

Naam: A.J. Reekers  
Datum: 11 april 2018  
Team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie/  
Telefoonnummer: 541289

## Collegevoorstel

Onderwerp	<b>Ontwikkeling Grotestraat 30</b>
Advies	<b>Bespreekstuk</b>
Is er een uiterste behandeldatum?	
Hoofdpogave	
Portefeuillehouder	<b>A.L. Langius</b>
Openbaar	<b>Openbaar</b>
Raadsvoorstel of raadsbrief	<b>n.v.t.</b>

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college besluit om de gronden gelegen aan de Grotestraat 30 te verkopen aan Bijont projectontwikkeling waardoor er een plan kan worden ontwikkeld dat voldoet aan de eisen om kwaliteit toe te voegen aan de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van de binnenstad.

### Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de verkoop van de gronden gelegen aan de Grotestraat 30 voor realisatie van de door Bijont projectontwikkeling aangegeven ontwikkelde planvorming.
2. In de overeenkomst voorwaarden op te nemen voor realisatie van de planontwikkeling.
3. Het door de verkoop ontstane tekort van € 95.000, -- te dekken uit de reserve Besluit Locatiegebonden Subsidies.
4. De raad voor te stellen de programmabegroting 2018 bij verzamelbesluit aan te passen.
5. De raad conform bijgevoegde raadsbrief (Raad 1804888) te informeren.

### Inleiding

#### Geschiedenis

De (her)ontwikkeling van het perceel Grotestraat 30 kent een lange voorgeschiedenis. In het Masterplan, zoals dat door de gemeenteraad op 11 oktober 2004 is vastgesteld, is geopperd om het Kolkje via steegjes te verbinden met de structuur van winkelstraten. Bij de totstandkoming van het binnenstadsplan is besloten af te zien van een onderbreking van de Grotestraat. Reden hiervoor was de bij nader inzien ontstane wens om het stedenbouwkundige straatbeeld door te trekken door de historische, gebogen gevelwand te herstellen. Hierna zijn er sinds november 2008 gesprekken met potentiële kopers gevoerd. De gesprekken hebben niet geleid tot een transactie. In 2010 is door het college opdracht gegeven om de grond behoefte van de realisatie van een bouwplan op basis van een biedprocedure (grondtender) in de markt te zetten. Ook deze procedure heeft niet geleid tot een transactie en ontwikkeling.

In 2013 heeft het college besloten om t.b.v. de ontwikkeling van deze locatie 12 parkeerplaatsen liggend in de Hof van Gullick te verkopen en bij het plan te betrekken. Hiermee werd de financiële en markttechnische haalbaarheid voor ontwikkeling van deze locatie vergroot. Van belang hierbij is dat aan de toenmalige vergunninghouders is aangegeven dat het hier om tijdelijke parkeerplekken ging en deze in de toekomst betrokken zouden worden bij de planontwikkeling.

De provisorische invulling van het gat, deed afbreuk aan het beeld van de Grotestraat. De raad heeft om deze redenen gevraagd om een nette doorbraak naar het Kolkje te realiseren. Ter uitvoering van de raadsnotie van 2 juli 2015, nr. 25 CDA, is begin 2017 begonnen met de openstelling van het terrein Grotestraat 30. Door over dit terrein tevens een voetpad aan te leggen werd een verbinding gemaakt tussen de Grotestraat en het Kolkje. 2.

In deze periode heeft Bijont Projectontwikkeling zich bij de gemeente gemeld als initiatiefnemer voor de ontwikkeling van de Grotestraat 30. Na jaren van gesprekken, initiatieven en een openbare biedingsprocedure is er nu een initiatiefnemer waarmee overeenstemming is bereikt over de gewenste kwalitatieve ontwikkeling en de daarbij behorende verkoop van de grond.

### Planvorming

Zoals hiervoor is aangegeven is er door Bijont Projectontwikkeling een plan ontwikkeld voor de invulling van de Grotestraat 30 ook bekend als het Gat van Talamini. Dit plan omvat de bouw van 9 appartementen (inclusief 12 aan te kopen parkeerplekken) en kent een kwalitatief hoogwaardige invulling van dit al lang braakliggend perceel. Door de ontwikkelende partij is een bod uitgebracht van € 280.000 exclusief BTW, voor het bouwterrein en 12 parkeerplaatsen. De taxatie geeft een marktwaarde aan van € 275.000,-- (inclusief 12 parkeerplekken). Voor dit bedrag staat het perceel ook op de balans.



Echter, door omwonenden is in het kader van de aanpassing van het parkeerbeleid aangegeven dat er een te grote parkeerdruk ligt op deze locatie. Mede doordat deze locatie vanaf 2013 onder het betaald parkeren valt kunnen bewoners regelmatig hun auto niet kwijt, ondanks dat zij in het bezit zijn van een parkeervergunning. Gelet hierop zal het nu verkopen van parkeerplekken aan de ontwikkelende partij de al bestaande parkeerproblematiek verergeren en voor de huidige omwonenden aanleiding zijn voor forse bezwaren.

