



Marktconsultatie

Ontwikkellocatie huurappartementengebouw kavel18 Noorderhaven Zutphen

16 mei 2024

Agenda

- Voorstellen;
- Introductie gebiedsontwikkeling Noorderhaven;
- Uitgangspunten en kaders Kavel18;
- De uitvraag;
- Planning en procedure aanbesteding;
- Vragen marktpartijen.

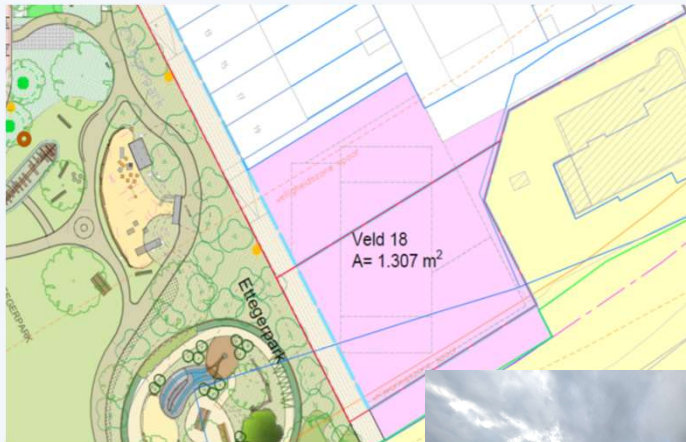
Gebiedsontwikkeling Noorderhaven



Afbeelding: <https://noorderhavenzutphen.nl>

- Noordzijde van de oude binnenstad;
- +/- 1200 woningen op voormalig industrieterrein;
- Afrondende fase met woningbouwproject Pracht (Heijmans);
- Woontoren Kavel18.

Kaders - Programma Noorderhaven Kavel18



- Appartementengebouw
+/- 55 appartementen;
- Huursegment maximale huurprijs
€ 1123,13 excl.
- Bouwhoogte 35m;
- Parkeren eigen terrein.

Kaders - Beeldkwaliteit



Afbeelding: <https://noorderhavenzutphen.nl>

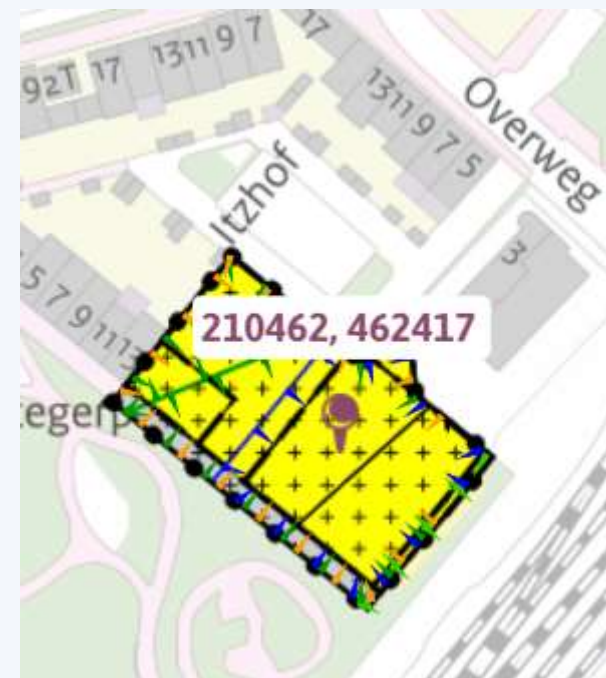
- Oriëntatie op verlengde Noorderhavenstraat;
- Markant punt in omgeving;
- Verbinding creëren met stedelijk deel westkant Noorderhaven.

Kaders – bereikbaarheid

- Parkeernorm 0,8 per woning inclusief bezoekersparkeren;
- Inschrijver biedt concept deelmobiliteit;
- Toegang kavel via Overweg;
- Voetpad aan voorzijde Ettegerpark.

Planologische kaders

- Bestemmingsplan vastgesteld 26 september 2016 biedt voor 47 woningen;
- De gemeente ziet binnen de beschikbare bouwenvelop en het beoogde woningbouwprogramma ruimte voor 55 woningen en wil het woningaantal graag optimaal benutten;
- De gemeente gaat ervan uit dat een nieuwe planologische procedure doorlopen moet worden om het beoogde aantal woningen planologisch mogelijk te maken.



De uitvraag

- Aanbesteding koop- en ontwikkelingsovereenkomst Kavel18;
- Minimum grondbod EUR 1.250.000 exclusief omzetbelasting;
- Kaders en uitgangspunten opgave worden vastgesteld door de gemeente;
- Doorlopen planologische procedure door gegadigde met medewerking door gemeente;
- Aanvragen omgevingsvergunning door gegadigde.

Aanbestedingsprocedure

Niet openbare procedure (voorafgaande selectie)

- Beoogde Gunningscriteria BPKV:
 - Beeldkwaliteit;
 - Programma;
 - Planning;
 - Grondbod.

Globale planning

Activiteit	Datum
Opstellen kaders en uitgangspunten Kavel18 door gemeente	mei – juni 2024
Besluitvorming kaders en uitgangspunten door College	juni – juli 2024
Raadsbesluit kaders en uitgangspunten	september 2024
Start aanbesteding Kavel18	oktober 2024
Gunning aanbesteding	Q1 2025
Planologische procedure doorlopen	Q2 – Q3 2025
Procedure omgevingsvergunning	Q3 – Q4 2025
Beoogde start bouw	januari 2026
Beoogde oplevering	2027

Vragen marktconsultatie

1. Hoe kijkt u in algemene zin aan tegen deze ontwikkel- en bouwopgave?
2. Hoe kijkt u aan tegen het minimum grondbod van EUR 1.250.000 exclusief omzetbelasting i.r.t. voorgeschreven kaders?
3. Hoe kijkt u aan tegen de haalbaarheid van de businesscase met middeldure huurappartementen?
4. Hoe kijkt u aan tegen de haalbaarheid van de businesscase bij een mogelijk alternatief programma van middeldure koopappartementen?
5. Hoe kijkt u aan tegen de planning van de realisatie: start bouw jan 2026 en oplevering 2027?
6. Hoe kijkt u aan tegen de te doorlopen planologische procedure?
7. Ervaart u bepaalde beperkingen/belemmeringen om mee te kunnen doen aan een eventuele aanbesteding? Zo ja, welke beperkingen/belemmeringen?
8. Hoe kijkt u aan tegen de gestelde kwalitatieve randvoorwaarden c.q. minimale eisen (beeldkwaliteit, parkeernorm etc.)?
9. Welke mogelijke kwalitatieve gunningscriteria acht u relevant voor deze aanbesteding en waarom?
10. Zou u deelnemen aan deze aanbesteding? Zo nee, wat is daarvoor uw reden?
11. Heeft u nog aandachtspunten en tips voor deze aanbesteding?

Vervolg

- Sluitingsdatum indienen antwoorden op vragen gemeente Zutphen **24 mei 2024 tot 15.00u** via TenderNed (berichtenmodule).
- Het Format is via TenderNed beschikbaar gesteld.



www.witteveenbos.com