

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Aanvulling verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-06-2024
Notanummer	: 2024-266
Datum	: 4-06-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 1-Eisen en randvoorwaarden deelautos Sluiskwartier.docx

Parafering

29-05-2024: Wethouder29-05-2024: Wethouder28-05-2024: Gebiedsmanager28-05-2024: Regiemanager

Agendering

- * 30-05-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 30-05-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

4-06-2024

B & W d.d.: 4-06-2024

Besluit

1. De eisen en randvoorwaarden voor het toepassen van deelmobiliteit binnen bouwplot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier vast te stellen
2. Voor bouwplot 3 uit te gaan van de mogelijkheid van vernieuwbouw met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen
3. Voor bouwplot 3 t/m 7 de mogelijkheid te bieden van gefaseerde levering aan de te selecteren ontwikkelaar
4. De aanvullingen volgens punt 1 t/m 3 toe te voegen aan de verkoopstukken van bouwplot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier
5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In november 2023 zijn de verkoopstukken voor plot 3 t/m 7 van het Sluiskwartier door het college vastgesteld en is een raadsmededeling verstuurd. Aansluitend is de voorselectiefase doorlopen. Daarin is het aantal gegadigde ontwikkelaars teruggebracht tot vier. In februari 2024 is de volgende fase, de verkoopfase gestart. Onderdeel van de verkoopfase zijn individuele dialooggesprekken met de gegadigden. In deze gesprekken hebben gegadigden aangegeven spanning te zien tussen de (in hun ogen) hoge verkoopprijs en de ruimtelijk-kwalitatieve en programmatische eisen en randvoorwaarden die worden gesteld. Ook hebben gegadigden suggesties aangereikt om deze spanning te verminderen. De evaluatie van de gesprekken leidt tot het voorstel om de verkoopstukken op onderdelen aan te vullen. Daarmee wordt de kans op het succesvol afronden van de verkoopprocedure vergroot en kunnen de gestelde eisen in stand worden gehouden. De aanvullingen gaan over het onder strikte voorwaarden toestaan van

deelmobiliteit, vernieuwbouw van plot 3 en gefaseerde levering van de bouwplots.

Gegadigde ontwikkelaars hebben tijdens de vragenronde in de voorselectiefase geïnformeerd naar de mogelijkheden voor het toepassen van deelmobiliteit. De meeste gegadigden zijn daar in de dialooggesprekken in de verkoopfase op teruggekomen. Na ruggespraak met de beleidsadviseurs mobiliteit zijn eisen en randvoorwaarden voor het toepassen van een deelmobiliteitsconcept opgesteld. Deze zijn toepasbaar gemaakt op de specifieke omstandigheden binnen het Sluiskwartier. Omdat deze eisen en randvoorwaarden een andere invulling betreffen van het vigerende parkeerbeleid, is een apart collegebesluit nodig. De mogelijkheid om voor bouwplot 3 uit te gaan van vernieuwbouw (nieuwbouw met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen) betreft een andere wijze van uitvoering van de integrale renovatie die de door de raad vastgestelde stukken bieden. Over beide punten informeert het college bij dit besluit de Raad met bijgevoegde raadsmededeling.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is de transformatie tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkgebied op een bijzondere plek in de stad en met behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedonderdelen die de locatie een bijzonder karakter geven. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en worden een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van de aanvullingen is het verruimen van de ontwikkelmogelijkheden waardoor de kans op een ruimtelijk-kwalitatief goed plan én een succesvolle afsluiting van de verkoopprocedure worden vergroot.

Kader

- * Collegebesluit verkoop Pothoofd 189 (plot 8) Sluiskwartier d.d. 5 maart 2024
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 28 november 2023 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit vaststellen kavelprijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- * Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentree voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- * Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- * Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- * Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Betrokken partijen en participatie

De eisen en randvoorwaarden voor het toepassen van deelmobiliteit zijn opgesteld in overleg met de beleidsadviseur mobiliteit en afgestemd met de wethouders RO

en leefomgeving.

