



## Notitie reactie verzoek omzetten niet-woonfunctie kavel 4B1 Sluisbuurt

Aan 5.1, 5.1, 2, e en 5.1, 2, <sup>5.1, 2, e</sup>  
Van 5.1, 2, e en 5.1, 2, e  
Datum 24 oktober 2024

### Inleiding

Kavel 4B1 is in december 2021 op de markt gebracht en betrof een tender met de nadruk op ruimtelijke kwaliteit met middeldure koopwoningen en voorzieningen. Een combinatie van NAT architecten en Stichting het Open IJnde was de winnaar van de tender. Op 22 september 2022 is de optieovereenkomst tot stand gekomen met het volgende programma:

- 58 middeldure koopwoningen van minimaal 30 m2 GO
- 14 tot 26 autoparkeerplaatsen
- Fiets- en scooterparkeerplaatsen
- 1.328 m2 bvo bedrijfsruimte, waarvan:
  - o 619 m2 bvo detailhandel
  - o 709 m2 bvo overige commerciële voorzieningen

De optieperiode liep tot 9 november 2024. De erfpachtaanbieding had al gedaan moeten zijn, dit is nog niet gedaan omdat de omgevingsvergunning pas zeer recent (24 oktober 2024) is verleend. De optieperiode zal dus verlengd moeten worden. Deze verlenging is geoorloofd omdat deze het gevolg is van een omissie in het omgevingsplan ten aanzien van wonen aan de hoofdstraat. Wonen op de bouwlagen boven de eerste bouwlaag bleek niet mogelijk te zijn volgens het bestemmingsplan Sluisbuurt. De gemeente is daardoor een Wabo-omgevingsvergunningsprocedure gestart om in afwijking hier van een vergunning te verlenen. Hierdoor kon de vergunning voor 4B1 pas later verleend worden.

Daarnaast heeft de optienemer een nieuw verzoek ingediend op 24 oktober. Ook heeft de optienemer de wethouder benaderd met hetzelfde verzoek. De wethouder heeft aangegeven dat namens hem de politiek assistent de optienemer belt, maar dat het verzoek ambtelijk afgehandeld dient te worden. Hij wil wel het standpunt van G&O weten. Wat het project betreft kan ambtelijk een toelichting op het besluit worden gegeven. Over de aanleiding van het verzoek en de onderbouwing hiervan heeft het project al met optienemer gesproken.

### Verzoek

In de brief worden een aantal obstakels genoemd:

1. *We wachten al meer dan een half jaar op de vergunning, in ieder geval doordat het bestemmingsplan niet in orde was (en er vervolgens getoetst was aan dit onvolledige bestemmingsplan)*

2. *Netcongestie, waardoor voor commerciële ruimtes geen elektra vermogen wordt geleverd en daarmee komende jaren onbruikbaar en -verhuurbaar worden.*

3. *Voor de twee-laagse bedrijfsruimtes onder de woningen hebben we geen kopers gevonden afgelopen jaar, ondanks de inzet van ons eigen netwerk en dat van twee verschillende gerenommeerde makelaarskantoren, te weten KRK en Fris.*

#### Ad 1) Vergunning

Inmiddels opgelost. Voor de goede wordt opgemerkt dat de vertraging geen half jaar beslaat, er zal een verlenging aan de directeur worden voorgelegd die recht doet aan de vertraging.

#### Ad 2) Netcongestie

In de laatste week van oktober is in gemeentelijke sessies het beeld ontstaan dat voor de plint van dit project naar verwachting voldoende vermogen beschikbaar is om aangesloten te worden. Dit project maakt onderdeel uit van het 'maatschappelijk prioriteren-voorstel' dat ter vaststelling aan het gemeentebestuur wordt voorgelegd en vervolgens aan Liander wordt voorgesteld. Liander neemt het definitieve besluit. Het is voor project niet helder of deze werkwijze en de verwachtingen ten aanzien van vermogen met ontwikkelaar gedeeld mogen worden. Van een ontwikkelende partij is in ieder geval nodig dat zij zodra zij de omgevingsvergunning hebben verkregen 1) de huisaansluitingen aanvragen en 2) hierbij onderbouwen waarom de plint met niet-wonen onlosmakelijk met de woningen in het gebouw zijn verbonden en de levering van vermogen voor plintfuncties onlosmakelijk (bouwkundig, financieel) is verbonden met de woningen die de rest van het project vormen. Project wijst ontwikkelaar hier op.

#### Ad 3) Verzoek

Ontwikkelaar doet verzoek om voor de niet-woonfuncties op de eerste verdieping een bestemming woon-werkwoningen mogelijk te maken. Dit verzoek hangt samen met de twee onderste obstakels.

Er zijn argumenten om niet mee te werken omdat:

- Afwijking van de tenderstukken. Het is conform de bouwvelop verplicht om op de eerste twee lagen niet-woonfuncties te realiseren. Een partij die had ingeschreven met woonfuncties op de eerste verdieping was uitgesloten aan deelname aan de tender. Door een bestemming woon-werk mogelijk te maken wijzigen we de spelregels van tender.
- Kavel 4B1 ligt aan de hoofdstraat van de Sluisbuurt waar we levendigheid willen creëren. Het is – zeker voor de langere termijn – een bewuste keus om op de eerste twee lagen niet-woonfuncties te vragen.
- Woon/werkwoningen hebben de erfpachtrechtelijke bestemming wonen. Dat betekent dat er feitelijk woningen toegevoegd zullen worden en er ook een bed in de werkruimte gezet kan worden en de werkruimte alleen op papier bestaat.
- Het proces loopt vertraging op. De vergunning is verleend en de erfpachtaanbieding klaar ligt. Er zal een nieuwe/gewijzigde vergunning aangevraagd moeten worden en daarna kan de erfpachtaanbieding pas gedaan worden. De huidige optietermijn loopt tot 9 november as. Start bouw komt hierdoor niet dichterbij.

