

Naam: M.F. Mur  
Datum: 01 december 2020  
Team/teamonderdeel: ADV Regie/\*

## Collegevoorstel

Onderwerp	<b>Aangaan Addendum ontwikkeling Grotestraat 30</b>
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	<b>Bespreekstuk Ja, 22 december 2020</b>
Portefeuillehouder	<b>J.M. van Rees</b>
Openbaar	<b>Openbaar</b>
Raadsvoorstel of raadsbrief	<b>Raadsbrief</b>

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In 2018 is met Bijont BV een overeenkomst gesloten over de verkoop van de grond aan Grotestraat 30. Bijont heeft op deze locatie appartementen ontwikkeld waarvoor in december 2020 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Met het oog op de haalbaarheid van het plan heeft Bijont het plan overgedragen aan de beoogd aannemer Tijdhof-Hobema. Tijdhof-Hobema neemt alle verplichtingen met betrekking tot Grotestraat 30 van Bijont over. Vanwege deze contractoverdracht, maar ook omdat sprake is van aanpassing van het plan van 9 naar 12 appartementen en de planning is aangepast, is een addendum op de overeenkomst afgesloten.

### Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met aanpassing van de op 5 december 2018 met Bijont B.V. gesloten verkoopovereenkomst inzake de Grotestraat 30 conform het bij dit collegevoorstel gevoegde addendum, met daarin als belangrijkste afspraken:
  - vastlegging contractovername door Tijdhof-Hobema Aannemers BV;
  - aanpassing van het plan van 9 naar 12 appartementen;
  - aanpassing van de planning van het ruimtelijk traject en eigendomsoverdracht;
  - instemming met de optie tot koop van extra grond door Tijdhof-Hobema aan het Hof van Gulick ten behoeve van de realisatie van 2 parkeerplaatsen.
2. Het vergunningstraject te behandelen als pilot voor de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en de bouwer hiervoor een vergoeding van €12.750 te betalen
3. Op grond van artikel 8 van de beleidsregels "kamerbewoning, inwoning, logies, woningsplitsing en niet voor bewoning bestemde gebouwen" medewerking te verlenen aan het verkleinen van de verplichte minimale gebruiksoppervlakte van 75 m2 voor 3 appartementen tot minimaal 65 m2.

### Inleiding

Na een voortraject dat lang heeft geduurd, heeft het college in april 2018 met Bijont B.V. een overeenkomst gesloten over de verkoop van de grond aan de Grotestraat 30. Omdat het plan sinds dat moment ook inhoudelijk de nodige wijzigingen heeft ondergaan, wordt nu gekozen voor het sluiten van een addendum op de eerder genoemde verkoopovereenkomst. In het addendum zijn onder andere de volgende aanpassingen en aanvullingen vastgelegd:

- Tijdhof-Hobema neemt het plan van Bijont over (contractovername)

- Het plan voorziet in 12 woningen in appartement vorm (was 9)
- De parkeergelegenheid voor de woningen wordt op eigen terrein (maaiveld en garage) gerealiseerd (eerder was er sprake van gebruik van openbare parkeergelegenheid). Er wordt voorzien in 1 parkeerplaats per appartement.
- Om de parkeerplaatsen op maaiveld goed te kunnen inpassen is een principeafpraak opgenomen om extra grond (ongeveer 25 m<sup>2</sup>) aan Tijdenhof-Hobema te verkopen. Deze grond zal door Tijdenhof-Hobema worden gebruikt om 2 parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners te realiseren. Indien hierdoor parkeerplaatsen in de openbare ruimte vervallen, zal Tijdenhof-Hobema deze op het pleintje, in de vorm van nieuw aan te leggen parkeerplaatsen, compenseren.
- De initiatiefnemer dient nog in 2020 een aanvraag voor de omgevingsvergunning in.
- Afname en overdracht van de grond zal plaatsvinden zodra sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Omdat de financiële haalbaarheid van het project sterk onder druk staat heeft Bijont het initiatief genomen om op zoek te gaan naar oplossingen hiervoor. Door Bijont is voorgesteld om de overheadkosten van het project te beperken door het project in zijn geheel over te dragen aan de beoogd aannemer: Tijdenhof-Hobema. Dit betekent dat in de vorm van Tijdenhof-Hobema een derde contractpartij aan het addendum is toegevoegd. Tijdenhof-Hobema neemt alle verplichtingen van Bijont over en conformeert zich derhalve aan alle gemaakte afspraken.

