

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

afbreken onderhandelingen woonwerk-kavels Wijtenhorst

**1- Notagegevens**

Notanummer 2017-002214  
Datum 16-01-2018  
Programma:  
06 Herstructurering en vastgoed  
Portefeuillehouder Weth. Rorink

**2- Bestuursorgaan**

B & W 23-01-2018  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Kolkman  
- Weth. Grijzen - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	23-01-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
Programmamanager	11-01-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr. --
Regiemanager	16-01-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 17-01-2018
Wethouder	17-01-2018	BIS Openbaar
		Status Definitief 2018-01-24

Bijlagen

uitvraag openbare verkoop locatie Hofmeijerskamp  
brief beëindigen contractrelatie

B & W d.d.: 23-01-2018

Besloten wordt:

- 1 De contractbesprekingen met Bemog te beëindigen voor de totstandkoming van de koopovereenkomst en dit schriftelijk aan Bemog te bevestigen;
- 2 uit de ingezonden inschrijvingen voor de woonwerk-kavels een nieuwe gegadigde te selecteren welke ter besluitvorming wordt voorgelegd;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 dit besluit openbaar te maken nadat Bemog schriftelijk op de hoogte is gesteld.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
De gevolgen voor de grondexploitatie zullen nader gemeld worden in de voorjaarsmarap 2018.	

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat Bemog schriftelijk op de hoogte is gesteld van de afgebroken onderhandelingen
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

### Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Voor drie woonwerk-kavels aan de Hofmeijerskamp in het plan Wijtenhorst is geruimte tijd geen belangstelling geweest. Omdat er wel belangstelling is getoond door marktpartijen voor het realiseren van woningen op de locatie is besloten een uitvraag te doen via 'Deventer Verkoopt'. Via een Openbare procedure verkoop locatie Hofmeijerskamp te Schalkhaar (zie bijlage) is gevraagd om met plannen te komen voor een kwalitatief goede wooninvulling van de locatie. In de uitvraag is een aantal voorwaarden geformuleerd.

Uit de selectie is Bemog gekozen en met uw besluit van 4 juli 2017 zijn de contractbesprekingen voor de koopovereenkomst gestart. Deze besprekingen hebben echter niet geleid tot overeenstemming over een koopovereenkomst. Met dit voorstel wordt gevraagd in te stemmen met het beëindigen van de contractbesprekingen en verder te gaan met een volgende partij.

### Beoogd resultaat

Een kwalitatief goede invulling van het gebied door het sluiten van een koopovereenkomst.

### Kader

- Bestemmingsplan Wijtenhorst / Douweler Leide
- Grondexploitatie Wijtenhorst / Douweler Leide

### Argumenten voor en tegen

In de uitvraag zijn de volgende voorwaarden geformuleerd voor de verkoop en beoogde ontwikkeling van de gronden, thans bestemd voor drie woonwerkkavels.

#### Voorwaarden

De minimale verkoopprijs van het bouwterrein is vastgesteld op € 705.000.-- excl. BTW. Over dit bedrag is BTW verschuldigd. Het betreft een vaste minimale verkoopprijs. De eventuele verkoop vindt plaats op basis van kosten koper. Deze kosten zijn uitdrukkelijk niet in het bod inbegrepen. De notariële overdracht en betaling van de grond zal uiterlijk december 2017 plaatsvinden. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met bijkomende kosten ten behoeve van de planologische procedure, waaronder eventuele planschadevergoedingen en het bouw- en woonrijp maken (conform het PVE openbare ruimte van de gemeente Deventer). Deze kosten zijn uitdrukkelijk niet in het bod inbegrepen. De risico's voor het voeren van de vereiste publiekrechtelijke procedure en het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunning(en) liggen bij de inschrijver.

