsontwikkeling. In Noorderhaven staan er aan de westkant aan de IJsselzijde meer

appartementen en hoogbouw. Aan de oostkant staan er meer grondgebonden rijwoningen. De stedenbouwkundige heeft op Veld 18 een hoogteaccent gepland - op het verlengde van de Noorderhavenstraat - om de verbinding te maken tussen de rijwoningen in het oosten van Noorderhaven met de hogere bebouwing aan de IJsselzijde van Noorderhaven. Het moet een gebouw worden dat past bij het programma van betaalbare woningen in het segment middenduur.

Bereikbaarheid en parkeernorm

Kavel18 is bereikbaar via de Overweg. Parkeren dient in beginsel op het kavel plaats te vinden. De gemeente werkt met Goudappel aan een parkeernorm op maat voor deze ontwikkeling (zie ook ontwikkelstrategie).

Energie, natuurinclusiviteit en duurzaamheid

De ontwikkeling moet minimaal voldoen aan wettelijke kaders en richtlijnen. De gemeente verkent, ook in overleg met de buurt, de mogelijkheden om bepaalde aspecten extra waarde toe te kennen in de selectieprocedure.

3 Ontwikkelstrategie

De gemeente selecteert een marktpartij om Veld 18 te ontwikkelen binnen de vast te stellen uitgangspunten. Daarbij gebruikt de gemeente een aanbestedingsprocedure die gestart wordt in oktober/november van dit jaar (2024). Als voorbereiding daarop is een marktconsultatie gehouden. Daarnaast heeft de gemeente ook gekeken naar de benodigde stappen in de planologische procedure en bestuurlijke besluitvorming.

3.1 Marktconsultatie

Als voorbereiding op de aanbestedingsprocedure is een marktconsultatie uitgezet. De inzet van de marktconsultatie was om bij de markt input op te halen over de haalbaarheid van de vraag. Partijen gaven aan het een interessante en kansrijke opgave te vinden met een woningbouwprogramma waar veel vraag naar is.

Ontwikkellende partijen stelden daarbij vragen over de planning, het minimale grondbod, het aantal woningen en programma, de planologische procedure en de selectiecriteria voor de aanbesteding. Ook is er door partijen gereageerd op de afweging tussen koop of huur in de categorie middenduur.

Door de marktconsultatie zijn de voorgestelde aanpak en de gekozen uitgangspunten van de gemeente geverifieerd en zijn de uitgangspunten aangescherpt.

3.2 Tender procedure

De aanbesteding wordt opgedeeld in 2 fasen: de selectiefase waarin partijen zich kunnen kwalificeren en de gunningsfase waarin de beste partij wordt geselecteerd.

Selectiefase (ca. oktober 2024)

De gemeente zorgt voor een selectieleidraad met selectiecriteria, geschiktheidseisen en kerncompetenties vastgelegd. Vervolgens wordt de selectieleidraad opgesteld en gepubliceerd op TenderNed. Geïnteresseerde partijen kunnen zich aanmelden voor de selectiefase door te voldoen aan de geschiktheidseisen. Alle aanmeldingen worden door de opdrachtgever beoordeeld. Maximaal 5 gegadigden ontvangen een uitnodiging tot inschrijving.

Gunningsfase (ca. november 2024 – maart 2025)

De 5 marktpartijen die een uitnodiging tot inschrijving ontvangen mogen door naar de gunningsfase. Inschrijvers wordt gevraagd een Ontwikkelingsplan en een Ontwerp met woningbouwprogramma op te stellen en deze met een presentatie toe te lichten.

De plannen en presentaties worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Hierin hebben ook omwonenden een stem (zie participatieaanpak).

Aansluitend aan de presentaties van de inschrijvers wordt de gunningsbeslissing door de gemeente genomen. Via TenderNed ontvangen de inschrijvers de definitieve gunningsbeslissing inclusief onderbouwing.

3.3 Beoordeling inzendingen

Vaste prijs

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 groundbod nog onafhankelijk laten taxeren.

Inhoud inschrijvingen

De inschrijvingen omvatten een ontwerp en een ontwikkelingsvoorstel

Beoordelingscommissie

De gemeente en de omwonenden beoordelen de plannen samen. Bewoners en gemeente hebben allebei een rol in de commissie die de inzendingen beoordeelt. Bewoners worden geïnformeerd op een inloopavond over de nota van uitgangspunten. Op die avond wordt bewoners ook gevraagd of ze deel uit willen maken van de beoordelingscommissie. Bewoners kunnen zich inschrijven en hieruit kiest de gemeente bewoners voor in de commissie.

