

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.073091 / D.1776313
Datum document	4 oktober 2024
Onderwerp	overdracht project Silverdome
Opsteller	Noord, Richard van
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	14 oktober 2024

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|--|
| Advies | <ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met bijgevoegde (niet-openbare) tri-partite overeenkomst waarmee: <ol style="list-style-type: none"> a. het project Silverdome overgedragen wordt van Residence Bestevaer B.V. aan Verwelius Development B.V. b. afgeweken wordt van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 12 september 2024 vanwege de noodzakelijke versoeringen om het initiatief haalbaar te maken. 2. instemmen met bijgevoegde mededeling van wethouder Boom aan de commissie Fysiek Domein waarmee de commissie Fysiek Domein op de hoogte wordt gesteld van deze uitkomst. |
|---------------|--|

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Sinds april 2024 wordt met partijen (Residence Bestevaer B.V. en Verwelius Development B.V.) verkend of er afspraken gemaakt kunnen voor de overdracht van het project Silverdome. Samen met Houthoff zijn deze afspraken neergelegd in bijgevoegde tri-partite overeenkomst. Uitgangspunt daarbij zijn de op 22 juni 2020 gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst als ook de in april overeengekomen versoberingen en beperkte aanpassingen. De benodigde wijzigingsvergunning is onderdeel van de tri-partite overeenkomst. De tri-partite overeenkomst is afgestemd en akkoord bevonden door partijen. In dit collegevoorstel wordt u hierover geadviseerd.
Kaders	- de Koop- en Realiseringsovereenkomst (KRO) ondertekend op 22 juni 2020 - juridische levering (15 oktober 2022) - collegebesluit 30 april 2024 over de versoberingen – memo 26 april 2024
Doel/beoogd effect	Hiermee worden de afspraken met partijen vastgelegd en is de start van de bouw in week 49 bedacht. De afronding van het project staat nu begin 2027 gepland. Het beoogd effect is een ontwikkeling die voorziet in de woonbehoefte. Vooral voor het onderdeel sociale jongerenwoningen.
Argumenten	1.1 Met deze tri-partite overeenkomst worden de afspraken voor de overdracht van het project Silverdome aan Verwelius Development B.V. vastgelegd. Op 30 april 2024 heeft uw college ingestemd met een lijst van versoberingen en beperkte aanpassingen die voor Verwelius nodig zijn om het project Silverdome haalbaar te maken (bijlage 1). Bij dit collegevoorstel was een memo gevoegd (bijlage 2). De commissie Fysiek Domein is over voorgaande op 15 mei 2024 in kennis gesteld (bijlage 3). Op maandag 23 september 2024 heeft een (finaal) bestuurlijk overleg met partijen over de haalbaarheid van de tri-partite overeenkomst plaatsgevonden. Uit dit overleg bleek dat er geen directe hobbels meer zijn om tot een start van de ontwikkeling te komen. De tri-partite overeenkomst is door Houthoff na dit overleg verfijnd en bij dit voorstel gevoegd (bijlage 4).

1.2 Gelet op het maatschappelijke en politieke belang van voortgang is het onwenselijk om het project verder te optimaleren ten einde tot een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te komen.

De afgelopen tijd zijn vanuit de politiek vragen gesteld over de voortgang van deze ontwikkeling. Voor het laatst is dit onderwerp in de commissie Fysiek Domein van 11 september jl. aan de orde geweest. Daaruit is gebleken dat verdere vertraging onwenselijk is en er duidelijkheid dient te komen.

Afwijken van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is vooral ingegeven vanuit het maatschappelijke en politieke belang van spoedige voortgang.