Bemog voldoet met haar aanbiedingsbrief en inschrijfformulier geheel aan de uitvraag. Er zijn in de inschrijving geen voorwaarden gesteld ten aanzien van de levering van de grond en/of planologische procedures. Tijdens de onderhandelingen over het verkoopcontract heeft Bemog echter wel voorwaarden gesteld. Bemog wil de gronden alleen afnemen bij een onherroepelijk bestemmingsplan. In de contractonderhandelingen is nadrukkelijk gesproken over de voorwaarden en zijn alternatieven verkend. Alle alternatieven hebben echter een voorwaardelijk karakter ten aanzien van het onherroepelijk worden van bestemmingsplan. Zo wil Bemog de gronden bijvoorbeeld kunnen terugleveren indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. Dat is voor gemeente geen optie. Door andere voorwaarden te accepteren wijzigen we de spelregels van de uitvraag. Richting andere inschrijvers is dit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Immers niet alle partijen zijn op dezelfde manier geïnformeerd en hadden wellicht met deze informatie

ook kunnen instemmen met dit gewijzigde aanbod.

#### Conclusie

Bemog en de gemeente hebben in de laatste contractbespreking gezamenlijk geconstateerd dat er een probleem is ten aanzien van de voorwaarde van Bemog met betrekking tot het afnemen van gronden bij een onheroepelijk bestemmingsplan. Na dit overleg hebben beide partijen de situatie intern besproken en beide partijen zijn niet tot een ander standpunt gekomen. Voorgesteld wordt om de contractonderhandelingen daarom middels bijgevoegde brief te beëindigen.

#### **Extern draagvlak (partners)**

nvt

#### **Financiële consequenties**

De geprognostiseerde grondopbrengst 2017 voor de grondexploitatie Wijtenhorst zal niet gehaald worden. De gevolgen voor de grondexploitatie zullen nader gemeld worden in de voorjaarsmarap 2018.

#### **Aanpak/uitvoering**

Alle door ons ontvankelijk verklaarde inschrijvers krijgen van ons een nieuwe datum (30 juni 2018) waarop de gronden uiterlijk geleverd moeten zijn. De oorspronkelijke beoordeling blijft staan. Dit vindt niet eerder plaats dan nadat de contractbesprekingen met Bemog definitief en schriftelijk zijn beëindigd.

## **RAADSMEDEDELING**

<b>Onderwerp</b>	afbreken onderhandelingen woonwerk-kavels Wijtenhorst		
<b>Mededelingennr</b>	2017-002214	<b>Portef.houder</b>	Weth. Rorink
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	23 januari 2018

### **1. Inleiding: waarom deze mededeling**

Medio 2017 bent u geïnformeerd over het feit dat wij de onderhandelingen met Bemog Projectontwikkeling BV zijn gestart om te komen tot een overeenkomst, naar aanleiding van de uitvraag voor de ontwikkeling van de zogenaamde "woonwerk kavels" in de wijk Wijtenhorst.

### **2. Kader**

Bestemmingsplan en Grondexploitatie Wijtenhorst / Douweler Leide

### **3. Kern van de boodschap**

Omdat wij met Bemog niet tot een overeenkomst kunnen komen worden de onderhandelingen afgesloten.

### **4. Nadere toelichting**

Een van de voorwaarden voor gunning was levering van de gronden uiterlijk 31 december 2017. Bemog kon hier niet aan voldoen. Afbreken van de onderhandelingen was daarmee onvermijdelijk. Het selectieproces wordt hervat op basis van de al eerder ingediende ontvankelijk beoordeelde plannen.

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

0570 - 695126/ 06-51548658  
direct telefoonnummer

[gemeente@deventer.nl](mailto:gemeente@deventer.nl)  
e-mail

Bemog  
de heer H. Schoot Uiterkamp

DEV-PRO/  
kenmerk

uw referentie

24 januari 2018  
datum

S. Kappenburg  
contactpersoon

Beëindigen contractbesprekingen Hofmeijerskamp  
onderwerp

Geachte heer Schoot Uiterkamp,

Naar aanleiding van onze openbare verkoopprocedure van bovengenoemde gronden ontvingen wij op 12 juni 2017 uw inschrijvingsbrief voor de invulling van de locatie Hofmeijerskamp te Schalkhaar. Op 4 juli 2017 hebben wij besloten u als partij te selecteren en met u contractbesprekingen te starten om een koopovereenkomst te sluiten voor de kavels aan de Hofmeijerskamp. In de hierop volgende periode hebben wij een aantal maal contractoverleg met u gevoerd over de te sluiten koopovereenkomst.

