

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Advies selectie inschrijvingen Brink 70

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000861	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-05-2018
Datum	15-05-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-05-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	09-05-2018	<input type="checkbox"/> adj.sec.	--
Regiemanager	--	<input type="checkbox"/> gem.sec.	--
Portefeuillehouder	09-05-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-05-16

Bijlagen

1. Persbericht

B & W d.d.: 15-05-2018

Besloten wordt:

- 1 Vier geselecteerde inschrijvers uit te nodigen hun plannen publiek te presenteren inzake Brink 70;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

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
Inschrijvers zijn geïnformeerd
- 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:

Toelichting

Inleiding

Op 27 september 2017 heeft u wensen en bedenkingen gegeven op de voorgestelde verkoopprocedure van Brink 70 te Deventer. Dit heeft geresulteerd in een biedboek, dat op 15 december 2017 is gepubliceerd. Op 15 maart 2018 om 12.00 uur was de sluitingstermijn van de inschrijvers. Er zijn 5 inschrijvingen gedaan. Eén van inschrijvers was niet ontvankelijk. De inschrijving was niet ontvankelijk omdat het bod ruim onder de vaste koopsom van 1.4 miljoen was. De overige 4 inschrijvingen zijn beoordeeld en voorgesteld wordt om deze 4 inschrijvers te selecteren voor de openbare presentatie van de plannen aan de stad:

1. Care4You Property III BV: Een plan met woningen voor ouderen met een zorgbehoefte.
2. Twin Peaks Property Care BV: Een plan met een museum in combinatie met een museumwinkel en brasserie met daarboven woningen.
3. Vastgoed VBN: Het voorstel beschrijft een zoektocht naar mogelijke functies. Een combinatie van maatschappelijke en commerciële functies met daarboven woningen.
4. Karel Lassche Vastgoed BV: Casino met daarboven appartementen.

Bovengenoemde plannen sluiten aan op de selectiecriteria.

Beoogd resultaat

Het doel is om in het kader van de verkoopprocedure nu inschrijvers te selecteren voor de gunningsprocedure. Doel van het verkoopproces is om uiteindelijk te gunnen aan de inschrijver met 'het beste plan' voor de stad. Hiertoe wordt in de verkoopprocedure ook de mening van de stad gepeild. De verkoopprocedure is een openbare verkoop met een selectie- en een gunningsfase en een vaste vraagprijs van 1.4 mln. exclusief BTW.

Kader

In het biedboek zijn de voorwaarden opgenomen behorend bij de inschrijving. Onderbouwd dient te worden dat de inschrijver in staat is om de locatie aan te kopen. Naast het inschrijfformulier dient een schetsplan ingediend te worden waarin is aangegeven het toekomstige gebruik en de functionele invulling van het pand. Indien niet voldaan is aan de gevraagde vereisten leidt dit tot uitsluiting van de verdere procedure.

De verdere procedure is het inhoudelijk beoordelen van de niet-uitgesloten plannen om tot een selectie te komen. De selectiecriteria zijn:

- De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu.
- De mate waarin wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek.
- De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel)
- De wijze waarop met energiebesparing/duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

De plannen zijn aan de hand van de criteria beoordeeld. Een beoordeling op definitieve haalbaarheid in kader van beleid of van publiekrechtelijke aard heeft nog niet plaats gevonden. De geselecteerden worden uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase. Ze krijgen de gelegenheid hun plan uit te werken om het te kunnen presenteren aan de stad. Dit zal verder uitgewerkt worden met de geselecteerden.

Argumenten voor en tegen

Per 15 maart 2018 zijn er 5 inschrijvingen ontvangen. Van de 5 inschrijvingen is er 1 niet ontvankelijk en uitgesloten van de verdere procedure. De overige 4 plannen inhoudelijk beoordeeld.

De plannen van Karel Lassche Vastgoed BV en van Vastgoed VBN omvatten mogelijk functies die niet passen

binnen het huidige beleid. Dit vraagt mogelijk om een beleidsaanpassing. Bij de vestiging van een 2de casino moet rekening worden gehouden met het feit dat het gaat om het verlenen van een schaarse vergunning. Een vergunning die niet zondermeer onderhands mag worden verleend.

Extern draagvlak (partners)

De inschrijvers krijgen de gelegenheid hun plan verder uit te werken tot een plan dat zij kunnen presenteren aan de stad. De plannen worden op 1 avond in juni gepresenteerd aan de inwoners van Deventer. Deze krijgen gedurende 2 weken de gelegenheid hun mening kenbaar te maken. De mening van de inwoners zal meegenomen worden bij de uiteindelijke afweging voor de gunning.

