

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Collegebesluit uitvraag CPO Wittenstein en vaststelling vraagprijs

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-12-2021
Notanummer	: 2021-313
Datum	: 7-12-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20211123 Uitvraag locatie Wittenstein .pdf, Advies wijze van verkoop Wittenstein (VERTROUWELIJK) versie 2-12-2021.docx, Wittenstein staat open voor woonwensen.docx

Parafering

25-11-2021: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling24-11-2021: Wethouder

Agendering

* 25-11-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 03-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-12-2021

B & W d.d.: 7-12-2021

Besluit

1. Instemmen met het uitvraagdocument CPO-locatie Wittenstein
2. De uitvraag publiceren en de inschrijving te starten
3. De verkoopprijs van de locatie (gronden en opstallen) vaststellen op een bedrag van €400.000

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De gemeente Deventer wil ruimte bieden voor zelfbouw. In de Woonvisie 2018 is deze ambitie bekrachtigd waarbij is bepaald dat tenminste 15% van de nieuwbouwopgave voor '(collectief) particulier opdrachtgeverschap' beschikbaar komt. Een marktconsultatie (eind 2020 / begin 2020) heeft uitgewezen dat Wittenstein een kansrijke locatie is om uitvoering te geven aan deze ambitie.

Voor de locatie Wittenstein is op 29 september 2021 door de gemeenteraad een ontwikkelperspectief vastgesteld. In het ontwikkelperspectief zijn zowel de ambities als de (ruimtelijke) kaders vastgelegd. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om een verkoopprocedure te starten. De eerste vervolgstap is het publiceren van een uitvraag. Met deze uitvraag worden CPO-groepen uitgedaagd om zich in te schrijven. Vervolgens kan het college een CPO-groep selecteren waarna een planproces gestart gaat worden. Nadat door de CPO-groep een stedenbouwkundig plan is uitgewerkt (conform ontwikkelperspectief) en goedgekeurd door het college, wordt medewerking verleend aan het opstarten van een

bestemmingsplanprocedure. Vervolgens kan de verkoop en realisatie plaatsvinden. De afname van gronden en opstallen zal plaatsvinden nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden.

Het college wordt voorgesteld in te stemmen met het uitvraagdocument en publicatie. Tevens wordt het college gevraagd om de verkoopprijs vast te stellen zodat deze vooraf gecommuniceerd kan worden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De voormalige schoollocatie Wittenstein op basis van CPO in ontwikkeling te brengen voor woningbouw.

Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Woonvisie 2018
- Ontwikkelperspectief Wittenstein 2021
- Kadernota Vastgoed
- Nota grondbeleid

Betrokken partijen en participatie

Voorafgaand aan de vaststelling van het ontwikkelperspectief heeft de gemeente een participatieproces doorlopen met omwonenden. Deze uitkomsten zijn zoveel mogelijk meegenomen in het ontwikkelperspectief.

Er heeft een consultatieronde plaatsgevonden waarin de interesse van CPO-groepen in gepeild. De CPO-groep is na selectie aan zet om de buurt bij het verdere planproces te betrekken.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

* Wittenstein heeft haar oorspronkelijke schoolfunctie verloren.

Herontwikkeling/transformatie naar wonen in de vorm van CPO past binnen de gemeentelijke opgaven en ambities;

* Door de gemeenteraad is voor Wittenstein een ontwikkelperspectief vastgesteld waarbij het college opdracht heeft gekregen om een verkoopprocedure te starten. Door het starten van de uitvraag wordt hiertoe een eerste stap gezet;

* Door de verkoop in huidige staat kan de locatie ook in financiële zin bereikbaar zijn voor een CPO-groep en ontstaat veel ruimte voor zelfwerkzaamheid.

Argumenten tegen:

* Op basis van de uitvraag wordt de CPO-groep veel zelfwerkzaamheid geboden, zowel in planvorming als uitvoering. Dit biedt veel vrijheden aan de CPO-groep. Deze werkwijze vormt ten aanzien van de complexiteit in dergelijke planprocessen eveneens een afbreukrisico. De kans bestaat dat de te selecteren CPO-groep door omstandigheden niet in staat blijkt te komen tot een haalbaar plan waardoor de definitieve verkoop niet kan plaatsvinden. In dat kader is gekozen om het proces te knippen in drie fases namelijk 1.) de fase van planvorming, 2.) de fase van planologische procedure en grondverkoop en 3.) de fase van uitwerking en realisatie. Tussen de eerste en tweede fase geldt voor beide partijen (gemeente en CPO-groep) een go/no go moment. Met

deze werkwijze kan de gemeente sturen op de totstandkoming van een haalbaar plan en loopt de CPO-groep vooraf beperkt risico.