Hierna is de optie (ontwikkeling zonder de 12 parkeerplaatsen) met de initiatiefnemers besproken wat uiteindelijk heeft geleid tot een bieding van € 20.000 per woning zijnde totaal € 180.000. De waarde van enkel het bouwterrein (voor de ontwikkeling van 9 woningen), exclusief parkeerplaatsen, is door de externe deskundige makelaars getaxeerd op een bedrag tussen de € 105.000, -- en € 120.000,-- . De grondprijs ligt dan ook ver boven de koopprijs. Toekomstige bewoners zullen in deze planontwikkeling dan ook gebruik moeten maken van de bestaande parkeergarages.

### **Beoogd effect**

Door deze planontwikkeling vindt er na jaren van onderhandelingen, besprekingen en discussies over het "gapende gat" in de Grotestraat eindelijk een kwalitatief hoogwaardige invulling plaats.

### **Argumenten voor**

1. *Door deze ontwikkeling wordt een kwalitatief hoogwaardige invulling gegeven aan dit deel van de binnenstad.*

Het planconcept voldoet aan de eisen om kwaliteit toe te voegen aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van de binnenstad.

2. *Door deze ontwikkeling neemt de leefbaarheid en reuring in binnenstad toe.*  
De bewoners zullen naar verwachting – gelet op de op korte afstand gelegen winkels/horeca/cultuur – een aandeel uitmaken van de bestedingen en activiteiten in de binnenstad en daarmee de reuring en leefbaarheid vergroten.
3. *De bieding ligt € 75.000 boven de getaxeerde marktwaarde.*  
De makelaars hebben de locatie zonder de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op een bedrag van € 105.000- 120.000 getaxeerd.
4. *Koper neemt een risico van een volgestorte kelder met verontreinigd puin in het perceel (geen bouwrijpe kavel) op zich.*  
De bestaande kelder ligt vol met puin en vormt een risico t.a.v. de kosten.
5. *Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de wens om dit “gat” eindelijk op te vullen.*  
Dit “gat” vormt een al jarenlang niet gewenste onderbreking in de bebouwing van de Grotestraat.
6. *Het nu niet aanvaarden van het bod zal mogelijk leiden tot een groter verlies voor de gemeente i.v.m. de noodzakelijke verlaging van de huidige boekwaarde.*  
De getaxeerde waarde ligt beneden de nu voorliggende bieding waardoor er in de toekomst naar verwachting nog meer moet worden afgeboekt op de boekwaarde.
7. *Het verlies op de boekwaarde wordt gedekt door een bijdrage vanuit de BLS gelden.*  
De gemeente is voornemens om panden/gronden die geen beleidsdoelstelling dienen in principe te koop aan te bieden. Binnen de BLS gelden is er ruimte om het verlies t.o.v. de boekwaarde te dekken.
- 8.. *Neveneffecten van de ontwikkeling is een toename van de bewoners in de binnenstad en een bijdrage vanuit de WOZ.*  
Zoals hiervoor is aangegeven zal het aantal inwoners van de binnenstad toenemen en zal de bijdrage aan de belastinginkomsten t.b.v. de gemeente toenemen.
9. *Door gebruik van de bestaande parkeergarages door de toekomstige bewoners zullen deze gelden ten goede komen aan de exploitatie van de parkeergarages.*
10. *Door een aantal ondernemers in de binnenstad wordt ondanks de wens om op de begane grond plek te bieden voor een winkel positief gereageerd op het invullen van dit gat.*

## **Kanttekeningen**

1. *T.a.v. de boekwaarde wordt op dit moment een verlies geleden van € 95.000. --.*  
Gelet op de toegevoegde kwaliteit en leefbaarheid is het soms noodzakelijk om nu het verlies te nemen om de doelstelling van een levendige binnenstad te realiseren. Daarnaast zal het langer wachten met de invulling naar verwachting niet leiden tot een verbetering van het nu voorliggende resultaat.
2. *Wanneer het perceel alsnog inclusief 12 parkeerplaatsen wordt verkocht, wordt een boekverlies voorkomen.*  
Het alsnog toevoegen van parkeerplekken zal naar verwachting leiden tot een budgettair neutrale ontwikkeling voor de gemeente maar zal in de praktijk leiden tot een toename van de al bestaande parkeerproblematiek binnen deze omgeving.
3. *Binnen de nu voorliggende planontwikkeling is er geen detailhandel opgenomen.*  
Op dit moment kan de initiatiefnemer – ondanks de nodige inspanningen – niet voorzien in de vestiging van een ondernemer op de begane grond. Het bouwplan voorziet in de mogelijkheid om bij de vraag naar winkelruimte de begane grond om te zetten naar winkelruimte.

## **Alternatieven**

Niet instemmen met de nu voorliggende ontwikkeling en verkoop.

## **Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht**

Zoals hiervoor aangegeven wordt het tekort op de transactie gedekt door de beschikbare middelen uit de reserve Besluit Locatiegebonden Subsidies 53066.

## **Uitvoering**

Na het besluit van uw college zal er een koopovereenkomst worden gesloten t.b.v. de realisatie van de voorgestane ontwikkeling waarbij de nu voorliggende kwalitatieve ontwikkeling als voorwaarde wordt opgenomen.

## **Bijlagen**

- Taxatierapporten (INT 1863190)
- Raadsbrief (Raad 1804888)

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

De planvorming is besproken binnen en heeft de instemming van de interne werkgroep Abar waarin diverse disciplines zijn vertegenwoordigd. Daarnaast heeft er ook overleg plaatsgevonden met financiën.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Voorstel is afgestemd met de wethouder.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

## **Communicatie over het besluit**

regulier