Financiële consequenties

De geselecteerde inschrijvers hebben allen de gevraagde vaste koopsom van 1.4 mln. exclusief BTW geboden. De opbrengsten zijn ter dekking van de bouwkosten van de nieuwbouw van de bibliotheek aan de Stromarkt.

Aanpak/uitvoering

Zoals aangegeven zullen er eerst gesprekken volgen met de geselecteerden ter voorbereiding van de publieke presentatie. De overige inschrijver zal worden geïnformeerd dat deze niet ontvankelijk was en is uitgesloten van het verdere vervolg van het verkoopproces.

Op basis van en na de peiling van de mening van de inwoners zal de gemeente besluiten tot een voorlopige gunning. Alvorens het college besluit tot voorlopige gunning worden aan de raad wensen en bedenkingen gevraagd.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Advies selectie inschrijvingen Brink 70		
Mededelingennr	2018-000861	Portef.houder	Weth. Rorink
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	15 mei 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 27 september 2017 heeft de raad geen wensen en bedenkingen gegeven op de voorgestelde verkoopprocedure van Brink 70 te Deventer. De verkoopprocedure is vertaald in een biedboek, dat op 15 december 2017 is gepubliceerd. Op 15 maart 2018 om 12.00 uur was de sluitingstermijn van de inschrijvers. Er zijn 5 inschrijvingen gedaan. Eén van inschrijvers was niet ontvankelijk. De inschrijving was niet ontvankelijk omdat het bod ruim onder de vaste koopsom van 1.4 miljoen was. De overige 4 inschrijvingen zijn beoordeeld en er wordt voorgesteld om deze 4 inschrijvers te selecteren voor de openbare presentatie van de plannen aan de stad:

1. Care4You Property III BV: Een plan met woningen voor ouderen met een zorgbehoefte.
2. Twin Peaks Property Care BV: Een plan met een museum in combinatie met een museumwinkel en brasserie met daarboven woningen.
3. Vastgoed VBN: Het voorstel beschrijft een zoektocht naar mogelijke functies. Een combinatie van maatschappelijke en commerciële functies met daarboven woningen.
4. Karel Lassche Vastgoed BV: Casino met daarboven appartementen.

Bovengenoemde plannen sluiten aan op de selectiecriteria.

2. Kader

In het biedboek zijn de voorwaarden opgenomen behorend bij de inschrijving. Onderbouwd dient te worden dat de inschrijver in staat is om de locatie aan te kopen. Naast het inschrijfformulier dient een schetsplan ingediend te worden waarin is aangegeven het toekomstige gebruik en de functionele invulling van het pand. Indien niet voldaan is aan de gevraagde vereisten leidt dit tot uitsluiting van de verdere procedure.

De verdere procedure is het inhoudelijk beoordelen van de niet-uitgesloten plannen om tot een selectie te komen. De selectiecriteria zijn:

1. De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu.
2. De mate waarin wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek.
3. De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel)
4. De wijze waarop met energiebesparing/duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

Beoordeling van de plannen op basis van de selectiecriteria is nog geen beoordeling op definitieve haalbaarheid in kader van beleid of van publiekrechtelijke aard. De plannen van Karel Lassche Vastgoed BV en van Vastgoed VBN omvatten mogelijke functies die niet passen binnen het huidige beleid. Dit vraagt mogelijk een beleidsaanpassing. Bij de vestiging van een 2de casino moet rekening worden gehouden dat het gaat om het verlenen van een schaarse vergunning. Een vergunning die niet zondermeer onderhands mag worden verleend.

3. Kern van de boodschap

In het kader van de verkoopprocedure van het pand Brink 70 zijn vier gegadigden geselecteerd om deel te nemen aan de gunningsfase voor de verkoop van het pand. Onderdeel van de gunningsfase is het presenteren van de plannen aan de inwoners van Deventer. De inwoners van Deventer mogen hun mening voor de plannen kenbaar maken. Dit alles om te komen tot het 'beste' plan voor de uiteindelijke verkoop van het pand aan de Brink 70.

4. Nadere toelichting

Op basis van en na peiling van de mening van de inwoners zal de gemeente besluiten tot een voorlopige gunning. Alvorens het college besluit tot een voorlopige gunning worden aan de raad wensen en bedenkingen gevraagd.