

Van Wijnen, JHV Zonnelaan

13712

0803

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 april 2015 16:30
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Van Wijnen | JHV Zonnelaan - urgent -

ta

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 26 maart 2015 18:31
Aan: 5.1.2e@shell.com
CC: 5.1.2e@vanwijnen.nl
Onderwerp: FW: Van Wijnen | JHV Zonnelaan - urgent -

Dag 5.1.2e

Ik had zojuis 5.1.2e aan de lijn (Van Wijnen), in het kader van casus Zonnelaan.

Ik heb toegezegd dat hij ten spoedigste wordt gebeld door NAM en NAM de beoordeling ter hand neemt.

Ik heb daarbij tevens aangegeven dat het principe is dat redelijkerwijs toerekenbare meerkosten als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen (conform NPR 9998) voor vergoeding in aanmerking komen.

Tevens heb ik aangegeven dat in de detaillering en uitwerking van dit principe nog gesprekken lopen tussen EZ-NAM en gemeente, maar dat dit het ter hand nemen van de beoordeling nu niet in de weg staat.

5.1.2e vroeg nog of de gemeente toezeggingen kan doen over vergoedingen richting Van Wijnen. Ik heb aangegeven dat dit niet het geval is, dat beoordeling en toekenning vooralsnog vanuit NAM plaatsvindt.

Op verzoek van 5.1.2e heb ik deze mail in afschrift naar hem gestuurd.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Gegevens :

Gegevens Van Wijnen:

5.1.2e

Badweg 42 | Postbus 83 | 8400 AB Gorredijk | T 0513- 5.1.2e

M 06- 5.1.2e | E 5.1.2e@vanwijnen.nl | www.vanwijnen.nl

www.facebook.com/vanwijnengroep | www.twitter.com/vanwijnengroep | www.linkedin.com/in/ 5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 24 maart 2015 12:44
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Van Wijnen | JHV Zonnelaan - urgent -

ta

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 24 maart 2015 12:36
Aan: 5.1.2e @shell.com
CC: 5.1.2e 5.1.2e @minez.nl; 5.1.2e @shell.com; 5.1.2e
Onderwerp: Van Wijnen | JHV Zonnelaan - urgent -

Dag 5.1.2e

Ik heb zojuist 5.1.2e (directeur ontwikkelingen Van Wijnen) gebeld, nav jouw vraag 'Wat is de vraag nu precies die van Wijnen stelt ...'

Het komt neer op het volgende:

- Van Wijnen heeft al vergunning, staat in de startblokken om te bouwen, bouw moet voor zomer starten.
- Van Wijnen heeft al een afnemer voor het project (Bouwfonds), die zal opleggen dat Van Wijnen aardbevingsbestendig moet bouwen.
- Van Wijnen moet 1 juli starten met bouw, anders kunnen ze niet tijdig opleveren voor nieuwe seizoen/schooljaar 2016. Dat betekent risico leegstand eerste jaar, hetgeen partijen niet kunnen lopen en dus mogelijk afstel.
- Om op 1 juli te kunnen starten is het noodzakelijk dat uiterlijk 31 maart 2015 helderheid ontstaat over de vergoeding van meerkosten aardbevingsbestendig bouwen.
- Van Wijnen heeft Wassenaar ingeschakeld tbv NPR-proof ontwerp. Door te voeren aanpassingen kunnen plaatsvinden zonder dat nieuwe omgevingsvergunning hoeft te worden gevraagd.
- Op basis van onderzoek Wassenaar wordt ingeschat dat sprake is van 1,3 tot 1,5 miljoen meerkosten (laatste uitdetaillering loopt nog).

Voor de hele korte termijn (voor 31 maart 2015, dat is deadline voor besluitvorming afnemer Bouwfonds) is het van belang dat Van Wijnen uitspraak krijgt dat toerekenbare meerkosten vergoed krijgt, desnoods als principe-afspraken.

Ik kan me zo voorstellen dat vervolgens de eerste week van april wordt gebruikt om definitieve overeenstemming te bereiken.

Gezien de volledigheid van materiaal heb ik de verwachting uitgesproken dat snel kan worden gehandeld door NAM en dat NAM zo mogelijk deze week nog contact opneemt. Lukt dat?

Gegevens Van Wijnen:

5.1.2e

Badweg 42 | Postbus 83 | 8400 AB Gorredijk | T 0513- 5.1.2e
M 5.1.2e E 5.1.2e @vanwijnen.nl | www.vanwijnen.nl
www.facebook.com/vanwijnengroep | www.twitter.com/vanwijnengroep | www.linkedin.com/in/ 5.1.2e

Vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 23 maart 2015 8:23
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zonnelaan, Groningen

Urgentie: Hoog

5.1.2e ter archivering

Van: 5.1.2e
Verzonden: zaterdag 21 maart 2015 11:16
Aan: 5.1.2e@shell.com
Onderwerp: FW: Zonnelaan, Groningen
Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2e

Zie bijstaande oproep rondom project zonnelaan (Van Wijnen). Zou je deze met voorrang willen laten beoordelen?

Groet,

5.1.2e

Verzonden met mijn Windows Phone

Van: 5.1.2e
Verzonden: 20-3-2015 21:59
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Fw: Zonnelaan, Groningen

Kan je deze dinsdag met voorrang meenemen?

5.1.2e

Verzonden vanaf Samsung Mobile

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: 5.1.2e
Datum: 20-03-2015 09:48 (GMT+01:00)
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Zonnelaan, Groningen

Beste 5.1.2e

Wij hebben deze week overeenstemming bereikt met Bouwfonds over de koop van project Zonnelaan. De DD is positief afgerond, inclusief de aanpassingen t.b.v. de aardbevingsbestendigheid. De planning is dat wij 30 april de overeenkomst gaan tekenen dan ook gelijk de grond willen laten passeren. De start bouw staat gepland in juli 2015. Oplevering juli 2016.

Nu heb ik van jou begrepen dat ons project volledig past binnen de voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor de reserveringsgelden van de gemeente/NAM, echter dat er nog onduidelijkheden bestaan over de condities van het ter beschikking stellen van de gelden.

Om 30 april de handtekening te kunnen plaatsen is het van belang dat van Wijnen op 30 maart zekerheid geeft over de aanpassingen t.b.v. de aardbevingsbestendigheid. Jij hebt mij vorige week telefonisch aangegeven dat jij nog met

de NAM in gesprek bent over de condities van uitkering en hiervoor nog 2 weken denkt nodig te hebben. Dit zou precies aansluiten op onze planning. Praktijk wijst echter uit dat zaken altijd anders lopen dan gepland. Mocht dit zo zijn, ben jij dan in staat om vanuit de gemeente een brief te sturen dat de kosten voor de aanpassing niet ter discussie staan maar over de condities nog nader overleg dient plaats te vinden. Mocht jij hierover een andere mening hebben of een ander voorstel willen doen, zou jij mij dit op zo kort mogelijke termijn willen laten weten? Ik hoor graag van je.

**Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.**

5.1.2e

Badweg 42 | Postbus 83 | 8400 AB Gorredijk | T 0513- 5.1.2e
M 06-4 5.1.2e E 5.1.2e @vanwijnen.nl | www.vanwijnen.nl
www.facebook.com/vanwijnengroep | www.twitter.com/vanwijnengroep | www.linkedin.com/in/ 5.1.2e

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht onmiddellijk te verwijderen. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van of voortvloeiende uit dit e-mailbericht, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 20 maart 2015 16:30
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Projectgegevens Van Wijnen | JHV Zonnelaan - urgent -
Bijlagen: 150218 ATS hoofdlijnen Studentenhuisvesting Zonnelaan te Gronigen.pdf; Omgevingsvergunning-beschikking.pdf; 1316.20131126.WELSTAND.PDF; Reached provisional agreement.pdf; Aanvraaggegevens.pdf

5.1.2e ter archivering

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 20 maart 2015 16:30
Aan: 5.1.2e@shell.com
CC: 5.1.2e@minez.nl; 5.1.2e@shell.com; 5.1.2e
Onderwerp: Projectgegevens Van Wijnen | JHV Zonnelaan - urgent -

Dag 5.1.2e

Bijgaand het dossier dat per abuis eerder werd ingevoegd bij het project van Nijestee aan de Zonnelaan. Dit dossier kent hoge urgentie. Zou je deze voor de bespreking van woensdag willen inschuiven, zodat opvolgend het gesprek met partijen kan starten. Het project is al vergund, etc. en slaat dus de spijker op z'n kop als het gaat om het oogmerk van de '50 miljoen' regeling, namelijk vertraging van de bouwconomie tegengaan.

Vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e@vanWijnen.nl]
Verzonden: maandag 9 maart 2015 17:50
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Beste 5.1.2e
Wij willen graag doorpakken met Bouwfonds maar zijn nog in het ongewisse over de daadwerkelijke aanpak van de gemeente (NAM) inzake het aardbevingsdossier. Is het zo dat de kosten vooraf, op basis van een % van de bouwsom kunnen worden opgevoerd en nadien op basis van nacalculatie worden verrekend? Verder zouden wij graag een reactie ontvangen op de kosten die gemoeid zijn met het opschuiven van de startdatum. Zowel voor de gedeelde rente als de kosten voor de organisatie. In Groningen staat het team in de startblokken maar wij vinden het nu te risicovol om alsnog te starten zonder zicht te hebben grip te hebben op de kosten. Wat bij ons nog meespeelt is dat Van Wijnen voor de eerste jaarhuur borg staat. Daarom wil ik ASAP de uitvoering in om niet in een ongunstige periode op de markt te komen. Is het mogelijk dat ik even bij jou langs kom om zaken helderder te krijgen? Ik kan mij voorstellen dat jij momenteel belagd wordt door een ieder, maar onze urgentie is hoog!

Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.

5.1.2e

Badweg 42 | Postbus 83 | 8400 AB Gorredijk | T 0513- 5.1.2e
M 06-53 84 71 03 | E 5.1.2e @vanwijnen.nl | www.vanwijnen.nl
www.facebook.com/vanwijnengroep | www.twitter.com/vanwijnengroep | www.linkedin.com/in/ 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e @ groningen.nl]
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 13:54
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Geachte heer 5.1.2e

Je mail is aangekomen en wij hebben dit project aan onze lijst toegevoegd. Wij zijn nu druk doende de procedure met NAM en EZ af te kaarten om asap duidelijkheid te kunnen geven. We houden jullie van de voortgang op de hoogte.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 13:52
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Voor de lijst. Ik heb ontvangst bevestigd en aangegeven dat we hier asap op terug komen.

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e @fooq.nl]
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 12:29
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Geachte heer 5.1.2e

Van 5.1.2e heb ik begrepen dat u vorige week contact met hem hebt gehad over het project JHV Zonnelaan en de beschikbare middelen voor de aardbevingsproblematiek. Ik ben in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling projectmanager van dit project. 5.1.2e heeft mij vorige week gevraagd om u van projectgegevens te voorzien. Vanochtend kon ik u telefonisch niet bereiken en heb ik een terugbelnotitie achter gelaten.

In de bijlage ontvangt u alvast de onderstaande gegevens van het project:

- Omgevingsvergunningsaanvraag
- Definitief ontwerp ter goedkeurig voorgelegd aan welstand.
- Omgevingsvergunning (heeft nog bijbehorende bijlagen of ingediende tekeningen nodig?)
- Getekende overeenkomst 5-1-2015 en concept Turnkey Agreement 2 met de belegger
- Uitvoeringsplanning (in de uitvoeringsplanning is de vertraging die we oplopen indien we het gebouw aardbevingsbestendig maken nog niet opgenomen)

Heeft u hierbij voldoende of wenst u meer gegevens van het project?

Ik wil u vragen om telefonisch contact met mij op te nemen.

Ik ben te bereiken op 06 - 5.1.2e en vanmiddag beschikbaar.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Projectmanager



Ondernemers in maatschappelijk vastgoed

M 06 - 2 5.1.2e • 5.1.2e@fooq.nl • Thorbeckestraat 3a • postbus 693 • 8442 CX Heerenveen • www.fooq.nl

Blijf op de hoogte van ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed met de Fooq Update. [Schrijf je vandaag nog in.](#)



5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 maart 2015 22:50
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

5.1.2e heb je hier nog op geregeerd. Moet er nog even een standaard briefje heen.

5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 12 mrt. 2015 om 11:40 heeft "5.1.2e" <5.1.2e@ groningen.nl> het volgende geschreven:

Ik stuur deze mail even aan jullie door, mochten jullie deze nog niet hebben.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@vanwijnen.nl>
Verzonden: maandag 9 maart 2015 17:50
Aan: 5.1.2e
CC: '
Onderwerp: RE: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Beste 5.1.2e

Wij willen graag doorpakken met Bouwfonds maar zijn nog in het ongewisse over de daadwerkelijke aanpak van de gemeente (NAM) inzake het aardbevingsdossier. Is het zo dat de kosten vooraf, op basis van een % van de bouwsom kunnen worden opgevoerd en nadien op basis van nacalculatie worden verrekend?

Verder zouden wij graag een reactie ontvangen op de kosten die gemoeid zijn met het opschuiven van de startdatum. Zowel voor de gedeferde rente als de kosten voor de organisatie. In Groningen staat het team in de startblokken maar wij vinden het nu te risicovol om alsnog te starten zonder zicht te hebben grip te hebben op de kosten.

Wat bij ons nog meespeelt is dat Van Wijnen voor de eerste jaarhuur borg staat. Daarom wil ik ASAP de uitvoering in om niet in een ongunstige periode op de markt te komen.

Is het mogelijk dat ik even bij jou langs kom om zaken helderder te krijgen? Ik kan mij voorstellen dat jij momenteel belaagd wordt door een ieder, maar onze urgentie is hoog!

Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.

5.1.2e

Badweg 42 | Postbus 83 | 8400 AB Gorredijk | T 0513: 5.1.2e
M 06 5.1.2e | E e.schot@vanwijnen.nl | www.vanwijnen.nl
www.facebook.com/vanwijnengroep | www.twitter.com/vanwijnengroep |
www.linkedin.com/in/ 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 13:54
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Geachte heer 5.1.2e

Je mail is aangekomen en wij hebben dit project aan onze lijst toegevoegd. Wij zijn nu druk doende de procedure met NAM en EZ af te kaarten om asap duidelijkheid te kunnen geven. We houden jullie van de voortgang op de hoogte.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@fooq.nl>
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 12:29
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Geachte heer 5.1.2e

Van 5.1.2e heb ik begrepen dat u vorige week contact met hem hebt gehad over het project JHV Zonnelaan en de beschikbare middelen voor de aardbevingsproblematiek. Ik ben in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling projectmanager van dit project 5.1.2e heeft mij vorige week gevraagd om u van projectgegevens te voorzien. Vanochtend kon ik u telefonisch niet bereiken en heb ik een terugbelnotitie achter gelaten.

In de bijlage ontvangt u alvast de onderstaande gegevens van het project:

- Omgevingsvergunningsaanvraag
- Definitief ontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan welstand.
- Omgevingsvergunning (heeft nog bijbehorende bijlagen of ingediende tekeningen nodig?)
- Getekende overeenkomst 5-1-2015 en concept Turnkey Agreement 2 met de belegger
- Uitvoeringsplanning (in de uitvoeringsplanning is de vertraging die we oplopen indien we het gebouw aardbevingsbestendig maken nog niet opgenomen)

Heeft u hierbij voldoende of wenst u meer gegevens van het project?

Ik wil u vragen om telefonisch contact met mij op te nemen.

Ik ben te bereiken op 06 - 5.1.2e en vanmiddag beschikbaar.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

<image001.jpg>

Ondernemers in maatschappelijk vastgoed

M 06 - 23 9 5.1.2e • 5.1.2e@fooq.nl • Thorbeckestraat 3a • postbus 693 • 8442 CX Heerenveen •

www.fooq.nl

Blijf op de hoogte van ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed met de **Fooq Update**. [Schrijf je vandaag nog in.](#)

<image002.jpg>

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden.

Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht onmiddellijk te verwijderen. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van of voortvloeiende uit dit e-mailbericht, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 16 maart 2015 13:16
Aan: DIV Groningen
Onderwerp: FW: Zonnelaan (graag inboeken)

Wragstraat

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 4930749	Routing <input checked="" type="checkbox"/>
Ingek. 17 MAART 2015	Ro <input checked="" type="checkbox"/>
Dossiennr.	DRO <input checked="" type="checkbox"/>
Archief	

Graag inboeken:

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 14:51
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zonnelaan

Graag archiveren.

Van: 5.1.2e Bureau Pau [5.1.2e @pau.nl]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 14:50
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Zonnelaan

Gesproken en eerst voldoende afgehandeld 5.1.2e kan weer verder.

5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @groningen.nl]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 12:41
Aan: 5.1.2e Bureau Pau
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zonnelaan

Dag 5.1.2e

Graag een reactie richting Roeland.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @vanWijnen.nl]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 12:04
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Zonnelaan

Beste 5.1.2e

Zoals je weet zitten wij in een afrondende fase met Bouwfonds voor de ondertekening van de turn key overeenkomst van ons studentenhuysvestingsproject Zonnelaan.

Enig discussiepunt betreft de aardbevingsbestendigheid. Hiervoor hebben wij het project aangemeld bij 5.1.2e. Wij blijven echter in het ongewisse over de wijze van omgang van de kosten die gemoeid zijn met de aanpassingen aan het gebouw. Bouwfonds stelt als voorwaarde voor de afname dat het gebouw voldoet aan de nieuwe NEN norm. Onze kosten hebben wij wel inzichtelijk gemaakt maar weten niet hoe hiermee door de gemeente wordt omgegaan. Op wat voor wijze worden de meerkosten verrekend, wanneer kan over deze kosten worden beschikt, zitten hier ook vertragskosten in etc., etc.

Ik zit maandag as wederom met de partij om tafel en wil nu eens een handtekening gaan zetten. Daarom heb ik herhaaldelijk 5.1.2e gebeld en gemaild om een reactie. Die is tot op heden uitgebleven.

Graag overleg ik met jou wat te doen om het proces te versnellen. Iedere dag dat wij langer wachten loopt het van ons af.

**Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.**

5.1.2e

Badweg 42 | Postbus 83 | 8400 AB Gorredijk | T 0513- 5.1.2e
M 06-53 5.1.2e E 5.1.2e @vanwijnen.nl | www.vanwijnen.nl
www.facebook.com/vanwijnengroep | www.twitter.com/vanwijnengroep | www.linkedin.com/in/ 5.1.2e

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht onmiddellijk te verwijderen. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van of voortvloeiende uit dit e-mailbericht, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

Van: DIV Groningen
Verzonden: maandag 16 maart 2015 13:27
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zonnelaan (graag inboeken)
Bijlagen: FW: Zonnelaan (graag inboeken)

Graag stempelen, registreren en naar 5.1.2e toesturen. Afd. RO/PRO

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 14:51
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zonnelaan

Graag archiveren.

Van: 5.1.2e - Bureau Pau [mailto:5.1.2e@pau.nl]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 14:50
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Zonnelaan

Gesproken en eerst voldoende afgehandeld. 5.1.2e kan weer verder.

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e@ groningen.nl
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 12:41
Aan: 5.1.2e - Bureau Pau
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zonnelaan

Dag 5.1.2e

Graag een reactie richting 5.1.2e

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:e.schot@vanWijnen.nl]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 12:04
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Zonnelaan

Beste 5.1.2e

Zoals je weet zitten wij in een afrondende fase met Bouwfonds voor de ondertekening van de turn key overeenkomst van ons studentenhuysvestingsproject Zonnelaan. Enig discussiepunt betreft de aardbevingsbestendigheid. Hiervoor hebben wij het project aangemeld bij Jan Kleine. Wij blijven echter in het ongewisse over de wijze van omgang van de kosten die gemoeid zijn met de aanpassingen aan het gebouw. Bouwfonds stelt als voorwaarde voor de afname dat het gebouw voldoet aan de nieuwe NEN norm. Onze kosten hebben wij wel inzichtelijk gemaakt maar weten niet hoe hiermee door de gemeente wordt omgegaan. Op wat voor wijze worden de meerkosten verrekend, wanneer kan over deze kosten worden beschikt, zitten hier ook verdragingskosten in etc., etc. Ik zit maandag as wederom met de partij om tafel en wil nu eens een handtekening gaan zetten. Daarom heb ik herhaaldelijk 5.1.2e gebeld en gemaïld om een reactie. Die is tot op heden uitgebleven. Graag overleg ik met jou wat te doen om het proces te versnellen. Iedere dag dat wij langer wachten loopt het van ons af.

Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.

5.1.2e

Badweg 42 | Postbus 83 | 8400 AB Gorredijk | T 0513 5.1.2e

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht onmiddellijk te verwijderen. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van of voortvloeiende uit dit e-mailbericht, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 25 februari 2015 11:12
Aan: DIV Groningen
Onderwerp: FW: Projectgegevens | JHV Zonnelaan
Bijlagen: 150218 ATS hoofdlijnen Studentenhuisvesting Zonnelaan te Gronigen.pdf; TKA Zonnelaand Groningen 1st draft met opmerkingen VWPN.pdf; Omgevingsvergunning-beschikking.pdf; 1316.20131126.WELSTAND.PDF; Reached provisional agreement.pdf; Aanvraaggegevens.pdf

Graag inboeken.

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 4092735	Routing
Ingek. 25 FEB. 2015	RO
5.1.2e	PRO
Dossier:	
Archief	

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 13:52
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Voor de lijst. Ik heb ontvangst bevestigd en aangegeven dat we hier asap op terug komen.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@foog.nl>
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 12:29
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Geachte heer 5.1.2e

Van 5.1.2e heb ik begrepen dat u vorige week contact met hem hebt gehad over het project JHV Zonnelaan en de beschikbare middelen voor de aardbevingsproblematiek. Ik ben in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling projectmanager van dit project. 5.1.2e heeft mij vorige week gevraagd om u van projectgegevens te voorzien. Vanochtend kon ik u telefonisch niet bereiken en heb ik een terugbelnotitie achter gelaten.

In de bijlage ontvangt u alvast de onderstaande gegevens van het project:

- Omgevingsvergunningsaanvraag
- Definitief ontwerp ter goedkeurig voorgelegd aan welstand.
- Omgevingsvergunning (heeft nog bijbehorende bijlagen of ingediende tekeningen nodig?)
- Getekende overeenkomst 5-1-2015 en concept Turnkey Agreement 2 met de belegger
- Uitvoeringsplanning (in de uitvoeringsplanning is de vertraging die we oplopen indien we het gebouw aardbevingsbestendig maken nog niet opgenomen)

Heeft u hierbij voldoende of wenst u meer gegevens van het project?

Ik wil u vragen om telefonisch contact met mij op te nemen.

Ik ben te bereiken op 06 5.1.2e en vanmiddag beschikbaar.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Projectmanager

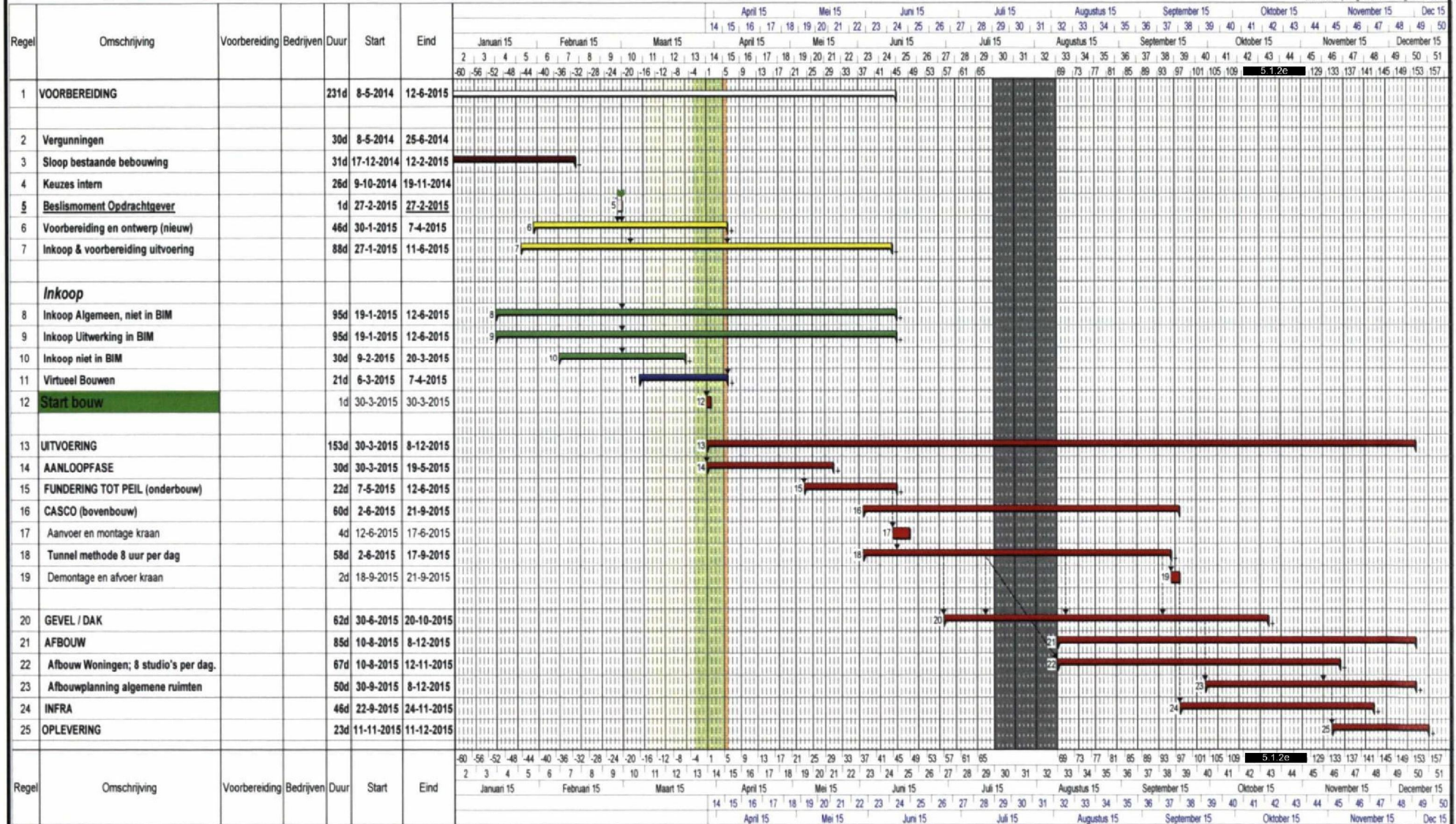


Ondernemers in maatschappelijk vastgoed

M 06 - 23 90 35 13 • 5.1.2e@fooq.nl • Thorbeckestraat 3a • postbus 693 • 8442 CX Heerenveen • www.fooq.nl

Blijf op de hoogte van ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed met de Fooq Update. [Schrijf je vandaag nog in.](#)





Basis planning

00_Samenvattingsbalk slopen bestaande opstellen voorbereiding BIM inkoop virtueel bouwen uitvoering

Van Wijnen Groningen B.V.
Postbus 5263
9700 GG Groningen
1700 AA Heerhugowaard
E groningen@vanwijnen.nl

Planning Nr.:
Getekend door: 5.1.2e
Aanmaakdatum: 23-1-2015
Revisie Nr.: C
Revisie datum: 17-2-2015
Aanpassingen:

Project: Studentenhuisvesting Zonnelaan te Groningen
Onderwerp: Overall Schema
Oprachtgever:
Status: Definitief
Project Ref.: 5.1.2e

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht, Handhaving
en Geo Informatie (VTH&G)

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV
De heer [redacted] 5.1.2e
Postbus 83
8400 AB GORREDIJK

Datum 14 mei 2014 Bijlage(n) 2 Kenmerk OVA-201372140/100
Informatie [redacted] 5.1.2e Tel. (050) 367 85 15 Fax (050) 367 80 90
E-mail [redacted] 5.1.2e @groningen.nl BSN
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer [redacted] 5.1.2e

U heeft op 2 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201372140.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met [redacted] 5.1.2e van de afdeling VTH&G, telefoon (050) [redacted] 5.1.2e en e-mail [redacted] 5.1.2e @groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze, [redacted]

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G

Gemeente Groningen
15 MEI 2014
afd. VTH en G

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV
Postbus 83
8400 AB GORREDIJK

Gemeente Groningen

VERZONDEN 15 MEI 2013

afd. VTH en G

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 2 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210 te Groningen, aangevraagd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV en geregistreerd onder nummer 201372140.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. Buitenplanse afwijking (art. 2.12.1.a.3 Wabo)
3. Ontheffing Bouwverordening (art. 2.5.30.4) voor 9 parkeerplaatsen

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzen

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 14 mei 2014

Nummer: 201372140

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Gro
namens de

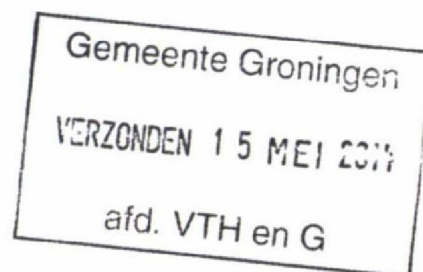
5.1.2e

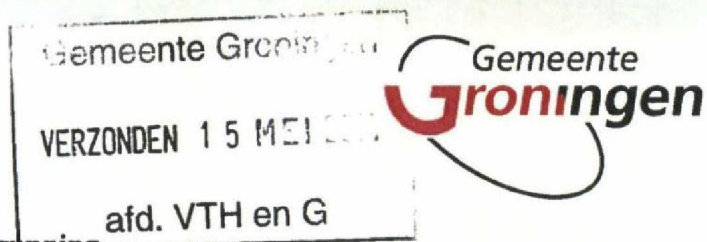
5.1.2e

5.1.2e

E.B.J. van Deelen,
teamleider afdeling VTH&G

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G





Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 14 mei 2014 voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210 te Groningen, aangevraagd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV en geregistreerd onder nummer 201372140.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. ontheffing Bouwverordening

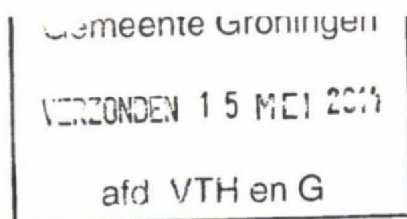
De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, Uitwerkingsplan Plutolaan', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3 Wabo

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk; Uitwerkingsplan Plutolaan' en de bestemming van de locatie is 'gemengde doeleinden'. Het plan is strijdig omdat de bouwhoogte wordt overschreden, er op de begane grond niet mag worden gewoond en het gebouw buiten het bouwvlak is gelegen. Voor deze strijdigheden is geen binnenplanse afwijking mogelijk.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*



Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan past in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 oktober 2013, die ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Ontheffing Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Hierin wordt onder meer omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn.

Er worden 284 jongerenwooneenheden gerealiseerd. Volgens de beleidsregels volgt hieruit een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen (0,1 parkeerplaats per jongereenheid). Daarnaast is er nog een openbare, commerciële functie waarvoor een aparte parkeernorm van 3,5 parkeerplaats per 100 m² gebruiksoppervlak geldt. Daaruit volgt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Er worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd tegenover een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Daaruit volgt een tekort op het totale plan van 9 parkeerplaatsen.

In dit verband is er sprake van een bijzondere situatie. Het is wellicht mogelijk om bij de garageboxen de resterende parkeerplaatsen aan te leggen. Echter is dit tevens het gebied waar in verband met de herplantplicht zoals opgelegd in de kapvergunning 6 bomen dienen te worden teruggeplant. Bovendien is in de nabije omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zoals blijkt uit de resultaten van de parkeerdrukmeting. Om deze reden verlenen wij ontheffing voor de resterende 9 parkeerplaatsen op grond van artikel 2.5.30 lid 4. Hieraan verbinden wij een voorwaarde in de vorm van een inspanningsverplichting. Deze verplichting houdt in dat er moet worden beoordeeld of er, nadat de 6 bomen zijn geplant, de resterende ruimte kan worden ingericht als parkeervoorziening. Indien dat het geval is zullen, buiten de groeiplaatsen van deze bomen, op de resterende ruimte zoveel mogelijk parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201372140

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:

*** Voorwaarde(n) van de gemeente Groningen.**

- > De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving aanvang bouw**". Ook dient er **contact** te worden opgenomen met het inspectieteam West van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 82 14.
- > Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH&G.
- > **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving einde bouw**".
- > Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201372140
 - Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend, zoals definitief palenplan en funderingsadvies, berekening palen, doormetingen, inmetingen, constructieberekening funderingen, vloeren enz.
 - Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing.
 - Van een **aantal onderdelen en/of bouwkundige aspecten** zijn geen tekeningen en/of berekeningen in de **vergunning** opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van onderdelen, dit onderdeel of aspect betreffende, dient goedkeuring te zijn verkregen

van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en/of berekeningen te worden ingediend.

- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang van de grondwerkzaamheden
- de aanvang van de heiwerkzaamheden
- het storten van betonconstructies en/of de montage van geprefabriceerde betonelementen
- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;

Bijlage bij vergunning met kenmerk OVA-201372140

Ingevolge artikel 2.12, lid 1a, onder 3, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is het bouwplan van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en de Grote Beerstraat 206, 208 en 210 te Groningen vanaf 31 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op basis van deze ter inzagelegging zijn op het bouwplan zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

1. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw ten aanzien van het bestaande flatgebouw, daterend uit de beginperiode van Paddepoel, is esthetisch ongelukkig
2. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw en het deels verwijderen van groen tast het oorspronkelijke karakter van Paddepoel aan
3. Jongerenhuisvesting wordt teveel geconcentreerd in beperkt gebied en zou meer over de gehele stad moeten worden verspreid
4. Omdat onduidelijk is of de plaatsing van het nieuwe flatgebouw leidt tot windhinder dient hiernaar onderzoek te worden gedaan
5. Het gemeenschappelijke dakterras van het nieuwe flatgebouw leidt tot geluidoverlast
6. Door het bouwplan zal de parkeerdruk toenemen, terwijl er in de huidige situatie al parkeerproblemen zijn
7. Slechte communicatie gemeente
8. Door de nieuwbouw zal de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de bestaande panden toenemen
9. De nieuwe flat houdt zonlicht tegen ten aanzien van bestaande bebouwing
10. Er worden 25 bomen gekapt en er komen slechts 8 ter compensatie voor terug, dit is in strijd met de ambitie van de gemeente om bomen één op één te compenseren
11. Bestaande erfdiensbaarheid en schending van het eigendomsrecht

Commentaar gemeente op de ingebrachte bedenkingen:

1. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw ten aanzien van het bestaande flatgebouw, daterend uit de beginperiode van Paddepoel, is esthetisch ongelukkig

Bij de stedenbouwkundige plaatsing van het gebouw heeft als uitgangspunt gediend het oorspronkelijke orthogonale stelsel van haaks op elkaar staande richtingen die kenmerkend is voor de opzet van de wijk Paddepoel als geheel. Daarbij was tevens wandvorming langs de Zonnelaan als versterking van de entree van de wijk uitgangspunt.

Kenmerk van de ontwikkeling van de stad als geheel is dat de verandering in de tijd in gebruik en architectonisch beeld zichtbaar zijn. Daarmee wordt een nieuwe betekenislaag aan deze plek in de stad toegevoegd. Naast een ontstaansgeschiedenis (60er jaren wijk en in 1 keer gebouwd) krijgt de wijk er een ontwikkelingsgeschiedenis bij. Dat uit zich in een architectonisch beeld van "nu". Overigens heeft de welstand, als onafhankelijke commissie, haar goedkeuring aan dit bouwplan gegeven.

2. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw en het deels verwijderen van groen tast het oorspronkelijke karakter van Paddepoel aan

De wijk Paddepoel is opgezet als een typisch voorbeeld van 60er jaren stedenbouw. Vanuit de opgave om de woningnood zo snel mogelijk op te heffen is er indertijd voor gekozen zo efficiënt mogelijk te bouwen. Dit gold zowel voor de stedenbouw, de architectuur als de bouwmethode. Een stempelstructuur, bepaald door de kraanbaan, is dan ook bepalend voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Daar waar de stempelstructuur niet uitkwam met de grillige lijnen van de bestaande stad, de spoorlijn of in het geval van Paddepoel, het Reitdiep werden soms bijzondere functie gepland maar meestal groen gepoot.

Het nadenken over de noodzakelijke herstructurering van de wijk is al begonnen aan het eind van de vorige eeuw. In augustus 2000 is reeds het "Masterplan Wijkvernieuwing Paddepoel- Zuid Groningen" vastgesteld. Daarin werd de entree van de wijk langs de Zonnelaan als aandachtspunt benoemd. Het stedenbouwkundig plan "Achter de Reitdijk" is een nader uitwerking van dit oorspronkelijke "Masterplan". Dat stedenbouwkundig plan heeft zijn weerslag uiteindelijk gevonden in het vastgestelde Bestemmingsplan (januari 2010). De herstructurering in Paddepoel houdt de oorspronkelijke opzet van de wijk steeds als uitgangspunt en borduurt daar op voort. Begeleiding van de route door bebouwing en een hoogteaccent als symbool van de stedelijke hoofdentree van de wijk zorgen voor afleesbaarheid van de stedenbouwkundige betekenis op deze plek en zorgen tevens door de oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte voor sociale veiligheid.

3. Jongerenhuisvesting wordt teveel geconcentreerd in beperkt gebied en zou meer over de gehele stad moeten worden verspreid

Het jongerenhuisvestingsbeleid is erop gericht om jongeren met een divers aanbod voldoende en kwalitatief goede woonruimte te bieden. Om het aanbod te vergroten en de druk op de particuliere kamerverhuur te verkleinen is het project Campus Groningen (voorheen Bouwjong genoemd) gestart. Hiervoor zijn in de stad vier zones, waaronder Paddepoel, aangewezen voor grootschalige projecten met circa 4500 wooneenheden. Bovendien ondersteunen we ook initiatieven op andere locaties in de stad. We vinden een evenwichtige bevolkingssamenstelling in buurten en wijken belangrijk. Met bijvoorbeeld de 15 procent-norm voor kamerverhuur en het bestemmingsplan voor regulering van woningsplitsingen proberen we dat te bevorderen.

In de zone nabij het winkelcentrum van Paddepoel zijn drie plannen (locaties) aangewezen die geschikt zijn voor verder onderzoek en zo mogelijk uitwerking. In het vervolgtraject is aan de locatie Zonnelaan (oostzijde) de locatie hoek Grote Beerstraat (westzijde) toegevoegd. Door de ruimte en de ligging aan de rand van de buurt en aan een gebiedsontsluitingsweg (Zonnelaan) zijn deze locaties geschikt voor jongerenhuisvesting op deze schaal.

De ideeën voor deze locatie zijn tijdens de manifestatie Campus Groningen gepresenteerd. Belangstellenden hebben daarbij kennis kunnen nemen van het voorlopig ontwerp voor dit woongebouw en zijn in de gelegenheid gesteld te reageren. Daaraan voorafgaand is in het participatietraject voor de vier aangewezen zones met betrokkenen (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) gesproken over aandachtspunten voor kwaliteit en voor een goede inpassing in de buurt. De uitkomst is als

ontwikkelingskader vastgelegd in de notitie Campus Groningen die in 2011 door de raad van Groningen is vastgesteld.

4. Omdat onduidelijk is of de plaatsing van het nieuwe flatgebouw leidt tot windhinder dient hiernaar onderzoek te worden gedaan

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ontwikkelaar van het bouwplan een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar het te verwachten windklimaat rond de nieuwbouw op de hoek van de Grote Beerstraat en Zonnelaan. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de kans op windhinder en windgevaar in de directe omgeving van de jongerenhuisvesting.

De directe omgeving is primair beoordeeld voor de activiteiten 'lopen' en 'slechteren'. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat rondom de geplande jongerenhuisvesting op meerdere posities een goed windklimaat voor 'lopen' en op enkele locaties een matig windklimaat voor de 'slechteren' wordt verwacht. Dit als gevolg van de flat die naast de nieuwbouw staat. De hoogste windsnelheden ontstaan bij wind uit het zuiden ter plaatse van de doorgang van de Grote Beerstraat naar de parkeerplaats op het binnenterrein. Het aantal uren per jaar dat dit voorkomt is beperkt en acceptabel voor het gebruik 'lopen'.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van onevenredige windhinder en windgevaar in de directe omgeving van de nieuwe jongerenhuisvesting. Zie hiervoor het rapport van adviesbureau WNP d.d. 2 mei 2014 met kenmerk 4141082.R01.

5. Het gemeenschappelijke dakterras van het nieuwe flatgebouw leidt tot geluidoverlast

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ontwikkelaar van het bouwplan een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar de optredende geluidniveaus op de omliggende geluidgevoelige gebouwen/functies, afkomstig van het dakterras. Hieruit kan worden geconcludeerd dat dat geluidsoverlast van het terras naar de omgeving niet aannemelijk is. Zie hiervoor de notitie van adviesbureau Landstra d.d. 23 april 2014 met kenmerk 213107b04.

De beoogde belegger/eigenaar van het complex garandeert dat er een huismeester aanwezig is in het complex. Hij offert daarvoor 1 studio naast de entree op als woon-/werkruimte voor deze huismeester. De huismeester ziet erop toe dat er in het complex, inclusief het dakterras, op een nette en ordentelijke manier wordt geleefd. Hiertoe worden ook in de huurovereenkomsten regels vastgelegd. De belegger/eigenaar is zeker gebaat bij een goede relatie met de omgeving en een goed imago van het complex. Dit bevordert de verhuurbaarheid.

In het huishoudelijk reglement is opgenomen dat het de huurder niet is toegestaan de binnentuin het dakterras te gaan gebruiken voor groepsafspraken, groepsontmoetingen of feestjes zonder dit minimaal zeven werkdagen van te voren aan te vragen bij de huismeester (naam). De binnentuin het dakterras moet worden gezien als een privéruimte van de eigenaar en is niet openbaar toegankelijk tenzij huurder hiervoor de goedkeuring krijgt. Na goedkeuring mag huurder deze, afhankelijk van het gebruik, omniel gebruiken voor beperkte uren, vanaf 17:00 uur tot uiterlijk 23:00 uur dit om overlast te voorkomen.

6. Door het bouwplan zal de parkeerdruk toenemen, terwijl er in de huidige situatie al parkeerproblemen zijn

Het bouwplan heeft op basis van de huidige parkeernormen 31 parkeerplaatsen nodig. Op het binnenterrein worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Uit parkeerdrukmetingen is gebleken dat er in de nabije omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. De huidige parkeerdruk is ca. 65%. Er is ruim voldoende restcapaciteit om een ontheffing te verlenen voor 9 parkeerplaatsen. Zie hiervoor de parkeerdrukmeting Zonnelaan - Grote Beerstraat.

Aan de vergunning verbinden wij een voorwaarde in de vorm van een inspanningsverplichting. Het is wellicht mogelijk om bij de garageboxen de resterende parkeerplaatsen aan te leggen. Echter is dit tevens het gebied waar in verband met de herplantplicht zoals opgelegd in de kapvergunning 6 bomen dienen te worden teruggeplant. De inspanningsverplichting houdt in dat er moet worden beoordeeld of, nadat de 6 bomen zijn geplant, de resterende ruimte kan worden ingericht als parkeervoorziening. Indien dat het geval is zullen, buiten de groeiplaatsen van deze bomen, op de resterende ruimte zoveel mogelijk parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

7. Slechte communicatie gemeente

Bij punt 3 is toegelicht dat dit project een voortvloeisel is van Bouwjong en de manifestatie Campus Groningen. Het ontwerp op 1 juli 2013 aan de wijkraad Paddepoel gepresenteerd. De wijkraad heeft kennis genomen van het plan en enkele kanttekeningen gemaakt. Er zijn geen bedenkingen geuit tegen het bouwconcept.

Op 20 augustus 2013 is het ontwerp gepresenteerd aan alle direct omwonenden. Er zijn ca. 390 uitnodigingsbrieven verspreid. De wijkraad Paddepoel is ook uitgenodigd voor deze bijeenkomst. In verband met de voortgang van het project is deze presentatie net buiten de basisschoolvakantie gehouden. Er waren 40-50 mensen aanwezig. De hoogte en het dakterras waren de belangrijkste opmerkingen.

Op 9 september 2013 zijn door omwonenden per mail vragen over het bouwplan gesteld. De hoogte en de te volgen procedure waren de onderwerpen. De mail is op 13 september 2013 beantwoord.

De ontwikkelaar, de architect en de gemeente zijn uitgenodigd om het plan op 10 oktober 2013 te presenteren aan het bewonersplatform Paddepoel Zuidwest.

Naar aanleiding van contacten van raadsleden met vier omwonenden zijn de stedenbouwkundige en de projectleider op 30 januari 2014 bij deze bewoners op bezoek geweest om vragen te beantwoorden en om aanvullende informatie te geven.

Op 6 maart 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden om belangstellenden een toelichting te geven op en vragen te beantwoorden n.a.v. de inhoud en procedures van de omgevingsvergunning en de kapvergunning.

De raad is geïnformeerd over de juiste inhoud van het bouwplan en over de inhoud van het bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan was

aangegeven dat het hoogteaccent maximaal 800 m² mag bedragen. Het bouwplan voldoet aan deze randvoorwaarde.

8. Door de nieuwbouw zal de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de bestaande panden toenemen

Uit berekeningen van het geluidsniveau ter plaatse van 'Blauw Borgje' om het verschil tussen oude en nieuwe situatie te bepalen blijkt dat het geluidniveau door de nieuwbouw afneemt. Door de afscherpende werking van de gebouwen daalt het geluidsniveau tot 1,3 dB(A) op de hoogste verdiepingen. Op de benedenverdieping is dit effect minder, namelijk maximaal 0,5 dB(A). Er is dus zeker geen sprake van een toename. Zie hiervoor de berekeningen met Geomilieu V2.40 d.d. 12 mei 2014.

9. De nieuwe flat houdt zonlicht tegen ten aanzien van bestaande bebouwing

De plek van het volume op deze bouwlocatie is ten opzichte van de omringende bebouwing en de oriëntatie op de zon gunstig gelegen, zodat van een verslechtering van zonlicht ten opzichte van de omringende bebouwing slechts in geringe mate sprake is. Daarnaast is het gebouw om waardevol groen te kunnen handhaven slechts 1 verdieping hoger geworden dat op basis van het bestemmingsplan met direct recht mogelijk is.

Inherent aan het wonen in de stad is dat de omgeving, en daarmee het uitzicht, in de loop der jaren kan veranderen. Voor de individuele burger kan dit tot veranderingen leiden in bezonning van de eigen woning en in de beleving van de omgeving. Het uitzicht heeft te maken met de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwbouw en met de breedte en de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woningen. De nieuwe flat is ten opzichte van de bestaande bebouwing zo geplaatst, dat de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zo groot mogelijk is (40 meter), terwijl - mede vanwege het uitzicht van de bewoners van de bestaande bouw - is gekozen voor relatief compacte bebouwing, die zoveel mogelijk naar het noorden is gelegen. Daardoor kan er vanuit de flat aan de Grote Beerstraat langs worden gekeken, en blijft het uitzicht op de stad, de zonsopkomst en de nadere omgeving zo veel mogelijk gehandhaafd.

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat weliswaar de schaduw van de nieuwbouw over de bestaande bebouwing valt, maar aangezien de zon in de loop van de dag draait, is dit dan ook slechts een beperkt deel van de dag (een aantal uren) het geval. Voor de bestaande flat aan de Grote Beerstraat geldt dat van schaduw op de tijdstippen tussen 21 maart en 21 september (de meest kritische periode van het jaar) na 9.30 in de ochtend in het geheel geen sprake van schaduw meer is.

Voor de flat aan de Zonnelaan geldt dat op 21 maart van schaduw geen sprake is tot 15.30 uur. Op 21 juni valt de schaduw pas na ca. 18 uur over het gebouw. Verder is er geen bestaande bebouwing die last heeft van schaduwwerking van deze nieuwbouw.

Voor het overige is dit bouwplan voor wat dit punt betreft niet anders dan willekeurig welke andere binnenstedelijke situatie in de stad dan ook.

10. Er worden 25 bomen gekapt en er komen slechts 8 ter compensatie voor terug, dit is in strijd met de ambitie van de gemeente om bomen één op één te compenseren

In de groenstructuurvisie Groene Pepers (vastgesteld in maart 2009) is op de groenstructuurkaart onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevangroenstructuur. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van (de samenhang in) de basisgroenstructuur. Dit betekent dat er een inspanningsverplichting bestaat dit groen te behouden en versterken. Wanneer dat aantoonbaar niet lukt, dient in de nabijheid een compensatie plaats te vinden van bepaald groen.

Binnen het project worden er 25 bomen geveld en er worden 8 nieuwe bomen geplant. Er worden dus meer bomen geveld dan er terug kunnen worden geplaatst. Dat is spijtig te noemen, maar op deze locatie kan dit simpelweg niet worden opgelost. Gezien de oppervlakkige en soms wijd verspreide beworteling die is aangetroffen, is verplanting voor geen van de bomen een optie. Er is gekeken naar een andere projectie van het gebouw in het plangebied, maar aangezien er bomen rondom staan zou het eventueel anders projecteren van het gebouw weer gevolgen hebben voor andere bomen, waaronder eveneens potentieel monumentale bomen.

11. Bestaande erfdiensbaarheid en schending van het eigendomsrecht

De erfdiensbaarheid is nog niet geëindigd en zou ook nog kunnen gelden ten behoeve van het nieuwe gebruik door de nieuwe eigenaar. De gemeente heeft van de vergunninghouder vernomen dat, indien een alternatieve ontsluiting noodzakelijk is, deze zou kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe is een principetekening beschikbaar. Voor de gemeente, ten behoeve van de huidige vergunningverlening is het slechts van belang dat er een goede parkeersituatie en ontsluiting worden gerealiseerd. We vinden het van minder belang wáár die ontsluiting zal komen en willen ons niet inhoudelijk mengen in deze privaatrechtelijke kwestie.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de belangen van de indieners van de zienswijzen niet opwegen tegen het belang dat gediend is met het belang van de aanvraag van de vergunning en hebben daarom besloten voor dit bouwplan afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Bouwveiligheidsplan

- Doel:** Zorgen voor veiligheid van derden.
(de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers)
- Hoe en wanneer:** Indienen in 2 voud, 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij afdeling VTH&G, postbus 7081 9701 JB Groningen
- Opmerking:** Het bouwveiligheidsplan is geen V&G plan.
- Wettelijke eis:** Het bouwveiligheidsplan dient te zijn goedgekeurd voor de start van de bouwwerkzaamheden en moet op de bouwplaats aanwezig zijn conform art. 4.2 lid c van de Groninger Bouwverordening

1. Opdrachtgever

Naam	
Adres	
Postcode en Plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon	

2. Aannemer

Naam	
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
Faxnummer	
Contactpersoon ter plaatse	
Telefoonnummer	

3. Projectgegevens

Project	
Locatie/straat/kavelnummer	
Bouwaanvraagnummer	

4. Bouwproces

Korte omschrijving van de bouwwijze met aandacht voor:

Hulpwerken zoals bijv.; damwanden, bemalingen, steiger-, stut- en stempelwerk;

Fundering: (bij heiwerkzaamheden; hoe wordt schade aan naburige bouwwerken voorkomen?)
Vloeren:
Wanden:
Dak:

5. Werkdata en tijden

Als toetsingsnorm voor de geluidsbelasting door bouw- en sloopwerkzaamheden op de gevels van woningen, tijdens de gehele duur van de werkzaamheden, wordt een Leq van 60 dB(A) aanbevolen. Bij een totale duur van de werkzaamheden korter dan een maand kan de toetsingsnorm van 65 dB(A) worden gehanteerd.

Werkzaamheden zijn in principe toegestaan binnen de periode van 07.00-19.00 uur.

In principe tijdens de avond- en nachtperiode geen lawaaiige bouw- en sloopwerkzaamheden in de nabijheid van woningen.

In bijzondere omstandigheden kunt u bij de afdeling VTH&G een ontheffing aanvragen.

6. Materieel

Maakt u gebruik van een kraan?

 JA NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

Plaats van de kraan en de hijszones op tekening aangeven

7. Heiwerkzaamheden

Maakt u gebruik van een hei/boorstelling?

 JA NEE

Indien ja, staat de hei/boorstelling op draglineschotten?

 JA NEE

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van draglineschotten dan dient er een grondmechanische berekening te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ondergrond voldoende draagkracht bezit om de heistelling veilig te gebruiken.

8. Opslag materiaal/ materieel

Gaat u materiaal/materieel in de openbare ruimte opslaan?

 JA NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

N.B.: Wanneer u gebruik maakt van gemeentegrond dient u contact op te nemen met de dienst Stadstoezicht, bereikbaar onder telefoonnr. 050-367 89 10.

N.B.: Bij verkeersbelastende maatregelen zoals bijvoorbeeld afzettingen en afsluitingen van wegen of gedeelten van wegen dient u contact op te nemen met het Loket Beheer en Verkeer, bereikbaar onder telefoonnr. 050-367 81 11.

9. Overige maatregelen

Maatregelen ter voorkoming van mogelijk gevaar **aan derden** door bijvoorbeeld:

Vallende delen:
Lawaai/Trillingen:
Afval:
Anders, nl.

10. Tekening van de bouwplaats-inrichting

Op deze tekening(en) moet worden aangegeven:

- de situering van het bouwwerk met het omliggende terrein c.q. bebouwing;
- de grenzen van het bouwterrein;
- de plaats van de bouwborde;
- de plaats en de kwaliteit van de afscheiding van het bouwterrein;
- de opstelplaats van het materiaal/materieel;
- de plaats van de laad- en loszones;
- de aan- en afvoerwegen;
- de plaats van de bouwketen;
- de opstelplaats van de kraan en de hijszones;
- de plaats van de afvalcontainers;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen.

De schaal van bedoelde tekening(en) mag niet kleiner zijn dan 1:100, of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201372140

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:

*** Voorwaarde(n) van de gemeente Groningen.**

> De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving aanvang bouw**". Ook dient er **contact** te worden opgenomen met het inspectieteam West van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 82 14.

> Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH&G.

> **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving einde bouw**".

> Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201372140

- Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend, zoals definitief palenplan en funderingsadvies, berekening palen, doormetingen, inmetingen, constructieberekening funderingen, vloeren enz.

- Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing.

- Van een aantal onderdelen en/of bouwkundige aspecten zijn geen tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van onderdelen, dit onderdeel of aspect betreffende, dient goedkeuring te zijn verkregen

van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en/of berekeningen te worden ingediend.

- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang van de grondwerkzaamheden
- de aanvang van de heiwerkzaamheden
- het storten van betonconstructies en/of de montage van geprefabriceerde betonelementen
- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.
Attn.

[Place, date]

Dear [Mr/Mrs ...],

We confirm that we have reached provisional agreement with you regarding the acquisition of the to be built and Turn Key developed/delivered Object, which will be situated at Zonnelaan 10 (9742 BL) Groningen and Grote Beerstraat 206, 208 and 210 (9742 SJ) in Groningen, the Netherlands, on the basis of the following terms and conditions.

Vendor and developer: Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. located at Badweg 42, 8401 BL in Gorredijk, the Netherlands.

Purchaser: ZIP KAG on account of the special fund "European Student Housing Fund" or a Special Purpose Vehicle 100% owned by the Fund.

Object: A multi-tenant student House (264 studios) situated at Zonnelaan 10 (9742 BL) Groningen and Grote Beerstraat 206, 208 and 210 (9742 SJ) in Groningen, the Netherlands and in accordance with the attached technical description (Annex 1) to be further detailed in a programme of requirements to be agreed between parties.

Land and Land Registry details:

Municipality	Groningen
Section	L
Number(s)	3132
Area	20 a and 60 ca
Municipality	Groningen
Section	L
Number(s)	5766
Area	12 a and 12 ca

The Land will be required on a free hold basis.

Surface area: The floor area of the new Building will amount to approx. 6.766 m² (net lettable floor area) according to NEN 2580.

Turn key: (i) the Object shall be completed in accordance with the attached technical description, the building permit and should comply with all safety requirements and other government regulations relating to the Object (ii) the Object shall be

ready for use and leasing and shall be in a swept clean condition at Turn key delivery and (iii) all technical installations in the Object as indicated in the technical description are fully functional.

Rent situation:	The potential gross annual rent of the Object including VAT.
Form of Sale:	The sale will be executed v/a a Turn Key sale and purchase agreement ("TKA"). Parties will discuss a structure of forward funding where the purchase of the land (1 st instalment to be paid by the Purchaser) will take place upon the start of construction and further via a reasonable instalment schedule which will relate to the execution of the construction work, to be agreed upon in the TKA. Vendor will reimburse the Purchaser's interest loss in this respect against a percentage 5.1.2f which will be due and settled with each instalment payment.
Permit:	It is guaranteed by Vendor that the required single environmental permit (to build) is received and is irrevocable.
Value added tax:	The transfer is VAT taxable by operation of law. VAT will not be recovered in favour of the Vendor.
Transfer tax:	The transfer tax is at the expense of the Vendor if due. Purchaser is willing to cooperate with a fiscal optimal transaction only if all extra potential risks and/or costs will have been covered to Purchaser's sole discretion.
Purchase price:	€ .,- with further costs for the Purchaser's account and including VAT .,- VOR.
TKA:	<p>The TKA to be entered into between the Purchaser and the Vendor will be detailed during the due diligence period and provided by the advocate/civil-law notary of the Purchaser at CMS Derks Star Busmann NV and in accordance with market practice for a TKA with forward funding structure containing a reasonable security and warranty package customary for a transaction of this kind.</p> <p>All documentation will be executed in English, except for the deed of transfer.</p>
Guarantees:	<ul style="list-style-type: none">- Woningborg or SWK construction and Completion guarantee (including delay guarantee), Purchase co-insured;- 95% secured rental guarantee of Vendor for one year after Completion;- Sufficient parental company guarantee of Vendor for the proper fulfilment by the Vendor of its obligations under the TKA.
Transfer of title:	<p>ultimately 10 February 2016 or so much sooner or later as agreed by the parties.</p> <p>The Object will be transferred to the Purchaser divided into apartment rights, which division will be to the convenience of the Purchaser and at the cost of the Vendor.</p>
Completion:	The whole Object should be completed and Turn key delivered to the Purchaser in or prior to December 18, 2016. Vendor shall indemnify the Purchaser against all claims by third parties due to delay in the construction work and/or late delivery of the Object to the tenant(s). If the Object is not completed on December 18, 2016 ultimately the Buyer may claim to his sole discretion a penalty of 5.1.2f with the Vendor.

which might arise out of this agreement, the TKA and the deed of transfer will be settled by the courts in Utrecht (Rechtbank Midden-Nederland), the Netherlands.

Costs

If the outcome of the due diligence does not satisfy the Purchaser and as a result Purchaser will invoke the condition precedent as set forth below under 3., the Vendor shall [REDACTED] 5.1.2f [REDACTED] of the actual (in- and external) due diligence costs incurred by the Purchaser including VAT.

**Conditions precedent/
time schedule:**

This agreement is made under the following conditions precedent (*opachortende voorwaarden*) for the Purchaser:

1. Reaching agreement about the contents of the TKA;
2. Obtaining the necessary approvals from both the fund director of the Fund and/or the Investment Committee of Bouwfonds Investment Management B.V.;
3. An outcome of the customer due diligence as well as the due diligence which is convenient for the Purchaser.

The non-fulfilment of the conditions precedent referred to above under number 1, 2, and 3 can only be invoked by the Purchaser – upon its sole discretion – up to and including at the latest 30 January 2016. If a condition precedent is invoked since it has not been fulfilled, the parties will no longer be bound to each other with the exception of the agreed obligations under the sections entitled "Exclusivity", "Costs" and "Confidentiality".

If all the required documents have not been submitted by 24 December 2014, the Purchaser will be entitled to amend all dates in this agreement accordingly with the period of delay or to dissolve this agreement. The Purchaser will inform the Vendor by e-mail as soon as all required documentation has been received to start its due diligence.

The Vendor cannot derive any right to compensation, on any account whatsoever, from any non-fulfilment of the conditions precedent. Every party will itself bear its costs incurred until that time in connection with the intended purchase of the Object and should the sale/purchase not materialise, without any recovery from the counterparty except for what has been agreed under "Costs".

If you can agree to the provisions set out in this letter, we would be grateful if you could sign this letter or have it signed lawfully for approval and then to return it to us as soon as possible.

Kind regards,
etc

For approval:
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V

Place and date:

DR 5/1 2015

Signature:

Position:

TEFF
GENERAL DIRECTOR

n° 1 - 1
X. Jongen
Page 4 of 4

Civil-law notary:	5.1.2e
Other provisions:	Undersize or oversize of lettable area will only lead to a lower purchase price but not to a higher purchase price.
Customer due diligence:	In connection with the purchase of the Object the Purchaser will carry out examinations of the Vendor on the basis of its customer due diligence policy. For this purpose the Purchaser could ask the Vendor questions and/or further information and documents. The Vendor has to take into account that this information and the documents will be requested by the Purchaser (shortly) after this letter has been signed.
Due diligence:	<p>For the purpose of the purchase the Purchaser will conduct a due diligence with regard to the technical, commercial (valuation), legal, fiscal, financial and environmental aspects of the Object. The Purchaser endeavours to complete the due diligence not later than 30 January 2015 and after receipt of all relevant documents. In order to be able to complete the due diligence before the specified deadline and to have the Transfer of title of the Object take place on 10 February 2015, intensive cooperation with you, any advisors and other parties is required.</p> <p>With regard to the due diligence the Vendor will set up a digital data room for the Purchaser (and/or any advisors to be indicated by the Purchaser). The Purchaser would like to receive the information from the Vendor as included in Annex 2 as soon as possible but not later than 24 December 2014. The information provided during the due diligence period, any Q&A list and/or (references to) (public) documents will be entered on a documents list which will be attached as an annex to the TKA.</p> <p>If during the due diligence any further details become known including inaccuracies, such as the starting points referred to in this letter, this will entitle the Purchaser to have the purchase price adjusted or to dissolve this agreement.</p>
Exclusivity:	The parties have agreed on exclusivity. Vendor will not offer or instruct someone to offer or sell the Object to a third party and he will not enter into negotiations of any kind about the sale of the Object with a third party except for the Purchaser. The exclusivity period will terminate on the date of the transfer of title or on the date on which one of the conditions precedent have been invoked.
Confidentiality	<p>The Vendor and the Purchaser shall keep any information relating to the activities of the parties, the Object and the terms of this agreement strictly confidential and shall establish a strict control over compliance by their shareholders, officers, advisers and representatives with this confidentiality obligation, and shall disclose such information only in the event specified by mandatory law and to its consultants, officers, representatives and only for the purposes of completing this transaction and on a strictly confidential basis in line with this agreement.</p> <p>Neither party may make any public announcements or issue any press-releases in respect of this agreement or the transaction without the written consent of the other party. A press release at completion will be agreed between parties.</p>
Applicable law and disputes:	This agreement and the TKA will be governed by Dutch law. Any disputes

TURNKEY CONSTRUCTION AGREEMENT

Location

Zonnelaan 10 Groningen/L 3132
Grote Beerstraat 206, 208 and 210 Groningen/L 5766

Parties

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.
BESHF 03 GmbH & Co. KG

Date

* January 2015

TURNKEY CONSTRUCTION AGREEMENT

A. THE PARTIES

- I. **VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING NOORD B.V.** (8401 BL) Gorredijk at Badweg 42, registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 01038572;

Verwijderd: a Dutch legal entity
its registered seat at Gorredijk, with
offices in

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. hereinafter referred to as: “**Seller**”;

- II. **BESHF 03 GmbH & Co. KG** (is de contractspartner een GmbH of een Kommandit Gesellschaft? Wie zijn de eventuele partners?) a German legal entity with its registered seat at Frankfurt Am Main, Germany, with offices in Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt am Main, Germany, registered with the Commercial Register of the local court of Frankfurt Am Main, Germany, under number HRA number *; whereas all shares in such entity are held by its sole limited partner (*Kommanditist*) Institutional Investment Partners GmbH in its capacity as an investment company (*Kapitalverwaltungsgesellschaft*) according to the German Capital Investment Act (*Kapitalanlagegesetzbuch, KAGB*);

Met opmaak: Markeren

BESHF 03 GmbH & Co. KG or a to be named principal (special purpose vehicle held by the said investment company) hereinafter referred to as: “**Buyer**”;

B. DEFINITIONS

For the purposes of this Agreement:

Agreement: this turnkey construction agreement as recorded in the current contract;
Article: a clause in this contract;
Building Contract: the building contract between Seller and the Contractor for the realization/construction of the Project of which

Initials Seller

Initials Buyer

contract a draft is attached to this agreement
(**SCHEDULE 1**);

Buyer: BESHF 03 GmbH & Co. KG;
Calculated Rent the envisaged annual gross rent to be generated by the
Project after completion including possible VAT, of
€ @@@- (in words: *** Euros);

Completion Date: the date on which the Delivery to the Buyer takes place
which date is intended to be 10 months after the Transfer
Date;

Contractor: Van Wijnen Groningen BV, a Dutch legal entity with its
registered seat at Groningen, Kieler Bocht 19, registered
with the Trade Register of the Chamber of Commerce
under number 02034620;

Delivery to Buyer: the delivery to the Buyer of the Project at which time (i)
the Project is in whole completed (ii) the Project is in a
Turnkey Condition and – in evidence of the acceptance
by the Buyer – an official record of completion is duly
signed;

Ground:

1. the freehold of the land situated at Zonnelaan 10
(9742 BL) in Groningen, recorded in the Land
Registry as Municipality of Groningen, section L,
number 3132, area 2,060 sq. m.; and
2. the freehold of the land situated at Grote Beerstraat
206, 208 and 210 (9742 SJ) in Groningen, recorded
in the Land Registry as Municipality of Groningen,
section L, number 5766, area 1,212 sq. m.;

LFA: net lettable floor area;
LOI: the Letter of Intent between the Buyer and the Seller,
executed 5 January 2015 (**SCHEDULE 2**);

Long Stop Date: the ultimate date on which the Delivery to the Buyer
must take place (ultimate Completion date), which date
is determined on *;

Municipality the Municipality of Groningen;
Notary: a civil-law notary of CMS Derks Star Busmann N.V.;

Party: the Seller or the Buyer;

Met opmaak: Inspringing: Links: 0
cm, Verkeerd-om: 6,24 cm, Tabstops:
1,25 cm, Left + Niet op 0,75 cm

Verwijderd: *

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

Parties: the Seller and the Buyer;

Permit: the irrevocable single environmental permit for building (“*omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen*”) for execution of the Project allowing for residential use and the therefore required irrevocable (exemption from the) zoning plan “Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk”;
(Schedule?)