2. Wenselijk is dat de commissie Fysiek Domein wordt geïnformeerd over de recente ontwikkeling.

Zie bijlage 5.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Alternatieven

Om tot een concrete start en einddatum te komen zijn meerdere gesprekken met Residence Bestevaer B.V. gevoerd. Daarbij zijn door Bestevaer verschillende ideeën aangedragen waardoor de ontwikkeling haalbaar zou zijn. Voorbeelden hiervan zijn meer bouwmassa, parkeergarage laten vervallen, andere (lagere)parkeernormen, andere verdeling doelgroepen etc. Deze ideeën konden bij de gemeente niet op draagvlak rekenen.

Waar wel draagvlak voor was waren versoberingen. Hierover is dan ook het gesprek met Verwelius, als beoogd opvolger, over aangegaan. In de bijgevoegde memo van 26 april 2024 is hierover het volgende gezegd:

“De voorgestelde optimalisaties zijn versoberingen. Deze zouden noodzakelijk zijn om het initiatief haalbaar te maken. Daarbij is expliciet door Verwelius meegegeven dat het initiatief momenteel spreekwoordelijk ‘onder water’ staat. Deze versoberingen zouden dus hoe dan ook noodzakelijk zijn.

Intern hebben wij meegekregen dat deze versoberingen op het eerste oog niet schokkend of onaanvaardbaar lijken. Tegelijkertijd hebben deze wel impact op de uitstraling van het plan. Denkbaar is dan ook dat hier vanuit Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK, voorheen Welstandscommissie) naar gekeken wordt. De eerste inschatting is dat hier een negatief advies op volgt juist gelet op het industriële ontwerp waarvan diverse architectuur kenmerken in het plan zijn doorgevoerd. Tegelijkertijd is het aan het college om het maatschappelijke dan wel politieke belang hierbij te betrekken.

Bij voorgaande moet opgemerkt worden dat een verder toetsing door de bouwplantoetser nog moet plaatsvinden.”

Het bijgevoegde advies van de CRK van 12 september 2024 was vooraf ingeschat (**bijlage 6**). Uit het advies valt op te maken dat de architect de opmerkingen van de CRK begrijpt en hiermee verder kan. Tegelijkertijd heeft Verwelius hier zelf in het finaal bestuurlijk overleg van 23 september, vooral ook ingegeven door de wens van voortgang, afstand van genomen.

Gelet op het maatschappelijke en politieke belang van voortgang is het onwenselijk om het project verder te optimaliseren met als doel om tot een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te komen. Vooral ook omdat hiermee onzekerheid wordt ingebouwd over de vraag of het project gaat lukken, terwijl met grote mate van zekerheid kan worden aangegeven dat dit opnieuw tot forse vertraging zal leiden (minimaal half jaar).

Gelet op het politieke maar ook maatschappelijke is verdere vertraging echter onwenselijk. Een langer verkenningstraject wordt dan ook niet voorgesteld.

Financiën | Niet van toepassing.

Participatie | Dit speelt alleen nog bij de wijzigingsvergunning die nog afgegeven moet worden.

Communicatie | De communicatie wordt door Verwelius in afstemming met de gemeente verzorgd.

Uitvoering en evaluatie | Indien uw college instemt met dit collegevoorstel wordt bijgevoegde mededeling van wethouder Boom gedeeld met de commissie Fysiek Domein. In verband met de afwezigheid van de burgemeester wordt bijgevoegde tri-partite overeenkomst door wethouder Boom ondertekend in de hoedanigheid van loco burgemeester.

Geheimhouding | Bijgevoegde tri-partite overeenkomst is niet-openbaar, zie ook artikel 7 in deze overeenkomst.

Mede geadviseerd door | Dit traject is o.a. in overleg met OW (ihkv de uitvoeringswerkzaamheden) tot stand gekomen.

Bijlagen	Bijlage 1	collegebesluit van 30 april 2024
	Bijlage 2	memo 26 april 204
	Bijlage 3	commissie mededeling van 15 mei 2024
	Bijlage 4	concept tri-partiteovereenkomst
	Bijlage 5	concept- commissie mededeling
	Bijlage 6	advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit