

Antwoorddocument vragen marktconsultatie

Ontvangen vragen marktconsultatie kavel A1 en A5 Centrumplein:

	Vraag	Antwoord
1	Woonprogramma: Heeft de gemeente al eisen geformuleerd aan het minimale oppervlakte m ² GO per woning en per segment (sociaal-, midden en vrije sector)? Om goed antwoord te kunnen geven op de menging van het programma is van belang om te begrijpen welk programma positief gaat bijdragen aan de businesscase en welk deel van het programma een mogelijk negatief effect heeft op de businesscase.	De eis voor zelfstandige woningen is minimaal 30 m ² GO. Voor middeldure huur is op dit moment een vastgesteld minimum van 40 m ² GO.
2	Woonprogramma: Kan de gemeente al inzicht geven in mogelijke indicatieve erfpachtgrondwaarden per m ² GO voor de woningen (sociaal-, middensegment en vrije sector)? Om goed antwoord te kunnen geven op de menging van het programma is van belang om te begrijpen welk programma positief gaat bijdragen aan de businesscase en welk deel van het programma een mogelijk negatief effect heeft op de businesscase.	Grondprijzen worden pas verstrekt bij een tender om zo dicht mogelijk op de marktontwikkelingen te kunnen zitten. De minimale grondprijzen voor 2023 zijn openbaar en staan hier: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691036/1
3	Bouwenvelop: Mag de woontoren van 90 m hoog op kavel A1 ook als 70 m hoge woontoren uitgevoerd worden? Boven de 70 m worden de bouwkosten per m ² BVO aanzienlijk hoger door het moeten toevoegen van onder andere een sprinklerinstallatie en overdrukinstallatie. Wanneer de woontoren minimaal 70 m hoog moet zijn is het wenselijk	Het betreft hier een (voorlopig) maximum bouwhoogte, waarbinnen dus hoogteaccenten van 70 meter zijn toegestaan. We beraden ons nog op de maximum bouwhoogte van 90 meter.

	om in de bouwvelop een woontoren van 100 m hoog (of hoger) mogelijk te maken. De nu opgenomen 90 m hoog is een incurante maat.	
4	Bouwvelop: In de bouwvelop staat dat de plint van het bouwvolume bestaat uit 2 lagen. Bedoelt de gemeente dat op zowel de begane grond als op de eerste verdieping commerciële functies moeten worden geprogrammeerd? Of is het alleen commerciële functies op de begane grond met verdiepingshoogte van 8,5 m en volstaat een woonfunctie vanaf 1e verdieping?	Op de begane grond en 1 ^e verdieping zijn commerciële functies toegestaan. Op de 1 ^e verdieping zijn ook woningen en kantoren toegestaan. Wonen en kantoren mag niet op de begane grond op deze kavels (met uitzondering van entree/lobby en opgangen). Verdiepingshoogte van de begane grond is 5 meter.