Pre-Completion Date: the date on which the Buyer is invited by the Seller for an inspection of the Project in anticipation of the completion of the Project and the Delivery to the Buyer, which date will not be earlier than four weeks prior to the anticipated Completion Date;

Project: the development of a new apartment complex on the Ground consisting of:
- 284 high quality studios;
- 22 parking spaces;
all in accordance with the demands of the Municipality of Groningen and, the Turnkey Construction Agreement and the Program of Requirements;

Purchase Price: the purchase price of the Project to be realized by the Seller as stated in Article 2.1 of this Agreement;

Rental List list of Units, LFA per Unit, rent per Unit attached as **SCHEDULE 3**;

Seller: Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.;

Program of Requirements: the programme of requirements of the Building and the Project, recorded in the document named Program of requirements (PoR) [*] at Groningen as included in **SCHEDULE 4**;

Sale and Purchase Agreement: the sale and purchase agreement between Van Wijnen Ontwikkelingsgronden Noord B.V. en the Buyer regarding the Ground;

Transfer Date: the date on which the legal title to the Ground is transferred to the Buyer in accordance with the Sale and Purchase Agreement;

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: intended

Initials Seller

Initials Buyer

- Turnkey Condition:** the completion level of the Project after execution of the envisaged works as described in article 5.1 of this Agreement, comprising a delivery at "Turnkey" level;
- UAV:** the Uniform Administrative Conditions for the execution of works 2012, which conditions will apply only in relation to the manner of delivery as referred to in paragraph 9 in conjunction with paragraph 1 under 2 and in paragraph 10 under 1, 1a and 2 as further described in this Agreement;
- Unit(s):** one or more of the future residential studio's and or apartments in the Project;

C. RECITALS

Whereas:

- A. the Seller and the Buyer have entered into an LOI containing the basic terms and conditions for the envisaged sale and purchase of the Ground and the construction of the Project;
- B. by entering into this Agreement, the Seller and the Buyer have reached agreement on the execution of the Project by the Seller and the delivery of the Project in a Turnkey Condition under the conditions as described in this Agreement;
- C. the LOI will not remain in effect after this Agreement has been executed;

D. THE PARTIES HEREBY AGREE AS FOLLOWS

ARTICLE 1 ASSIGNMENT

- 1.1 The Buyer hereby instructs the Seller to execute the Project and to deliver the Project to the Buyer in a Turnkey Condition in accordance with the Programme of Requirements and in accordance with all public and private law requirements, subject to the provisions in this Contract. The Seller hereby accepts this assignment.

Initials Seller

Initials Buyer

1.2 The Seller undertakes towards the Buyer and the Buyer hereby agrees that the Project is to be delivered in a Turnkey Condition with appurtenances approximately at Completion Date, but not later than on the Long Stop Date.

ARTICLE 2 PURCHASE PRICE AND TAXES

2.1 The Purchase Price of the Project is [*] including VAT and possible other taxes including possible RETT.

2.2 [Redacted]

5.1.2f

[Redacted]

5.1.2f

2.3 [Redacted]

5.1.2f

Met opmaak: Tekstkleur: Auto

Met opmaak: Links, Inspringing:
Links: 1,27 cm, Afstand Na: 0 pt,
Regelafstand: enkel, Geen
opsommingstekens of nummering,
Tabstops: Niet op 2,75 cm

Met opmaak: Inspringing: Links 1,27
cm, Geen opsommingstekens of
nummering

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

2.4

5.1.2f

5.1.2f

5.1.2f

5.1.2f

ARTICLE 3 PAYMENT OF THE PURCHASE PRICE

3.1

3.2

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

Verwijderd:]
Met opmaak: Markeren

Description	Date due (estimate)	Amount	To
5.1.2f			

Met opmaak: Markeren
Met opmaak: Markeren
Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

All payments will be made under the condition that:
a) the exclusive use of the Ground has been transferred to the Buyer;

b)

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

c)

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

3.3

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Standaard, Geen
opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Tekstkleur: Zwart

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

ARTICLE 4 WARRANTIES TO THE GROUND: Is already in the SPA

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

i.

j.

k.

l.



5.1.2f

Verwijderd: 5.2

ARTICLE 5 CONDITION OF THE PROJECT

5.1

The Project will be delivered in a Turnkey Condition by the Seller to the Buyer after the Contractor has built the Project under the Building Contract with the Seller in accordance with the Program of Requirements (SCHEDULE 4) and the Rental List (SCHEDULE 3). Delivery in a Turnkey Condition will for the purposes hereof also mean that on the Completion Date:

- Met opmaak: Markeren
- Met opmaak: Markeren
- Verwijderd: has executed it

- a. the Project shall be completed/renovated at the risk and expense of the Seller in accordance with the Program of Requirements (which should be based on a proper and sound design and which should not contain any structural and/or design faults, and should be of a good and sound construction, taken into consideration that an existing building will be transformed into the Project) and in accordance with the required environmental permit(s) for building, the zoning plan, the model lease agreement, and all other private and public law conditions;
- b. the Project should be executed properly and the materials to be used should be proper and sound;
- c. the Project should be executed in accordance with the Permit and such activities should comply with all safety requirements and other government regulations;
- d. the absence of dangerous materials, such as asbestos taken into consideration the following; if according to an asbestos survey

- Verwijderd: the
- Met opmaak: Markeren
- Verwijderd: Building
- Verwijderd: already
- Verwijderd: exist
- Verwijderd: the Activities Decree ("Activiteitenbesluit"),
- Verwijderd: (future)
- Verwijderd: leases
- Verwijderd: the ground lease conditions

Initials Seller

Initials Buyer

- performed by an independent qualified expert, any asbestos is present it must be removed;
- e. the above-mentioned expression "structural and/or design faults" is understood to include faults for which an architect and/or structural engineer is professionally liable; the expression "proper and sound" used in this paragraph is a quality standard to be interpreted on the basis of the current state of architectural and/or engineering science; this expression does not encompass any aesthetic opinion; Parties take into consideration that the structure of the **building** already exist; the expression "architecture" as used in this agreement is to be understood in a broad sense, to include in particular, but not exclusively, construction, engineering and installation technology;
- f. the Project including all technical facilities will be fully ready for residential use and leasing out and shall be in a swept clean condition;
- g. the Project will be fully ready for delivery to and for the intended use by the **(student)** lessees in accordance with the leases;
- h. the Project will be accessible for pedestrians and (expedition) traffic in an appropriate and intended fashion;
- i. the execution of the Project will not prevent the Buyer to perform its obligations under these agreements;
- j. the Project shall be free of use on the Transfer Date;
- k. none of possible easements that encumber the Project and/or the Ground nor any statutory rights and duties between neighbors interfere with the intended use of the Project as described in Article 5;
- l. original individual energy certificates **(if applicable)** will be provided to the Buyer ultimately on the Completion Date for all residential and commercial units in the Project and all Units will have either energy label A or energy label B, all in accordance with the Decree on energy performance of buildings ("*Besluit energieprestatie gebouwen*");
- m. the Project and every individual Unit in it will be fully in accordance with the Heat Act ("*Warmtewet*"), i.e. the required heat meters will be installed and functioning in accordance with the Heat Act ("*Warmtewet*");
- n. all installations and elevators in the Project will have up to date and valid inspection certificates;

Verwijderd: or could be

Verwijderd: **Building**

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: **future**

Verwijderd: **interfere with contractual obligations of the Buyer towards third parties or**

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: the

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

[*Van Wijnen mentioned they do not meet the interim or coming regulation regarding "earthquake-proof construction" in this sensitive area since they are not (yet) formally obliged to that and that the construction costs will increase substantially if they should do so. Bouwfonds needs an adequate solution to mitigate this risk for example by means of a mechanism containing of an independent advise after damages caused by an earthquake followed by repairs by van Wijnen (the seller) in accordance with that advise, all secured by a Van Wijnen holding guarantee for a period of ten years and with a retention/subrogation right for Van Wijnen towards NAM. Further any future subsidies (also if they are granted during construction) must be for the future-owner and must be used for complementary constructional measures.]

Met opmaak: Markeren

5.2 The Buyer intends to use the Project upon the Delivery to the Buyer as an investment by leasing it as residential units with belongings to private persons. The Seller warrants that this use will be permitted under public and private law upon the Delivery Date, not later than one day before the Transfer Date and on the Completion Date.

Met opmaak: Markeren

5.3 Modifications to the Program of Requirements will be for the account of the Seller. The Seller is not entitled to change the Program of Requirements without the Buyer's express prior written consent. Approval may be refused by the Buyer, provided that the Buyer will not withhold its approval on unreasonable grounds to be determined on Buyer's sole discretion. The Buyer can set financial conditions for its approval for more or less work.

5.4 If the Buyer desires to modify the Program of Requirements during the construction process (more or less work), Seller is obliged to cooperate provided that this modification is requested in due time and Parties agree upon a revised planning for the construction process (if this may be the case) and upon a reasonable price regarding this modification/more or less work. Modification is a ground for postponement of the agreed Long Stop Date unless Parties agree otherwise in writing.

Verwijderd: not

Initials Seller

Initials Buyer

- 5.5 The Buyer will be invited in due time to all construction meetings and has the right to be present at the building site at all times, in reasonable consultation with the Contractor. The presence of the Buyer at the construction meetings, at the construction site and/or alterations and/or consent from the Buyer in accordance with Article 5.3 of this Agreement and/or modifications in accordance with Article 5.4 of this Agreement, will not lead to any risk or liability for the Buyer in the broadest sense, amongst which but not limited to liability for the design.
- 5.6 The Program of Requirements (**SCHEDULE 4**) and guarantees prevail over the Building Contract and its appendixes.

ARTICLE 6 PLANNING CONSTRUCTION AND (PRE-)COMPLETION

6.1



5.1.2f

- 6.2 The Seller will invite the Buyer on a two (2) weeks' notice for inspection of the Project on the Pre-Completion Date, which date will be ultimately four (4) weeks before the then anticipated Completion Date so as to enable the Buyer to assess whether Project will actually be completed in accordance with the criteria mentioned in the definition of the Delivery to the Buyer and Article 8 of this Agreement on the Completion Date. All reservations and remarks by the Buyer will be included in a preliminary inspection report.
- 6.3 The Seller will invite the Buyer on a two (2) weeks' notice for the subsequent Delivery to the Buyer on the Completion Date. The delivery to the lessees will take place in accordance with Article 8 and will be recorded in delivery reports to the convenience of the Buyer.

Initials Seller

Initials Buyer

6.4 If circumstances occur on the basis of which the Delivery to the Buyer as referred to in this Article 6 of this Agreement must be adjusted, the Seller will inform the Buyer thereof in writing.

6.5 [Redacted] 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

6.6 [Redacted] 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

[Redacted] 5.1.2f

[Redacted] 5.1.2f

6.7 [Redacted] 5.1.2f
of the Project by the Contractor, who will realize the Project for the Seller and deliver the completed works to the Seller.

6.8 The Delivery to the Buyer of the Project will take place according to the provisions of paragraph 9 in conjunction with paragraph 1 under 2 and

Initials Seller

Initials Buyer

paragraph 10 under 1, 1a and 2 of the UAV, provided, however, that “Seller” must be read instead of “contractor”, and “Buyer” must be read instead of “principal and/or management”. The Buyer has received a copy of the UAV 2012.

6.9 The Seller will include all entries, comments, additions and/or other changes or reservations made by:

- the Buyer at the Delivery;
- the lessees, for as far as (parts of) the Project have(/has) been delivered to the lessees;???

Met opmaak: Markeren

in one overall delivery report and provide this report to the Buyer.

The items/defects as mentioned in the delivery report will be repaired as soon as possible and ultimately within two (2) months after the Completion Date.

6.10 The Buyer will grant the approval as referred to in paragraph 9 of the UAV by means of a signature “as agreed” on the aforementioned delivery report.

5.1.2f

6.11 The repairs as mentioned in Article 6.8 of this Agreement will be listed in a second delivery report to be signed for that purpose and on which the Buyer confirms that the defects detected have been repaired to its satisfaction.

6.12 The Seller and the Buyer have agreed on a maintenance period of 5.1.2f months starting at 5.1.2f. Defects to the Project or its installations detected after Completion but within this period will be repaired to the satisfaction of the Buyer according to the procedure/terms as mentioned in Articles 6.8, 6.9 and 6.10.

Verwijderd: 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: all

Verwijderd: 5.1.2f

5.1.2f

Verwijderd: All possible d

6.13 Ultimately within 5.1.2f months after the Delivery to the Buyer, the Seller shall handover a complete set of revision documentation i.e. all revised specifications and drawings and all other proof of title papers and documentation. Drawings will be distributed in 2 hard copies and 2 digital copies.

5.1.2f


ARTICLE 7 GUARANTEES AND INDEMNIFICATION REGARDING THE PROJECT; TECHNICAL EXPERT OF BUYER

Initials Seller

Initials Buyer

7.1 Without prejudice to the other provisions of this Agreement, the Seller warrants towards the Buyer regarding the Project that on the Completion Date:

a. the Seller will comply with all obligations arising from the Building Contract between the Seller and the Contractor who will realize the Project for the Seller and the Project will be in accordance with the terms and conditions as mentioned in Article 5.1 a until and including 5.1 p;

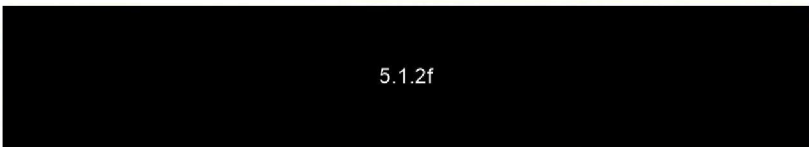
b.  5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren


c. the completion of the Project will take place in accordance with the permits, and the Project will comply with all relevant and applicable (government) regulations and agreements;

d. the Project may be used in accordance with the provisions of this Agreement.


 5.1.2f

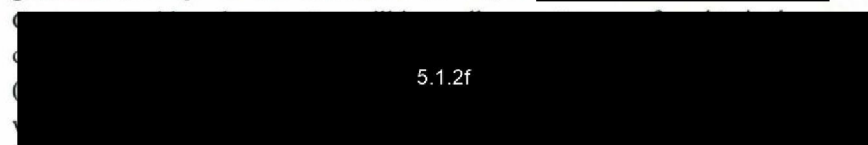
Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,75 cm

7.2 The Seller warrants, for its own account, to the Buyer in respect of the Project all guarantees as referred to in the overview of guarantees as provided by the Contractor and its subcontractors (SCHEDULE 7). This warranty of Seller commences  5.1.2f

 5.1.2f

7.3 The guarantees referred to in Article 7.2 of this Agreement will be granted/drawn up for the benefit of the Buyer.  5.1.2f

 5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

7.4 The Buyer will be able to claim damages from the Seller, the Contractor as well as from its subcontractors, all subject to the convenience and choice of the Buyer.

7.5 During the execution/construction of the Project and at the inspection at the Pre-Completion Date the Buyer has the right to appoint a technical expert to visit and inspect the Project on working days and the progress of the work and to attend the constructor's meetings, without prejudice to all guarantees granted by the Seller in this Agreement. 5.1.2f

5.1.2f

Met opmaak: Markeren
Met opmaak: Markeren

7.6 The Seller guarantees that it has provided all information and explanations to the Buyer that ought to have been brought to the Buyer's attention. The Seller guarantees that the information and documents it has supplied are accurate, complete and not misleading.

7.7 The Seller guarantees that the Project will, for its own account, be executed making use of a proper project management system used for construction, such as GOTIK or an equivalent system and that it will for its own account and risk manage all required construction parties, such as consultants, contractors, architects, site supervisors, and others.

Met opmaak: Markeren

7.8 The Buyer warrants that Buyer is not assumed to be a commissioning party ("opdrachtgever") within the meaning of article 35 of the Collection of State Taxes Act 1990 ("Invorderingswet 1990") and the Implementing Regulations for the Liability of Recipients, Subcontractors and Clients 2004 ("Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004") does not apply to their relationship and to this Agreement. Also the Seller guarantees it will act in accordance with the Foreign Nationals Employment Act ("Wet arbeid vreemdelingen"). 5.1.2f

Verwijderd: 5.1.2f
Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

- 7.9 Seller is obliged to have the Contractor pay salaries tax and social contributions into a G-Account ("*G-Rekening*") as described in the Implementing Regulations for the Liability of Recipients, Subcontractors and Clients 2004 ("*Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004*"). The Seller indemnifies the Buyer for any damages if the Contractor will breach this obligation.

ARTICLE 8 THE SELLER'S GUARANTEES WITH RESPECT TO LEASES

- 8.1 Without prejudice to the other provisions of this Agreement, the Seller warrants to the Buyer:
- a. the rent per studio and the LFA per Unit will be in accordance with the Rental List attached as **SCHEDULE 3**; the LFA per Unit will appear from a valid NEN-2580 certificate to be provided to the Buyer before Completion Date by and for the account of Seller;
 - b. on the Completion Date **5.1.2f** of the Units in the Project are leased out and **5.1.2f** of the agreed Units' LFA as mentioned in Article 2.2 of this Agreement is leased out to third parties/tenants;
 - c. the rent agreed upon in the leases will not be lower than the minimum rent as mentioned in Article 2.2 of this Agreement and not be higher than the maximum rent as mentioned in Article 2.2 of this Agreement, any VAT due will be part of the rent per Unit;
 - d. the Units in the Project remain let out in accordance with Articles 8.1.a and 8.1.c for a period starting on the Completion Date and ending **5.1.2f** after the Completion Date.

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

8.2

[Redacted]

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

8.3

[Redacted]

5.1.2f

8.4

The revenues from [Redacted] 5.1.2f also those starting before the Completion Date, are for the benefit of the Buyer. The rent will be paid directly to the Buyer in accordance with the model lease agreements. Rental income [Redacted] 5.1.2f will [Redacted] 5.1.2f on the [Redacted] 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

8.5

The Buyer grants power of attorney to the Seller to enter into lease agreements on behalf of and for the account of the Buyer regarding the Project on the conditions as set out in Article 8.6 of this Agreement. Seller is not allowed to enter into any lease or other agreement giving any third party any right to use the Project, other than based on the power of attorney as incorporated in this Article 8.5. The power of attorney as mentioned in this Article 8.5 may only be used under the condition that a lease agreement was, prior to entering into the lease agreement, presented in writing (email included) to the Buyer and the Buyer will have approved of the lease agreement in writing (email included) or is considered to have approved the

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

lease agreement by not responding to the presented lease agreement within ^{5.1.2f}

5.1.2f

Seller will exclusively use the model lease contract attached as **SCHEDULE 8** to record the lease agreements with the lessees.

8.6

Without prejudice to the other provisions of this Agreement, the Seller warrants towards the Buyer regarding the Project that until and on the Completion Date and after the Completion Date if it regards the rental guarantee of the Seller as set out in Article 8.1:

a.

b.

c.

d.

5.1.2f

e.

f.

g.

h.

Initials Seller

Initials Buyer

i.

j.

k.

l.

m.

n.

o.

p.

q.



5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

8.7 The warranties referred to in this Article 8 will be without prejudice to the other provisions of this Agreement.

ARTICLE 9 SECURITIES

9.1 Sellers obligations under this Agreement until the Completion Date will be secured in favor of the Buyer by means of withholding 5.1.2f of each instalment of the Purchase Price as referred to in this Agreement. This 5.1.2f will be paid by the Buyer to the Seller on the Completion Date with due observance to the below:

Met opmaak: Markeren

a. at the Completion Date 5.1.2f of the Purchase Price will be paid into escrow as a security for the maintenance liability period of 5.1.2f months for installations, the roof and the constructive parts of the Project as referred to in Article 6.12. This amount will be released to the Seller 5.1.2f months after the Completion Date if no defects apart from those as mentioned under b. below have been observed to the Project by the Buyer within the said period; and

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

b. at or at the earliest moment possible after the Completion Date 5.1.2f

5.1.2f

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

c. at Completion Date the payment into escrow as meant in article 8.2 will be made and the release of this amount will take place as follows:

Initials Seller

Initials Buyer

i. 5.1.2f the guaranteed rent – taking into account the rent already paid to Buyer by the lessees – will be settled with the said escrow amount and will be unconditionally paid to the

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

5.1.2f

ii.

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

iii.

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

iv.

5.1.2f

v.

vi.

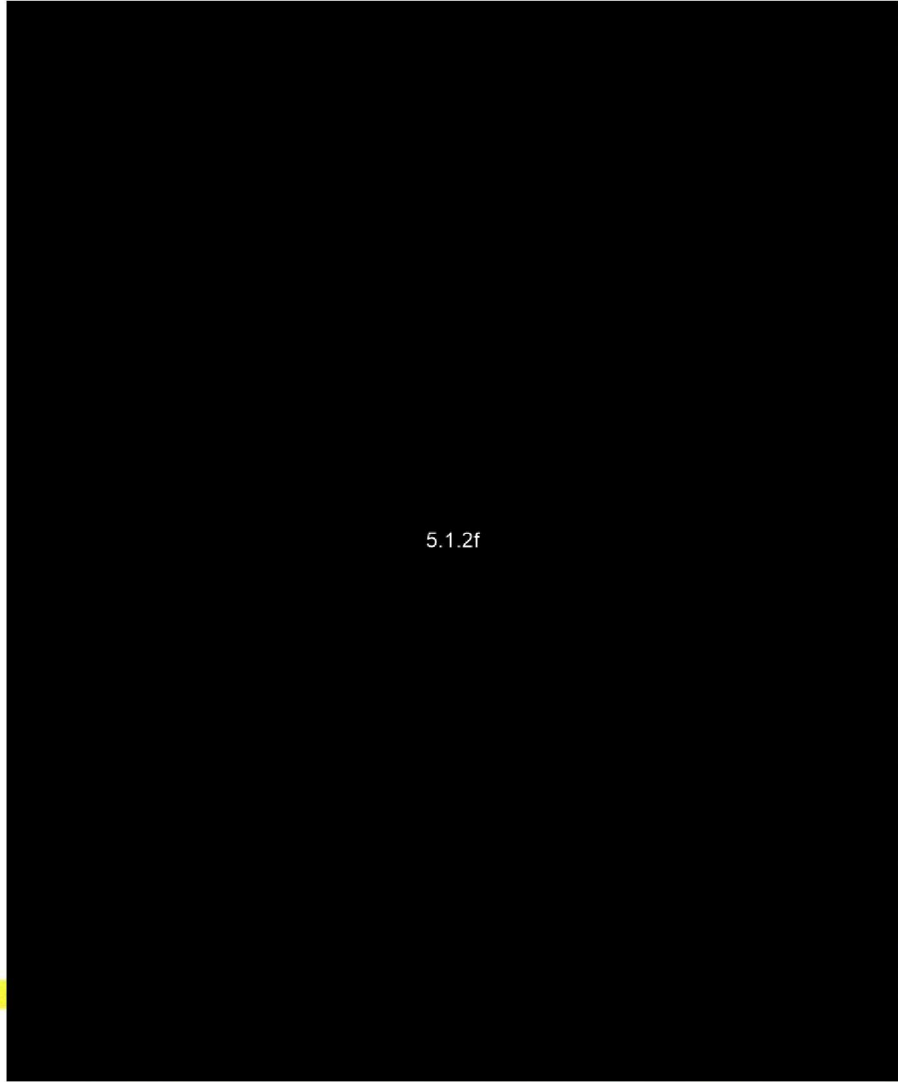
Met opmaak: Markeren

5.1.2f

vii.

Initials Seller

Initials Buyer

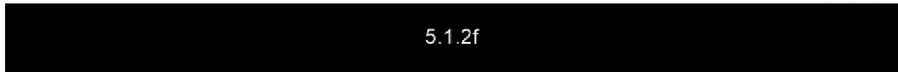


5.1.2f

9.2

ARTICLE 10 RISK, INSURANCE

10.1



5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

10.1 [Redacted] 5.1.2f Met opmaak: Markeren

10.2 [Redacted] 5.1.2f

[Redacted] 5.1.2f Met opmaak: Markeren

10.3 The Seller warrants that on and after the Transfer Date until and including the maintenance period as referred to in Article 6.11, the Project will be insured under the customary conditions of a Construction All Risk (CAR) insurance covering also destruction/damage to the Project, owners public liability and should contain an acceptable (according to the Buyer) limit for the section *Property of the Principal* ("sectie bestaande eigendommen") without prejudice to the Buyer's obligation to have the Project insured as of the Completion Date. Seller will disclose to the Buyer a copy of this CAR insurance and the public liability insurance before the Transfer Date. The Buyer will be named as co-insured and beneficiary under this CAR insurance and this insurance must be convenient to and approved by the Buyer. 5.1.2f

[Redacted] 5.1.2f 5.1.2f

The Seller will guarantee the proper payment of premiums and will inform in writing to the

Initials Seller

Initials Buyer

Buyer this has taken place before the Transfer Date. [redacted] 5.1.2f
[redacted] 5.1.2f

ARTICLE 11 ENVIRONMENTAL CLAUSE

11.1 The Seller warrants to the Buyer that:

- a. [redacted] 5.1.2f [redacted] 5.1.2f
Seller warrants that the soil is suitable for the
intended use of the Project by the Buyer as described in Article 5.2;
- b. [redacted] 5.1.2f
- c. [redacted] 5.1.2f
- d. on the Transfer Date or on the Completion Date no decrees and/or
orders registered in the public registers as referred to in Article 55 of
the Soil Protection Act (*Wet Bodembescherming*) are in effect with
regard to the Project and the Ground.

11.2 [redacted] 5.1.2f

Verwijderd: [redacted] 5.1.2f

ARTICLE 12 TRANSFER OF RIGHTS

12.1 [redacted] 5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

12.2 After the Delivery to the Buyer, the Buyer will be entitled to notify the relevant debtor of the aforesaid transfer of rights.

12.3

5.1.2f

enforce that claim against third parties itself.

ARTICLE 13 GUARANTOR

By co-signing this Agreement **Van Wijnen Holding N.V.**, a Dutch private legal entity with its registered seat at **Baarn**, with offices in **(3741 LS) Baarn at Baarnsche Dijk 14**, registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number **30257618** hereby guarantees towards the Buyer the proper fulfillment of all obligations (and future obligations arising from that) from the Seller.

ARTICLE 14 CONDITIONS SUBSEQUENT

14.1

5.1.2f

- Verwijderd: **B**
- Met opmaak: Markeren
- Verwijderd: **Alblasserdam**
- Met opmaak: Markeren
- Verwijderd: **Giessenburg**
- Verwijderd: **the Doetseweg 75**
- Met opmaak: Markeren
- Verwijderd: **3381 KE**
- Met opmaak: Markeren
- Met opmaak: Markeren
- Met opmaak: Markeren
- Verwijderd: **24390635**

Initials Seller

Initials Buyer

al
(c
or
st
5.1.2f

a.
b.
c.
d.
5.1.2f
e.

14.2
T
c
E
s
g
P
a
g
T
t
c
c

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

14.3

5.1.2f

5.1.2f

14.4

5.1.2f

5.1.2f

Met opmaak: Markeren
Met opmaak: Markeren

14.5

5.1.2f


ARTICLE 15 DUE DILIGENCE


The Buyer has carried out a due diligence investigation in respect of the Project and the Ground. The Seller has made documents available which have been included in **SCHEDULE 10** which consist of a list of documents and a digital data carrier on which the relevant documents have been stored and which digital data carrier has been given in custody to the technical and legal representatives of the Buyer. The Buyer has identified remarks and questions on the data in the Q&A report which is included in **SCHEDULE 11** and the Seller has answered these questions.

Initials Seller


Initials Buyer

ARTICLE 16 EARLIER USE THAN COMPLETION

16.1 T
r
a
E
C
g
a
 5.1.2f

16.2  5.1.2f

16.3  5.1.2f

16.4  5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

16.6

5.1.2f

ARTICLE 17 APPLICABLE LAW

This Agreement shall be governed by Dutch law. The General Extension Of Time Limits Act ("*algemene termijnen wet*") shall apply to this Agreement.

ARTICLE 18 SETTLEMENT OF DISPUTES

- 18.1 If the Parties disagree on any subject of this Agreement and a dispute threatens to arise, the Parties will always try to reach consensus in mutual consultation, and after hearing the arguments of both sides.
- 18.2 If no solution is reached in spite of serious efforts of the Parties to reach a solution, each of the Parties will be authorized to submit the dispute to the competent court in Groningen, The Netherlands.

ARTICLE 19 DEFAULT AND NOTICE OF DEFAULT

- 19.1 A Party will be in default towards the other Party if it, after having been given notice of default, fails to meet its obligations arising from this Agreement. Notice of default must be effected in writing with due observance of a term of at least eight ^{5.1.2f} days. This term may already commence before a Party is in default.

19.2

5.1.2f

19.3

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

ARTICLE 20 FINAL PROVISIONS

- 20.1 The preamble forms part of this Agreement.
- 20.2 The headings are for convenience of reference only and do not form part of this Agreement and are not intended to interpret, define or limit the scope, extent or intent of this Agreement or of any provision hereof.
- 20.3 All schedules referred to in this Agreement and certified by the Parties form an integral part of this Agreement and are inseparably linked to it and to each other. Any reference to this Agreement therefore automatically includes a reference to the attached schedules.
- 20.4 In the event of inconsistencies the following prevailing order applies:
- a. the provisions of this Agreement;
 - b. the schedules to this Agreement;
- 20.5 If one or more of the provisions of this Agreement or one of the schedules proves to be non-binding, the remaining provisions of this Agreement and the related schedules will remain in force. In lieu of the non-binding provisions, provisions as similar as possible to what the parties would have agreed if they had identified the non-binding provisions as such will apply, insofar as legally permitted.
- 20.6 Amendments or additions to this Agreement will only be valid if they are agreed to and adopted in writing by the Parties.
- 20.7 The most recent date on which either Party signs this Agreement will be considered to be the execution date of this Agreement.
- 20.8 The Parties have elected as their addresses for service the office addresses as stated in the heading of this Agreement.

E. SCHEDULES

- SCHEDULE 1:** the Building Contract;
- SCHEDULE 2:** signed LOI;
- SCHEDULE 3:** rental list;

Initials Seller

Initials Buyer

DRAFT 1 – 27 January 2015
Subject to contract and to conditions precedent
in the LOI

C/M/S'
Law . Tax

- SCHEDULE 4:** Programme of Requirements;
- SCHEDULE 5:** calculations regarding the Purchase Price;
- SCHEDULE 6:** building milestones;
- SCHEDULE 7:** list of guarantees
- SCHEDULE 8:** model lease agreement;
- SCHEDULE 9:** escrow agreement maintenance, snaggings and rent;
- SCHEDULE 10:** list of disclosed documents and digital data carrier carrying these documents;
- SCHEDULE 11:** Q&A.

SIGNATURES ON THE NEXT PAGES

Initials Seller

Page 33

Initials Buyer

DRAFT 1 – 27 January 2015
Subject to contract and to conditions precedent
in the LOI

C/M/S'
Law . Tax

Agreed, drawn up in duplicate and signed in * at * 2015

etc

Initials Seller

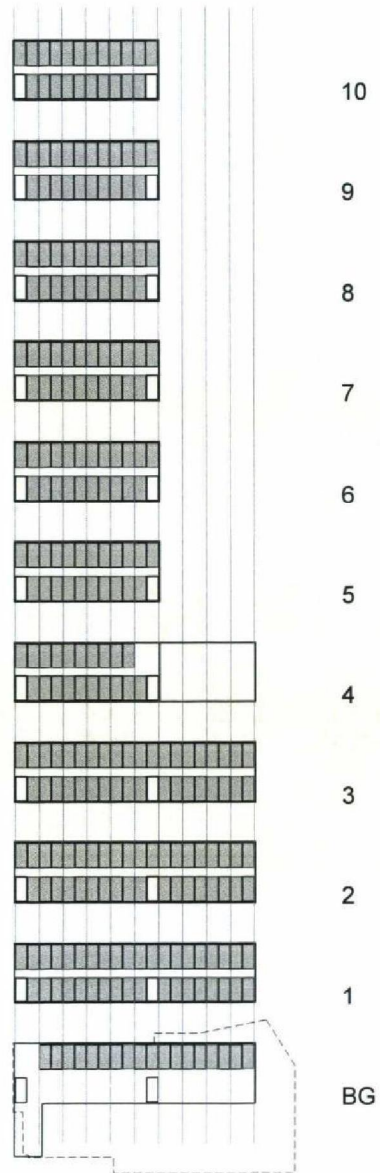
Page 34

Initials Buyer



definitief ontwerp jongerenhuisvesting Zonnelaan Groningen 22 11 2013 [projectpresentatie]

toren 6 beuken, totaal 10 beuken
aantal appartementen: 284



hoeveelheden

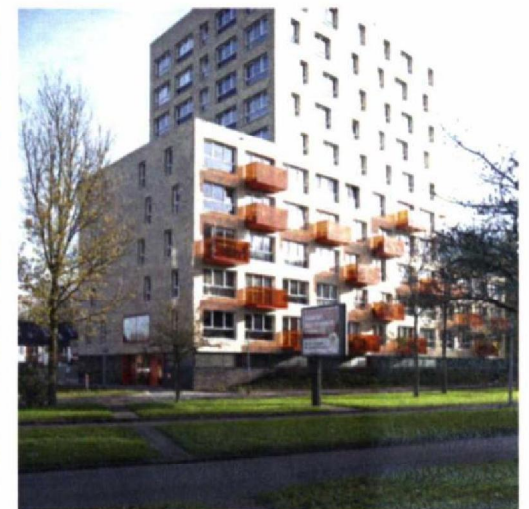
project:
Jongerenhuisvesting Zonnelaan Groningen

opdrachtgever:
Van Wijnen projectontwikkeling

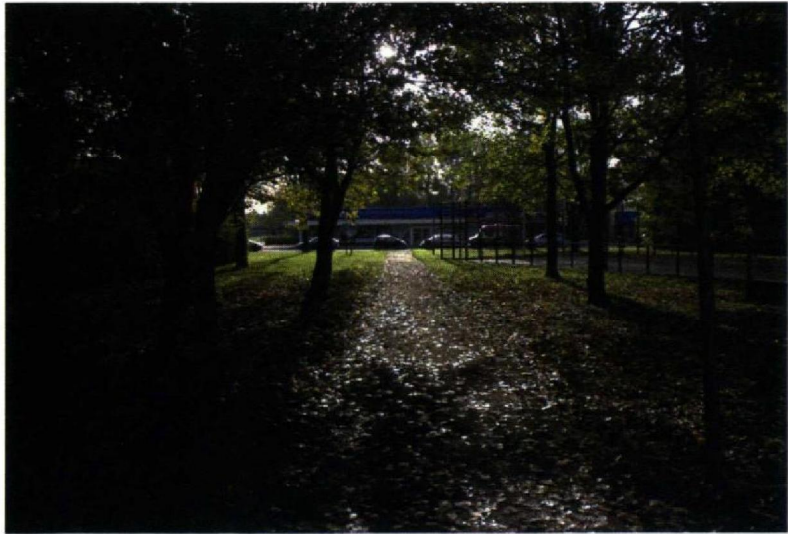
architect:
AAS Architecten

constructeur:
Ingenieursbureau Wassenaar

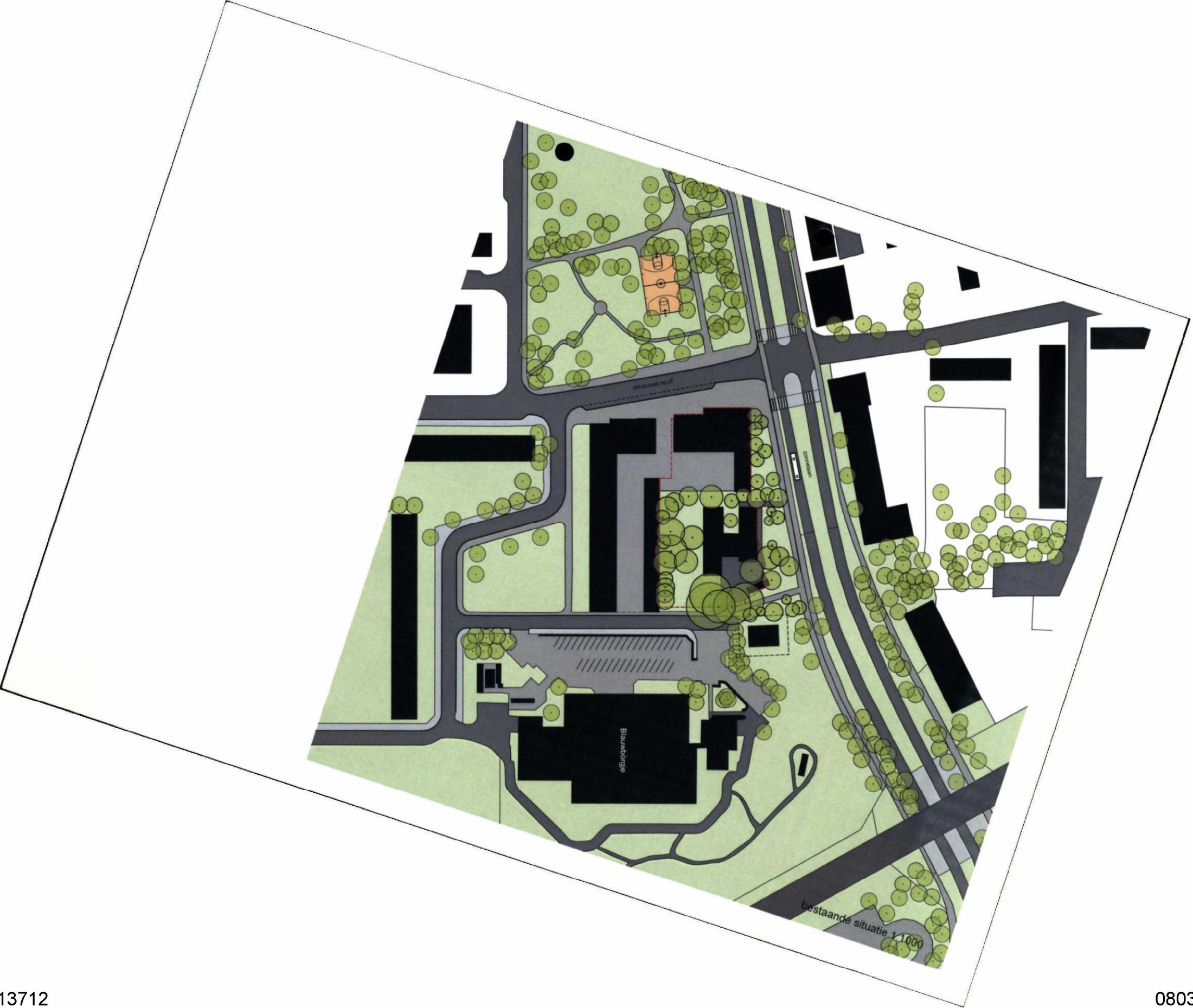
projectgegevens

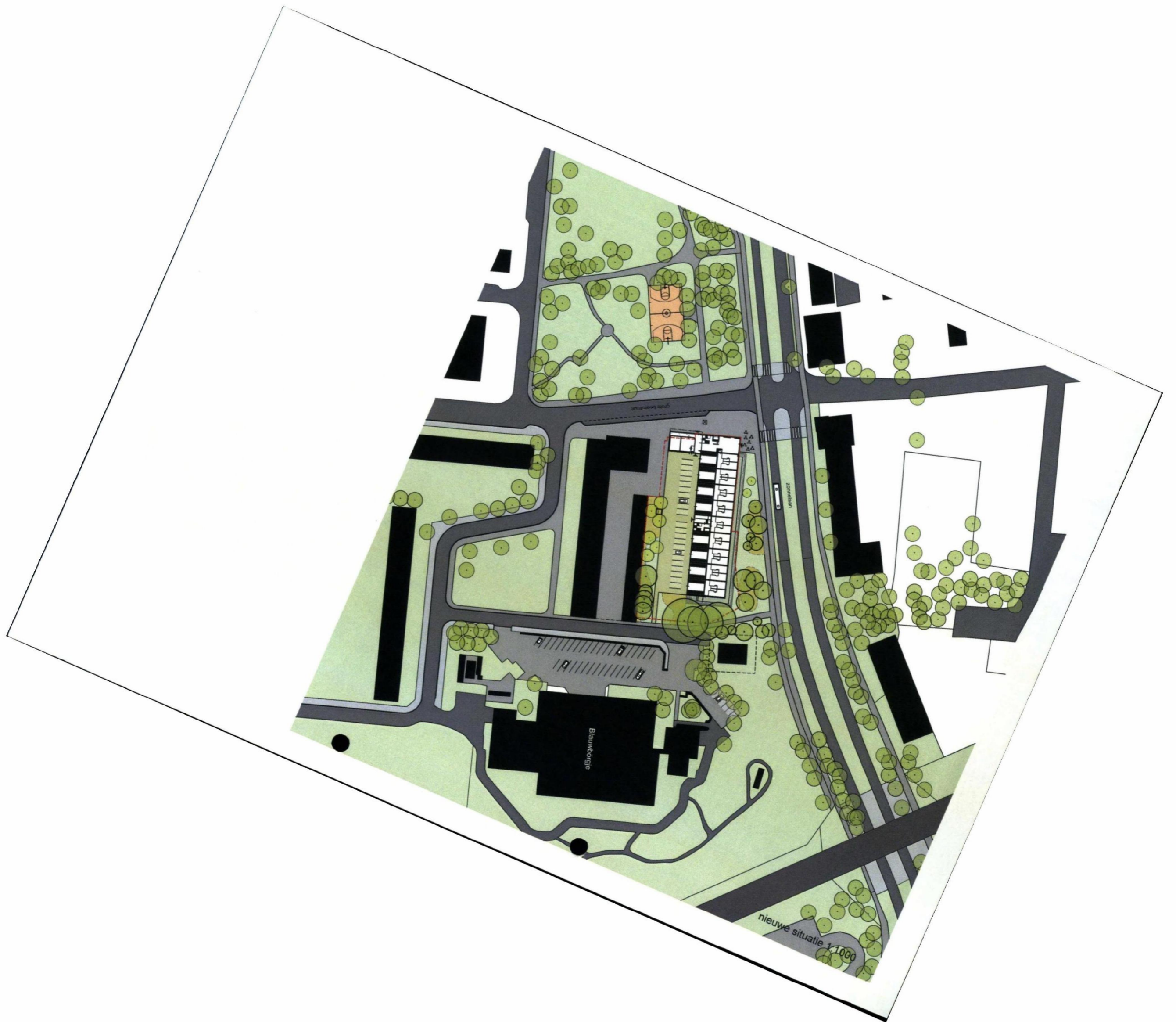


context-gebouwen

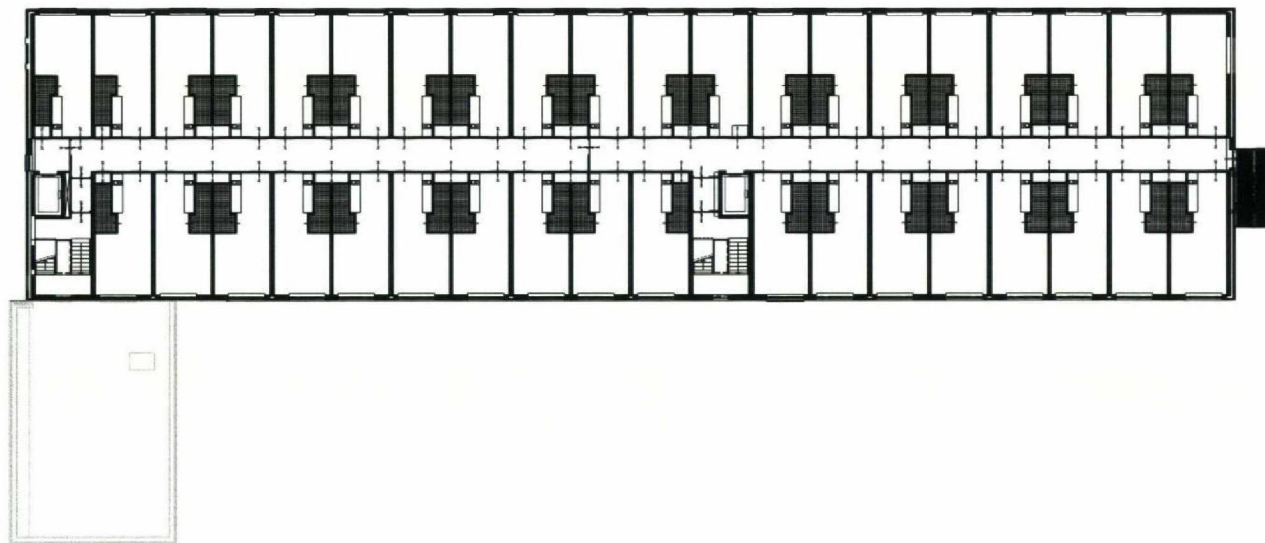


context - groen









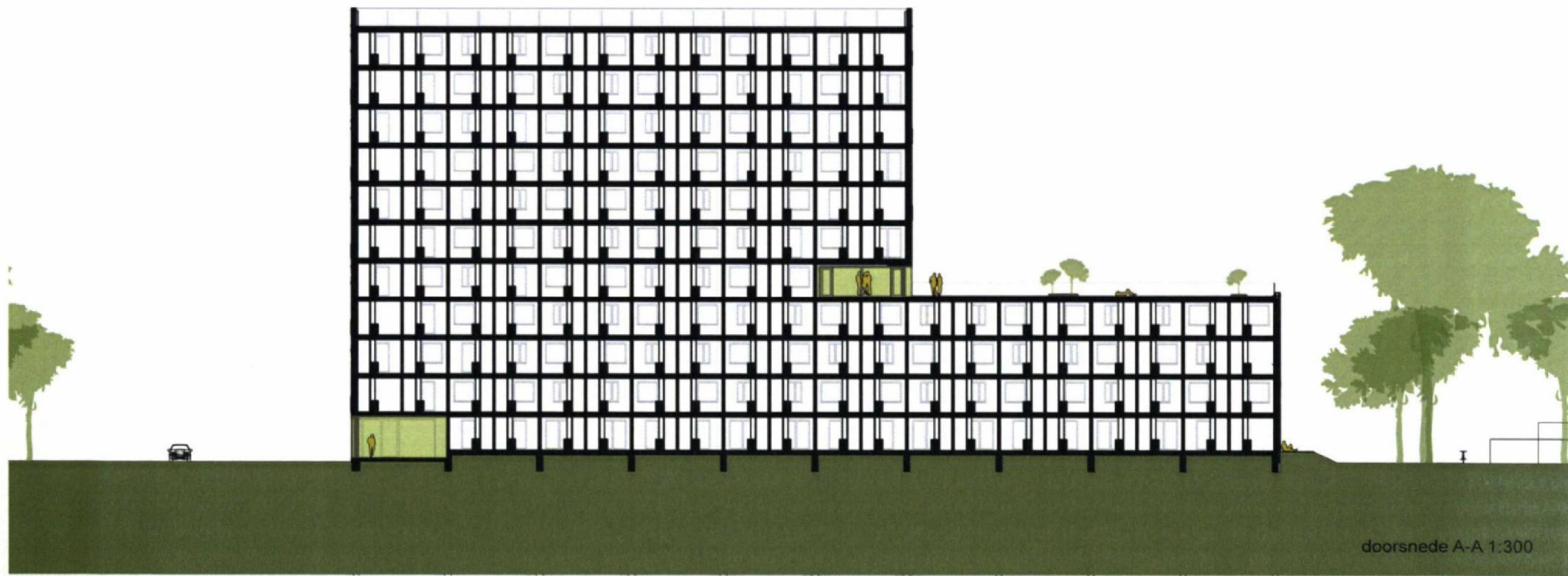
eerste t/m derde verdieping 1:300



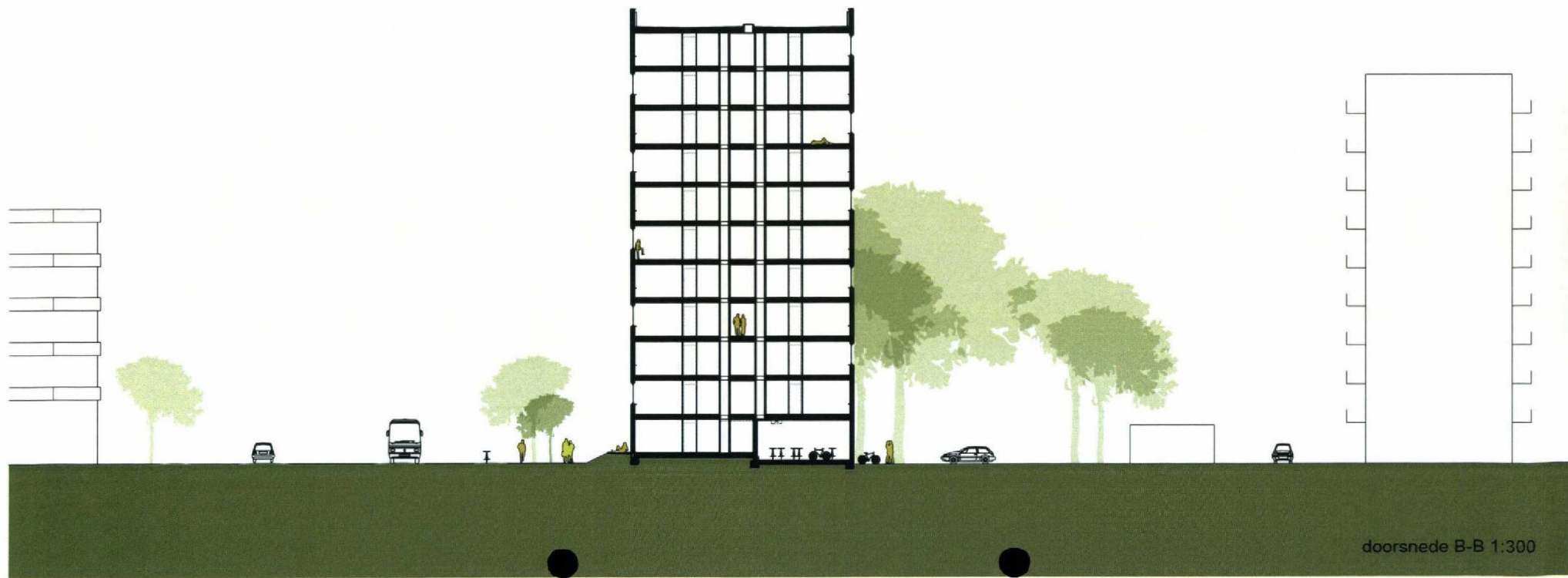
vierde verdieping en dakterras 1:300



vijfde t/m negende verdieping 1:300



doorsnede A-A 1:300



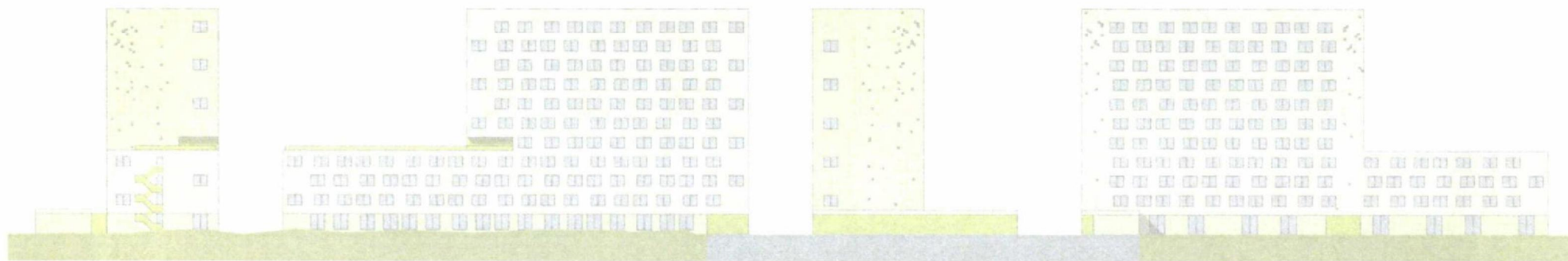
doorsnede B-B 1:300



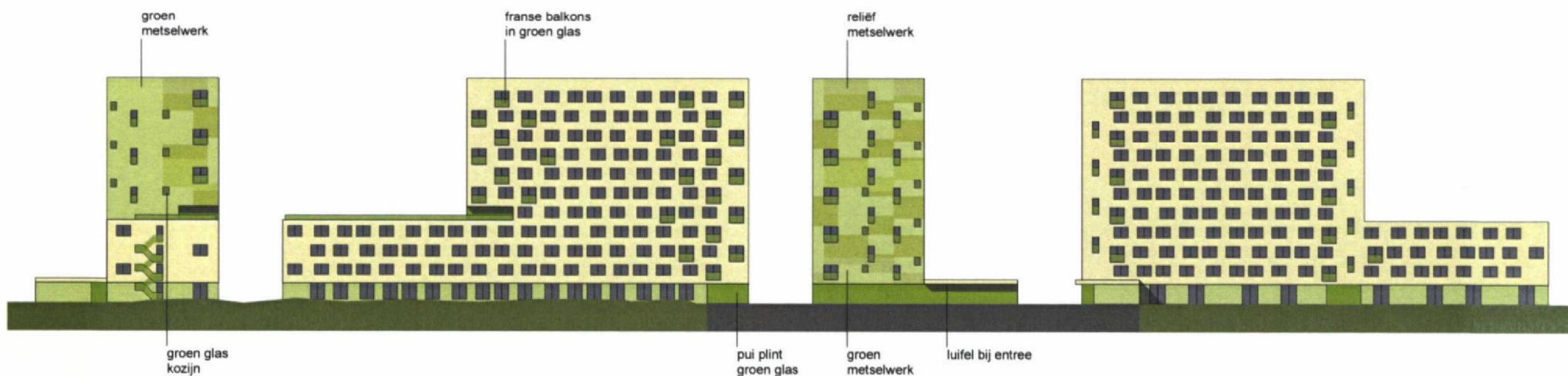
doorsnede C-C 1:300



gevelconcept: een veranderend, doorlopend patroon

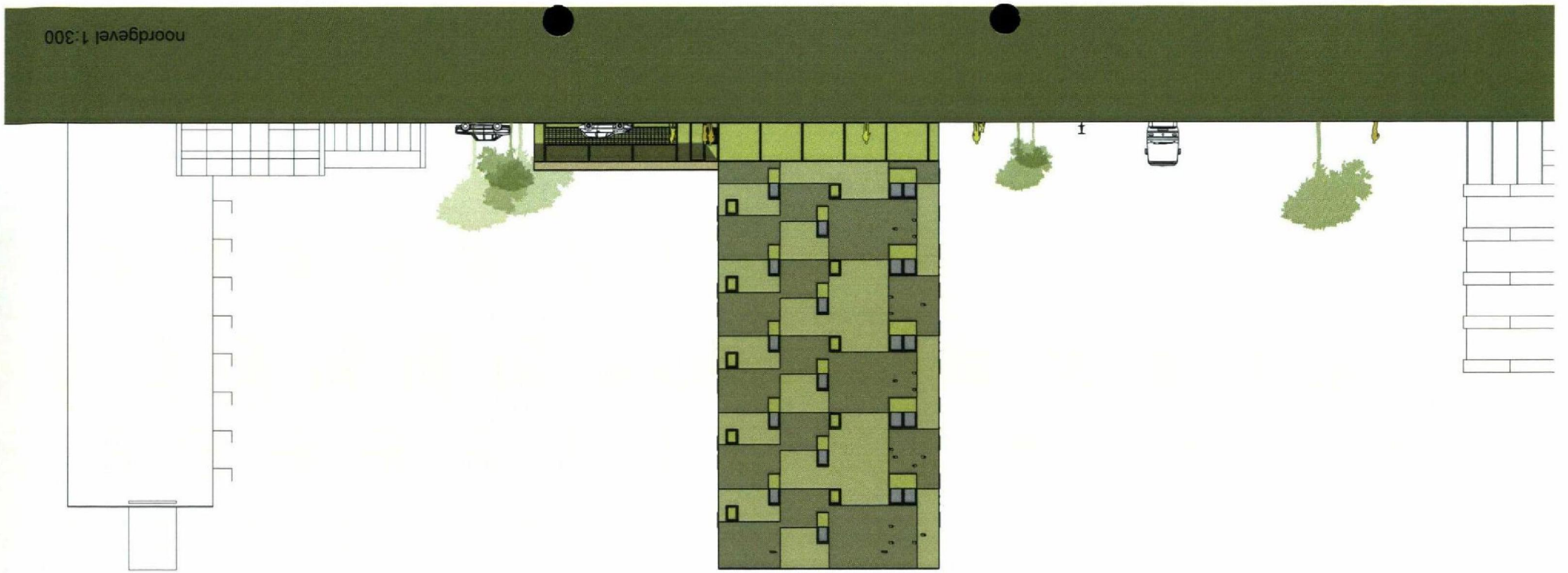


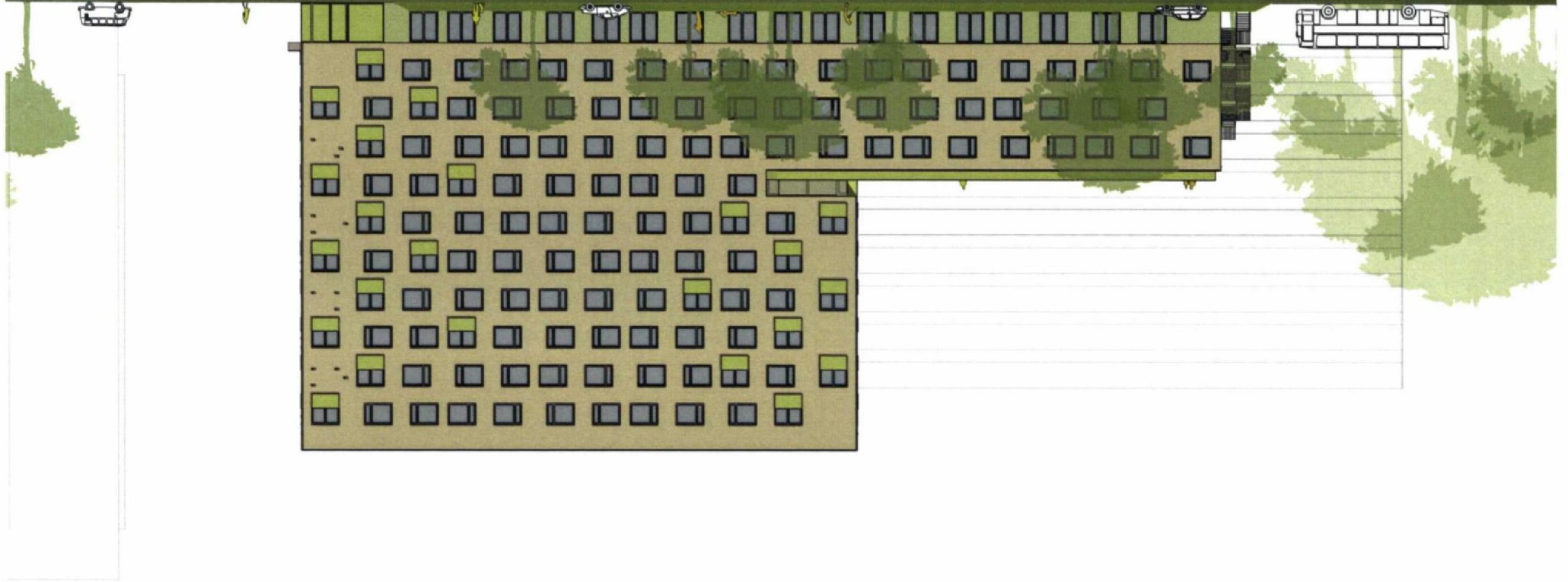
stand 25-10-2013



gevelconcept: expressie, openheid en kleur

noordgevel 1:300

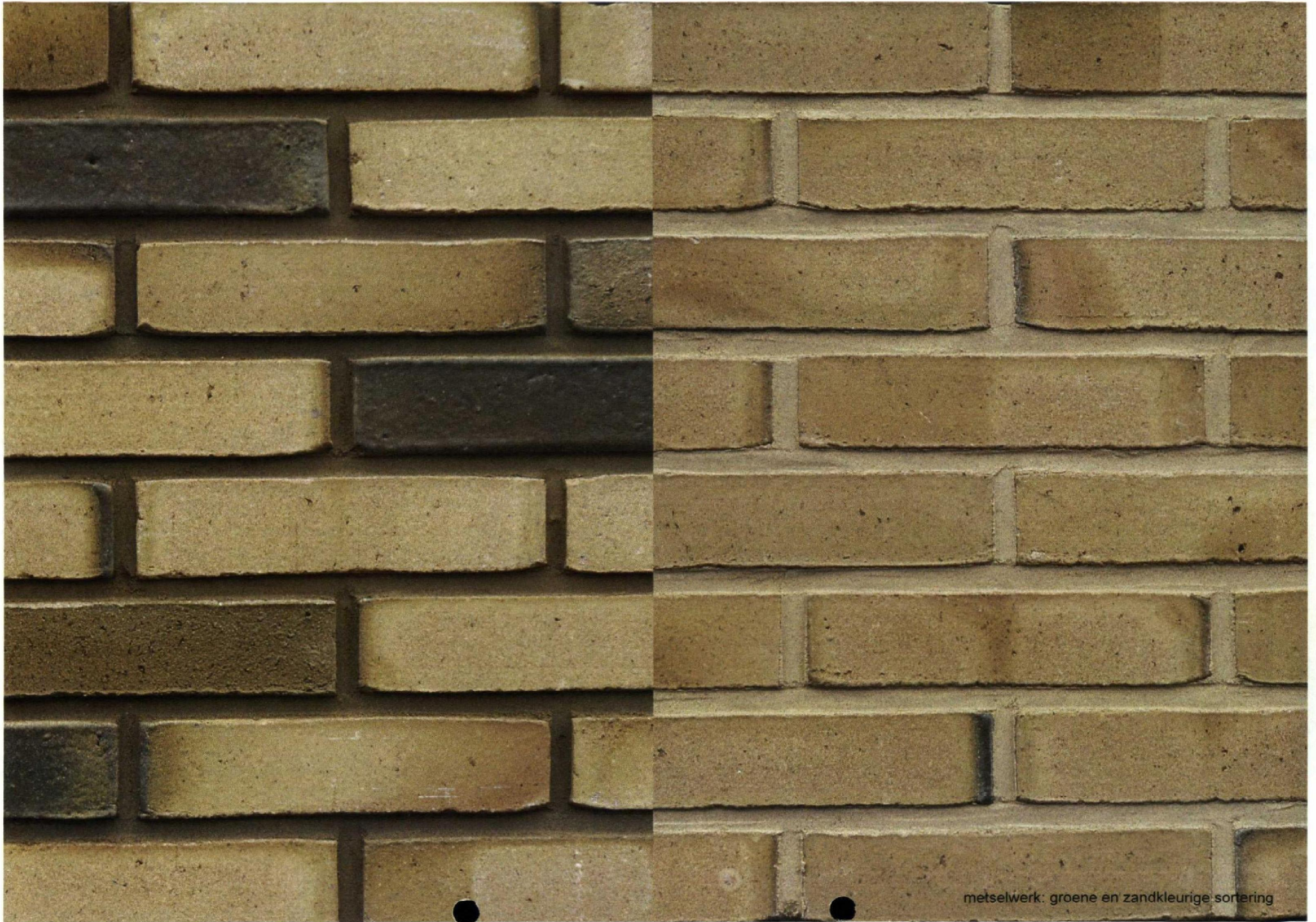






zuidgevel 1:300





metselwerk: groene en zandkleurige sortering



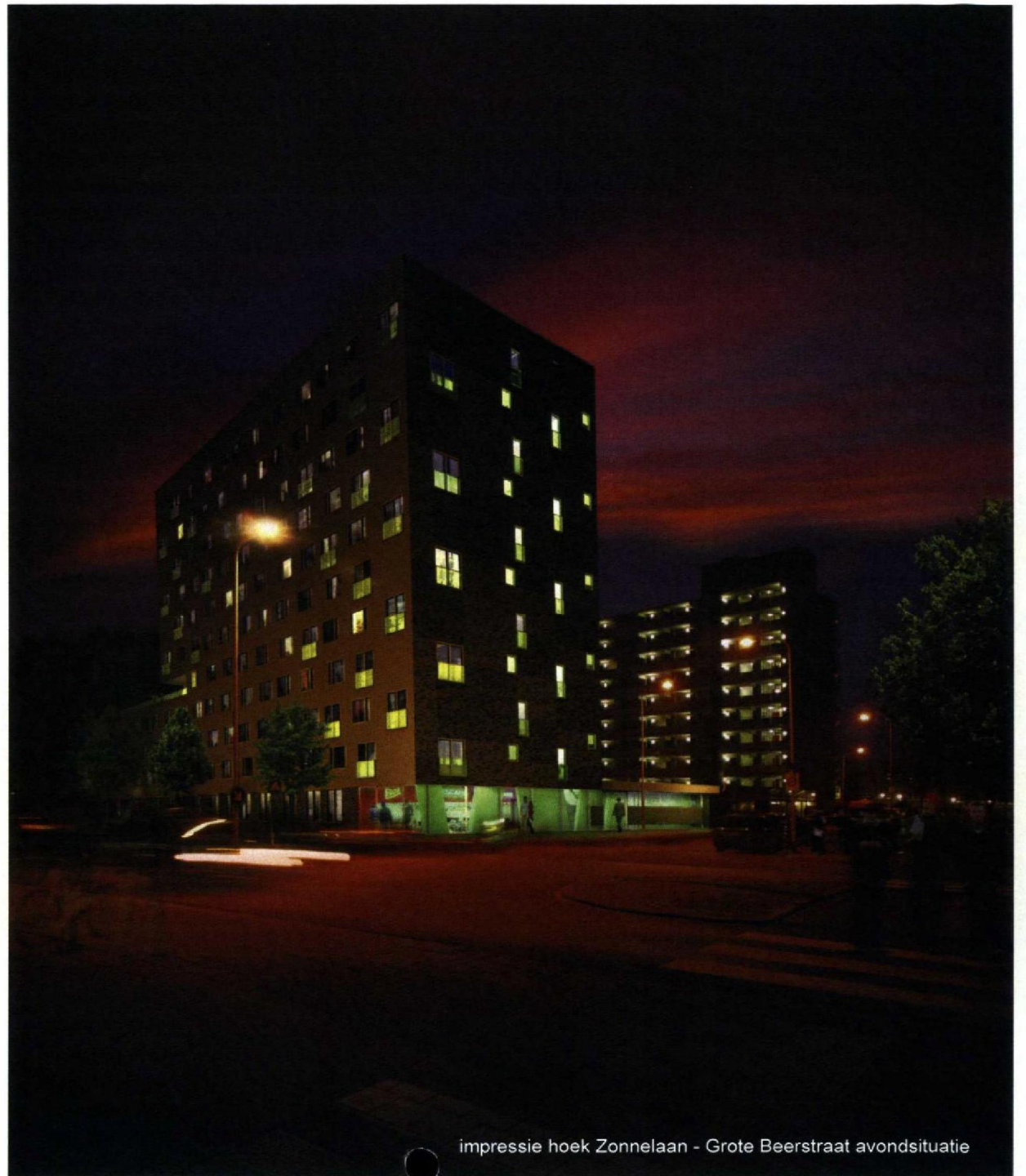
detail impressie



Impressari Zouren



impressie hoek Zonnelaan - Grote



impressie hoek Zonnelaan - Grote Beerstraat avondsituatie

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

Datum ontvangst

201372140

Formulierversie
2013.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013-2140

Namens deze,
de teamleider VTH en G

J. Venhuizen

5.1.2e

Aanvraagnummer 976545
Aanvraagnaam Studentenhuisvesting Zonnelaan Groningen
Uw referentiecode 1316

Ingediend op 02-09-2013
Soort procedure Onbekend

Projectomschrijving Studentenhuisvesting bestaande uit 284 zelfstandige
studenten-appartementen aan de Zonnelaan in Groningen

Opmerking

Gefaseerd

Blokkerende onderdelen weglaten

Persoonsgegevens openbaar
maken

Kosten openbaar maken

Bijlagen die later komen

Bijlagen n.v.t. of al bekend

Nee

Ja

Nee

Nee

alle behalve onder beschreven bijlagen.

kwaliteitsverklaringen, gegevens tunnelveiligheid,
gelijkwaardigheid.
Wanneer bovenstaande bijlagen relevant zijn voor deze
aanvraag zullen bijlagen aangeleverd worden.