* De vraag is of de beoogde CPO-groep financiering kan verkrijgen voor de planvorming (fase 1) op basis van de huidige maatschappelijke bestemming. Datzelfde geldt voor het laten opstellen en de procedure van een bestemmingsplan (fase 2) op basis van de gemeentelijke instemming met het resultaat van de eerste fase.

Financiële consequenties en dekking

Voor Wittenstein wordt gezocht naar een CPO-groep dat de volledige ontwikkeling zelfstandig en voor eigen rekening en risico ter hand neemt. Daarbij past dat de locatie wordt verkocht op basis van de huidige staat en bestemming. Op basis van deze werkwijze is sprake van "ultiem" collectief particulier opdrachtgeverschap. De CPO-groep sloop bijvoorbeeld zelf de bestaande gebouwen, draagt zorg voor het opstellen van een bestemmingsplan op voert de civiele werkzaamheden uit. De rol van de gemeente is faciliterend en toetsend. Deze werkwijze kent echter een afbreukrisico. De CPO-groep dient namelijk de gehele (plan)voorbereiding en uitvoering ter hand te nemen en daarvoor de benodigde expertise te betrekken. Bovendien kan de voorfinanciering vanuit het collectief een belemmering vormen.

Uitgangspunt (raadbesluit 29 september 2021) is te komen tot een financieel neutraal resultaat. Voorgesteld wordt de verkoopprijs vast te stellen op een bedrag van €400.000,-. Deze verkoopprijs is voldoende om de boekwaarde van €207.214 plus restant van het voorbereidingskrediet van €78.000) te dekken. De voorgestelde verkoopprijs is kostendekkend en marktconform.

Aanvullend op de verkoopprijs worden de gemeentelijke plankosten (conform afd. 6.4 Wro) in rekening gebracht bij het CPO-collectief. Deze plankosten zijn zowel van toepassing in de fase van planvorming (conform intentieovereenkomst) als in de fase van de bestemmingsplanprocedure (conform anterieure overeenkomst). Er vindt geen verrekening van plankosten plaats in geval het plan onverhoopt niet tot stand komt of bij tussentijdse beëindiging van de samenwerking tussen de gemeente en de CPO-groep.

Indien de CPO-groep om redenen wenst dat de gemeente bepaalde werkzaamheden uitvoert, zoals het opstellen van een bestemmingsplan of civiele werkzaamheden, dan zullen deze kosten worden doorberekend in de verkoopprijs.

Openbaarmaking en communicatie

Na besluitvorming in het college zal het uitraagdocument worden gepubliceerd op www.deventerverkoopt.nl. Tevens wordt een campagne gestart om de uitraag (lokaal) breed onder de aandacht te brengen.

Aanpak en uitvoering

Nadat de uitraag is gepubliceerd krijgen CPO-groepen de mogelijkheid om zich in te schrijven en een voorstel in te dienen. Naast een aantal algehele inschrijvingsvereisten dient de CPO-groep expliciet te motiveren op welke wijze hun plan bijdraagt aan doorstroming op de lokale woningmarkt. Het college kan vervolgens een afweging maken en een CPO-groep selecteren (collegebesluit).

Na selectie van de CPO-groep worden globaal de onderstaande stappen doorlopen.

Fase 1:

- * Sluiten intentieovereenkomst CPO-groep & gemeente (collegebesluit)
- * Planontwikkeling / opstellen stedenbouwkundig plan (CPO-groep)
- * Vaststelling stedenbouwkundig plan (collegebesluit)

Fase 2:

- * Sluiten anterieure- en verkoopovereenkomst (collegebesluit)
- * Voorbereiding en procedure bestemmingsplan (CPO-groep)
- * Vaststelling nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan (raadsbesluit)

Fase 3:

- * Uitwerking VO en DO bouwplan (CPO-groep)
- * Aanvraag omgevingsvergunning (CPO-groep)
- * Realisatie bouwplan en aanleg buitenruimte (CPO-groep)

In het uitvraagdocument zijn deze stappen nader uitgewerkt en gekoppeld aan een hoofdlijnen-planning. Zodoende kan worden gestuurd op voortgang.