*Voorwaarde onherroepelijk bestemmingsplan*

De gemeente heeft als uitdrukkelijke voorwaarde gesteld dat de gronden uiterlijk 31 december 2017 moesten zijn geleverd. Tijdens het contractoverleg van 17 oktober, en door u herhaald bij het laatste contractoverleg d.d. 30 oktober 2017, heeft u echter gesteld dat u pas de gronden wil afnemen bij een onherroepelijk bestemmingsplan. Ondanks pogingen van beide partijen om toch tot een vergelijk te komen, waarbij we gezamenlijk een aantal alternatieven hebben verkend, is na intern overleg aan beide kanten door beide partijen uiteindelijk geconstateerd dat wij niet met elkaar tot overeenstemming kunnen komen over de te sluiten koopovereenkomst.

Alle besproken alternatieven die door u zijn voorgesteld hebben een voorwaardelijk karakter ten aanzien van de levering van de gronden. Het is voor ons niet mogelijk om andere voorwaarden te accepteren dan geformuleerd in de uitvraag. Richting andere inschrijvers is dit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Immers niet alle partijen zijn op dezelfde manier geïnformeerd en hadden wellicht met deze informatie ook kunnen instemmen met dit gewijzigde aanbod. Dit wringt des te meer omdat we twee aanbiedingen ter zijde hebben moeten leggen omdat die als voorwaarde een onherroepelijk bestemmingsplan bevatten.

Wij hebben daarom op 18 januari 2018 met besluit nummer @@ besloten de onderhandelingen definitief te beëindigen. Wij wensen hierna uit de ingezonden inschrijvingen voor de drie woonwerk-kavels een nieuwe gegadigde te selecteren. Vanzelfsprekend kunnen de gronden niet meer geleverd worden voor 31 december 2017. Wij beraden ons op een nieuwe termijn waarop de grond uiterlijk geleverd willen hebben en zullen deze nieuwe termijn aan alle inschrijvers die door ons ontvankelijk zijn verklaard medelen.

Wij danken u voor de inschrijving en wensen u veel succes met andere projecten,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema

Bijlagen -  
l.a.a. archief

# Openbare procedure - verkoop locatie Hofmeijerskamp te Schalkhaar

## Inleiding

De gemeente Deventer heeft in het plan De Wijtenhorst nog een locatie van circa 3.517 m<sup>2</sup> bouwterrein beschikbaar: de drie zogenaamde woonwerk kavels. Uit de reactie van de markt is gebleken dat voor deze bestemming geen belangstelling is.

Het betreft de kadastrale percelen gemeente Diepenveen, sectie H, nummers 4520 (ged.) en 4303 (ged.). De locatie vormt de afsluitende ontwikkeling van de wijk De Wijtenhorst en is gelegen op een in het oog springende plek aan de rand van de wijk en de sportvelden. De locatie verdient daarom een kwalitatieve invulling die onderscheidend is ten opzichte van de omliggende bebouwing in bouwstijl en vormgeving.

De gemeente Deventer heeft ervoor gekozen om deze locatie door een openbare procedure te verkopen en heeft daarom partijen uitgenodigd om met een plan te komen voor de herontwikkeling van de locatie. De verkoop betreft geen formele aanbestedingsprocedure conform aanbestedingsrichtlijnen. Uit de ingediende reacties heeft de gemeente een voorselectie van 7 partijen gemaakt. Deze partijen worden in de gelegenheid gesteld om de plannen uit te werken en een bod uit te brengen. De gemeente vindt de toekomstige invulling van deze locatie belangrijk, waardoor de locatie wordt verkocht aan de partij met de beste combinatie van herontwikkelingsplan en prijs. De aangemelde partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding.