Wel meewerken, omdat:

- De optienemer heeft in een gesprek aangegeven dat ze pas kunnen starten met bouwen als 80% van het m2 verkocht is. Alle woningen zijn verkocht wat neerkomt op 65% van de m2 van het gebouw. Dat betekent dat er sowieso vertraging ontstaat. Anderzijds is het voor ontwikkelaar geen nieuw feit dat de woningen slechts 65% van het oppervlak uitmaken. Aangenomen wordt dat ook het benodigde voorverkooppercentage al lang bekend is, dan wel voortvloeit uit een beleidskeuze van ontwikkelaar.
- Netcongestie is een risico. De optienemer heeft het bericht gehad van Liander dat ze voor hun grootverbruikaansluiting geen aansluiting hoeven te verwachten tot 2031. Dit voedt hun zorgen dat ze geen afnemer (huurder of koper) voor de ruimtes zullen vinden. Project heeft inmiddels vertrouwen dat vermogen geleverd kan worden. Project kan geen zekerheid geven aan ontwikkelaar. Ook ontbreekt nog een communicatieboodschap die voor ontwikkelaars gebruikt kan worden.

Alles afwegende ziet het project geen goede redenen om nu mee te werken aan verzoek om de eerste etage om te zetten in woon-werkwoningen. Indien 1 jaar na oplevering en het beschikbaar komen van elektra vermogen nog steeds geen huurder of koper is gevonden voor de niet-woonfuncties op de eerste etage / tweede laag, dan gaan ontwikkelaar en G&O opnieuw in gesprek over omzetting naar woon/werkfunctie.

#### **Achtergrondinfo: eerdere verzoeken**

De optienemer heeft meerdere keren aangegeven het financieel lastig te hebben en heeft tijdens de optieperiode meermaals punten aangedragen waarop wij ze tegemoet kunnen komen.

- *Afwijken van de bouwenvelop door 30cm uit de rooilijn te bouwen aan de noordkant (oktober 2023)*: hier is aan meegewerkt
- *Woon-werk units, gekoppelde woningen van 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping middels trap (juli 2023)*: niet aan meegewerkt, maar er mogen wel voorzieningen worden getroffen om dit aan bewoners te laten.
- *Gebruik maken van de projectontwikkelaarsregeling voor niet-woonfuncties (december 2023)*: onder de Algemene bepalingen 2016 is het verplicht om de erfpacht voor commerciële niet-woonfuncties af te kopen. Het is niet mogelijk om van het erfpachtbeleid af te wijken.
- *Gedraaid stramien woningen hoofdstraat (augustus 2023)*: niet akkoord bevonden door Supervisor, ontwikkelaar uiteindelijk ook akkoord.
- *Verzoek tegemoetkoming in OAT door hogere kosten dan eerder verwacht (december 2023)*: Niet mogelijk. Ook zijn kosten OAT verwerkt in de grondprijs.
- *Gebruiken maximale koopgrens woningen prijspeil 2024*: niet mogelijk, afwijking van tendervoorwaarden.
- *Flexibiliteit niet-woonprogramma*: meegewerkt aan een vermindering van het detailhandel programma (in afwijking van de tendervoorwaarden) en meer overig niet-woonprogramma toegestaan.
- *Oprichten Project B.V.*: onder voorwaarden mogelijk.
- *Verzoek opnieuw berekenen grondprijs*: dit is gebeurd en zorgde voor een lagere totale erfpachtgrondwaarde.
- *Jaarlijkse canon voor niet-woonfuncties*: niet mogelijk conform erfpachtbeleid.
- *Reduceren groen op de kavel*: hier is aan meegewerkt.

Advies JZ

JZ gaat akkoord met de insteek van het projectteam met betrekking tot het afwijzen van het verzoek tot de wijziging. Dit gezien het feit dat de wijziging een afwijking zou zijn van de eisen die zijn gesteld in de tender. Een wijziging hierop zou een wezenlijke wijziging opleveren.

JZ reageert al volgt op hetgeen het projectteam aangeeft:

*Indien 1 jaar na oplevering en het beschikbaar komen van elektra vermogen nog steeds geen huurder of koper is gevonden voor de niet-woonfuncties op de eerste etage / tweede laag, dan gaan ontwikkelaar en G&O opnieuw in gesprek over omzetting naar woon/werkfunctie.*

Het dossier zit dan in de beheerfase. Gebruikelijk is dan dat als de erfpachter een wijziging wenst, zij dan een verzoek tot wijziging indient. Deze zal dan door de gemeente in behandeling worden genomen.

De verlenging van de optieperiode is in lijn met een eerdere brief die aan ontwikkelaar is gestuurd, waarop JZ had geadviseerd. Op deze verlenging is JZ ook akkoord.