

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Allonge plot 3 t/m 7 Sluiskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-11-2025
Notanummer	: 2025-904
Datum	: 4-11-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 251027-Allonge Lithos ondertekend door Lithos.pdf,Bijlage 1 - Planning Sluiskwartier plot 3-7 d.d. 06-10-2025.pdf

Parafering

27-10-2025: Wethouder29-10-2025: Programmamanager

Agendering

* 29-10-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 30-10-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

4-11-2025

B & W d.d.: 4-11-2025

Besluit

1. De allonge d.d. 20 oktober 2025 bij de koop-ontwikkelovereenkomst van plot 3 t/m 7 Sluiskwartier met Lithos Projecten B.V. aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de allonge en de daarbij behorende bijlage (omdat hier concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie in staat). De nota en het besluit openbaar maken nadat de allonge door de gemeente is ondertekend

Inleiding

In maart 2025 heeft het college de ontwikkeling van plot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier definitief gegund aan Lithos Projecten B.V. en is de koop-ontwikkelovereenkomst aangegaan.

Bij de uitwerking van de plannen door Lithos is vertraging ontstaan. Dit heeft geleid tot overleg en bijstelling van de planning. De bijgestelde planning bevat mijlpalen die afwijken van de koop-ontwikkelovereenkomst. Er is een allonge (aanvulling op de overeenkomst) opgesteld om de aangepaste planning en mijlpalen overeen te komen.

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 wordt een bijdrage geleverd aan de economische

Beoogd resultaat van het aangaan van de allonge is de vorming van een nieuw planningskader voor de herontwikkeling van plot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier.

Kader

- * Collegebesluit definitieve gunning plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 11 maart 2025
- * Collegebesluit voorlopige gunning plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 10 september 2024 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit aanvulling verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 4 juni 2024 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 28 november 2023 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing 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 bouwplannen worden door Lithos uitgewerkt binnen de kaders van de koop-ontwikkelovereenkomst, de allonge en het vastgestelde en onherroepelijke omgevingsplan. Lithos plant in overleg met de gemeente een moment in voor nadere communicatie over de bouwplannen met de omwonenden en andere belanghebbenden.

Toelichting op participatiebeleid

Als de bouwplannen zijn uitgewerkt zal de ontwikkelaar in overleg met het projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

Argumenten voor en tegen

In maart 2025 is de definitieve gunning aan Lithos uitgegaan en is de koop-ontwikkelovereenkomst aangegaan. In de aansluitende periode is gebleken dat het behoud en transformatie van de plots 3, 4 en 6 en de nieuwbouw van plot 5 en 7 een complexe opgave betreft die meer tijd vergt dan vooraf ingeschat. Dit heeft een vertraging van ongeveer 3 maanden opgeleverd. Deze vertraging is verwerkt in een herziene planning. Daarmee is er nieuw perspectief op realisatie van plot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier.

Er zijn geen argumenten tegen het aangaan van de allonge met Lithos Projecten B.V.

Financiële consequenties en dekking

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit. De koopprijs wordt ongeveer 3 maanden later ontvangen dan ingeschat, maar doordat deze wordt

geïndexeerd leidt dit niet tot aanpassing van het financiële eindresultaat. Verder is afgesproken dat er één moment van afname / levering van de grond zal zijn. De optie van gefaseerde levering komt te vervallen.

Openbaarmaking en communicatie

Er is geen persbericht en/of aanvullende communicatie nodig.

Aanpak en uitvoering

Na de besluitvorming door het college zal de allonge worden ondertekend door de burgemeester. Vervolgens zal Lithos doorgaan met het uitwerken van het ontwerp van de woningen, de omgevingsvergunningen aanvragen en woningen verkopen. Verwacht wordt dat dit proces nog ongeveer 10 maanden in beslag neemt. Daarna volgt de levering van de gronden en opstallen aan Lithos en start de renovatie van de te behouden opstallen en de bouw van de nieuwe woningen. Verwacht wordt dat de realisatie gefaseerd zal verlopen.