Selectiecriteria

De gemeente wil in de beoordeling tenminste de volgende hoofdaspecten meenemen om op te beoordelen:

Ontwerp:

- Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling
- Woonkwaliteit
- Duurzaamheid

Ontwikkelingsplan:

- Participatieaanpak
- Minimaliseren overlast buurt in uitvoering

Deze aspecten worden verder uitgewerkt in een selectie- en gunningsleidraad.

3.4 Planologie en parkeren

Huidig bestemmingsplan

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.

Parkeernorm Noorderhaven

Het 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 op basis van een eerste ruimtelijke verkenning dat met het gewenste programma van Veld 18 en deze parkeernorm het parkeren niet realistisch opgelost kan worden.

Maatwerk Veld 18

De gemeente Zutphen wil 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 intercitystation Zutphen. Ook is in de beoogde doelgroep voor de 42 woningen, namelijk starters in het middendure koopsegment, autobezit gemiddeld laag. Adviesbureau Goudappel heeft daarom voor de gemeente een advies opgesteld over de parkeernorm die passend is voor Veld 18.

BOPA

Er is in de parkeernormen voor Noorderhaven geen uitzonderingsmogelijkheid 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. De BOPA 'maatwerk parkeernormen Veld 18' kan worden vastgesteld door het college van B&W. Vaststellen van parkeernormen staat niet op de lijst van zaken waarvoor de gemeenteraad adviesrecht heeft. Dit betekent dat het college de bevoegdheid heeft om hier over te besluiten en dat de raad hier zich niet over hoeft uit te spreken. Als het college een besluit genomen heeft ligt dit 6 weken ter inzage. Bewoners kunnen tijdens die periode bezwaar indienen.

3.5 Parallelle sporen

Om de voortgang in het project te houden zal de aanbestedingsprocedure voor Veld 18 parallel verlopen aan de besluitvormingsprocedure voor de BOPA 'maatwerk parkeernormen Veld 18'.

Dit betekent dat de partijen in de gunningsfase een plan uit kunnen werken onder het uitgangspunt dat het maatwerk parkeernormen van toepassing is. De bezwaarprocedure BOPA parkeernormen met eventueel een tweede raadsbesluit kan dan parallel lopen met de gunningsfase. De gemeente zal de risico's van deze parallelle procedure vooraf inventariseren en eventueel benodigde afspraken opnemen in de koop- en realisatieovereenkomst.

4 Stakeholders

In de buurt rondom Veld 18 zijn er vragen gesteld over de beoogde ontwikkeling van dit kavel. Daarbij zijn er ook bewoners die aangegeven hebben op dit kavel liever een andere ontwikkeling te zien dan een woontoren. Tegelijkertijd is de realisatie van deze woontoren een van de sluitstukken van het gebied Noorderhaven. Het hoogteaccent past in het stedenbouwkundig plan van het hele gebied en is al geruime tijd opgenomen in het bestemmingsplan. Ook wil de gemeente graag woningen realiseren voor de beoogde doelgroep.

De gemeente wil de buurt zorgvuldig betrekken bij de planvorming. De gemeente ziet voor deze ontwikkeling drie groepen stakeholders. Elke groep wordt benaderd op een eigen manier.

4.1 Direct omwonenden – Veld 19 (Itzhof)

De direct omwonenden van Veld 18 zijn de bewoners van Veld 19 (Overweg, Dreef, Noorderhavenstraat/Ettegerpark). Veld 18 wordt gerealiseerd in het bouwblok van deze bewoners. Voor deze groep raakt de ontwikkeling het meest direct aan de eigen directe woonomgeving.

Omdat de ontwikkeling voor deze bewoners de grootste impact heeft wil de gemeente deze groep graag nauw betrekken bij de planvorming. De gemeente vraagt of twee bewoners van Veld 19 als vertegenwoordiger van de VVE deel willen nemen in de beoordelingscommissie van de aanbesteding.

De gemeente verwacht dat de volgende thema's daarbij relevant zijn:

Parkeren:

Buurtbewoners kunnen verwachten dat zij door de bouw van de nieuwe woontoren hinder ondervinden met betrekking tot parkeren. Bewoners geven aan dat het op dit moment soms al druk is in de buurt. Het toevoegen van 42 wooneenheden met bijbehorende parkeerbehoefte in de directe omgeving kan hier impact op hebben.

Verkeer:

Naast het parkeren kunnen de extra bewoners zorgen voor extra verkeersbewegingen. De toegang voor autoverkeer naar de woontoren loopt namelijk via het binnenterrein van deze bewoners. Dit zou kunnen leiden tot zorgen betreffende woongenot en/of veiligheid.

Bouwhoogte:

Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte voor een gebouw met een maximale bouwhoogte van 35 meter. Bewoners kunnen zich afvragen of dit gevolgen heeft voor schaduw in hun tuin en bijvoorbeeld inkijk van de ene verdieping in de andere.

Veranderende buurt:

Een appartementencomplex met betaalbare woningen segment middenduur kan mogelijke andere bewoners aantrekken dan de bewoners van de bestaande grondgebonden bouw. De buurt wordt drukker en kan anders aan gaan voelen.

4.2 Overige bewoners Noorderhaven

De overige belanghebbenden zijn de bewoners van Noorderhaven. Deze bewoners kunnen ook zorgen hebben over thema's als parkeren, verkeersbewegingen en de algehele veranderingen in de buurt.

Overige omwonenden worden tijdig en zorgvuldig geïnformeerd. Noorderhaven is ook georganiseerd in een wijkteam. Dit wijkteam wordt ook tijdig betrokken en geïnformeerd.

Ook woongebouw Ubuntu ligt dicht bij Veld 18. De gemeente vraagt of een bewoner van Ubuntu als vertegenwoordiger van dit gebouw deel wil nemen in de beoordelingscommissie van de aanbesteding.

4.3 Woningzoekenden

Ook (mogelijke) toekomstige bewoners van het woongebouw zijn belanghebbenden. De gemeente gaat verkennen hoe deze doelgroep gevonden en benaderd kan worden. Daarbij wordt gedacht aan instituten zoals de jongerenraad van Noorderhaven.

De gemeente vraagt ook of een mogelijke toekomstige bewoner deel wil nemen in de beoordelingscommissie van de aanbesteding.

4.4 Belanghebbenden

Als laatste zijn er nog enkele andere belanghebbenden met meer specifieke belangen. Dit zijn bijvoorbeeld Prorail, NS en Nedtrain door de nabijheid van het spoor en een perceel met een onderhoudsstation. Ook de stichting Ettegerpark speelt een rol vanwege de nabijheid van het nieuwe gebouw bij het bestaande park.

De gemeente neemt tijdig contact op met deze belanghebbenden voor een inhoudelijk gesprek over de ontwikkeling.

5 Communicatie en participatieaanpak

5.1 Participatie achtergrond

Zutphen hecht grote waarde aan participatie. Het coalitieakkoord van Zutphen zet sterk in op participatie met ondermeer de volgende tekst: *“Goed gemeentebestuur kenmerkt zich door betrokkenheid, door oprechte en aantoonbare interesse hebben voor de inwoners. Door elkaar als gelijkwaardige partner te zien. De gemeente heeft de inwoners nodig voor hun kennis, creativiteit en ideeën. Wij willen [...] inwoners meer invloed geven op de dingen die hen direct aangaan. Dat vraagt om een verandering in houding en gedrag van zowel raadsleden, bestuurders als ambtenaren.”*

In de participatie met bewoners is ook het beleidskader “Anders Samenwerken” van belang. Anders Samenwerken is één van de speerpunten uit het coalitieakkoord: *‘Inwoners, ondernemers en organisaties werken als partners samen aan een sterk Zutphen’*. *Er zijn de afgelopen jaren nieuwe vormen van samenwerken en participatie uitgetoetst, bestaande werkwijzen verbeterd en vooruitlopend op de Omgevingswet experimenten uitgevoerd.*

In de participatie voor Veld 18 wordt doorgewerkt op de participatieverordening.

5.2 Participatie Veld 18

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.

In de participatie is er ruimte om te praten over de aansluiting van het pand op de omgeving, accenten in de bouw en architectuur en materiaalgebruik. In de participatie is geen ruimte om in te gaan op wettelijk kader en door de raad vastgestelde uitgangspunten zoals het aantal woningen.

Dit krijgt vorm door in de aanbestedingsprocedure vorm omwonenden mee te laten beslissen in de keuze voor een inschrijvende partij. Hiermee kunnen bewoners ook kiezen voor een ontwikkelaar die in de realisatiestrategie de beste participatieaanpak aanbiedt.

De participatieaanpak wordt in twee fasen opgeknipt. Tijdens de aanbestedingsprocedure is de gemeente verantwoordelijk voor de participatie. Nadat er een ontwikkelaar is geselecteerd is 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.

5.3 Participatie bij aanbesteding en uitgangspunten (door gemeente)

Tijdens de eerste fase is de gemeente bezig met de voorbereidingen voor de ontwikkeling. De gemeente stelt een concept aanbestedingsdocument op voor de ontwikkeling. Dit bevat de inhoudelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling, de gunnings- en selectiecriteria en de procedure.

Collegebesluit en kennisgeving gemeenteraad (ca. augustus - september 2024)

Het college stelt in een collegebesluit het programma op hoofdlijnen en de participatieaanpak vast en informeert de gemeenteraad. Binnen deze uitgangspunten worden de nota van uitgangspunten en de aanbestedingsdocumenten opgesteld.

Nota van Uitgangspunten / informatieavond (september 2024) **participatieniveau: ‘raadplegen’**

De concept nota van uitgangspunten wordt voorgelegd aan de buurt tijdens een **informatieavond in september 2024**. Het doel van het raadplegen van de buurt is om de buurt te informeren over de plannen, om de buurt mee te nemen in de planvorming en om er zeker van te zijn dat we niets over het hoofd zien. Als blijkt dat de gemeente wel iets over het hoofd heeft gezien is er op details nog mogelijkheid tot aanpassing van de NvU. Conform de samenspraakwijzer Zutphen 2024 is het **niveau van participatie** in deze fase **‘raadplegen’**.

Op deze avond worden bewoners ook geïnformeerd over de mogelijkheden om mee te beslissen in de gunningsfase.

Gunningsfase aanbesteding (oktober - februari 2024) **participatieniveau: ‘meebeslissen’**

Naar aanleiding van deze fase worden de definitieve aanbestedingsdocumenten afgerond en wordt de gunningsfase van de aanbesteding gestart.

Aansluitend start de gemeente de tenderprocedure (zie 4.2). De commissie die de inzendingen beoordeeld bestaat uit circa vier medewerkers van de gemeente en vier bewoners. Daarbij is met name bij de aspecten beeldkwaliteit/uitstraling, participatie en overlast voor de omgeving de mening van de omwonenden van belang. Conform de samenspraakwijzer Zutphen 2024 is het **niveau van participatie** in deze fase **‘meebeslissen’**.

5.4 Participatie ontwikkel en bouwfase (door bouwer/ontwikkelaar)

Nadat de gemeente een ontwikkelaar heeft geselecteerd wordt het stokje overgedragen aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is vanaf dat moment verantwoordelijk voor de informatieverstrekking aan de buurt en participatie. De gemeente stelt minimale eisen bij de selectie van partijen, en partijen kunnen punten halen bij de aanbesteding op het gebied van participatie.

Ontwikkelaars betrekken tenminste de buurt bij het uiteindelijke ontwerp, de vergunningsprocedure en de updates tijdens de uitvoering. Daarna uiteraard ook bij aanvang en tijdens de realisatiefase. Dit kan bijvoorbeeld door een website of nieuwsbrief bij te houden. Conform de samenspraakwijzer Zutphen 2024 is het **niveau van participatie** in deze fase **‘informeren’**.

5.5 Communicatieaanpak

Naast het participatietraject zal de gemeente op alle belangrijke momenten breed communiceren.

De gemeente communiceert tijdens het hele traject met de wijk en de omgeving via de Nieuwsbrief en de website. Het wijkteam wordt in de reguliere overleggen bijgepraat en waar nodig met een extra update betrokken. Daarnaast worden voor belangrijke momenten bewoners geïnformeerd doormiddel van een brief.

De reguliere nieuwsbrief Noorderhaven van het derde kwartaal 2024 zal uitgebreid ingaan op de aanpak van de ontwikkelprojecten Veld 18 en Kleine Linie. Ook in de latere nieuwsbrieven zal een update komen van Veld 18.

De gemeente zal nieuwe documenten telkens op de website plaatsen
(zutphen.nl/noorderhaven)

De gemeente vraagt de ontwikkelaar om na de gunning de communicatie op te pakken. Hierbij hoort ook een website, nieuwsbrief en reguliere afstemming met de buurt.

6 Planning

Augustus - september: Vaststellen randvoorwaarden

Eind september: Informatiebijeenkomst omwonenden

Najaar 2024: Opstellen BOPA passende parkeernormen

Augustus - september: Selectiefase aanbesteding

Oktober – februari: Gunningsfase aanbesteding

Najaar 2024: bestuurlijke besluitvorming BOPA passende parkeernormen

Februari – juli 2025: Ontwikkelaar uitwerken ontwerp, participatie en opstellen aanvraag omgevingsvergunning bouw

Begin 2026 : Start bouw