De mogelijkheid om voor bouwplot 3 uit te gaan van vernieuwbouw (nieuwbouw met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen) is besproken met de afdeling Erfgoed, het ruimtelijk kwaliteitsteam (Q-Team) en het SIED. Vanuit de afdeling Erfgoed wordt de restauratieladder gebruikt om gemaakte keuzes te motiveren: Restauratie (trede 1) of renovatie (trede 2) hebben de voorkeur. Die opties zijn echter alleen realistisch als de fundering van het gebouw goed is.

Aanvullend funderingsonderzoek wijst uit dat de kwaliteit van de fundering bij alle plots 3, 4 en 6 twijfelachtig is. Plot 3 springt er in negatieve zin uit.

De derde trede op de restauratieladder betreft reconstructie. Daarbij wordt het bestaande pand herbouwd met exact dezelfde maatvoering en detaillering.

Volledige reconstructie vinden alle partijen niet passend, omdat de gevels van het gebouw van hoge kwaliteit zijn en moeilijk te vervangen door historiserende nieuwbouw. Zowel Erfgoed als het Q-team stellen voor het bestaande gebouw goed in te laten meten, de voor- en achtergevel te behouden en aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen. De aanwezige historische waarden in het interieur, voor zover nog aanwezig, zullen worden gedocumenteerd. Onderdeel van de aanpak is het reconstrueren van de beeldbepalende kap, de schoorstenen en het hergebruik van de bestaande dakpannen. Daarmee komt de aanpak op de restauratieladder tussen renovatie (trede 2) en reconstructie (trede 3) te liggen. Deze adviezen worden overgenomen. De definitieve ruimtelijke randvoorwaarden zullen nader worden uitgewerkt, in nauw overleg met het Q-team. Doel is om de cultuurhistorische ambities van het Sluiskwartier overeind te houden en voldoende transformatieruimte te bieden voor een kwalitatief goede en haalbare transformatie van de plot.

Het SIED is betrokken bij de aanvullende onderzoeken en uitgevoerde bredere belangenafwegingen. Met hun is ook een schouw van de panden op locatie geweest. Zij geven aan het prettig te vinden dat ze zijn betrokken en delen de beschreven aanpak en adviezen. Wat daarbij meespeelt is dat het in dit geval niet om aangewezen monumenten gaat.

De implicaties van gefaseerde levering van de bouwplots zijn afgestemd met de jurist gebiedsontwikkeling en de gemeentelijk fiscalist.

Samengevat kan worden gesteld dat partijen op passende wijze zijn betrokken bij de gemaakte belangenafweging.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

1. De eisen en randvoorwaarden voor het toepassen van deelmobiliteit binnen bouwplot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier vast te stellen

Gegadigde ontwikkelaars hebben tijdens de vragenronde in de voorselectiefase geïnformeerd naar de mogelijkheden voor het toepassen van deelmobiliteit. De meeste gegadigden zijn daar in de dialooggesprekken in de verkoopfase op teruggekomen. Het Sluiskwartier biedt gelet op zijn ligging goede kansen voor het slagen van een autodeelconcept; de locatie ligt dicht bij OV-haltes en dicht bij het centrum. Verder komen in het Sluiskwartier nieuwe bewoners die in hun mobiliteitsgedrag kunnen anticiperen op de nieuwe situatie met twee deelauto's. Een bijkomend voordeel van een autodeelconcept is dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt maximaal worden benut; er kunnen dan 6 extra woningen worden gebouwd (47 in plaats van 41). Door de extra grondwaarde die kan worden toegekend aan de 6 extra woningen heeft de verkoopprocedure meer kans van slagen.