## Bestemmingsplan

In het huidig geldend bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming “Gemengd” en biedt de mogelijkheid voor drie woningen al of niet met een beroep of bedrijf aan huis dan wel zorgwoningen.



Een mogelijke invulling binnen de bestemming “woongebied” is denkbaar. Dat wil zeggen dat er meerdere woningen dan wel wooneenheden tot een mogelijkheid kunnen behoren. Hiervoor is een planologische procedure nodig.

Voor een breed draagvlak voor deze procedure is het daarom belangrijk dat het nieuwe plan een invulling van de locatie krijgt die passend is bij haar omgeving. Met deze uitvraag wordt een ieder uitgedaagd tot het bedenken van nieuwe mogelijkheden of ideeën voor deze locatie.

Het kader voor de gewenste bebouwing wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan binnen de bestemming “Woongebied”. Met name wordt hierbij gelet op de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage. Voor actuele informatie over het bestemmingsplan wordt verwezen naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## Welstandsbeleid

Er is geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld voor deze wijk. De Welstandsnota Gemeente Deventer (1 oktober 2014) is van toepassing. Het welstandsbeleid is gericht op het bouwen binnen de sfeer van de wijk Douwelerleide in het dorp Schalkhaar. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en het straatbeeld.

Concreet houdt dit in dat aangesloten wordt bij het dorps beeld in de bouwvelden langs de Hofmeijerskamp. Volumes en detaillering zijn eenvoudig, enkelvoudig en rechthoekig. In principe met een enkelvoudige kapvorm; een zadeldak.

Gezien de ligging aan de sportvelden (grotere schaal) is een meer eigen karakter in afstemming met welstand bespreekbaar.

Kleurgebruik gevels: passend bij de omliggende woningen in aangrenzende straten, maar met een eigen ‘touch’.

## Voorbehoud

De gemeente heeft zich in een Convenant vastgelegd op een totaal van 300 wooneenheden in de wijk Wijtenhorst en Douweler Leide. Dat betekent dat een aantal van negen wooneenheden op deze locatie maximaal mogelijk is. Op het moment van deze uitvraag is nog niet duidelijk of dit maximumstelsel blijft. Naar verwachting is hier voor eind mei duidelijkheid over. Partijen krijgen derhalve dus ook de mogelijkheid een bieding te doen in de vorm van meerdere appartementen gestapeld, maar met het voorbehoud dat, indien het maximumstelsel gehandhaafd blijft, de aanbidding ter zijde zal worden gelegd.

### **Verkoopprijs bouwterrein**

De minimale verkoopprijs van het bouwterrein is vastgesteld op € 705.000.-- excl. BTW. Over dit bedrag is BTW verschuldigd. Het betreft een vaste minimale verkoopprijs. De eventuele verkoop vindt plaats op basis van kosten koper. Deze kosten zijn uitdrukkelijk niet in het bod inbegrepen. De notariële overdracht en betaling van de grond zal uiterlijk december 2017 plaatsvinden.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met bijkomende kosten ten behoeve van de planologische procedure, waaronder eventuele planschadevergoedingen en het bouw- en woonrijp maken (conform het PVE openbare ruimte van de gemeente Deventer). Deze kosten zijn uitdrukkelijk niet in het bod inbegrepen. De risico's voor het voeren van de vereiste publiekrechtelijke procedure en het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunning(en) liggen bij de inschrijver.

### **In te dienen documenten**

De volgende documenten dienen ingeleverd te worden:

- Volledig ingevuld inschrijfformulier;
- Ontwerp woningbouw: - Situatie 1:500 of 1:1000  
- Alle plattegronden en gevels 1:200
- Toelichting op materiaal- en kleurkeuze, bouwsysteem e.d.