GEZOCHT: MENSEN MET WOONWENSEN



Uitvraag Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor locatie Wittenstein



Gemeente Deventer

23 november 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?	2
3.	Ligging en ontwikkelperspectief	3
3.1.	Beschrijving en ligging ontwikkellocatie	3
3.2.	Ontwikkelperspectief Wittenstein	3
3.3.	Bestemmingsplan	7
4.	Koopsom en kosten	7
5.	Vragenronde	8
6.	Beschrijving procedure	8
6.1.	Procedure en inschrijftermijn	8
6.2.	Ontvankelijkheidstoets/uitsluitingsgronden	10
6.3.	Beoordeling en selectie CPO-groep	10
6.4.	Vervolgprocedure	10
6.5.	Planning	13
	Bijlagen	14

1. Inleiding



De gemeente Deventer stimuleert Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De voormalige schoollocatie Wittenstein is aangewezen als de plek voor CPO. In dit document vindt u alle informatie over de locatie Wittenstein, CPO en de randvoorwaarden voor inschrijving en het vervolg.

Via www.deventerverkoopt.nl is het inschrijfformulier en andere informatie over deze uitvraag te lezen of te downloaden.

Leeswijzer

Deze brochure geeft een toelichting op wat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap inhoudt, beschrijft het proces hoe gekomen wordt tot herontwikkeling van de locatie en de selectie van een CPO-groep. Het document beschrijft de criteria waar de CPO-groep aan moet voldoen bij de inschrijving, de verkoopprijs en de voorwaarden waaronder uiteindelijk verkoop kan plaatsvinden.

2. Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?

Bij CPO zijn u en uw toekomstige burens zelf projectontwikkelaar. Bij CPO richten de leden een vereniging of stichting op. U ontwerpt en schetst samen met uw burens de plannen voor uw nieuwe woonplek. Uiteindelijk koopt u samen de voormalige schoollocatie Wittenstein. Tijdens het gehele ontwerp- en bouwtraject neemt u de beslissingen. U kiest een architect en een aannemer en u werkt direct samen met alle professionele partijen in het bouwproces. Hierdoor is het mogelijk om binnen uw budget (en dat van uw burens) goede woningen te bouwen. Woningen die aan alle individuele wensen voldoen.

CPO is

- Samen, zelf de baas zijn
- Een buurt opbouwen nog voor de eerste steen gelegd is
- Samen bepalen hoe de buurt eruit komt te zien
- Samen de kosten en de zorgen van het bouwen delen
- Samen opdracht geven en daardoor efficiënter en goedkoper bouwen
- U bouwt geen standaardwoning, maar een woning op maat

Wat vraagt de gemeente?

De gemeente is op zoek naar een (lokale) CPO-groep die een plan wil uitwerken voor de locatie Wittenstein. Het plan wordt geheel door de CPO-groep vormgegeven. Daarvoor is ook overleg nodig met de gemeente.

U bent als CPO-groep vrij om uw woonplannen voor deze locatie vorm te geven. De plannen kunnen sloop van de bebouwing en nieuwbouw van woningen zijn. U kunt er ook voor kiezen het bestaande gebouw te transformeren naar woningen.

De ambities en de kaders voor de ontwikkeling heeft de gemeente opgenomen in een ontwikkelperspectief voor deze locatie. De gemeente wil de locatie verkopen in de huidige staat met bebouwing voor een vast bedrag plus de (gemeentelijke- en onderzoeks-) kosten die nodig zijn om de woningen te realiseren. Om plannen voor woningbouw mogelijk te maken is namelijk een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De CPO-groep sluit contracten met de gemeente om de plannen verder uit te werken en laat zich begeleiden door een professionele bouw-begeleider.

NB: Deze uitvraag met voorgenomen verkoop is niet bedoeld voor professionals/bedrijven maar uitsluitend voor CPO-groepen.

3. Ligging en ontwikkelperspectief

3.1. Beschrijving en ligging ontwikkellocatie



Afbeelding: luchtfoto locatie Wittenstein

Wittenstein is een oude schoollocatie en ligt een beetje verstopt in een rustige hoek van de wijk Borgele. Het terrein ligt in een groene en parkachtige omgeving en biedt ruimte voor ongeveer 10 tot 12 woningen. Het groene karakter en de bestaande bomen wil de gemeente uiteraard graag behouden. In de directe omgeving van Wittenstein zijn diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, een basisschool en sportfaciliteiten. Het prachtige buitengebied van Deventer ligt op steenworp afstand. Dit maakt Wittenstein een aantrekkelijke en moderne plek om te wonen.