Een mogelijk gevolg kan zijn dat het autodeelconcept ondanks de verwachtingen uiteindelijk niet succesvol blijkt. Door een overschot in de parkeerbalans blijft een eventueel tekort beperkt tot 3 parkeerplaatsen. Als het autodeelconcept niet slaagt, dan krijgen 3 bewoners een parkeervergunning voor

plekken die eigenlijk (volgens de parkeerbalans) bedoeld zijn voor 3 bezoekers. Deze bezoekers moeten dan gebruik maken van een andere plek, bijvoorbeeld in de naastgelegen Brinkgarage. De ontwikkelaar koopt het tekort (= verschil parkeereis en gerealiseerde plaatsen) af. Met een deel van deze afkoopsom kunnen aanvullende beheersmaatregelen worden getroffen indien dit nodig blijkt. Het risico op een parkeertekort in het Sluiskwartier is daarmee zeer beperkt. Het toepassen van een autodeelconcept is een alternatieve invulling van het vigerende parkeerbeleid (maatwerk) en moet daarom door het college worden vastgesteld. De voorwaarden zijn opgenomen in bijlage 1.

2. In te stemmen met de mogelijkheid om voor bouwplot 3 uit te gaan van vernieuwbouw met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen

De bestaande panden van plot 3, 4 en 6 zijn in zeer slechte staat. Dit is het gevolg van jarenlange planvorming en planwijziging. In die periode hebben tijdelijke verhuur en kraak de staat van de panden verder verslechterd. Bijkomend gevolg van de kraak (en de daaraan verbonden beperkte betredingstoestemming) van plot 3 was dat gedegen onderzoek naar de staat van het pand werd bemoeilijkt. Plot 3 is tijdens de dialoog- en schouwronde als moeilijkste plot benoemd. De staat van het pand is het slechtst, daglichttoetreding is een probleem en er speelt mee dat renovatie van de bestaande zijgevel aan de zijde van plot 2 complex is; plot 2 is momenteel in aanbouw en na realisatie daarvan is de zijgevel van plot 3 praktisch onbereikbaar voor het benodigde herstel. Gegadigden hebben gevraagd of (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw van het pand van plot 3 mogelijk is om daarmee een deel van hun risico's weg te nemen. Plot 4 (de Boze Goudvis) willen de gegadigden behouden. Plot 6 wordt ook als risicovol ervaren vanwege de slechte staat, maar daar zien gegadigden nog wel mogelijkheden. Voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure is de bouwkundige staat van de bestaande panden herijkt. Om een beter en integraal beeld te krijgen van de staat van de panden is een aanvullend funderingsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek laat zien dat in alle gevels van de panden forse scheurvorming voorkomt en dat die onder meer is te relateren aan zakkings in de fundering. De scheurvorming in plot 3 kwalificeert zich als 'constructief' en is daarmee ernstiger dan de 'architectonische' scheurvorming in plot 4 en 6. In de bredere afweging tot het beperken van het hoge risicoprofiel voor de gemeente en de gegadigden is het voorstel om bij plot 3 vernieuwbouw toe te staan. Daarbij wordt het bestaande gebouw goed ingemeten, worden de beeldbepalende voor- en achtergevel behouden en worden aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Onderdeel daarvan is het reconstrueren van de kapvorm, de beeldbepalende schoorstenen en het hergebruik van de bestaande dakpannen. Deze ruimtelijke randvoorwaarden worden door de afdeling Erfgoed in overleg met het Q-team uitgewerkt en toegevoegd aan de verkoopstukken. Door het stellen van deze aanvullende, ruimtelijke randvoorwaarden blijft het historische aangezicht van plot 3 volledig intact, zowel aan de zijde van het IJselfront als aan het stedelijk erf. Daarmee wordt onverminderd invulling gegeven aan de door de raad gestelde historische kaders en het daarmee beoogde eindresultaat. Daarnaast wordt ongewijzigd vastgehouden aan integraal behoud, renovatie en transformatie van plot 4 en 6.