Tot uiterlijk 12 juni 2017 12:00 uur kunnen de bovengenoemde documenten worden gemaild aan [deventerverkoopt@deventer.nl](mailto:deventerverkoopt@deventer.nl). Een aanbieding anders gedaan dan op deze wijze is niet ontvankelijk. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling betrokken.

### **Beoordelingscriteria van de inzendingen**

Om objectief en transparant te kunnen bepalen welk plan voor de gemeente tot het meest gewenste resultaat leidt, wordt een afweging gemaakt op basis van de volgende criteria:

Nr.	criterium	waardeoordeel
1	Geboden grondprijs	60 punten
2	Kwaliteit	25 punten
3	Innovatie	10 punten
4	Uitvoerbaarheid	5 punten

### **Toelichting op criteria**

#### 1. *Grondprijs*

- De hoogst geboden grondprijs scoort 60 punten. Daarop volgende biedingen scoren per € 5000.-- dat het betreffende bod lager is één punt minder.
- Gemeente Deventer gaat uit van een onvoorwaardelijke bieding. Levering en betaling geschieden bij een onvoorwaardelijke bieding binnen één maand nadat het college een verkoopbesluit heeft genomen.

#### 2. *Kwaliteit – welk meerwaarde biedt deze nieuwe invulling voor Schalkhaar*

- Bijdrage aan de kwaliteit en identiteit van de locatie: dorps of een landschappelijke rand. Repeterende, seriematige bebouwing is geen thema en niet gewenst.
- Volumes qua maat en verhoudingen afgestemd op de open ruimten. Samenspel van volumes en situering: ofwel meer aangepast bij de omgeving, ofwel meer in contrast. De rechthoekige volumes in contrast met de rondingen van de bouwvelden.
- Enerzijds zijn de gebouwen in dit cluster familie van de ander clusters aan de Hofmeijerskamp. Anderzijds mag de architectonische uitwerking in een eigen sfeer, vormtaal, typologie, textuur en kleur voor dit cluster ten opzichte van de beide andere clusters.
- Duurzaamheid (energiegebruik, materiaalkeuze, levensloopbestendigheid)

#### 3. *Innovatie – hoe vernieuwend is het ingediende ontwerp, daarbij wordt met name gelet op duurzaamheid.*

#### 4. *Uitvoerbaarheid – is deze nieuwe invulling qua programma, markttechnisch maar ook financieel uitvoerbaar en haalbaar.*

Het plan dient minimaal te voldoen aan onderstaande eisen:

- De benodigde parkeerplaatsen moeten ingevuld worden binnen het eigen perceel
- Indien het voorstel appartementen bevat dient een marktonderzoek de wenselijkheid aan te tonen.



**Beoordeling inzendingen**

De inzendingen worden beoordeeld door een jury bestaande uit de volgende personen: senior projectmanager, stedenbouwkundige, projectleider en coördinator inkoop.

**Tijdschema**

De prijsvraag verloopt volgens het onderstaande tijdschema:

<b>Datum</b>	
12 juni 2017 12:00 uur	Uiterste datum indienen inschrijfformulier en ontwerpen
16 juni 2017	Beoordeling door juryleden
26 juni 2017	Vaststellen uitslag door college van B&W
29 juni 2017	Schriftelijke bekendmaking uitslag

**Uitslag**

De deelnemers worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de uitslag. De gemeente zal met de gekozen partij de voor deze herontwikkeling benodigde overeenkomsten (anterieure-koopovereenkomst) sluiten waarin afspraken worden vastgelegd over te volgen procedures en condities over de afname van de grond.

**Geschillen**

Alle mogelijke geschillen in verband met de verkoopprocedure zullen worden voorgelegd aan de civiele rechter. Dit heeft geen opschortende werking voor het doorlopen van deze procedure.

**Tot slot**

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het indienen van een plan en het uitbrengen van een bieding. Het indienen van een plan c.q. het doen van een bod houdt niet automatisch in dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling worden bij levering overgedragen aan koper. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.