Op verzoek van Tijdenhof-Hobema en in overleg met de gemeente wordt het project in het kader van de vergunningverlening beschouwd als pilotproject in relatie tot de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Concreet betekent dit dat de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning niet door de gemeente zal plaatsvinden, maar dat de aannemer hiervoor zelf een onafhankelijk gecertificeerd toetsingsbureau in de arm neemt. Nadat dit toetsingsbureau de vergunningaanvraag heeft getoetst op alle wet- en regelgeving en de aanvraag als akkoord heeft bestempeld, zal de gemeente de omgevingsvergunning onder voorwaarden verlenen. Deze werkwijze sluit aan bij, en loopt vooruit op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen die naar verwachting op 1 januari 2022 samen met de omgevingswet van kracht wordt. Het is ook in lijn met de "spelregels" die door de VNG samen met het ministerie zijn opgesteld.

## Beoogd effect

Het realiseren van de herontwikkeling van Grotestraat 30.

## Argumenten voor

*1.1 Door middel van het addendum worden de gewijzigde afspraken formeel en juridisch vastgelegd*  
In het addendum zijn de afspraken over de contractovername, over het gewijzigde plan en over de gewijzigde planning opgenomen. Dit is nodig, omdat op die punten wordt afgeweken van de in 2018 gesloten verkoopovereenkomst.

In het kader van de contractovername wordt in het addendum vastgelegd dat alle rechten en plichten overgaan op Tijdenhof-Hobema. Tevens is een verklaring opgenomen van Bijont en Tijdenhof-Hobema dat zij alle belangrijke informatie onderling hebben uitgewisseld en Tijdenhof-Hobema geen beroep kan doen op misverstanden of het ontbreken van informatie. Deze bepalingen leggen de nieuwe positie van partijen vast en beschermen ook de positie van de gemeente.

Daarnaast wordt door het aangaan van het addendum formeel vastgelegd dat er niet 9 maar 12 appartementen gerealiseerd gaan worden en dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Het inpassen van parkeren op eigen terrein is een lastige opgave, daarom zijn in artikel 10 en 11 van het addendum extra waarborgen voor het beschikbaar komen van voldoende parkeergelegenheid ingebouwd (mocht het alsnog niet lukken om alle parkeerplaatsen op eigen terrein in te vullen).

Ten slotte is de gewijzigde planning formeel vastgelegd in het addendum. Er wordt overeengekomen dat:

- Tijdenhof-Hobema uiterlijk 31 december 2020 de aanvraag om omgevingsvergunning moet indienen met de documenten die door de kwaliteitsborger dienen te worden aangeleverd;
- Tijdenhof-Hobema de grond afneemt na het onherroepelijk worden van de vergunning

- Tijdhof-Hobema binnen 4 maanden na afname moet starten met het bouwen.

### *2.1 De pilot geeft ons als gemeente de kans om ervaring op te doen met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen*

Het addendum legt vast dat de ontwikkeling wordt behandeld als een pilot ten aanzien van de nieuwe Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen. Tijdhof-Hobema heeft hier om verzocht en ook de gemeente heeft baat bij een dergelijke pilot als voorbereiding op deze nieuwe wet. Het te doorlopen proces is vastgelegd in een plan van aanpak dat als bijlage bij de vergunningaanvraag zal worden gevoegd. Tevens is vastgelegd dat de gemeente een bijdrage doet in de te maken kosten voor een gecertificeerde kwaliteitsborger. De financiële bijdrage komt in de plaats van de vermindering van de leges voor de omgevingsvergunning. Deze vermindering is pas aan de orde op het moment dat de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen formeel in werking is getreden