3. In te stemmen met gefaseerde levering van bouwplot 3 t/m 7 aan de te selecteren ontwikkelaar

De verkoopstukken gaan uit van levering van alle bouwplots op één moment. Dit geeft de gemeente maximale zekerheid over opbrengsten en ontwikkeltempo. Gegadigde ontwikkelaars geven aan dat dit uitgangspunt op gespannen voet staat met fiscale aspecten van de ontwikkeling van de plots. Gegadigden hebben verzocht om gefaseerde levering van de bebouwde plots 3, 4 en 6. Dit is fiscaal gunstiger, omdat zij dan per plot in een korte periode (binnen 6 maanden na levering) het pand kunnen renoveren en doorleveren aan de eindgebruikers. Op die

manier is er slechts éénmalig overdrachtsbelasting verschuldigd. Als er tussen levering door de gemeente en levering aan de eindgebruikers meer dan 6 maanden zit, is er een tweede keer overdrachtsbelasting verschuldigd. Daar staan geen opbrengsten tegenover. Dat zet de financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaars onder druk. Omdat er voor de drie bestaande gebouwen (plot 3, 4 en 6) naar verwachting verschillende eindgebruikers zullen moeten worden gezocht, krijgen die een eigen ontwikkelplanning. Het is voor de ontwikkelaar redelijkerwijs niet mogelijk om alle bouwplots binnen 6 maanden (na levering door de gemeente) te renoveren en aan alle eindgebruikers door te leveren. Een ander aspect is de ontwikkeling van het concept van co-housing voor (tenminste) bouwplot 6 en 7. Dit proces vergt tijd. Ook hiervoor is een specifieke timing van de levering gewenst: Op het moment dat het proces van co-housing is afgerond. Bovenstaande overwegingen gaan uit van leveringen die worden belast met overdrachtsbelasting. Op basis van afstemming met de gemeentelijk fiscalist zijn er geen fiscale bezwaren om de drie bestaande gebouwen (plot 3, 4 en 6) in de overdrachtsbelasting te leveren. Als voor deze plots door de kopende partij geopteerd zou worden het alternatief - een btw belaste levering - dan kan dat alleen als de kopende partij vooraf met de Belastingdienst overeen is gekomen dat de verbouwing van de plots 3, 4 en 6 zo ingrijpend is dat daardoor in wezen een vervaardigd goed ontstaat. Omdat in een dergelijke situatie de gemeente ook zal opteren voor een belaste levering en daardoor de btw verlegd zal worden naar de kopende partij zal er ook vooraf afstemming tussen de gemeente en de Belastingdienst moeten plaatsvinden. Of een btw belaste levering van de plots 3, 4 en 6 mogelijk is, is onzeker en hangt ervan af hoe ingrijpend de verbouwing zal zijn, of de kopende partij op haar beurt voor minimaal 90% btw belast gaat leveren en of de Belastingdienst instemt met een btw belaste levering. Het risico voor de gemeente is dat er bij splitsing van de levering van de bouwplots bij de eerste deellevering nog geen zekerheid bestaat over de afname van alle bouwplots. Ook moet een concessie gedaan worden aan het ontwikkeltempo. Deze risico's zijn te beperken door de gefaseerde leveringen bindend in de koopovereenkomst op te nemen. Tevens zal als de kopende partij een dochtermaatschappij is met een moedermaatschappij (concern) boven zich in de koopovereenkomst een afnameverplichting voor het concern opgenomen worden in het geval de kopende partij (dochtermaatschappij) failliet gaat of in surseance van betaling verkeert. Daarnaast wordt als zekerheidsstelling een bankgarantie afgegeven, ter nakoming van de verplichtingen. Tenslotte is een reserveringsvergoeding opgenomen in de verkoopstukken, als prikkel om voortgang te maken. Daarmee worden de risico's voor de gemeente beperkt.

4. De aanvullingen volgens punt 1 t/m 3 toe te voegen aan de verkoopstukken van bouwplot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier

De aanvullingen worden in een 2e nota van inlichtingen gepresenteerd aan de vier gegadigde ontwikkelaars. Aansluitend kan de verkoopprocedure worden voortgezet. Op het moment dat de ruimtelijke randvoorwaarden voor plot 3 zijn uitgewerkt worden deze aan de gegadigden voorgelegd en kan de verkoopprocedure worden afgerond.