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013-2140

Namens deze,
de teamleider VTH en G

J. Venhuizen

5.1.2e

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Groningen
Bezoekadres: Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen
Postadres: Postbus 7081
9701 JB Groningen
Telefoonnummer: 5.1.2e
Faxnummer: 5.1.2e
E-mailadres algemeen: 5.1.2e@groningen.nl
Website: http://gemeente.groningen.nl/
Contactpersoon: Loket bouwen en wonen

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

Formuliersversie
2013.01

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer 010385720000
Statutaire naam Van Wijnen Projectonwikkeling Noord B.V.
Handelsnaam Van Wijnen Projectonwikkeling Noord B.V.

2 Contactpersoon

Geslacht Man
 Vrouw
Voorletters B.
Voorvoegsels -
Achternaam Zandberg
Functie directeur

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode 8401BL
Huisnummer 42
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Badweg
Woonplaats Gorredijk

4 Correspondentieadres

Postbus 83
Postcode 8400AB
Plaats Gorredijk

5 Contactgegevens

Telefoonnummer 0513-5.1.2e
Faxnummer 0513-5.1.2e
E-mailadres 5.1.2e@vanwijnen.nl

Formulierversie
2013.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer 020554990000
Statutaire naam AAS-architecten
Handelsnaam AAS-Architecten

2 Contactpersoon

Geslacht Man
 Vrouw
Voorletters 5.1.2e
Voorvoegsels -
Achternaam 5.1.2e
Functie projectleider 5.1.2e

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 2 14 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

J. Venhuizen

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode 9712LK
Huisnummer 63
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Boterdiep
Woonplaats Groningen

4 Correspondentieadres

Adres Boterdiep 63
9712LK Groningen

5 Contactgegevens

Telefoonnummer 5.1.2e
Faxnummer 5.1.2e
E-mailadres 5.1.2e@aas-architecten.nl

Formuliersversie
2013.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Groningen
Kadastrale gemeente	<input checked="" type="checkbox"/> Groningen
Kadastrale sectie	AA
Kadastraal perceelnummer	5766
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Specificatie locatie	

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

1. Zonnelaan 10, kadastraal GRONINGEN, Sectie L, Perceel 5766
2. Grotebeerstraat 206, 208, 210. kadastraal GRONINGEN, Sectie L, Perceel 3132

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---

Formulierversie
2013.01

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Groningen

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

10500

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

31500

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1400

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? Ja Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. braak liggend terrein

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 10020

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 5822

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Groningen

2013.7.21.40

Namens deze, de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Verhulst

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Plint gebouw	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Gevelbekleding	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Borstweringen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Voegwerk	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
Kozijnen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Ramen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Deuren	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Luiken	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
Dakgoten en boeidelen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
Dakbedekking	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. Zie kleur- en materiaalstaat AAS Architecten d.d. 2013-08-30

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Ja Nee

Formuliersversie
2013.01

Bijlagen

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013-2140

Namens deze,
de teamleider VTH en G

J. Venhuizen

5.1.2e

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1316_20130830_TEKENINGENLIJST_AAS_pdf	1316.20130830.-TEKENINGENLIJST-AAS.pdf	Anders	02-09-2013	In behandeling
A100_PDF	A100.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A101_PDF	A101.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A102_PDF	A102.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A103_PDF	A103.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A104_PDF	A104.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A105_PDF	A105.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A201_PDF	A201.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A202_PDF	A202.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A901_PDF	A901.PDF	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
A902_PDF	A902.PDF	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
A903_PDF	A903.PDF	Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
A904_PDF	A904.PDF	Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
1316_20130830_VGPLAN_pdf	1316.20130830.-VGPLAN.pdf	Overige gegevens veiligheid	02-09-2013	In behandeling
IA-bgg_dak-hwa-2908-13_pdf	IA-bgg_dak-hwa-290813.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum Ingediend	Status document
IA-bgg-riolering-29-0813_pdf	IA-bgg-riolering-29-0813.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
213107t02_BA-Legend-a_pdf	213107t02_BA-L-egenda.pdf	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
213107n03_Brandoverslag_pdf	213107n03_Brandoverslag.pdf	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
213107n02_GWG_pdf	213107n02_GWG.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
213107n01_Bouwbesluit_2012_pdf	213107n01_Bouwbesluit_2012.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
213107b03_brief_IGW-galm_pdf	213107b03_brief_IGW-galm-.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder	02-09-2013	In behandeling
documentenlijst_5.1.2e	documentenlijst_5.1.2e.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Anders	02-09-2013	In behandeling
4689-D-001_A_pdf	4689-D-001_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-101_A_pdf	4689-D-101_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-201_A_pdf	4689-D-201_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-301_A_pdf	4689-D-301_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-401_A_pdf	4689-D-401_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-501_A_pdf	4689-D-501_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-601_A_pdf	4689-D-601_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-1101_A_pdf	4689-D-1101_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-D0_A_pdf	4689-D-D0_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-D1_pdf	4689-D-D1.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-P1_A_pdf	4689-D-P1_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-Ontwerpberkening_pdf	4689-Ontwerpberkening.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-ontwerpnota_DO_Zonnelaan_pdf	4689-ontwerpnota_DO_Zonnelaan-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
58356-2_R24511_Funderingsadvies_pdf	58356-2_R24511_Funderingsadvies.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
58356-1_R24298_geotechnisch-onderzoek	58356-1_R24298_geotechnisch-onderzoek.pdf	Overige gegevens veiligheid	02-09-2013	In behandeling

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

J. V. Schuitzen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Constructieve veiligheid complexere bouwwerken		

Achtergrondinformatie

Naam bijlage	Bestandsnaam	Datum ingediend	Status document
1316_20130830_-GEBOUW_IFC	1316.20130830.GEBOUW.IFC	02-09-2013	In behandeling
4689-Zonnelaan--Wass--20130829_ifc	4689-Zonnelaan--Wass--20130829.ifc	02-09-2013	In behandeling

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G
J. Venhuizen

5.1.2e

Formuliersversie
2013.01

Kosten

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen
Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 9000000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 9000000

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

5.1.2e

Van: DIV Groningen
Verzonden: woensdag 25 februari 2015 11:26
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Projectgegevens | JHV Zonnelaan
Bijlagen: FW: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Jacob de Vries

Van: [5.1.2e] Bureau Pau <[5.1.2e]@pau.nl>
Verzonden: donderdag 12 februari 2015 14:17
Aan: [5.1.2e]
CC: [5.1.2e]
Onderwerp: stagnate

Collegae,

De publiciteit begint zijn werk te doen.

Vanmorgen werd ik gebeld door Van Wijnen. Zij gaan een appartementencomplex bouwen aan de Zonnelaan; ontwerp is gemaakt conform huidige bouwbesluit en vergunning is afgegeven. Daar heeft de belegger (Bouwfonds) inmiddels geëist dat Van Wijnen óf een garantie afgeeft dat er niets kan gebeuren bij een aardbeving dan wel dat Van Wijnen de aansprakelijkheid op zich neemt (kan Van Wijnen uiteraard niet doen) óf dat Van Wijnen alsnog aanpast aan de interim-regeling/nu NPR maar dan wel op eigen kosten. Van Wijnen heeft onderzoek gedaan, komt tot de conclusie dat o.m. de fundamenten versterkt moeten worden maar kan de meerkosten niet uit het project halen.

Start bouw was voorzien 1 maart maar nu dus impasse. Op basis van berichten uit media telefoontje naar mij of dit project in aanmerking komt voor de 50 miljoen.

Mijn eerste reactie: jazeker. Van Wijnen stuurt me de gegevens.

~~Ik werd ook gebeld door [5.1.2e] (Geveke):~~

- ~~- Meerstad: meerkosten claim neergelegd bij NAM. Aanbod NAM is 65% vergoeding. Geveke gaat niet akkoord en gaat dus niet bouwen. Woningen al wel verkocht. Afspraak: [5.1.2e] onderhandelt zelf verder met NAM maar stuurt ons de info.~~
- ~~- Oosterhamrik: appartementencomplex in aanbouw. In de aanloop overleg geweest met NAM maar vanuit NAM de boodschap: wij vergoeden geen meerkosten in de Stad. Nu vanwege krantenberichten vragen vanuit belegger en kopers. Fundamente al gerealiseerd. [5.1.2e] laat op korte termijn constructeur nagaan wat alsnog versterken financieel betekent en of stilleggen en aanpassen reële optie is. Afspraak: hou ons op de hoogte.~~

~~[5.1.2e] wil jij met [5.1.2e] afspraken wie de lijst gaat opzetten en beheren? Er komen ongetwijfeld meer meldingen.~~

~~Met vriendelijke groet,~~

~~[5.1.2e]~~

Bureau PAU Plan Advies Uitvoering

Westerkade 2
9718 AN Groningen

T [5.1.2e]
E [5.1.2e]@pau.nl
W www.pau.nl

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 13:52
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Projectgegevens | JHV Zonnelaan
Bijlagen: 150218 ATS hoofdlijnen Studentenhuisvesting Zonnelaan te Gronigen.pdf; TKA Zonnelaand Groningen 1st draft met opmerkingen VWPN.pdf; Omgevingsvergunning-beschikking.pdf; 1316.20131126.WELSTAND.PDF; Reached provisional agreement.pdf; Aanvraaggegevens.pdf

Voor de lijst. Ik heb ontvangst bevestigd en aangegeven dat we hier asap op terug komen.

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e @foog.nl]
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 12:29
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Projectgegevens | JHV Zonnelaan

Geachte heer Kleine, beste Jan,

Van 5.1.2e heb ik begrepen dat u vorige week contact met hem hebt gehad over het project JHV Zonnelaan en de beschikbare middelen voor de aardbevingsproblematiek. Ik ben in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling projectmanager van dit project. 5.1.2e heeft mij vorige week gevraagd om u van projectgegevens te voorzien. Vanochtend kon ik u telefonisch niet bereiken en heb ik een terugbelnotitie achter gelaten.

In de bijlage ontvangt u alvast de onderstaande gegevens van het project:

- Omgevingsvergunningsaanvraag
- Definitief ontwerp ter goedkeurig voorgelegd aan welstand.
- Omgevingsvergunning (heeft nog bijbehorende bijlagen of ingediende tekeningen nodig?)
- Getekende overeenkomst 5-1-2015 en concept Turnkey Agreement 2 met de belegger
- Uitvoeringsplanning (in de uitvoeringsplanning is de vertraging die we oplopen indien we het gebouw aardbevingsbestendig maken nog niet opgenomen)

Heeft u hierbij voldoende of wenst u meer gegevens van het project?

Ik wil u vragen om telefonisch contact met mij op te nemen.

Ik ben te bereiken op 06 - 23 90 35 13 en vanmiddag beschikbaar.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Projectmanager



Ondernemers in maatschappelijk vastgoed

M 06 - 23 90 35 13 • 5.1.2e@fooq.nl • Thorbeckestraat 3a • postbus 693 • 8442 CX Heerenveen • www.fooq.nl

Blijf op de hoogte van ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed met de Fooq Update. [Schrijf je vandaag nog in.](#)



Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

Datum ontvangst

201372140

Formuliersversie
2013.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
Teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

Aanvraagnummer	976545
Aanvraagnaam	Studentenhuisvesting Zonnelaan Groningen
Uw referentiecode	1316
Ingediend op	02-09-2013
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Studentenhuisvesting bestaande uit 284 zelfstandige studenten-appartementen aan de Zonnelaan in Groningen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	alle behorende bijlagen.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Wanneer bovenstaande bijlagen relevant zijn voor deze aanvraag zullen bijlagen aangeleverd worden.

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Groningen
Bezoekadres:	Gedempte Zuiderdiep 98 9711 HL Groningen
Postadres:	Postbus 7081 9701 JB Groningen
Telefoonnummer:	5.1.2e
Faxnummer:	5.1.2e
E-mailadres algemeen:	5.1.2e@groningen.nl
Website:	http://gemeente.groningen.nl/
Contactpersoon:	Loket bouwen en wonen

¶

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

Formulierversie
2013.01

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer 010385720000
Statutaire naam Van Wijnen Projectonwikkeling Noord B.V.
Handelsnaam Van Wijnen Projectonwikkeling Noord B.V.

2 Contactpersoon

Geslacht Man
 Vrouw
Voorletters B.
Voorvoegsels -
Achternaam Zandberg
Functie directeur

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode 8401BL
Huisnummer 42
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Badweg
Woonplaats Gorredijk

4 Correspondentieadres

Postbus 83
Postcode 8400AB
Plaats Gorredijk

5 Contactgegevens

Telefoonnummer 5.1.2e
Faxnummer 5.1.2e
E-mailadres 5.1.2e@vanwijnen.nl

Formulierversie
2013.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer 020554990000
Statutaire naam AAS-architecten
Handelsnaam AAS-Architecten

2 Contactpersoon

Geslacht Man
 Vrouw

Voorletters

5.1.2e

Voorvoegsels

Achternaam

5.1.2e

Functie

projectleider

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013-2140

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode 9712LK
Huisnummer 63
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Boterdiep
Woonplaats Groningen

4 Correspondentieadres

Adres Boterdiep 63
9712LK Groningen

5 Contactgegevens

Telefoonnummer 050-3123737
Faxnummer 05-5.1.2e
E-mailadres 5.1.2e-architecten.nl

Formuliersversie
2013.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Groningen
Kadastrale gemeente Groningen
Kadastrale sectie AA
Kadastraal perceelnummer 5766
Bouwplannaam -
Bouwnummer -
Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? Ja
 Nee
Specificatie locatie

Groningen

Groningen

AA

5766

-

-

Ja

Nee

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

J. Venhuizen

1. Zonnelaan 10, kadastraal GRONINGEN, Sectie L,
Perceel 5766

2. Grotebeerstraat 206, 208, 210. kadastraal GRONINGEN,
Sectie L, Perceel 3132

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel U bent eigenaar van het perceel
 U bent erfpachter van het perceel
 U bent huurder van het perceel
 Anders

Formuliersversie
2013.01

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Groningen

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

10500

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

31500

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1400

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? Ja Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. braak liggend terrein

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 10020

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 5822

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze, de teamleider VTH en G

J. Verbruggen

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt.

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Plint gebouw	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Gevelbekleding	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Borstweringen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Voegwerk	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
Kozijnen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Ramen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Deuren	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
- Luiken	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
Dakgoten en boedelen	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat
Dakbedekking	zie materiaalstaat	zie kleurenstaat

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. Zie kleur- en materiaalstaat AAS Architecten d.d. 2013-08-30

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Ja Nee

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013.2140

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

Formuliersversie
2013.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1316_20130830_TEKEN- INGENLIJST_AAS_pdf	1316.20130830.- TEKENINGEN- LIJST-AAS.pdf	Anders	02-09-2013	In behandeling
A100_PDF	A100.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A101_PDF	A101.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A102_PDF	A102.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A103_PDF	A103.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A104_PDF	A104.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A105_PDF	A105.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A201_PDF	A201.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A202_PDF	A202.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
A901_PDF	A901.PDF	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
A902_PDF	A902.PDF	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
A903_PDF	A903.PDF	Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
A904_PDF	A904.PDF	Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
1316_20130830_VGPLA- N_pdf	1316.20130830.- VGPLAN.pdf	Overige gegevens veiligheid	02-09-2013	In behandeling
IA-bgg_dak-hwa--2908- 13_pdf	IA-bgg_dak- hwa--290813.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
IA-bgg-riolering-29-0813_pdf	IA-bgg-riolering-29-0813.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
213107t02_BA-Legend-a_pdf	213107t02_BA-Legenda.pdf	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
213107n03_Brandoverslag_pdf	213107n03_Brandoverslag.pdf	Brandveiligheid	02-09-2013	In behandeling
213107n02_GWG_pdf	213107n02_GWG.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
213107n01_Bouwbesluit_2012_pdf	213107n01_Bouwbesluit_2012.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder Bruikbaarheid bouwwerk	02-09-2013	In behandeling
213107b03_brief_IGW-galm_pdf	213107b03_brief_IGW_galm.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder	02-09-2013	In behandeling
Documentenlijst 5.1.2e	Documentenlijst J. van der Vliet	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Anders	02-09-2013	In behandeling
4689-D-001_A_pdf	4689-D-001_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-101_A_pdf	4689-D-101_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-201_A_pdf	4689-D-201_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-301_A_pdf	4689-D-301_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-401_A_pdf	4689-D-401_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-501_A_pdf	4689-D-501_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-601_A_pdf	4689-D-601_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-1101_A_pdf	4689-D-1101_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-D0_A_pdf	4689-D-D0_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-D1_pdf	4689-D-D1.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-D-P1_A_pdf	4689-D-P1_A.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-Ontwerpberekening_pdf	4689-Ontwerpberekening.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
4689-ontwerpnota_DO_Zonnelaan_pdf	4689-ontwerpnota_DO_Zonnelaan-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
58356-2_R24511_Funderingsadvies_pdf	58356-2_R24511_Funderingsadvies.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-09-2013	In behandeling
58356-1_R24298_geotechnisch-onderzoek	58356-1_R24298_geotechnisch-onderzoek.pdf	Overige gegevens veiligheid	02-09-2013	In behandeling

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Groningen

2013 ? 2 1 4 0

Namens deze,

de teamleider

5.1.2e

J. van der Vliet

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Constructieve veiligheid complexere bouwwerken		

Achtergrondinformatie

Naam bijlage	Bestandsnaam	Datum ingediend	Status document
1316_20130830_-GEBOUW_IFC	1316.20130830.GEBOUW_IFC	02-09-2013	In behandeling
4689-Zonnelaan--Wass--20130829_ifc	4689-Zonnelaan--Wass--20130829.ifc	02-09-2013	In behandeling

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G
5.1.2e J. Venhuizen

Formulierversie
2013.01

Kosten

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen
Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 9000000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 9000000

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Groningen

2013 7 2 1 4 0

Namens deze,
de teamleider VTH en G

5.1.2e

J. Venhuizen

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht, Handhaving
en Geo Informatie (VTH&G)

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV
De heer 5.1.2e
Postbus 83
8400 AB GORREDIJK

Datum 14 mei 2014 Bijlage(n) 2 Kenmerk OVA-201372140/100
Informatie 5.1.2e Tel. (050) 367 8 5.1.2e Fax (050) 367 80 90
E-mail 5.1.2e @groningen.nl BSN
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer 5.1.2e

U heeft op 2 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201372140.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met 5.1.2e van de afdeling VTH&G, telefoon (050) 36 5.1.2e en e-mail 5.1.2e @groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

5.1.2e

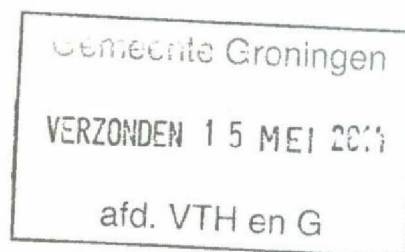
5.1.2e

J.A. Venhuizen
teamleider afdeling VTH&G

Gemeente Groningen
VERZONDEN 15 MEI 2014
afd. VTH en G

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV
Postbus 83
8400 AB GORREDIJK



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 2 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210 te Groningen, aangevraagd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV en geregistreerd onder nummer 201372140.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. Buitenplanse afwijking (art. 2.12.1.a.3 Wabo)
3. Ontheffing Bouwverordening (art. 2.5.30.4) voor 9 parkeerplaatsen

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzen

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 14 mei 2014

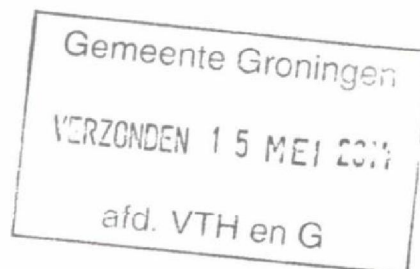
Nummer: 201372140

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
naams het gemeentebestuur Groningen
na

5.1.2e

VTH&G

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 14 mei 2014 voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210 te Groningen, aangevraagd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV en geregistreerd onder nummer 201372140.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. ontheffing Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, Uitwerkingsplan Plutolaan', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3 Wabo

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk; Uitwerkingsplan Plutolaan' en de bestemming van de locatie is 'gemengde doeleinden'. Het plan is strijdig omdat de bouwhoogte wordt overschreden, er op de begane grond niet mag worden gewoond en het gebouw buiten het bouwvlak is gelegen. Voor deze strijdigheden is geen binnenplanse afwijking mogelijk.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan past in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 oktober 2013, die ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Ontheffing Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Hierin wordt onder meer omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn.

Er worden 284 jongerenwooneenheden gerealiseerd. Volgens de beleidsregels volgt hieruit een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen (0,1 parkeerplaats per jongereneenheid). Daarnaast is er nog een openbare, commerciële functie waarvoor een aparte parkeernorm van 3,5 parkeerplaats per 100 m² gebruiksoppervlak geldt. Daaruit volgt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Er worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd tegenover een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Daaruit volgt een tekort op het totale plan van 9 parkeerplaatsen.

In dit verband is er sprake van een bijzondere situatie. Het is wellicht mogelijk om bij de garageboxen de resterende parkeerplaatsen aan te leggen. Echter is dit tevens het gebied waar in verband met de herplantplicht zoals opgelegd in de kapvergunning 6 bomen dienen te worden teruggeplant. Bovendien is in de nabije omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zoals blijkt uit de resultaten van de parkeerdrukmeting. Om deze reden verlenen wij ontheffing voor de resterende 9 parkeerplaatsen op grond van artikel 2.5.30 lid 4. Hieraan verbinden wij een voorwaarde in de vorm van een inspanningsverplichting. Deze verplichting houdt in dat er moet worden beoordeeld of er, nadat de 6 bomen zijn geplant, de resterende ruimte kan worden ingericht als parkeervoorziening. Indien dat het geval is zullen, buiten de groeiplaatsen van deze bomen, op de resterende ruimte zoveel mogelijk parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201372140

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:

* Voorwaarde(n) van de gemeente Groningen.

> De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving aanvang bouw**". Ook dient er **contact** te worden opgenomen met het inspectieteam West van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 82 14.

> Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH&G.

> **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving einde bouw**".

> Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201372140

- Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend, zoals definitief palenplan en funderingsadvies, berekening palen, doormetingen, inmetingen, constructieberekening funderingen, vloeren enz.

- Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing.

- Van een **aantal onderdelen en/of bouwkundige aspecten** zijn **geen** tekeningen en/of berekeningen in de **vergunning** opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van onderdelen, dit onderdeel of aspect betreffende, dient goedkeuring te zijn verkregen

van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en/of berekeningen te worden ingediend.

- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang van de grondwerkzaamheden
- de aanvang van de heiwkzaamheden
- het storten van betonconstructies en/of de montage van geprefabriceerde betonelementen
- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;

Bijlage bij vergunning met kenmerk OVA-201372140

Ingevolge artikel 2.12, lid 1a, onder 3, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is het bouwplan van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en de Grote Beerstraat 206, 208 en 210 te Groningen vanaf 31 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op basis van deze ter inzagelegging zijn op het bouwplan zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

1. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw ten aanzien van het bestaande flatgebouw, daterend uit de beginperiode van Paddepoel, is esthetisch ongelukkig
2. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw en het deels verwijderen van groen tast het oorspronkelijke karakter van Paddepoel aan
3. Jongerenhuisvesting wordt teveel geconcentreerd in beperkt gebied en zou meer over de gehele stad moeten worden verspreid
4. Omdat onduidelijk is of de plaatsing van het nieuwe flatgebouw leidt tot windhinder dient hiernaar onderzoek te worden gedaan
5. Het gemeenschappelijke dakterras van het nieuwe flatgebouw leidt tot geluidoverlast
6. Door het bouwplan zal de parkeerdruk toenemen, terwijl er in de huidige situatie al parkeerproblemen zijn
7. Slechte communicatie gemeente
8. Door de nieuwbouw zal de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de bestaande panden toenemen
9. De nieuwe flat houdt zonlicht tegen ten aanzien van bestaande bebouwing
10. Er worden 25 bomen gekapt en er komen slechts 8 ter compensatie voor terug, dit is in strijd met de ambitie van de gemeente om bomen één op één te compenseren
11. Bestaande erfdiensbaarheid en schending van het eigendomsrecht

Commentaar gemeente op de ingebrachte bedenkingen:

1. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw ten aanzien van het bestaande flatgebouw, daterend uit de beginperiode van Paddepoel, is esthetisch ongelukkig

Bij de stedenbouwkundige plaatsing van het gebouw heeft als uitgangspunt gediend het oorspronkelijke orthogonale stelsel van haaks op elkaar staande richtingen die kenmerkend is voor de opzet van de wijk Paddepoel als geheel. Daarbij was tevens wandvorming langs de Zonnelaan als versterking van de entree van de wijk uitgangspunt.

Kenmerk van de ontwikkeling van de stad als geheel is dat de verandering in de tijd in gebruik en architectonisch beeld zichtbaar zijn. Daarmee wordt een nieuwe betekenislaag aan deze plek in de stad toegevoegd. Naast een ontstaansgeschiedenis (60er jaren wijk en in 1 keer gebouwd) krijgt de wijk er een ontwikkelingsgeschiedenis bij. Dat uit zich in een architectonisch beeld van "nu". Overigens heeft de welstand, als onafhankelijke commissie, haar goedkeuring aan dit bouwplan gegeven.

2. De plaatsing van het nieuwe flatgebouw en het deels verwijderen van groen tast het oorspronkelijke karakter van Paddepoel aan

De wijk Paddepoel is opgezet als een typisch voorbeeld van 60er jaren stedenbouw. Vanuit de opgave om de woningnood zo snel mogelijk op te heffen is er indertijd voor gekozen zo efficiënt mogelijk te bouwen. Dit gold zowel voor de stedenbouw, de architectuur als de bouwmethode. Een stempelstructuur, bepaald door de kraanbaan, is dan ook bepalend voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Daar waar de stempelstructuur niet uitkwam met de grillige lijnen van de bestaande stad, de spoorlijn of in het geval van Paddepoel, het Reitdiep werden soms bijzondere functie gepland maar meestal groen gepoot.

Het nadenken over de noodzakelijke herstructurering van de wijk is al begonnen aan het eind van de vorige eeuw. In augustus 2000 is reeds het "Masterplan Wijkvernieuwing Paddepoel- Zuid Groningen" vastgesteld. Daarin werd de entree van de wijk langs de Zonnelaan als aandachtspunt benoemd. Het stedenbouwkundig plan "Achter de Reitdijk" is een nader uitwerking van dit oorspronkelijke "Masterplan". Dat stedenbouwkundig plan heeft zijn weerslag uiteindelijk gevonden in het vastgestelde Bestemmingsplan (januari 2010). De herstructurering in Paddepoel houdt de oorspronkelijke opzet van de wijk steeds als uitgangspunt en borduurt daar op voort. Begeleiding van de route door bebouwing en een hoogteaccent als symbool van de stedelijke hoofdentree van de wijk zorgen voor afleesbaarheid van de stedenbouwkundige betekenis op deze plek en zorgen tevens door de oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte voor sociale veiligheid.

3. Jongerenhuisvesting wordt teveel geconcentreerd in beperkt gebied en zou meer over de gehele stad moeten worden verspreid

Het jongerenhuisvestingsbeleid is erop gericht om jongeren met een divers aanbod voldoende en kwalitatief goede woonruimte te bieden. Om het aanbod te vergroten en de druk op de particuliere kamerverhuur te verkleinen is het project Campus Groningen (voorheen Bouwjong genoemd) gestart. Hiervoor zijn in de stad vier zones, waaronder Paddepoel, aangewezen voor grootschalige projecten met circa 4500 wooneenheden. Bovendien ondersteunen we ook initiatieven op andere locaties in de stad. We vinden een evenwichtige bevolkingssamenstelling in buurten en wijken belangrijk. Met bijvoorbeeld de 15 percents-norm voor kamerverhuur en het bestemmingsplan voor regulering van woningsplitsingen proberen we dat te bevorderen.

In de zone nabij het winkelcentrum van Paddepoel zijn drie plannen (locaties) aangewezen die geschikt zijn voor verder onderzoek en zo mogelijk uitwerking. In het vervolgtraject is aan de locatie Zonnelaan (oostzijde) de locatie hoek Grote Beerstraat (westzijde) toegevoegd. Door de ruimte en de ligging aan de rand van de buurt en aan een gebiedsontsluitingsweg (Zonnelaan) zijn deze locaties geschikt voor jongerenhuisvesting op deze schaal.