### *2.2 Tijdhof-Hobema krijgt een vergoeding voor de extra kosten die worden gemaakt*

Met het uitvoeren van de pilot verschuiven er werkzaamheden van de gemeente naar de kwaliteitsborger. De kwaliteitsborger wordt betaald door Tijdhof-Hobema. Voor het grootste deel van deze werkzaamheden betaalt Tijdhof-Hobema daarnaast ook leges aan gemeente. De meeste werkzaamheden die gewoonlijk tegenover deze leges staan worden in de pilot niet meer door de gemeente uitgevoerd. Omdat aanpassing van de legesverordening voor een pilot niet wenselijk is, wordt via het betalen van de vergoeding voorkomen dat Tijdhof-Hobema dubbele kosten maakt.

### *3.1 de verkleining van maximaal 3 appartementen draagt bij aan de differentiatie aan appartementen in het gebouw.*

De beleidsregels "kamerbewoning, inwoning, logies, woningsplitsing en niet voor bewoning bestemde gebouwen" laten verkleining van de appartementen toe. Echter, geldt dit alleen als het om transformatie gaat. Aangezien hier een nieuw gebouw wordt opgericht voorzien de beleidsregels niet in de verkleining. Artikel 8 van de beleidsregels biedt uw college de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de beleidsregels. Aangezien in het gebouw appartementen met verschillende oppervlaktes worden opgericht (4x 75 m<sup>2</sup>, 4x 80 m<sup>2</sup>, 1x 93 m<sup>2</sup>, 2 x 65 m<sup>2</sup> en 1 x 69 m<sup>2</sup>) draagt het toestaan van kleinere appartementen - in relatie met de appartementen met een groter oppervlakte- bij aan de differentiatie aan woningen in de binnenstad. De overige - kleine- strijdigheden met het bestemmingsplan kunnen middels een gemandateerde afwijking worden verleend.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Er wordt afgeweken van de eerder gesloten overeenkomst*

Met het aangaan van het addendum wordt afgeweken van de eerder gesloten overeenkomst. Zowel ten aanzien van het aantal appartementen als ten aanzien van de planning wijken de afspraken af van de eerdere overeenkomst.

## **Alternatieven**

-

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

Zoals in de genoemde eerdere overeenkomst is afgesproken wordt de kavel verkocht voor een bedrag van € 180.000,-. Indien er ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen extra grond wordt verkocht (ongeveer 25 m<sup>2</sup>), zal hiervoor een grondprijs van € 50,-/m<sup>2</sup> worden gehanteerd. De kosten van het aanpassen van de openbare ruimte (realiseren nieuwe parkeervakken) komen voor rekening van Tijdhof-Hobema.

Aan Tijdhof-Hobema wordt een vergoeding betaald ter hoogte van de extra kosten die moeten worden betaald voor het inschakelen van een externe toetsende partij. Het gaat hier om een bedrag van € 12.750 dat zal worden betaald uit de post Handhaving en toezicht 174 131.

## **Uitvoering**

De omgevingsvergunning wordt nog dit jaar aangevraagd, hetgeen zal leiden tot vergunningverlening in het eerste kwartaal van 2021. Afhankelijk van de zienswijzen of bezwaren wordt op zijn vroegst in de zomer van 2021 gestart met de bouw van het complex.

## **Bijlagen**

- 1 Addendum bij de overeenkomst Grotestraat 30 met bijlagen
- 2 Raadsbrief

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

Het voorstel is afgestemd met het integrale projectteam. De programmamanager binnenstad is betrokken bij de voorbereiding van de besluitvorming. Het addendum is opgeteld en getoetst door de jurist van Vastgoed.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard  
Infobrief naar de Raad

## **Communicatie over het besluit**

Op dit moment wordt er geen apart communicatietraject opgestart. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal de omgeving worden geïnformeerd. Gezien de lange doorlooptijd en de aandacht voor het project uit de Raad is gekozen voor het opstellen van een Infobrief aan de Raad.