5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De mogelijkheid om voor bouwplot 3 uit te gaan van vernieuwbouw (nieuwbouw met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen) betreft een andere invulling van de door de raad vastgestelde kaders. Het Scenario Behoud & Nieuwbouw (2017), het Ontwikkelplan (2020) en het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan (2022) gingen uit van integrale renovatie van het bestaande pand. Door het stellen van aanvullende, ruimtelijke randvoorwaarden blijft het historische aanzicht van plot 3 bij vernieuwbouw volledig intact, zowel aan de zijde van het IJselfront als aan het stedelijk erf. Daarmee wordt onverminderd invulling gegeven aan de door de raad gestelde historische kaders en het daarmee beoogde eindresultaat. Het college wenst de raad aan de hand van bijgevoegde

Financiële consequenties en dekking

Onderdeel van de evaluatie van de dialooggesprekken met de gegadigde ontwikkelaars is heroverweging van de vaste verkoopprijs. Die is eerder vastgesteld op € 4.200.000,- exclusief BTW.

Een deel van de gegadigden heeft aangegeven spanning te zien tussen deze verkoopprijs en de gestelde (ruimtelijk-kwalitatieve) eisen. Het onder voorwaarden toestaan van deelmobiliteit, vernieuwbouw van plot 3 en gefaseerde levering van de bouwplots zijn significante concessies. Deze bieden de gegadigden ruimte om hun businesscase sluitend te maken, te blijven voldoen aan de eisen en een ruimtelijk-kwalitatief goed plan te maken. De gemeente verkleint hiermee het risico op het mislukken van de verkoopprocedure. Tegen deze achtergrond wordt voorgesteld om de vaste verkoopprijs niet te wijzigen. Dit betekent dat er geen financiële consequenties zijn verbonden aan voorliggend besluit.

Openbaarmaking en communicatie

De aanvullingen worden toegevoegd aan de verkoopstukken voor plot 3 t/m 7. De gegadigde ontwikkelaars worden hierover geïnformeerd. Nadere communicatie is niet nodig.

Aanpak en uitvoering

Op het moment dat het college de aanvullingen vaststelt, worden deze opgenomen in de 2e nota van inlichtingen en daarmee toegevoegd aan de lopende verkoopprocedure voor plot 3 t/m 7. Op het moment dat de aanvullende ruimtelijke voorwaarden voor vernieuwbouw van plot 3 zijn uitgewerkt, worden deze aan de gegadigden ter beschikking gesteld. De afronding van de verkoopprocedure wordt verwacht in september 2024. Als de procedure succesvol wordt afgerond, wordt het college op dat moment het voorlopige toewijzingsbesluit voorgelegd.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Aanvulling verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier		
Nummer	2024-266	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	4-06-2024

Inleiding

In november 2023 zijn de verkoopstukken voor plot 3 t/m 7 van het Sluiskwartier door het college vastgesteld. U bent hierover met een raadsmededeling geïnformeerd. Aansluitend is de voorselectiefase doorlopen.

In februari 2024 is de volgende fase, de verkoopfase gestart. Uit de gesprekken die in deze fase zijn gevoerd met geïnteresseerde ontwikkelaars is gebleken dat zij de ontwikkeling risicovol vinden. De hoge verkoopprijs en een groot pakket aan eisen en randvoorwaarden in relatie tot behoud van karakteristiek erfgoed en parkeren dragen daaraan bij. De evaluatie van de gesprekken leidt tot het voorstel om de verkoopstukken op onderdelen aan te vullen. Daarmee wordt de kans op het succesvol afronden van de verkoopprocedure vergroot en kunnen de meeste gestelde eisen in stand worden gehouden. De belangrijkste aanvullingen gaan over het onder strikte voorwaarden toestaan van deelmobiliteit en vernieuwbouw van plot 3.

Het college heeft deze aanvullingen vastgesteld en wil u informeren over dit besluit.

Kader

- * Collegebesluit verkoop Pothoofd 189 (plot 8) Sluiskwartier d.d. 5 maart 2024
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 28 november 2023 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit vaststellen kavelprijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- * Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentree voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- * Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- * Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- * Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Kern van de boodschap

De gesprekken met de geïnteresseerde ontwikkelaars voor bouwplot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier leiden tot aanvulling van de verkoopstukken. Daarin wordt onder strikte voorwaarden ruimte gegeven aan het toepassen van deelmobiliteit en vernieuwbouw van plot 3 (nieuwbouw met behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen). Deze aanvullingen vergroten de kans op het succesvol afronden van de verkoopprocedure binnen de financieel gestelde kaders en zorgen ervoor dat de overige gestelde ruimtelijke eisen in stand kunnen worden gehouden.