De ideeën voor deze locatie zijn tijdens de manifestatie Campus Groningen gepresenteerd. Belangstellenden hebben daarbij kennis kunnen nemen van het voorlopig ontwerp voor dit woongebouw en zijn in de gelegenheid gesteld te reageren. Daaraan voorafgaand is in het participatietraject voor de vier aangewezen zones met betrokkenen (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) gesproken over aandachtspunten voor kwaliteit en voor een goede inpassing in de buurt. De uitkomst is als

ontwikkelingskader vastgelegd in de notitie Campus Groningen die in 2011 door de raad van Groningen is vastgesteld.

4. Omdat onduidelijk is of de plaatsing van het nieuwe flatgebouw leidt tot windhinder dient hiernaar onderzoek te worden gedaan

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ontwikkelaar van het bouwplan een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar het te verwachten windklimaat rond de nieuwbouw op de hoek van de Grote Beerstraat en Zonnelaan. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de kans op windhinder en windgevaar in de directe omgeving van de jongerenhuisvesting.

De directe omgeving is primair beoordeeld voor de activiteiten 'lopen' en 'slenteren'. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat rondom de geplande jongerenhuisvesting op meerdere posities een goed windklimaat voor 'lopen' en op enkele locaties een matig windklimaat voor de 'slenteren' wordt verwacht. Dit als gevolg van de flat die naast de nieuwbouw staat. De hoogste windsnelheden ontstaan bij wind uit het zuiden ter plaatse van de doorgang van de Grote Beerstraat naar de parkeerplaats op het binnenterrein. Het aantal uren per jaar dat dit voorkomt is beperkt en acceptabel voor het gebruik 'lopen'.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van onevenredige windhinder en windgevaar in de directe omgeving van de nieuwe jongerenhuisvesting. Zie hiervoor het rapport van adviesbureau WNP d.d. 2 mei 2014 met kenmerk 4141082.R01.

5. Het gemeenschappelijke dakterras van het nieuwe flatgebouw leidt tot geluidoverlast

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ontwikkelaar van het bouwplan een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar de optredende geluidniveaus op de omliggende geluidgevoelige gebouwen/functies, afkomstig van het dakterras. Hieruit kan worden geconcludeerd dat dat geluidsoverlast van het terras naar de omgeving niet aannemelijk is. Zie hiervoor de notitie van adviesbureau Landstra d.d. 23 april 2014 met kenmerk 213107b04.

De beoogde belegger/eigenaar van het complex garandeert dat er een huismeester aanwezig is in het complex. Hij offert daarvoor 1 studio naast de entree op als woon-/werkruimte voor deze huismeester. De huismeester ziet erop toe dat er in het complex, inclusief het dakterras, op een nette en ordentelijke manier wordt geleefd. Hiertoe worden ook in de huurovereenkomsten regels vastgelegd. De belegger/eigenaar is zeker gebaat bij een goede relatie met de omgeving en een goed imago van het complex. Dit bevordert de verhuurbaarheid.

In het huishoudelijk reglement is opgenomen dat het de huurder niet is toegestaan de binnentuin het dakterras te gaan gebruiken voor groepsafspraken, groepsontmoetingen of feestjes zonder dit minimaal zeven werkdagen van te voren aan te vragen bij de huismeester (naam). De binnentuin het dakterras moet worden gezien als een privéruimte van de eigenaar en is niet openbaar toegankelijk tenzij huurder hiervoor de goedkeuring krijgt. Na goedkeuring mag huurder deze, afhankelijk van het gebruik, om niet gebruiken voor beperkte uren, vanaf 17:00 uur tot uiterlijk 23:00 uur dit om overlast te voorkomen.

6. Door het bouwplan zal de parkeerdruk toenemen, terwijl er in de huidige situatie al parkeerproblemen zijn

Het bouwplan heeft op basis van de huidige parkeernormen 31 parkeerplaatsen nodig. Op het binnenterrein worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Uit parkeerdrukmetingen is gebleken dat er in de nabije omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. De huidige parkeerdruk is ca. 65%. Er is ruim voldoende restcapaciteit om een ontheffing te verlenen voor 9 parkeerplaatsen. Zie hiervoor de parkeerdrukmeting Zonnelaan - Grote Beerstraat.

Aan de vergunning verbinden wij een voorwaarde in de vorm van een inspanningsverplichting. Het is wellicht mogelijk om bij de garageboxen de resterende parkeerplaatsen aan te leggen. Echter is dit tevens het gebied waar in verband met de herplantplicht zoals opgelegd in de kapvergunning 6 bomen dienen te worden teruggeplant. De inspanningsverplichting houdt in dat er moet worden beoordeeld of, nadat de 6 bomen zijn geplant, de resterende ruimte kan worden ingericht als parkeervoorziening. Indien dat het geval is zullen, buiten de groeiplaatsen van deze bomen, op de resterende ruimte zoveel mogelijk parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

7. Slechte communicatie gemeente

Bij punt 3 is toegelicht dat dit project een voortvloeijsel is van Bouwjong en de manifestatie Campus Groningen. Het ontwerp op 1 juli 2013 aan de wijkraad Paddepoel gepresenteerd. De wijkraad heeft kennis genomen van het plan en enkele kanttekeningen gemaakt. Er zijn geen bedenkingen geuit tegen het bouwconcept.

Op 20 augustus 2013 is het ontwerp gepresenteerd aan alle direct omwonenden. Er zijn ca. 390 uitnodigingsbrieven verspreid. De wijkraad Paddepoel is ook uitgenodigd voor deze bijeenkomst. In verband met de voortgang van het project is deze presentatie net buiten de basisschoolvakantie gehouden. Er waren 40-50 mensen aanwezig. De hoogte en het dakterras waren de belangrijkste opmerkingen.

Op 9 september 2013 zijn door omwonenden per mail vragen over het bouwplan gesteld. De hoogte en de te volgen procedure waren de onderwerpen. De mail is op 13 september 2013 beantwoord.

De ontwikkelaar, de architect en de gemeente zijn uitgenodigd om het plan op 10 oktober 2013 te presenteren aan het bewonersplatform Paddepoel Zuidwest.

Naar aanleiding van contacten van raadsleden met vier omwonenden zijn de stedenbouwkundige en de projectleider op 30 januari 2014 bij deze bewoners op bezoek geweest om vragen te beantwoorden en om aanvullende informatie te geven.

Op 6 maart 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden om belangstellenden een toelichting te geven op en vragen te beantwoorden n.a.v. de inhoud en procedures van de omgevingsvergunning en de kapvergunning.

De raad is geïnformeerd over de juiste inhoud van het bouwplan en over de inhoud van het bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan was

aangegeven dat het hoogteaccent maximaal 800 m² mag bedragen. Het bouwplan voldoet aan deze randvoorwaarde.

8. Door de nieuwbouw zal de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de bestaande panden toenemen

Uit berekeningen van het geluidsniveau ter plaatse van 'Blauw Borgje' om het verschil tussen oude en nieuwe situatie te bepalen blijkt dat het geluidniveau door de nieuwbouw afneemt. Door de afscherpende werking van de gebouwen daalt het geluidsniveau tot 1,3 dB(A) op de hoogste verdiepingen. Op de benedenverdieping is dit effect minder, namelijk maximaal 0,5 dB(A). Er is dus zeker geen sprake van een toename. Zie hiervoor de berekeningen met Geomilieu V2.40 d.d. 12 mei 2014.

9. De nieuwe flat houdt zonlicht tegen ten aanzien van bestaande bebouwing

De plek van het volume op deze bouwlocatie is ten opzichte van de omringende bebouwing en de oriëntatie op de zon gunstig gelegen, zodat van een verslechtering van zonlicht ten opzichte van de omringende bebouwing slechts in geringe mate sprake is. Daarnaast is het gebouw om waardevol groen te kunnen handhaven slechts 1 verdieping hoger geworden dat op basis van het bestemmingsplan met direct recht mogelijk is.

Inherent aan het wonen in de stad is dat de omgeving, en daarmee het uitzicht, in de loop der jaren kan veranderen. Voor de individuele burger kan dit tot veranderingen leiden in bezonning van de eigen woning en in de beleving van de omgeving. Het uitzicht heeft te maken met de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwbouw en met de breedte en de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woningen. De nieuwe flat is ten opzichte van de bestaande bebouwing zo geplaatst, dat de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zo groot mogelijk is (40 meter), terwijl - mede vanwege het uitzicht van de bewoners van de bestaande bouw - is gekozen voor relatief compacte bebouwing, die zoveel mogelijk naar het noorden is gelegen. Daardoor kan er vanuit de flat aan de Grote Beerstraat langs worden gekeken, en blijft het uitzicht op de stad, de zonsopkomst en de nadere omgeving zo veel mogelijk gehandhaafd.

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat weliswaar de schaduw van de nieuwbouw over de bestaande bebouwing valt, maar aangezien de zon in de loop van de dag draait, is dit dan ook slechts een beperkt deel van de dag (een aantal uren) het geval. Voor de bestaande flat aan de Grote Beerstraat geldt dat van schaduw op de tijdstippen tussen 21 maart en 21 september (de meest kritische periode van het jaar) na 9.30 in de ochtend in het geheel geen sprake van schaduw meer is.

Voor de flat aan de Zonnelaan geldt dat op 21 maart van schaduw geen sprake is tot 15.30 uur. Op 21 juni valt de schaduw pas na ca. 18 uur over het gebouw. Verder is er geen bestaande bebouwing die last heeft van schaduwwerking van deze nieuwbouw.

Voor het overige is dit bouwplan voor wat dit punt betreft niet anders dan willekeurig welke andere binnenstedelijke situatie in de stad dan ook.

10. Er worden 25 bomen gekapt en er komen slechts 8 ter compensatie voor terug, dit is in strijd met de ambitie van de gemeente om bomen één op één te compenseren

In de groenstructuurvisie Groene Pepers (vastgesteld in maart 2009) is op de groenstructuurkaart onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevangroenstructuur. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van (de samenhang in) de basisgroenstructuur. Dit betekent dat er een inspanningsverplichting bestaat dit groen te behouden en versterken. Wanneer dat aantoonbaar niet lukt, dient in de nabijheid een compensatie plaats te vinden van bepaald groen.

Binnen het project worden er 25 bomen geveld en er worden 8 nieuwe bomen geplant. Er worden dus meer bomen geveld dan er terug kunnen worden geplaatst. Dat is spijtig te noemen, maar op deze locatie kan dit simpelweg niet worden opgelost. Gezien de oppervlakkige en soms wijd verspreide beworteling die is aangetroffen, is verplanting voor geen van de bomen een optie. Er is gekeken naar een andere projectie van het gebouw in het plangebied, maar aangezien er bomen rondom staan zou het eventueel anders projecteren van het gebouw weer gevolgen hebben voor andere bomen, waaronder eveneens potentieel monumentale bomen.

11. Bestaande erfdienstbaarheid en schending van het eigendomsrecht

De erfdienstbaarheid is nog niet geëindigd en zou ook nog kunnen gelden ten behoeve van het nieuwe gebruik door de nieuwe eigenaar. De gemeente heeft van de vergunninghouder vernomen dat, indien een alternatieve ontsluiting noodzakelijk is, deze zou kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe is een principetekening beschikbaar. Voor de gemeente, ten behoeve van de huidige vergunningverlening is het slechts van belang dat er een goede parkeersituatie en ontsluiting worden gerealiseerd. We vinden het van minder belang wáár die ontsluiting zal komen en willen ons niet inhoudelijk mengen in deze privaatrechtelijke kwestie.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de belangen van de indieners van de zienswijzen niet opwegen tegen het belang dat gediend is met het belang van de aanvraag van de vergunning en hebben daarom besloten voor dit bouwplan afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Bouwveiligheidsplan

- Doel:** Zorgen voor veiligheid van derden.
(de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige
bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers)
- Hoe en wanneer:** Indienen in 2voud, 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij
afdeling VTH&G, postbus 7081 9701 JB Groningen
- Opmerking:** Het bouwveiligheidsplan is geen V&G plan.
- Wettelijke eis:** Het bouwveiligheidsplan dient te zijn goedgekeurd voor de start van
de bouwwerkzaamheden en moet op de bouwplaats aanwezig zijn conform
art. 4.2 lid c van de Groninger Bouwverordening

1. Opdrachtgever

Naam	
Adres	
Postcode en Plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon	

2. Aannemer

Naam	
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
Faxnummer	
Contactpersoon ter plaatse	
Telefoonnummer	

3. Projectgegevens

Project	
Locatie/straat/kavelnummer	
Bouwaanvraagnummer	

4. Bouwproces

Korte omschrijving van de bouwwijze met aandacht voor:

Hulpwerken zoals bijv.: damwanden, bemalingen, steiger-, stut- en stempelwerk;

Fundering: (bij heiwerkzaamheden; hoe wordt schade aan naburige bouwwerken voorkomen?)
Vloeren:
Wanden:
Dak:

5. Werkdata en tijden

Als toetsingsnorm voor de geluidsbelasting door bouw- en sloopwerkzaamheden op de gevels van woningen, tijdens de gehele duur van de werkzaamheden, wordt een Leq van 60 dB(A) aanbevolen. Bij een totale duur van de werkzaamheden korter dan een maand kan de toetsingsnorm van 65 dB(A) worden gehanteerd.

Werkzaamheden zijn in principe toegestaan binnen de periode van 07.00-19.00 uur.

In principe tijdens de avond- en nachtperiode geen lawaaige bouw- en sloopwerkzaamheden in de nabijheid van woningen.

In bijzondere omstandigheden kunt u bij de afdeling VTH&G een ontheffing aanvragen.

6. Materieel

Maakt u gebruik van een kraan?

 JA NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

Plaats van de kraan en de hijszones op tekening aangeven

7. Heiwerkzaamheden

Maakt u gebruik van een hei/boorstelling?

 JA NEE

Indien ja, staat de hei/boorstelling op draglineschotten?

 JA NEE

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van draglineschotten dan dient er een grondmechanische berekening te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ondergrond voldoende draagkracht bezit om de heistelling veilig te gebruiken.

8. Opslag materiaal/ materieel

Gaat u materiaal/materieel in de openbare ruimte opslaan?

 JA NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

N.B.: Wanneer u gebruik maakt van gemeentegrond dient u contact op te nemen met de dienst Stadstoezicht, bereikbaar onder telefoonnr. 050-367 89 10.

N.B.: Bij verkeersbelastende maatregelen zoals bijvoorbeeld afzettingen en afsluitingen van wegen of gedeelten van wegen dient u contact op te nemen met het Loket Beheer en Verkeer, bereikbaar onder telefoonnr. 050-367 81 11.

9. Overige maatregelen

Maatregelen ter voorkoming van mogelijk gevaar **aan derden** door bijvoorbeeld:

Vallende delen:
Lawaai/Trillingen:
Afval:
Anders, nl.

10. Tekening van de bouwplaatsinrichting

Op deze tekening(en) moet worden aangegeven:

- de situering van het bouwwerk met het omliggende terrein c.q. bebouwing;
- de grenzen van het bouwterrein;
- de plaats van de bouwborden;
- de plaats en de kwaliteit van de afscheiding van het bouwterrein;
- de opstelplaats van het materiaal/materieel;
- de plaats van de laad- en loszones;
- de aan- en afvoerwegen;
- de plaats van de bouwketen;
- de opstelplaats van de kraan en de hijszones;
- de plaats van de afvalcontainers;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen.

De schaal van bedoelde tekening(en) mag niet kleiner zijn dan 1:100, of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201372140

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:*** Voorwaarde(n) van de gemeente Groningen.**

- > De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving aanvang bouw**". Ook dient er **contact** te worden opgenomen met het inspectieteam West van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 82 14.
- > Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH&G.
- > **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving einde bouw**".
- > Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201372140
 - Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend, zoals definitief palenplan en funderingsadvies, berekening palen, doormetingen, inmetingen, constructieberekening funderingen, vloeren enz.
 - Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing.
 - Van een **aantal onderdelen en/of bouwkundige aspecten** zijn **geen** tekeningen en/of berekeningen in de **vergunning** opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van onderdelen, dit onderdeel of aspect betreffende, dient goedkeuring te zijn verkregen

van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en/of berekeningen te worden ingediend.

- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang van de grondwerkzaamheden
- de aanvang van de heiwerkzaamheden
- het storten van betonconstructies en/of de montage van geprefabriceerde betonelementen
- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.
Attn.

[Place, date]

Dear [Mr/Mrs ...],

We confirm that we have reached provisional agreement with you regarding the acquisition of the to be built and Turn Key developed/delivered Object, which will be situated at Zonnelaan 10 (9742 BL) Groningen and Grote Beerstraat 206, 208 and 210 (9742 SJ) in Groningen, the Netherlands, on the basis of the following terms and conditions.

Vendor and developer: Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. located at Badweg 42, 8401 BL in Gorredijk, the Netherlands.

Purchaser: ZIP KAG on account of the special fund "European Student Housing Fund" or a Special Purpose Vehicle 100% owned by the Fund.

Object: A multi-tenant student House (284 studios) situated at Zonnelaan 10 (9742 BL) Groningen and Grote Beerstraat 206, 208 and 210 (9742 SJ) in Groningen, the Netherlands and in accordance with the attached technical description (Annex 1) to be further detailed in a programme of requirements to be agreed between parties.

Land and Land Registry details:

Municipality	Groningen
Section	L
Number(s)	3132
Area	20 a and 60 ca
Municipality	Groningen
Section	L
Number(s)	5786
Area	12 a and 12 ca

The Land will be required on a free hold basis.

Surface area: The floor area of the new Building will amount to approx. 6.788 m² (net lettable floor area) according to NEN 2580.

Turn key: (i) the Object shall be completed in accordance with the attached technical description, the building permit and should comply with all safety requirements and other government regulations relating to the Object (ii) the Object shall be

ready for use and leasing and shall be in a swept clean condition at Turn key delivery and (iii) all technical installations in the Object as indicated in the technical description are fully functional.

Rent situation:	The potential gross annual rent of the Object including VAT.
Form of Sale:	The sale will be executed via a Turn Key sale and purchase agreement ("TKA"). Parties will discuss a structure of forward funding where the purchase of the land (1 st instalment to be paid by the Purchaser) will take place upon the start of construction and further via a reasonable instalment schedule which will relate to the execution of the construction work, to be agreed upon in the TKA. Vendor will reimburse the Purchaser's interest loss in this respect against a percentage of 5.12% which will be due and settled with each instalment payment.
Permit:	It is guaranteed by Vendor that the required single environmental permit (to build) is received and is irrevocable.
Value added tax:	The transfer is VAT taxable by operation of law. VAT will not be recovered in favour of the Vendor.
Transfer tax:	The transfer tax is at the expense of the Vendor if due. Purchaser is willing to cooperate with a fiscal optimal transaction only if all extra potential risks and/or costs will have been covered to Purchaser's sole discretion.
Purchase price:	€ with further costs for the Purchaser's account and including VAT voft.
TKA:	<p>The TKA to be entered into between the Purchaser and the Vendor will be detailed during the due diligence period and provided by the advocate/civil-law notary of the Purchaser at CMS Derks Star Busmann NV and in accordance with market practice for a TKA with forward funding structure containing a reasonable security and warranty package customary for a transaction of this kind.</p> <p>All documentation will be executed in English, except for the deed of transfer.</p>
Guarantees:	<ul style="list-style-type: none">- Woningborg or SWK construction and Completion guarantee (including delay guarantee), Purchase co-insured;- 95% secured rental guarantee of Vendor for one year after Completion;- Sufficient parental company guarantee of Vendor for the proper fulfillment by the Vendor of its obligations under the TKA.
Transfer of title:	<p>ultimately 10 February 2015 or so much sooner or later as agreed by the parties.</p> <p>The Object will be transferred to the Purchaser divided into apartment rights, which division will be to the convenience of the Purchaser and at the cost of the Vendor.</p>
Completion:	The whole Object should be completed and Turn key delivered to the Purchaser in or prior to December 18, 2015. Vendor shall indemnify the Purchaser against all claims by third parties due to delay in the construction work and/or late delivery of the Object to the tenant(s). If the Object is not completed on December 18, 2015 ultimately the Buyer may claim to his sole discretion a penalty of 5.12% per day with the Vendor.

which might arise out of this agreement, the TKA and the deed of transfer will be settled by the courts in Utrecht (Rechtbank Midden-Nederland), the Netherlands.

Costs

If the outcome of the due diligence does not satisfy the Purchaser and as a result Purchaser will invoke the condition precedent as set forth below under 3., the Vendor shall [REDACTED] 5.1.2f [REDACTED] of the actual (in- and external) due diligence costs incurred by the Purchaser including VAT.

**Conditions precedent/
time schedule:**

This agreement is made under the following conditions precedent (*opachortende voorwaarden*) for the Purchaser:

1. Reaching agreement about the contents of the TKA;
2. Obtaining the necessary approvals from both the fund director of the Fund and/or the Investment Committee of Bouwfonds Investment Management B.V.;
3. An outcome of the customer due diligence as well as the due diligence which is convenient for the Purchaser.

The non-fulfilment of the conditions precedent referred to above under number 1, 2, and 3 can only be invoked by the Purchaser – upon its sole discretion - up to and including at the latest 30 January 2016. If a condition precedent is invoked since it has not been fulfilled, the parties will no longer be bound to each other with the exception of the agreed obligations under the sections entitled "Exclusivity", "Costs" and "Confidentiality".

If all the required documents have not been submitted by 24 December 2014, the Purchaser will be entitled to amend all dates in this agreement accordingly with the period of delay or to dissolve this agreement. The Purchaser will inform the Vendor by e-mail as soon as all required documentation has been received to start its due diligence.

The Vendor cannot derive any right to compensation, on any account whatsoever, from any non-fulfilment of the conditions precedent. Every party will itself bear its costs incurred until that time in connection with the intended purchase of the Object and should the sale/purchase not materialise, without any recovery from the counterparty except for what has been agreed under "Costs".

If you can agree to the provisions set out in this letter, we would be grateful if you could sign this letter or have it signed lawfully for approval and then to return it to us as soon as possible.

Kind regards,
etc

For approval:
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V

Place and date:

DR 5/1 2015

Signature:

Position:

TEEM
GENERAL DIRECTOR

X. Jongen
Page 4 of 4

Civil-law notary:

5.1.2e

Other provisions:

Undersize or oversize of lettable area will only lead to a lower purchase price but not to a higher purchase price.

Customer due diligence:

In connection with the purchase of the Object the Purchaser will carry out examinations of the Vendor on the basis of its customer due diligence policy. For this purpose the Purchaser could ask the Vendor questions and/or further information and documents. The Vendor has to take into account that this information and the documents will be requested by the Purchaser (shortly) after this letter has been signed.

Due diligence:

For the purpose of the purchase the Purchaser will conduct a due diligence with regard to the technical, commercial (valuation), legal, fiscal, financial and environmental aspects of the Object. The Purchaser endeavours to complete the due diligence not later than 30 January 2015 and after receipt of all relevant documents. In order to be able to complete the due diligence before the specified deadline and to have the Transfer of title of the Object take place on 10 February 2015, intensive cooperation with you, any advisors and other parties is required.

With regard to the due diligence the Vendor will set up a digital data room for the Purchaser (and/or any advisors to be indicated by the Purchaser). The Purchaser would like to receive the information from the Vendor as included in Annex 2 as soon as possible but not later than 24 December 2014. The information provided during the due diligence period, any Q&A list and/or (references to) (public) documents will be entered on a documents list which will be attached as an annex to the TKA.

If during the due diligence any further details become known including inaccuracies, such as the starting points referred to in this letter, this will entitle the Purchaser to have the purchase price adjusted or to dissolve this agreement.

Exclusivity:

The parties have agreed on exclusivity. Vendor will not offer or instruct someone to offer or sell the Object to a third party and he will not enter into negotiations of any kind about the sale of the Object with a third party except for the Purchaser. The exclusivity period will terminate on the date of the transfer of title or on the date on which one of the conditions precedent have been invoked.

Confidentiality

The Vendor and the Purchaser shall keep any information relating to the activities of the parties, the Object and the terms of this agreement strictly confidential and shall establish a strict control over compliance by their shareholders, officers, advisers and representatives with this confidentiality obligation, and shall disclose such information only in the event specified by mandatory law and to its consultants, officers, representatives and only for the purposes of completing this transaction and on a strictly confidential basis in line with this agreement.

Neither party may make any public announcements or issue any press-releases in respect of this agreement or the transaction without the written consent of the other party. A press release at completion will be agreed between parties.

Applicable law and disputes:

This agreement and the TKA will be governed by Dutch law. Any disputes

TURNKEY CONSTRUCTION AGREEMENT

Location

Zonnelaan 10 Groningen/L 3132
Grote Beerstraat 206, 208 and 210 Groningen/L 5766

Parties

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.
BESHF 03 GmbH & Co. KG

Date

* January 2015

TURNKEY CONSTRUCTION AGREEMENT

A. THE PARTIES

- I. **VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING NOORD B.V.** (8401 BL) Gorredijk at Badweg 42, registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 01038572;

Verwijderd: a Dutch legal entity with its registered seat at Gorredijk, with offices in

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. hereinafter referred to as: “**Seller**”;

- II. **BESHF 03 GmbH & Co. KG** (is de contractspartner een GmbH of een Kommandit Gesellschaft? Wie zijn de eventuele partners?) a German legal entity with its registered seat at Frankfurt Am Main, Germany, with offices in Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt am Main, Germany, registered with the Commercial Register of the local court of Frankfurt Am Main, Germany, under number HRA number *; whereas all shares in such entity are held by its sole limited partner (*Kommanditist*) Institutional Investment Partners GmbH in its capacity as an investment company (*Kapitalverwaltungsgesellschaft*) according to the German Capital Investment Act (*Kapitalanlagegesetzbuch, KAGB*);

Met opmaak: Markeren

BESHF 03 GmbH & Co. KG or a to be named principal (special purpose vehicle held by the said investment company) hereinafter referred to as: “**Buyer**”;

B. DEFINITIONS

For the purposes of this Agreement:

Agreement: this turnkey construction agreement as recorded in the current contract;
Article: a clause in this contract;
Building Contract: the building contract between Seller and the Contractor for the realization/construction of the Project of which

Initials Seller

Initials Buyer

contract a draft is attached to this agreement
(**SCHEDULE 1**);

Buyer: BESHF 03 GmbH & Co. KG;
Calculated Rent the envisaged annual gross rent to be generated by the
Project after completion including possible VAT, of
€ @@@- (in words: *** Euros);

Completion Date: the date on which the Delivery to the Buyer takes place
which date is intended to be 10 months after the Transfer
Date;

Contractor: Van Wijnen Groningen BV, a Dutch legal entity with its
registered seat at Groningen, Kieler Bocht 19, registered
with the Trade Register of the Chamber of Commerce
under number 02034620;

Delivery to Buyer: the delivery to the Buyer of the Project at which time (i)
the Project is in whole completed (ii) the Project is in a
Turnkey Condition and – in evidence of the acceptance
by the Buyer – an official record of completion is duly
signed;

Ground:

1. the freehold of the land situated at Zonnelaan 10
(9742 BL) in Groningen, recorded in the Land
Registry as Municipality of Groningen, section L,
number 3132, area 2,060 sq. m.; and
2. the freehold of the land situated at Grote Beerstraat
206, 208 and 210 (9742 SJ) in Groningen, recorded
in the Land Registry as Municipality of Groningen,
section L, number 5766, area 1,212 sq. m.;

LFA: net lettable floor area;
LOI: the Letter of Intent between the Buyer and the Seller,
executed 5 January 2015 (**SCHEDULE 2**);

Long Stop Date: the ultimate date on which the Delivery to the Buyer
must take place (ultimate Completion date), which date
is determined on *;

Municipality the Municipality of Groningen;
Notary: a civil-law notary of CMS Derks Star Busmann N.V.;

Party: the Seller or the Buyer;

Met opmaak: Inspringing: Links: 0
cm, Verkeerd-om: 6,24 cm, Tabstops:
1,25 cm, Left + Niet op 0,75 cm

Verwijderd: *

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

Parties: the Seller and the Buyer;

Permit: the irrevocable single environmental permit for building (“*omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen*”) for execution of the Project allowing for residential use and the therefore required irrevocable (exemption from the) zoning plan “Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk”; (Schedule?)

Pre-Completion Date: the date on which the Buyer is invited by the Seller for an inspection of the Project in anticipation of the completion of the Project and the Delivery to the Buyer, which date will not be earlier than four weeks prior to the anticipated Completion Date;

Project: the development of a new apartment complex on the Ground consisting of:
- 284 high quality studios;
- 22 parking spaces;
all in accordance with the demands of the Municipality of Groningen and, the Turnkey Construction Agreement and the Program of Requirements;

Purchase Price: the purchase price of the Project to be realized by the Seller as stated in Article 2.1 of this Agreement;

Rental List list of Units, LFA per Unit, rent per Unit attached as **SCCHEDULE 3**;

Seller: Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.;

Program of Requirements: the programme of requirements of the Building and the Project, recorded in the document named Program of requirements (PoR) [*] at Groningen as included in **SCCHEDULE 4**;

Sale and Purchase Agreement: the sale and purchase agreement between Van Wijnen Ontwikkelingsgronden Noord B.V. en the Buyer regarding the Ground;

Transfer Date: the date on which the legal title to the Ground is transferred to the Buyer in accordance with the Sale and Purchase Agreement;

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: intended

Initials Seller

Initials Buyer

- Turnkey Condition:** the completion level of the Project after execution of the envisaged works as described in article 5.1 of this Agreement, comprising a delivery at "Turnkey" level;
- UAV:** the Uniform Administrative Conditions for the execution of works 2012, which conditions will apply only in relation to the manner of delivery as referred to in paragraph 9 in conjunction with paragraph 1 under 2 and in paragraph 10 under 1, 1a and 2 as further described in this Agreement;
- Unit(s):** one or more of the future residential studio's and or apartments in the Project;

C. RECITALS

Whereas:

- A. the Seller and the Buyer have entered into an LOI containing the basic terms and conditions for the envisaged sale and purchase of the Ground and the construction of the Project;
- B. by entering into this Agreement, the Seller and the Buyer have reached agreement on the execution of the Project by the Seller and the delivery of the Project in a Turnkey Condition under the conditions as described in this Agreement;
- C. the LOI will not remain in effect after this Agreement has been executed;

D. THE PARTIES HEREBY AGREE AS FOLLOWS

ARTICLE 1 ASSIGNMENT

- 1.1 The Buyer hereby instructs the Seller to execute the Project and to deliver the Project to the Buyer in a Turnkey Condition in accordance with the Programme of Requirements and in accordance with all public and private law requirements, subject to the provisions in this Contract. The Seller hereby accepts this assignment.

Initials Seller

Initials Buyer

1.2 The Seller undertakes towards the Buyer and the Buyer hereby agrees that the Project is to be delivered in a Turnkey Condition with appurtenances approximately at Completion Date, but not later than on the Long Stop Date.

ARTICLE 2 PURCHASE PRICE AND TAXES

2.1 The Purchase Price of the Project is [*] including VAT and possible other taxes including possible RETT.

2.2 [Redacted]

5.1.2f

[Redacted]

5.1.2f

2.3 [Redacted]

5.1.2f

- Met opmaak:** Tekstkleur: Auto
- Met opmaak:** Links, Inspringing: Links: 1,27 cm, Afstand Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: Niet op 2,75 cm
- Met opmaak:** Inspringing: Links: 1,27 cm, Geen opsommingstekens of nummering
- Met opmaak:** Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

2.4

5.1.2f

5.1.2f

5.1.2f

5.1.2f

ARTICLE 3 PAYMENT OF THE PURCHASE PRICE

3.1

3.2

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

Verwijderd:]
Met opmaak: Markeren

	Description	Date due (estimate)	Amount	To

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

All payments will be made under the condition that:

- a) the exclusive use of the Ground has been transferred to the Buyer;
- b)

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

c) 5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

3.3 TO BE INSERTED A LATE PAYMENT CLAUSE

ARTICLE 4 WARRANTIES TO THE GROUND: Is already in the SPA

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Tekstkleur: Zwart

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

- i.
- j.
- k.
- l.