Het college wil de raad informeren over de afwegingen die zijn gemaakt.

Nadere toelichting

Toepassen van deelmobiliteit binnen bouwplot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier

Het Sluiskwartier biedt gelet op zijn ligging goede kansen voor het slagen van een autodeelconcept. De locatie ligt dicht bij OV-haltes en dicht bij het centrum. Verder komen in het Sluiskwartier nieuwe bewoners die in hun mobiliteitsgedrag kunnen inspelen op de nieuwe situatie met twee deelauto's. Een bijkomend voordeel van een autodeelconcept is dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt maximaal worden benut; er kunnen dan 6 extra woningen worden gebouwd (47 in plaats van 41).

Door de extra grondwaarde die kan worden toegekend aan de 6 extra woningen heeft de verkoopprocedure meer kans van slagen. Een mogelijk gevolg kan zijn dat het autodeelconcept ondanks de verwachtingen uiteindelijk niet succesvol blijkt. Door een overschot in de parkeerbalans blijft een eventueel tekort beperkt tot 3 parkeerplaatsen. Als het autodeelconcept niet slaagt, dan krijgen 3 bewoners een parkeervergunning voor plekken die eigenlijk (volgens de parkeerbalans) bedoeld zijn voor 3 bezoekers. Deze bezoekers moeten dan gebruik maken van een andere plek, bijvoorbeeld in de naastgelegen Brinkgarage. Het risico op een parkeertekort in het Sluiskwartier is daarmee zeer beperkt. Het toepassen van een autodeelconcept is een alternatieve invulling van het vigerende parkeerbeleid (maatwerk) en is daarom door het college vastgesteld.

Instemmen met vernieuwbouw voor plot 3 met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen

De bestaande panden van plot 3, 4 en 6 zijn in zeer slechte staat. Dit is het gevolg van jarenlange planvorming en planwijziging. In die periode hebben tijdelijke verhuur en kraak de staat van de panden verder verslechterd. De staat van plot 3 is het slechtst, daglichttoetreding is een probleem en de renovatie van de bestaande zijgevel aan de zijde van plot 2 is complex. Plot 2 is momenteel in aanbouw en na realisatie daarvan is de zijgevel van plot 3 praktisch onbereikbaar voor het benodigde herstel.

Geïnteresseerde ontwikkelaars hebben gevraagd of (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw van plot 3 mogelijk is om daarmee een deel van hun risico's weg te nemen. Om een beter en integraal beeld te krijgen van de staat van de panden is een aanvullend funderingsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek laat zien dat in alle gevels van de panden forse scheurvorming voorkomt als gevolg van zakkings in de fundering. De scheurvorming in plot 3 is ernstiger dan in plot 4 en 6. In de bredere afweging tot het beperken van het hoge risicoprofiel voor de gemeente en de geïnteresseerde ontwikkelaars heeft het college vernieuwbouw voor plot 3 toegestaan. Daarbij wordt het bestaande gebouw goed ingemeten, worden de beeldbepalende voor- en achtergevel behouden en worden aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Onderdeel daarvan is het reconstrueren van de kapvorm, de beeldbepalende schoorstenen en het hergebruik van de bestaande dakpannen. Deze ruimtelijke randvoorwaarden worden door de afdeling Erfgoed uitgewerkt in overleg met het ruimtelijk kwaliteitsteam (Q-Team) en dan aan de geïnteresseerde ontwikkelaars voorgelegd. Door het stellen van aanvullende, ruimtelijke randvoorwaarden blijft het historische aangezicht van plot 3 volledig intact, zowel aan de zijde van het IJselfront als aan het stedelijk erf. Daarmee wordt onverminderd invulling gegeven aan de door de raad gestelde historische kaders en het daarmee beoogde eindresultaat. Daarnaast wordt ongewijzigd vastgehouden aan integraal behoud, renovatie en transformatie van plot 4 en 6.

Betrokken partijen

De mogelijkheid om voor bouwplot 3 uit te gaan van vernieuwbouw (nieuwbouw met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen) is besproken met de afdeling Erfgoed, het Q-Team en het SIED. Zowel Erfgoed als het Q-team stellen voor het bestaande gebouw goed in te laten meten, de voor- en achtergevel te behouden en aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen. Onderdeel daarvan is het reconstrueren van de beeldbepalende kap, de schoorstenen en het hergebruik van de bestaande dakpannen.

Het SIED is betrokken bij de aanvullende onderzoeken en uitgevoerde bredere belangenafwegingen. Met hun is ook een schouw van de panden op locatie geweest. Zij geven aan het prettig te vinden dat ze zijn betrokken en delen de beschreven aanpak en de adviezen. Wat daarbij meespeelt is dat het in dit geval niet om aangewezen monumenten gaat.

Eisen, randvoorwaarden en pluspunten deelauto's bij nieuwbouw

Cursief de locatie specifieke vertaling hiervan naar het Sluiskwartier

Randvoorwaarden:

- de plaats dient verkeerskundig inpasbaar te zijn (*dit kan op het stedelijk erf*);
- de plaats moet zich kenmerken door makkelijk in- en uitparkeren (verkeersveiligheid) (*dit kan op het stedelijk erf*);
- het betreft ten minste twee plaatsen die geschikt zijn voor een deelauto (*dit kan op het stedelijk erf*);
- *met de toepassing van het autodeelconcept kunnen maximaal 6 extra woningen worden gerealiseerd, bovenop de 41 woningen uit de verkoopstukken;*
- *toepassing van het autodeelconcept laat onverlet dat er 12 inpandige privéplekken moeten worden gerealiseerd op plot 7;*
- de plaatsen dienen onder het bewonersareaal te vallen. De plaatsen mogen in principe niet ten koste gaan van kortparkeren (*het bewonersareaal in het Sluiskwartier voor plot 3 t/m 7 is 41 woningen – 12 privéplekken eigen terrein = 29 openbare plekken (met vergunning). De 2 plekken voor de deelauto's zijn onderdeel van die 29 plekken en gaan niet ten koste van het kortparkeren*);
- bewoners van de nieuwbouw krijgen een aantrekkelijk (kennismakings)aanbod om gebruik te (blijven) maken van de deelauto's; (*het gaat hierbij om de bewoners van alle nieuwe woningen in plot 3 t/m 7, dus 41 + 6 = 47 woningen*);
- het aanbod is beschikbaar tenminste 1 maand voordat de bewoners de nieuwe woningen mogen betrekken voor de duur van ten minste 3 jaar (*dit moet contractueel worden vastgelegd*)
- De deelauto's zijn niet exclusief te gebruiken door de nieuwe bewoners, maar ook door het algemeen publiek.

Pluspunten

- de locatie leent zich voor uitbreiding met naastliggende plaatsen; *Is van toepassing*
- de voertuigen zijn elektrisch aangedreven;
- de locatie is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg; *Niet van toepassing*
- de locatie ligt bij een OV-halte, een ander vervoersknooppunt of in/nabij het centrum; *Is van toepassing*

Hoe

De kosten die met het toepassen van het autodeelconcept zijn gemoeid, komen ten laste van de ontwikkelaar.

Het verschil tussen de parkeereis op basis van de parkeernormen en de daadwerkelijk gerealiseerde plaatsen dient te worden afgekocht bij het sluiten van de koopovereenkomst. *Dat zijn in het geval van het Sluiskwartier $6 \times 1,3 = 8$ plekken. Conform het parkeerbeleid gaat het daarbij om $8 \times \text{€ } 4.150,- = \text{€ } 33.200,-$. Bij realisatie van het deelmobiliteitsconcept zal de helft van dit bedrag worden teruggestort naar de ontwikkelaar.*