5.1.2f

Verwijderd: 5.2

ARTICLE 5 CONDITION OF THE PROJECT

5.1

The Project will be delivered in a Turnkey Condition by the Seller to the Buyer after the Contractor has built the Project under the Building Contract with the Seller in accordance with the Program of Requirements (SCHEDULE 4) and the Rental List (SCHEDULE 3). Delivery in a Turnkey Condition will for the purposes hereof also mean that on the Completion Date:

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: has executed it

- a. the Project shall be completed/renovated at the risk and expense of the Seller in accordance with the Program of Requirements (which should be based on a proper and sound design and which should not contain any structural and/or design faults, and should be of a good and sound construction, taken into consideration that an existing building will be transformed into the Project) and in accordance with the required environmental permit(s) for building, the zoning plan, the model lease agreement, and all other private and public law conditions;
- b. the Project should be executed properly and the materials to be used should be proper and sound;
- c. the Project should be executed in accordance with the Permit and such activities should comply with all safety requirements and other government regulations;
- d. the absence of dangerous materials, such as asbestos taken into consideration the following; if according to an asbestos survey

Verwijderd: the

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: Building

Verwijderd: already

Verwijderd: exist

Verwijderd: the Activities Decree ("Activiteitenbesluit"),

Verwijderd: (future)

Verwijderd: leases

Verwijderd: the ground lease conditions

Initials Seller

Initials Buyer

- performed by an independent qualified expert, any asbestos is present it must be removed;
- e. the above-mentioned expression "structural and/or design faults" is understood to include faults for which an architect and/or structural engineer is professionally liable; the expression "proper and sound" used in this paragraph is a quality standard to be interpreted on the basis of the current state of architectural and/or engineering science; this expression does not encompass any aesthetic opinion; Parties take into consideration that the structure of the building already exist; the expression "architecture" as used in this agreement is to be understood in a broad sense, to include in particular, but not exclusively, construction, engineering and installation technology;
 - f. the Project including all technical facilities will be fully ready for residential use and leasing out and shall be in a swept clean condition;
 - g. the Project will be fully ready for delivery to and for the intended use by the (student) lessees in accordance with the leases;
 - h. the Project will be accessible for pedestrians and (expedition) traffic in an appropriate and intended fashion;
 - i. the execution of the Project will not prevent the Buyer to perform its obligations under these agreements;
 - j. the Project shall be free of use on the Transfer Date;
 - k. none of possible easements that encumber the Project and/or the Ground nor any statutory rights and duties between neighbors interfere with the intended use of the Project as described in Article 5;
 - l. original individual energy certificates (if applicable) will be provided to the Buyer ultimately on the Completion Date for all residential and commercial units in the Project and all Units will have either energy label A or energy label B, all in accordance with the Decree on energy performance of buildings ("*Besluit energieprestatie gebouwen*");
 - m. the Project and every individual Unit in it will be fully in accordance with the Heat Act ("*Warmtewet*"), i.e. the required heat meters will be installed and functioning in accordance with the Heat Act ("*Warmtewet*");
 - n. all installations and elevators in the Project will have up to date and valid inspection certificates;

Verwijderd: or could be

Verwijderd: Building

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: future

Verwijderd: interfere with contractual obligations of the Buyer towards third parties or

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: the

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

[*Van Wijnen mentioned they do not meet the interim or coming regulation regarding "earthquake-proof construction" in this sensitive area since they are not (yet) formally obliged to that and that the construction costs will increase substantially if they should do so. Bouwfonds needs an adequate solution to mitigate this risk for example by means of a mechanism containing of an independent advise after damages caused by an earthquake followed by repairs by van Wijnen (the seller) in accordance with that advise, all secured by a Van Wijnen holding guarantee for a period of ten years and with a retention/subrogation right for Van Wijnen towards NAM. Further any future subsidies (also if they are granted during construction) must be for the future-owner and must be used for complementary constructional measures.]

Met opmaak: Markeren

5.2 The Buyer intends to use the Project upon the Delivery to the Buyer as an investment by leasing it as residential units with belongings to private persons. The Seller warrants that this use will be permitted under public and private law upon the Delivery Date, not later than one day before the Transfer Date and on the Completion Date.

Met opmaak: Markeren

5.3 Modifications to the Program of Requirements will be for the account of the Seller. The Seller is not entitled to change the Program of Requirements without the Buyer's express prior written consent. Approval may be refused by the Buyer, provided that the Buyer will not withhold its approval on unreasonable grounds to be determined on Buyer's sole discretion. The Buyer can set financial conditions for its approval for more or less work.

5.4 If the Buyer desires to modify the Program of Requirements during the construction process (more or less work), Seller is obliged to cooperate provided that this modification is requested in due time and Parties agree upon a revised planning for the construction process (if this may be the case) and upon a reasonable price regarding this modification/more or less work. Modification is a ground for postponement of the agreed Long Stop Date unless Parties agree otherwise in writing.

Verwijderd: not

Initials Seller

Initials Buyer

- 5.5 The Buyer will be invited in due time to all construction meetings and has the right to be present at the building site at all times, in reasonable consultation with the Contractor. The presence of the Buyer at the construction meetings, at the construction site and/or alterations and/or consent from the Buyer in accordance with Article 5.3 of this Agreement and/or modifications in accordance with Article 5.4 of this Agreement, will not lead to any risk or liability for the Buyer in the broadest sense, amongst which but not limited to liability for the design.
- 5.6 The Program of Requirements (**SCHEDULE 4**) and guarantees prevail over the Building Contract and its appendixes.

ARTICLE 6 PLANNING CONSTRUCTION AND (PRE-)COMPLETION

6.1

5.1.2f

- 6.2 The Seller will invite the Buyer on a two (2) weeks' notice for inspection of the Project on the Pre-Completion Date, which date will be ultimately four (4) weeks before the then anticipated Completion Date so as to enable the Buyer to assess whether Project will actually be completed in accordance with the criteria mentioned in the definition of the Delivery to the Buyer and Article 8 of this Agreement on the Completion Date. All reservations and remarks by the Buyer will be included in a preliminary inspection report.
- 6.3 The Seller will invite the Buyer on a two (2) weeks' notice for the subsequent Delivery to the Buyer on the Completion Date. The delivery to the lessees will take place in accordance with Article 8 and will be recorded in delivery reports to the convenience of the Buyer.

Initials Seller

Initials Buyer

6.4 If circumstances occur on the basis of which the Delivery to the Buyer as referred to in this Article 6 of this Agreement must be adjusted, the Seller will inform the Buyer thereof in writing.

6.5

[Redacted]

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

6.6

[Redacted]

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

[Redacted]

5.1.2f

[Redacted]

5.1.2f

6.7

[Redacted]

5.1.2f

6.8

[Redacted]

5.1.2f

provisions of paragraph 9 in conjunction with paragraph 1 under 2 and

Initials Seller

Initials Buyer

paragraph 10 under 1, 1a and 2 of the UAV, provided, however, that “Seller” must be read instead of “contractor”, and “Buyer” must be read instead of “principal and/or management”. The Buyer has received a copy of the UAV 2012.

6.9 The Seller will include all entries, comments, additions and/or other changes or reservations made by:

- the Buyer at the Delivery;
- the lessees, for as far as (parts of) the Project have/(has) been delivered to the lessees;???

in one overall delivery report and provide this report to the Buyer.

The items/defects as mentioned in the delivery report will be repaired as soon as possible and ultimately within two (2) months after the Completion Date.

6.10 The Buyer will grant the approval as referred to in paragraph 9 of the UAV by means of a signature “as agreed” on the aforementioned delivery report. ,

6.11 The repairs as mentioned in Article 6.8 of this Agreement will be listed in a second delivery report to be signed for that purpose and on which the Buyer confirms that the defects detected have been repaired to its satisfaction.

6.12 The Seller and the Buyer have agreed on a maintenance period of 5.1.2f months starting at 5.1.2f Defects to the Project or its installations detected after Completion but within this period will be repaired to the satisfaction of the Buyer according to the procedure/terms as mentioned in Articles 6.8, 6.9 and 6.10.

6.13 Ultimately within 12 months after the Delivery to the Buyer, the Seller shall handover a complete set of revision documentation i.e. all revised specifications and drawings and all other proof of title papers and documentation. Drawings will be distributed in 2 hard copies and 2 digital copies.

ARTICLE 7 GUARANTEES AND INDEMNIFICATION REGARDING THE PROJECT; TECHNICAL EXPERT OF BUYER

Initials Seller

Initials Buyer

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Verwijerd: 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Verwijerd: all

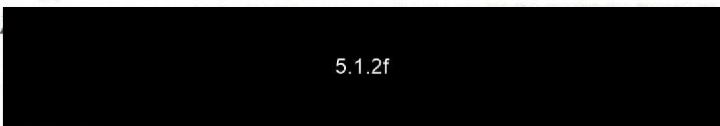
Verwijerd: 5.1.2f
5.1.2f

Verwijerd: All possible d

5.1.2f

7.1 Without prejudice to the other provisions of this Agreement, the Seller warrants towards the Buyer regarding the Project that on the Completion Date:

a. the Seller will comply with all obligations arising from the Building Contract between the Seller and the Contractor who will realize the Project for the Seller and the Project will be in accordance with the terms and conditions as mentioned in Article 5.1 a until and including 5.1 p;

b.  5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren


c. the completion of the Project will take place in accordance with the permits, and the Project will comply with all relevant and applicable (government) regulations and agreements;

d. the Project may be used in accordance with the provisions of this Agreement.


 5.1.2f

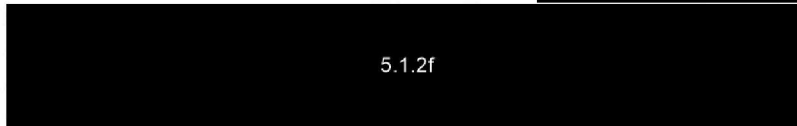
Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,75 cm

7.2 The Seller warrants, for its own account, to the Buyer in respect of the Project all guarantees as referred to in the overview of guarantees as provided by the Contractor and its subcontractors (SCHEDULE 7). This warranty of Seller commences  5.1.2f

 5.1.2f

7.3 The guarantees referred to in Article 7.2 of this Agreement will be granted/drawn up for the benefit of the Buyer.  5.1.2f

 5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

7.4 The Buyer will be able to claim damages from the Seller, the Contractor as well as from its subcontractors, all subject to the convenience and choice of the Buyer.

7.5 During the execution/construction of the Project and at the inspection at the Pre-Completion Date the Buyer has the right to appoint a technical expert to visit and inspect the Project on working days and the progress of the work and to attend the constructor's meetings, without prejudice to all guarantees granted by the Seller in this Agreement. 5.1.2f

5.1.2f

Met opmaak: Markeren
Met opmaak: Markeren

7.6 The Seller guarantees that it has provided all information and explanations to the Buyer that ought to have been brought to the Buyer's attention. The Seller guarantees that the information and documents it has supplied are accurate, complete and not misleading.

7.7 The Seller guarantees that the Project will, for its own account, be executed making use of a proper project management system used for construction, such as GOTIK or an equivalent system and that it will for its own account and risk manage all required construction parties, such as consultants, contractors, architects, site supervisors, and others.

Met opmaak: Markeren

7.8 The Buyer warrants that Buyer is not assumed to be a commissioning party ("opdrachtgever") within the meaning of article 35 of the Collection of State Taxes Act 1990 ("Invorderingswet 1990") and the Implementing Regulations for the Liability of Recipients, Subcontractors and Clients 2004 ("Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004") does not apply to their relationship and to this Agreement. Also the Seller guarantees it will act in accordance with the Foreign Nationals Employment Act ("Wet arbeid vreemdelingen"). 5.1.2f

Verwijderd: 5.1.2f
Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

- 7.9 Seller is obliged to have the Contractor pay salaries tax and social contributions into a G-Account ("*G-Rekening*") as described in the Implementing Regulations for the Liability of Recipients, Subcontractors and Clients 2004 ("*Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004*"). The Seller indemnifies the Buyer for any damages if the Contractor will breach this obligation.

ARTICLE 8 THE SELLER'S GUARANTEES WITH RESPECT TO LEASES

- 8.1 Without prejudice to the other provisions of this Agreement, the Seller warrants to the Buyer:
- a. the rent per studio and the LFA per Unit will be in accordance with the Rental List attached as **SCHEDULE 3**; the LFA per Unit will appear from a valid NEN-2580 certificate to be provided to the Buyer before Completion Date by and for the account of Seller;
 - b. on the Completion Date 5.1.2f of the Units in the Project are leased out and 5.1.2f of the agreed Units' LFA as mentioned in Article 2.2 of this Agreement is leased out to third parties/tenants;
 - c. the rent agreed upon in the leases will not be lower than the minimum rent as mentioned in Article 2.2 of this Agreement and not be higher than the maximum rent as mentioned in Article 2.2 of this Agreement, any VAT due will be part of the rent per Unit;
 - d. the Units in the Project remain let out in accordance with Articles 8.1.a and 8.1.c for a period starting on the Completion Date and ending 5.1.2f after the Completion Date.

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

8.2

[Redacted]

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

8.3

[Redacted]

5.1.2f

8.4

The revenues from [Redacted] 5.1.2f also those starting before the Completion Date, are for the benefit of the Buyer. The rent will be paid directly to the Buyer in accordance with the model lease agreements. Rental income [Redacted] 5.1.2f will [Redacted] 5.1.2f on the [Redacted] 5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

8.5

The Buyer grants power of attorney to the Seller to enter into lease agreements on behalf of and for the account of the Buyer regarding the Project on the conditions as set out in Article 8.6 of this Agreement. Seller is not allowed to enter into any lease or other agreement giving any third party any right to use the Project, other than based on the power of attorney as incorporated in this Article 8.5. The power of attorney as mentioned in this Article 8.5 may only be used under the condition that a lease agreement was, prior to entering into the lease agreement, presented in writing (email included) to the Buyer and the Buyer will have approved of the lease agreement in writing (email included) or is considered to have approved the

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

lease agreement by not responding to the presented lease agreement within ^{5.1.2f}
5.1.2f

Seller will exclusively use the model lease contract attached as **SCHEDULE 8** to record the lease agreements with the lessees.

8.6 Without prejudice to the other provisions of this Agreement, the Seller warrants towards the Buyer regarding the Project that until and on the Completion Date and after the Completion Date if it regards the rental guarantee of the Seller as set out in Article 8.1:

a.

b.

c.

d.

5.1.2f

e.

f.

g.

h.

Initials Seller

Initials Buyer

i.

j.

k.

l.

m.

n.

o.

p.

q.

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

8.7 The warranties referred to in this Article 8 will be without prejudice to the other provisions of this Agreement.

ARTICLE 9 SECURITIES

9.1 Sellers obligations under this Agreement until the Completion Date will be secured in favor of the Buyer by means of withholding 5.1.2f of each instalment of the Purchase Price as refer 5.1.2f in this Agreement. This 5.1.2f will be paid by the Buyer to the Seller on the Completion Date with due observance to the below:

- a. at the Completion Date 5.1.2f of the Purchase Price will be paid into escrow as a security for the maintenance liability period of 12 months for installations, the roof and the constructive parts of the Project as referred to in Article 6.12. This amount will be released to the Seller 5.1.2f months after the Completion Date if no defects apart from those as mentioned under b. below have been observed to the Project by the Buyer within the said period; and

b. [Redacted] 5.1.2f

[Redacted] 5.1.2f

[Redacted] 5.1.2f

- c. at Completion Date the payment into escrow as meant in article 8.2 will be made and the release of this amount will take place as follows:

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: 12

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: 12

Met opmaak: Markeren

Verwijderd: In case of any defects not repaired by the Seller, the Buyer is entitled to fix the defects to its own convenience and settle it with the escrow or to invoke the bank guarantee to the same amount

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

Initials Seller

Initials Buyer

- i. 5.1.2f the guaranteed rent – taking into account the rent already paid to Buyer by the lessees – will be settled with the said escrow amount and will be unconditionally paid to the

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

- ii.

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

- iii.

Met opmaak: Markeren

5.1.2f

- iv.

5.1.2f

- v.

5.1.2f

- vi.

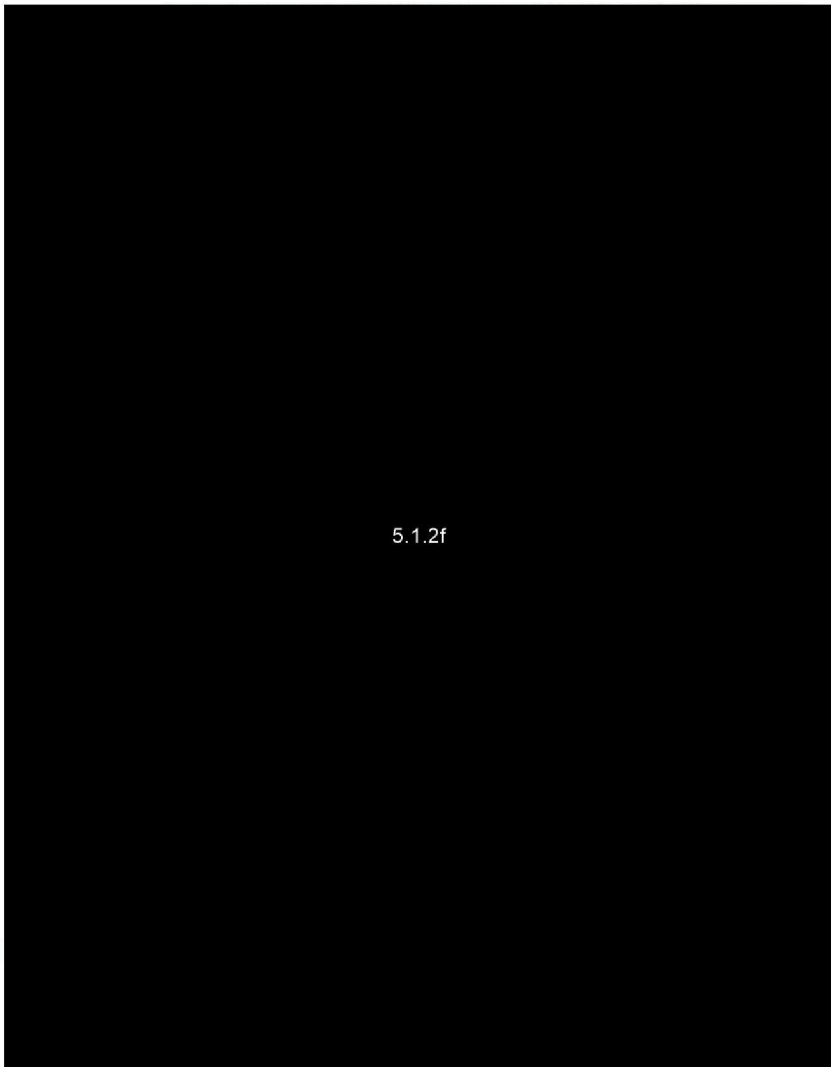
Met opmaak: Markeren

5.1.2f

- vii.

Initials Seller

Initials Buyer



5.1.2f

9.2

ARTICLE 10 RISK, INSURANCE

10.1



5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

10.1 [Redacted] 5.1.2f Met opmaak: Markeren

10.2 [Redacted] 5.1.2f

10.3 [Redacted] 5.1.2f Met opmaak: Markeren

10.3 The Seller warrants that on and after the Transfer Date until and including the maintenance period as referred to in Article 6.11, the Project will be insured under the customary conditions of a Construction All Risk (CAR) insurance covering also destruction/damage to the Project, owners public liability and should contain an acceptable (according to the Buyer) limit for the section *Property of the Principal* ("sectie bestaande eigendommen") without prejudice to the Buyer's obligation to have the Project insured as of the Completion Date. Seller will disclose to the Buyer a copy of this CAR insurance and the public liability insurance before the Transfer Date. The Buyer will be named as co-insured and beneficiary under this CAR insurance and this insurance must be convenient to and approved by the Buyer. 5.1.2f

[Redacted] 5.1.2f [Redacted] 5.1.2f
The Seller will guarantee the proper payment of premiums and will inform in writing to the

Initials Seller

Initials Buyer

Buyer this has taken place before the Transfer Date. 5.1.2f
5.1.2f

ARTICLE 11 ENVIRONMENTAL CLAUSE

11.1 The Seller warrants to the Buyer that:

- a. 5.1.2f 5.1.2f
5.1.2f Seller warrants that the soil is suitable for the intended use of the Project by the Buyer as described in Article 5.2;
- b. 5.1.2f
- c. 5.1.2f
- d. on the Transfer Date or on the Completion Date no decrees and/or orders registered in the public registers as referred to in Article 55 of the Soil Protection Act (*Wet Bodembescherming*) are in effect with regard to the Project and the Ground.

11.2 5.1.2f
Verwijderd: , for Seller to pu

ARTICLE 12 TRANSFER OF RIGHTS

12.1 5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

12.2 After the Delivery to the Buyer, the Buyer will be entitled to notify the relevant debtor of the aforesaid transfer of rights.

12.3

5.1.2f

ARTICLE 13 GUARANTOR

By co-signing this Agreement **Van Wijnen Holding N.V.**, a Dutch private legal entity with its registered seat at Baarn, with offices in (3741 LS) Baarn at Baarnsche Dijk 14, registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 30257618 hereby guarantees towards the Buyer the proper fulfillment of all obligations (and future obligations arising from that) from the Seller.

ARTICLE 14 CONDITIONS SUBSEQUENT

14.1

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

Verwijderd: B
Met opmaak: Markeren
Verwijderd: Alblasterdam
Met opmaak: Markeren
Verwijderd: Giessenburg
Verwijderd: the Doetseweg 75
Met opmaak: Markeren
Verwijderd: 3381 KE
Met opmaak: Markeren
Met opmaak: Markeren
Verwijderd: 24390635

DRAFT 1 – 27 January 2015
Subject to contract and to conditions precedent
in the LOI

C/M/S/
Law. Tax

5.1.2f

- a.
- b.
- c.
- d.
- e.

5.1.2f

14.2

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

14.3

5.1.2f

5.1.2f

14.4

5.1.2f

5.1.2f

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

14.5

5.1.2f

ARTICLE 15 DUE DILIGENCE

The Buyer has carried out a due diligence investigation in respect of the Project and the Ground. The Seller has made documents available which have been included in **SCHEDULE 10** which consist of a list of documents and a digital data carrier on which the relevant documents have been stored and which digital data carrier has been given in custody to the technical and legal representatives of the Buyer. The Buyer has identified remarks and questions on the data in the Q&A report which is included in **SCHEDULE 11** and the Seller has answered these questions.

Initials Seller

Initials Buyer

ARTICLE 16 EARLIER USE THAN COMPLETION

16.1

5.1.2f

16.2

T
u
f
u
C
a
r

5.1.2f

16.3

5.1.2f

16.4

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

16.6

5.1.2f

ARTICLE 17 APPLICABLE LAW

This Agreement shall be governed by Dutch law. The General Extension Of Time Limits Act ("*algemene termijnen wet*") shall apply to this Agreement.

ARTICLE 18 SETTLEMENT OF DISPUTES

- 18.1 If the Parties disagree on any subject of this Agreement and a dispute threatens to arise, the Parties will always try to reach consensus in mutual consultation, and after hearing the arguments of both sides.
- 18.2 If no solution is reached in spite of serious efforts of the Parties to reach a solution, each of the Parties will be authorized to submit the dispute to the competent court in Groningen, The Netherlands.

ARTICLE 19 DEFAULT AND NOTICE OF DEFAULT

- 19.1 A Party will be in default towards the other Party if it, after having been given notice of default, fails to meet its obligations arising from this Agreement. Notice of default must be effected in writing with due observance of a term of at least eight (8) days. This term may already commence before a Party is in default.

19.2

5.1.2f

19.3

5.1.2f

Initials Seller

Initials Buyer

5.1.2f

ARTICLE 20 FINAL PROVISIONS

- 20.1 The preamble forms part of this Agreement.
- 20.2 The headings are for convenience of reference only and do not form part of this Agreement and are not intended to interpret, define or limit the scope, extent or intent of this Agreement or of any provision hereof.
- 20.3 All schedules referred to in this Agreement and certified by the Parties form an integral part of this Agreement and are inseparably linked to it and to each other. Any reference to this Agreement therefore automatically includes a reference to the attached schedules.
- 20.4 In the event of inconsistencies the following prevailing order applies:
- a. the provisions of this Agreement;
 - b. the schedules to this Agreement;
- 20.5 If one or more of the provisions of this Agreement or one of the schedules proves to be non-binding, the remaining provisions of this Agreement and the related schedules will remain in force. In lieu of the non-binding provisions, provisions as similar as possible to what the parties would have agreed if they had identified the non-binding provisions as such will apply, insofar as legally permitted.
- 20.6 Amendments or additions to this Agreement will only be valid if they are agreed to and adopted in writing by the Parties.
- 20.7 The most recent date on which either Party signs this Agreement will be considered to be the execution date of this Agreement.
- 20.8 The Parties have elected as their addresses for service the office addresses as stated in the heading of this Agreement.

E. SCHEDULES

- SCHEDULE 1:** the Building Contract;
SCHEDULE 2: signed LOI;
SCHEDULE 3: rental list;

Initials Seller

Initials Buyer

DRAFT 1 – 27 January 2015
Subject to contract and to conditions precedent
in the LOI

C/M/S'
Law . Tax

- SCHEDULE 4:** Programme of Requirements;
- SCHEDULE 5:** calculations regarding the Purchase Price;
- SCHEDULE 6:** building milestones;
- SCHEDULE 7:** list of guarantees
- SCHEDULE 8:** model lease agreement;
- SCHEDULE 9:** escrow agreement maintenance, snaggings and rent;
- SCHEDULE 10:** list of disclosed documents and digital data carrier carrying these documents;
- SCHEDULE 11:** Q&A.

SIGNATURES ON THE NEXT PAGES

Initials Seller

Page 33

Initials Buyer

DRAFT 1 – 27 January 2015
Subject to contract and to conditions precedent
in the LOI

C/M/S'
Law . Tax

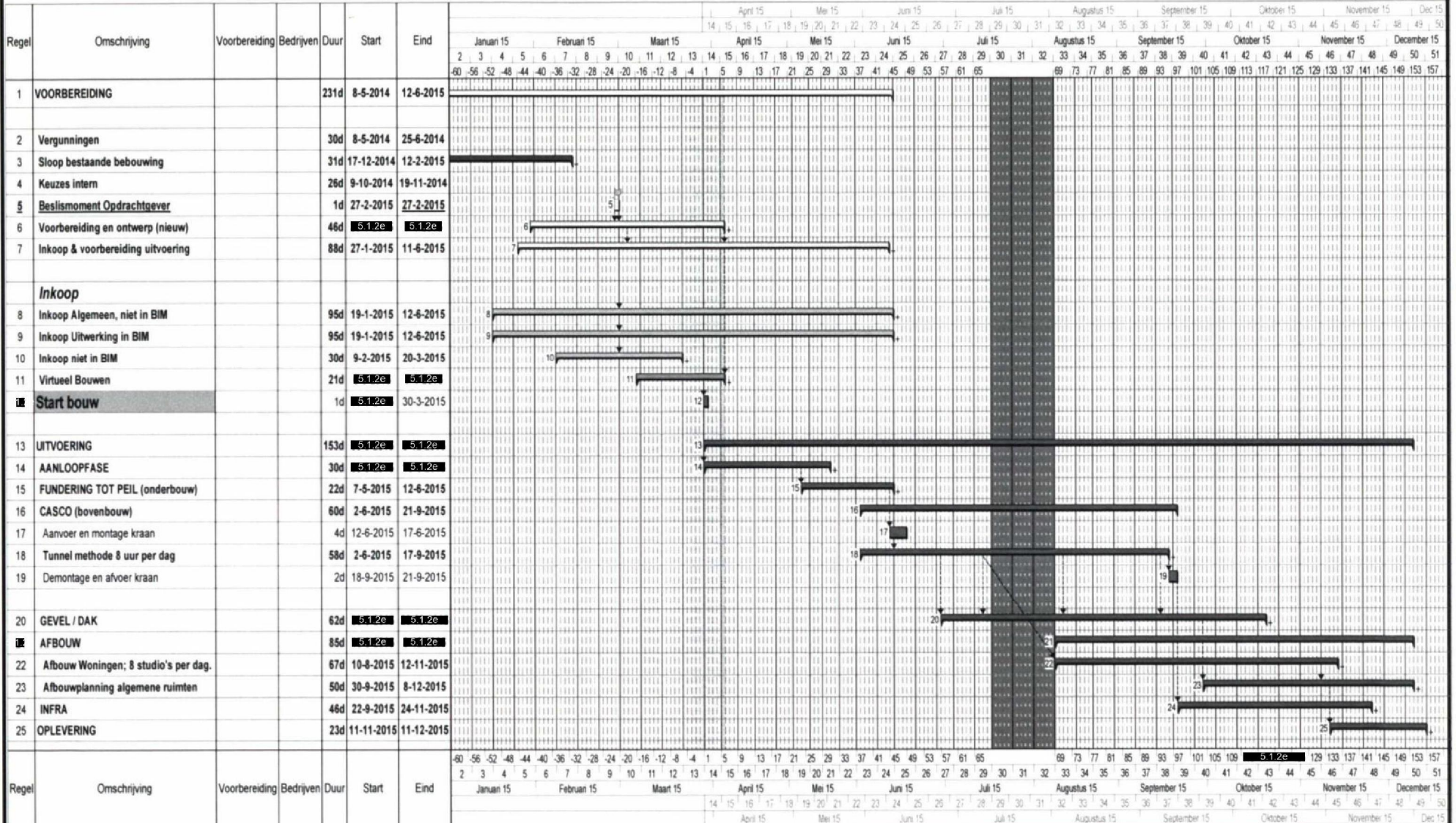
Agreed, drawn up in duplicate and signed in * at * 2015

etc

Initials Seller

Page 34

Initials Buyer



Basis planning

00_Samenvattingsbalk
 slopen bestaande opstallen
 voorbereiding BIM
 inkoop
 virtueel bouwen
 uitvoering

Van Wijnen Groningen B.V.
 Postbus 5263
 9700 GG Groningen
 1700 AA Heerhugowaard
 E groningen@vanwijnen.nl

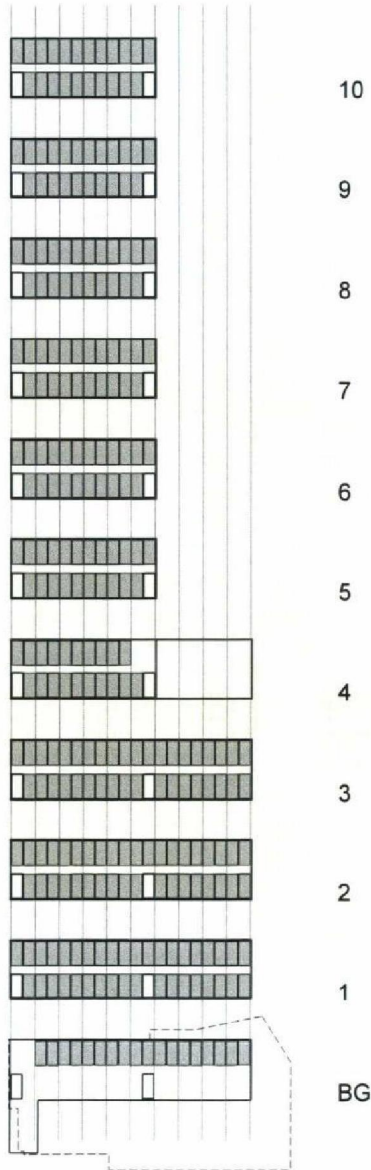
Planning Nr.:
 Getekend door: F. Speksnijder
 Aanmaakdatum: 23-1-2015
 Revisie Nr.: C
 Revisie datum: 17-2-2015
 Aanpassingen:

Project: Studentenhuisvesting Zonnelaan te Groningen
 Onderwerp: Overall Schema
 Opdrachtgever:
 Status: Definitief
 Project Ref.: U:\organice\localcache\l.f.speksnijder\l.f.speksnijder\http\orgbm02\80\sites\la1100483\EisTekPlan\ATS Studentenhuisvesting Zonnelaan.pp



definitief ontwerp jongerenhuisvesting Zonnelaan Groningen 22 11 2013 [projectpresentatie]

toren 6 beuken, totaal 10 beuken
aantal appartementen: 284



hoeveelheden

project:
Jongerenhuisvesting Zonnelaan Groningen

opdrachtgever:
Van Wijnen projectontwikkeling

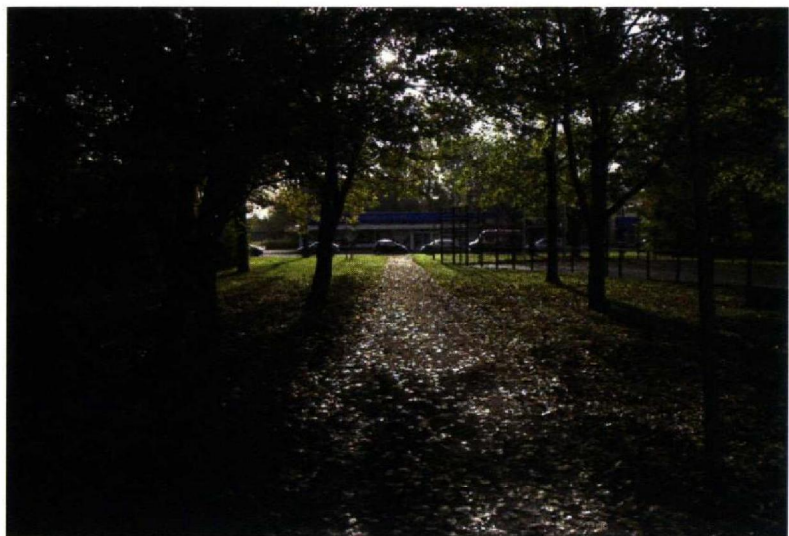
architect:
AAS Architecten

constructeur:
Ingenieursbureau Wassenaar

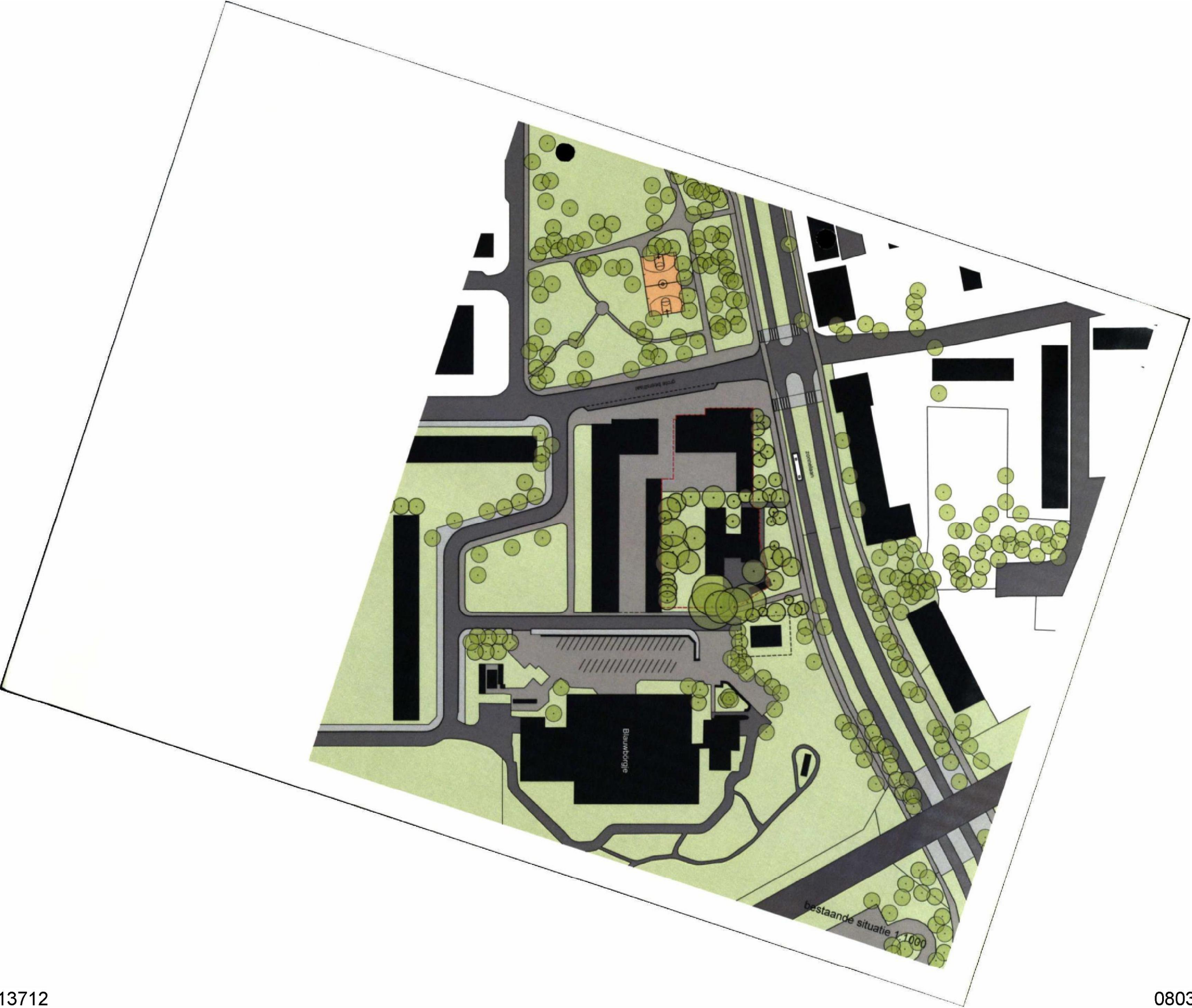
projectgegevens

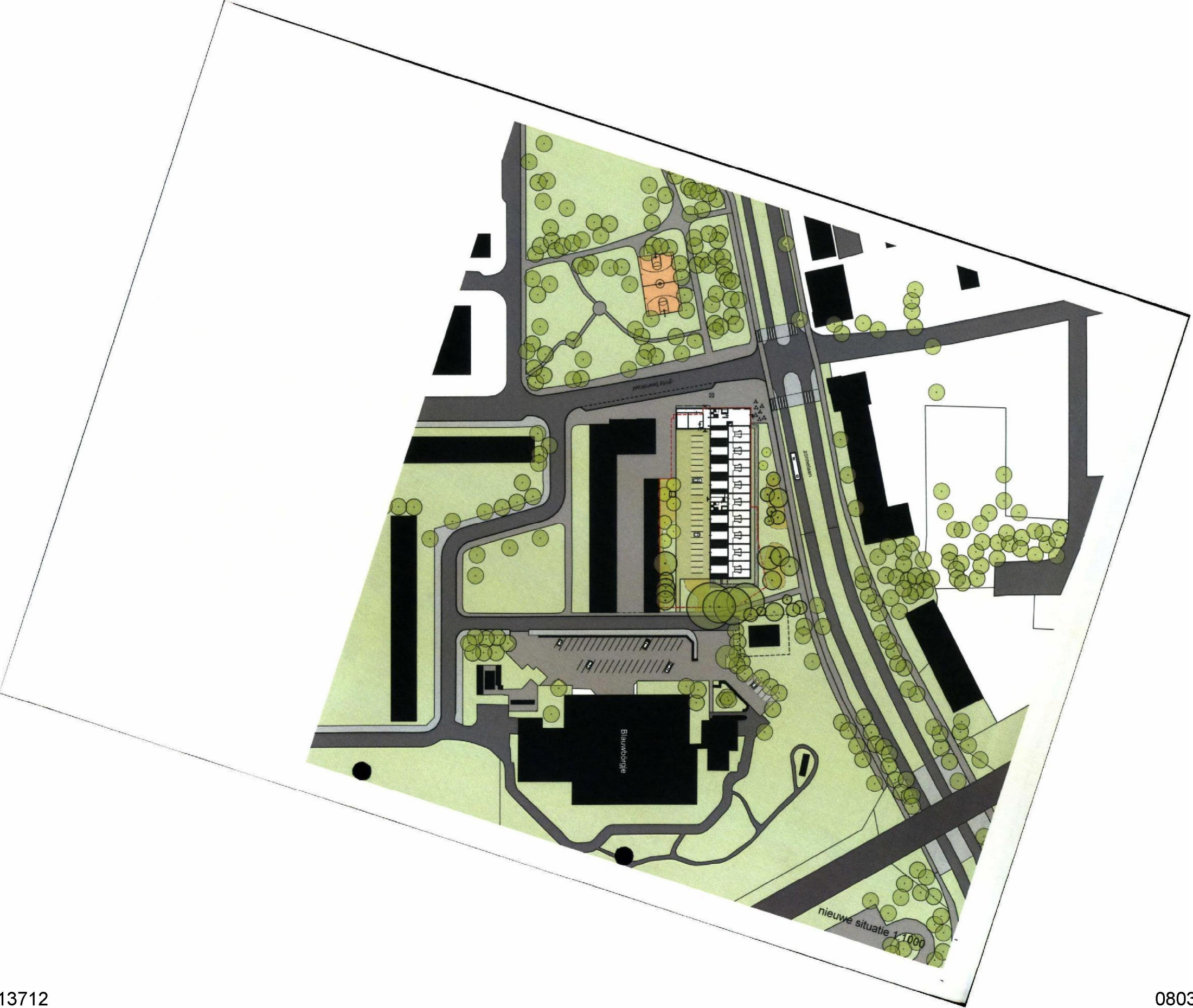


context-gebouwen

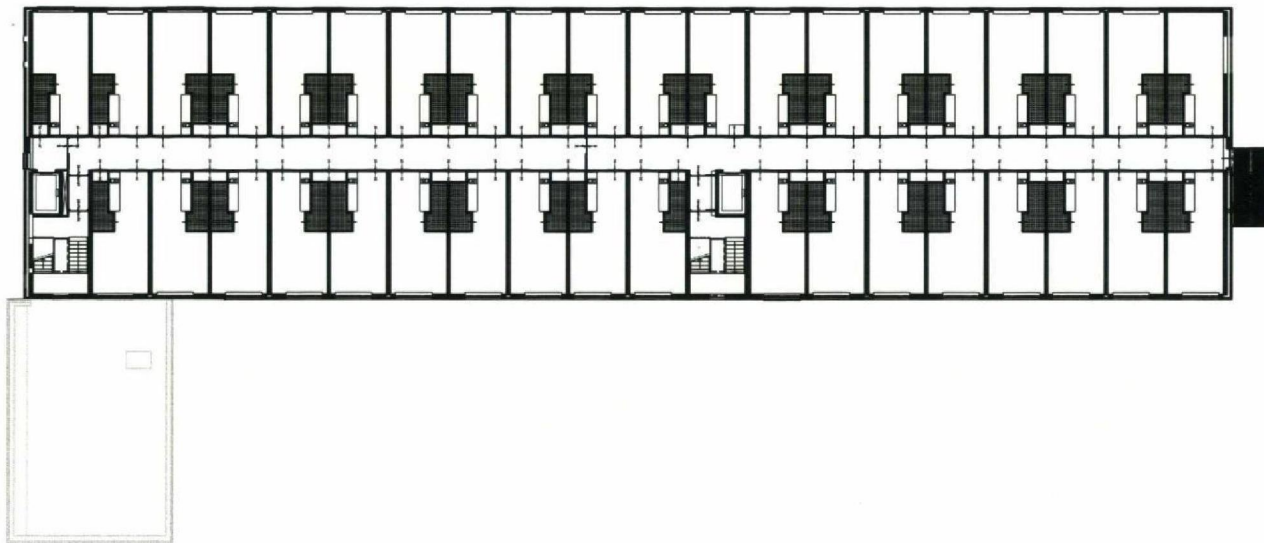


context - groen

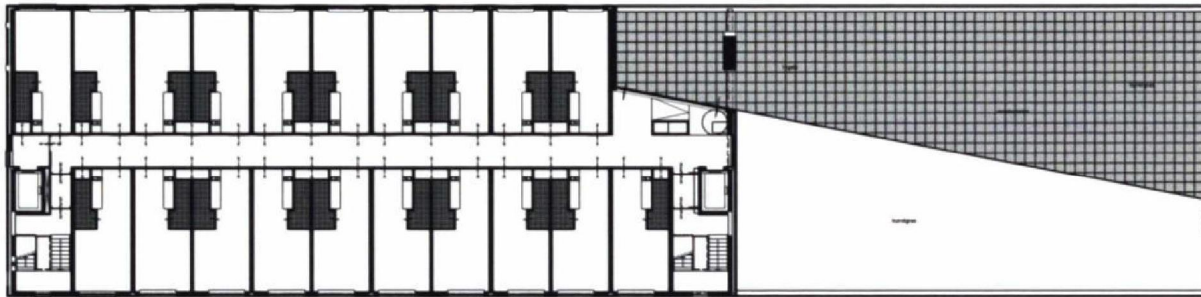




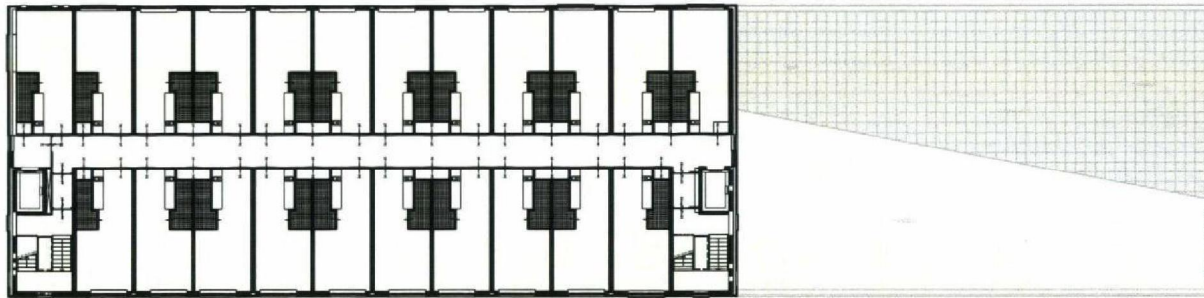




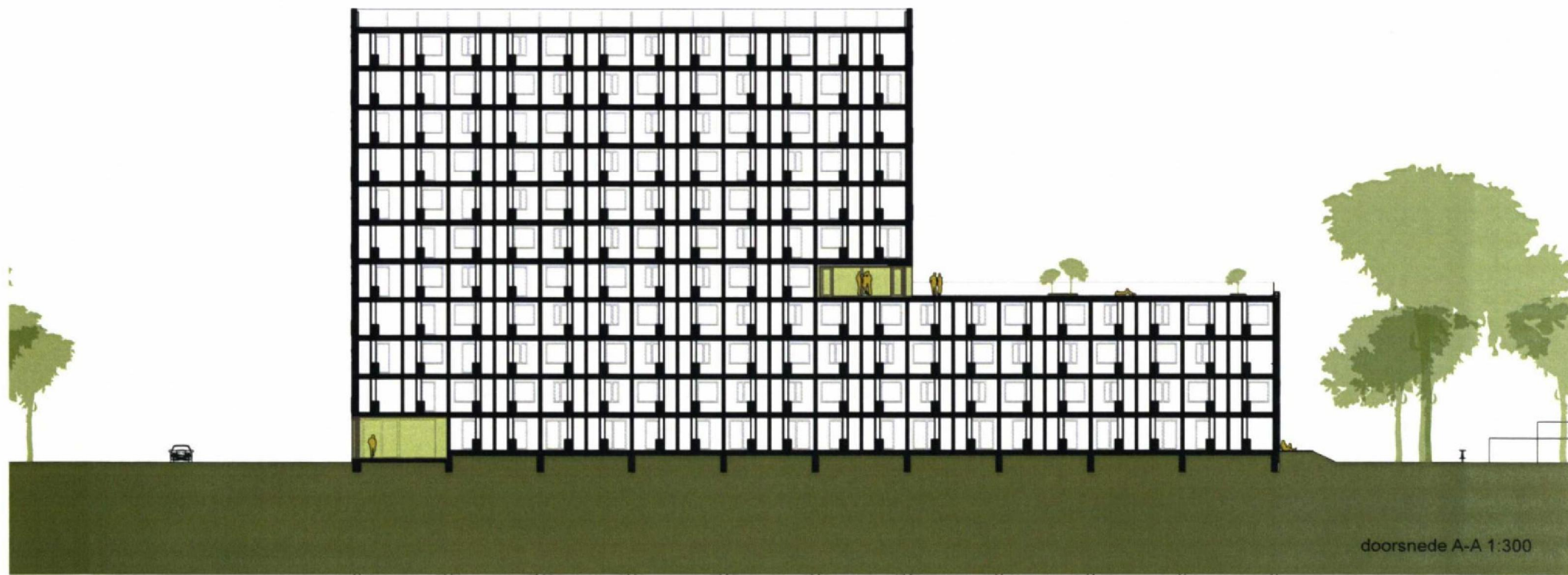
eerste t/m derde verdieping 1:300



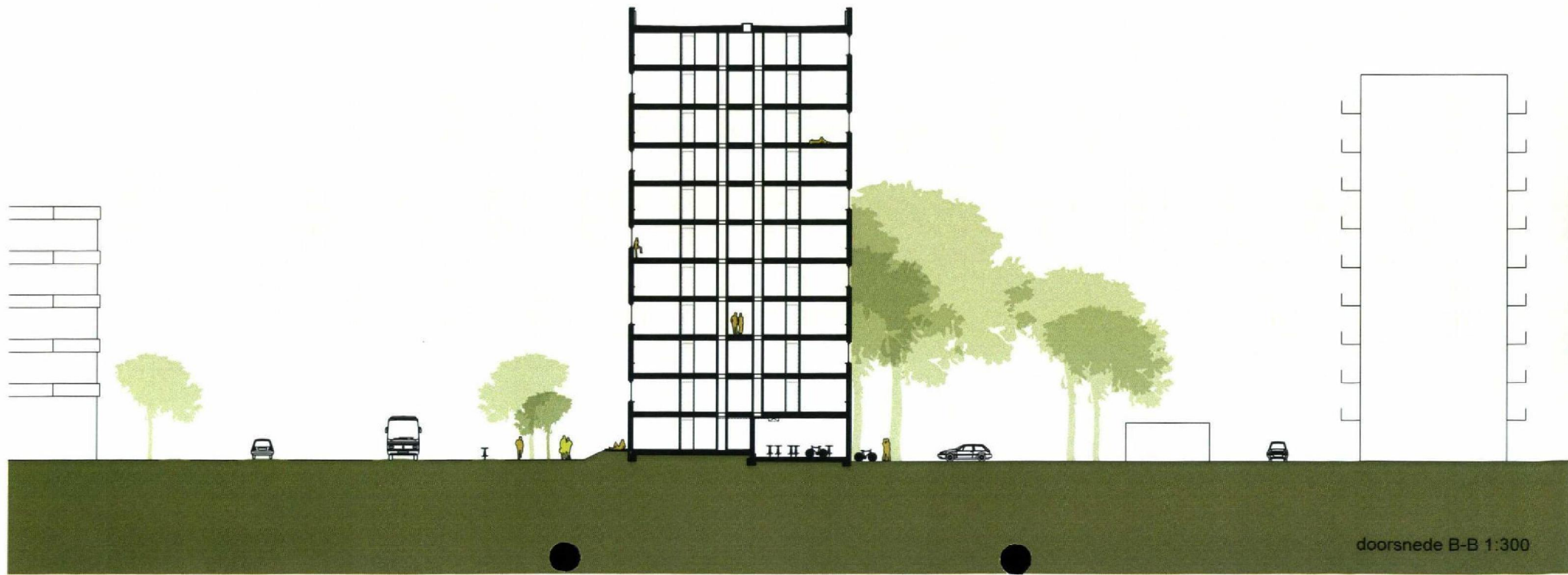
vierde verdieping en dakterras 1:300



vijfde t/m negende verdieping 1:300



doorsnede A-A 1:300



doorsnede B-B 1:300



doorsnede C-C 1:300

in het groen

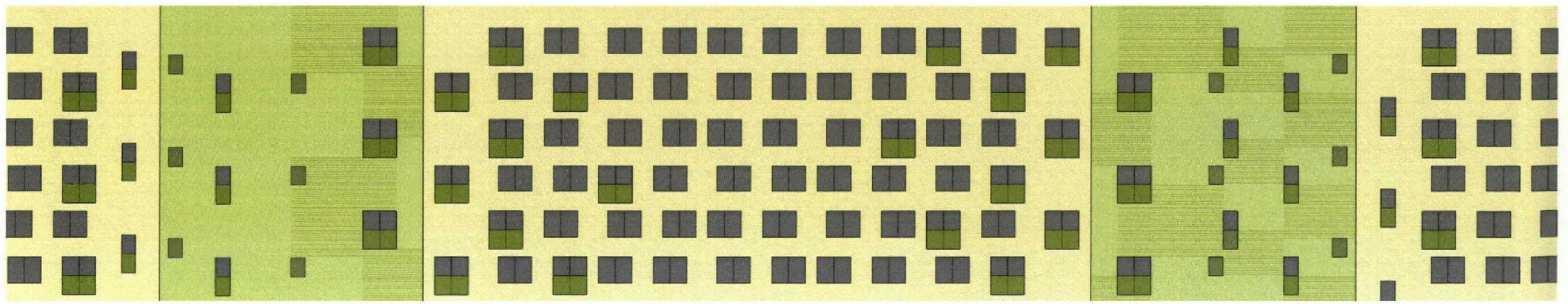
in het groen

aan de straat
in het groen

zichtgevel op stedelijk niveau

entree wijk
aan het park

parkeren
in het groen

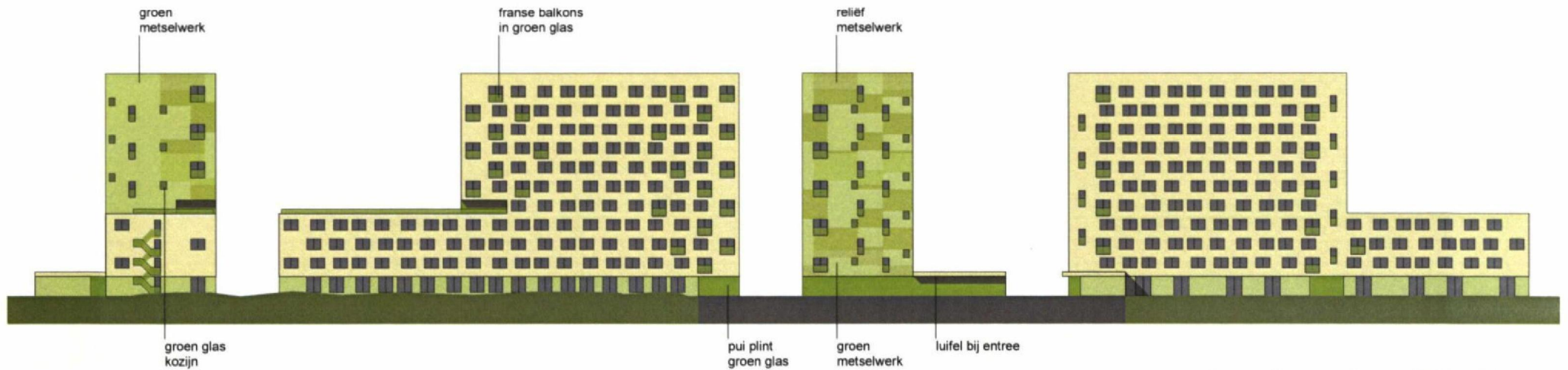


i o trappenhuis en liftportaal s t u d i o s t u d i o s t u d i o trappenhuis en liftportaal s t u

gevelconcept: een veranderend, doorlopend patroon



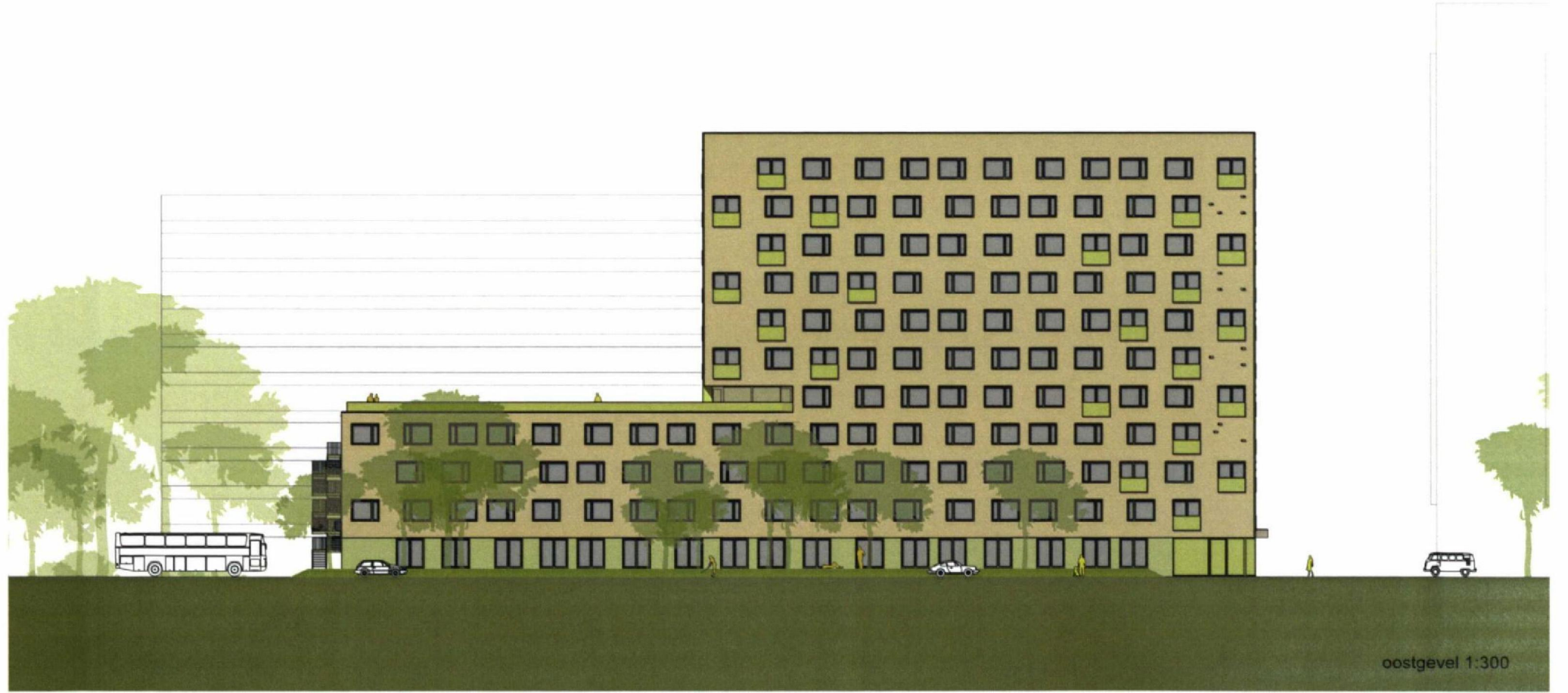
stand 25-10-2013



gevelconcept: expressie, openheid en kleur



noordgevel 1:300

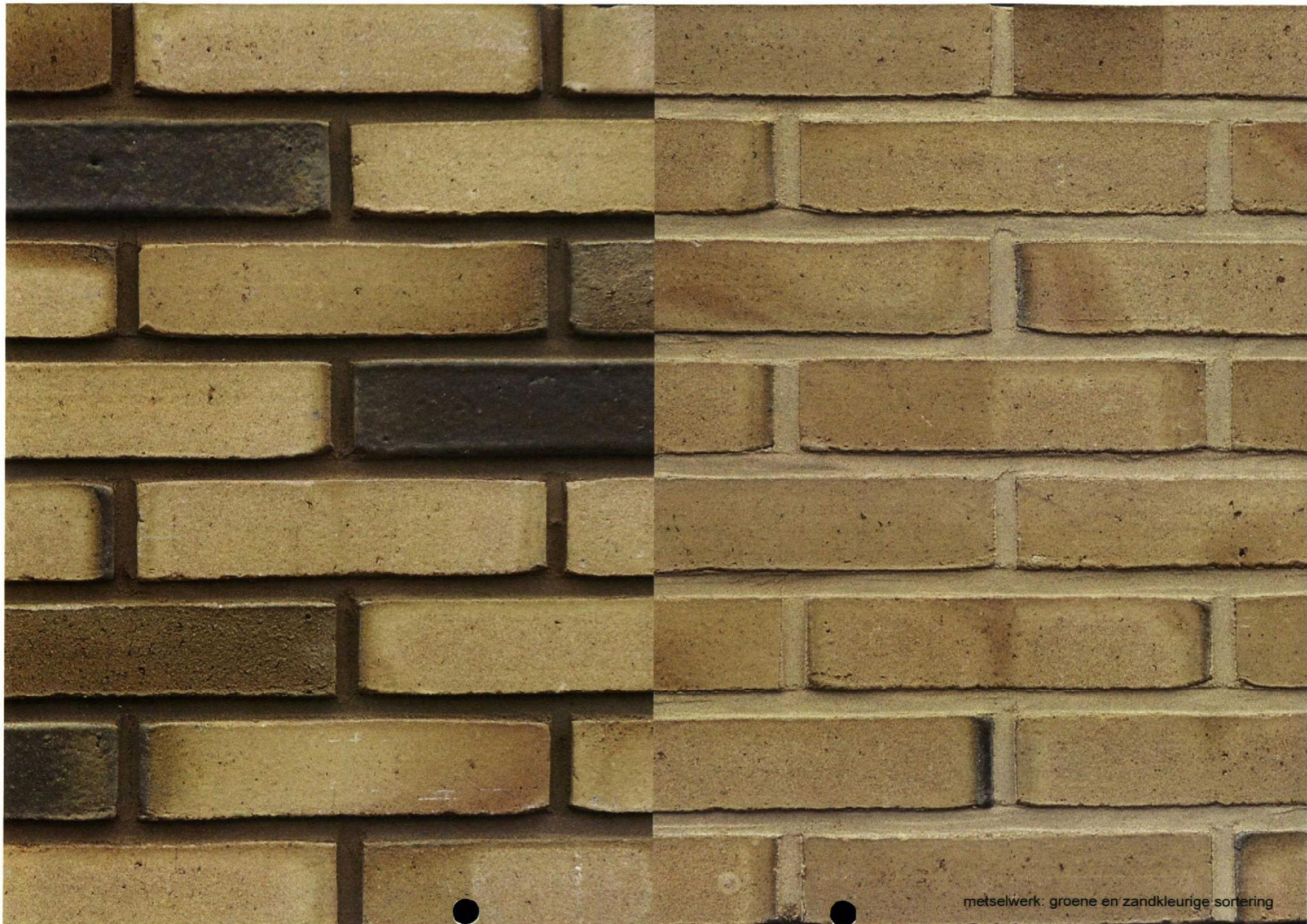


oostgevel 1:300



zuidgevel 1:300





metselwerk: groene en zandkleurige sortering



detail impressie







impressie hoek Zonnelaan - Grote Beerstraat avondsituatie

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 10 november 2014 21:15
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Fw: JHV Zonnelaan

Zie hieronder.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@fooq.nl>
Verzonden: Monday, November 10, 2014 05:58 PM W. Europe Standard Time
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: JHV Zonnelaan

Beste 5.1.2e

In onderstaande mail in 'rood' de antwoorden op uw vragen.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e@ groningen.nl]
Verzonden: vrijdag 7 november 2014 11:23
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: JHV Zonnelaan

Beste 5.1.2e

Zoals je weet ligt Groningen tegenwoordig in het gebied waar aardbevingen voorkomen. Men verwacht dat er meer zullen voorkomen en dat deze mogelijk ook heviger zullen zijn.

De gemeente is bezig om de positie te bepalen ten opzichte van dit fenomeen. We zijn bezig te inventariseren op welke zaken dit betrekking heeft.

Dat doen we eerst voor onze eigen projecten en bouwwerken in aanbouw. Maar we willen als gemeente graag een goed en breder inzicht hebben in de omvang van het probleem.

Ik heb een vragenlijst gekregen die ik hierbij aan je voorleg. Wil je deze voor het project JHV Zonnelaan invullen?

We hebben eerst een paar algemene vragen:

1. Om hoeveel woningen gaat het? 284 jongerenwoningen
2. Welke type woningen? Appartementen/~~grondgebonden~~/gestapelde ~~laagbouw~~/hoogbouw /etc.
3. Wat is het gemiddelde oppervlak van de woningen, BVO? Ca. 24 BVO
4. Wat zijn de geraamde bouwkosten? € 9.044.673 ,- excl. BTW
5. Wat is de geplande bouwperiode (start en oplevering)?
Start: december 2014 - januari 2015
Oplevering: juli-augustus 2015

Daarnaast hebben we een aantal vragen naar aanleiding van de richtlijn:

6. Heeft u de constructie al laten doorrekenen op aardbevingsbestendigheid aan de hand van de interim richtlijn? Ja

7. Zo ja, door welk bureau en welke kosten zijn gemoed met de extra berekening? Ingenieursbureau Wassenaar heeft ver aan gerekend en dat heeft ongeveer € 8.000,-- gekost.

8. Heeft u het bouwplan aangepast n.a.v. berekening? Nee

9. Zo ja, wat zijn de meerkosten, als gevolg van de aanpassingen? Is dit bedrag een raming, of is het bedrag gebaseerd op een concrete berekening van het meerwerk? Meerkosten zouden dan ongeveer € 580.000,-- hebben bedragen en een forse vertraging van de bouwstart hebben veroorzaakt. Meerkosten zijn bepaald aan de hand van een uitgebreide raming.

10. Heeft u een claim ingediend bij de NAM voor deze meerkosten of bent u van plan dit te gaan doen? Geen claim ingediend.

Graag ontvang ik per ommekeer de antwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e