De locatie betreft de percelen grond met voormalige schoolgebouwen gelegen aan Wittenstein 128 en 130 te Deventer in de wijk Borgele. De percelen zijn eigendom van de gemeente Deventer en kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F nummers 1928 en 3584 (ged.). De omvang van de locatie bedraagt circa 6.271 m² (zie **bijlage 1** verkooptekening) en grenst grotendeels aan “achterkant” van de woningen aan de Havezatelaan. Alleen aan de zijde van Wittenstein is sprake van een formele entree. De kadastrale informatie is opgenomen in **bijlage 2**.

3.2. Ontwikkelperspectief Wittenstein

Voor de locatie Wittenstein is door de gemeenteraad op 29 september 2021 een ontwikkelperspectief vastgesteld. Het ontwikkelperspectief is een document waarin beschreven is waar de ontwikkeling van Wittenstein naar een woonfunctie aan moet voldoen. Er is geen specifieke woonopgave geformuleerd voor de locatie. U kunt als CPO-groep zelf bepalen hoeveel woningen u wilt realiseren en welk type woningen u wilt realiseren. Het document geeft enkel kaders mee ten aanzien van bijvoorbeeld bebouwingshoogte en rooilijnen. Het is belangrijk dat uw plannen aansluiten bij de gemeentelijke ambities en de kaders zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief.

De vier belangrijkste ambities uit het ontwikkelperspectief zijn hieronder beschreven.

Ad. 1 Vergroten groene kwaliteit

Zoals beschreven ligt Wittenstein in een groene parkachtige omgeving. De transformatie naar wonen dient deze belangrijke kernkwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. De ontwikkeling levert enerzijds een bijdrage aan de woningbouwopgave en anderzijds aan het verbeteren van de groene omgeving. Hierdoor creëren we een herontwikkeling in de vorm van woningbouwontwikkeling waarbij de thema's klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen een prominente rol spelen.



Ad. 2 Ontmoeten in het groen

De huidige schoollocatie is van oudsher een traditionele plek voor ontmoeting. De omliggende groene ruimte wordt bovendien gebruikt voor spelen en ontmoeten en vormt daardoor een waardevolle plek voor de buurt. De herontwikkeling van Wittenstein biedt zowel voor de nieuwe als voor de bestaande bewoners kansen om gezamenlijke ontmoetingsruimte te creëren.

Door het thema "ontmoeten" nadrukkelijk te implementeren in het planconcept draagt de herontwikkeling bij aan het versterken van sociale cohesie in de wijk.



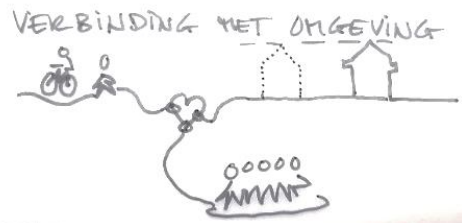
Ad. 3 Intieme binnenwereld

De locatie bevindt zich in een rustig gedeelte van de wijk en de ontwikkeling straalt daarmee een rustige en intieme sfeer uit. Van belang is dat herontwikkeling rekening houdt met de privacy van zowel de bestaande als de toekomstige bewoners.



Ad. 4 Verbinden met de omgeving

Enerzijds is het wenselijk om aansluiting bij de bestaande omgeving te zoeken, bijvoorbeeld door de verbinding te leggen in de vorm van paden en ontmoetingsruimte. Anderzijds is het belangrijk om de intieme sfeer te behouden. Bij de planontwikkeling is het van belang om dat aspect in ogenschouw te nemen. Bovendien dient stedenbouwkundig aansluiting plaats te vinden, gelet op de bouwhoogte en massa van omliggende woningen. Dit geldt eveneens voor de bestaande achtertuinen die (deels) de randen van de locatie vormen.



De gemeente vindt het belangrijk dat deze vier ambities terugkomen in het plan van de CPO-groep. Het ontwikkelperspectief maakt onderdeel uit van deze uitvraag en is als **bijlage 3** opgenomen.

Daarnaast zijn in het ontwikkelperspectief kaders c.q. voorwaarden beschreven op het gebied van onder andere stedenbouw, beeldkwaliteit, duurzaamheid en omgevingsaspecten. Hierdoor kan de CPO-groep op voorhand zien waar het woningbouwplan aan moet voldoen.

Tot slot vindt de gemeente het belangrijk dat de CPO-groep een bijdrage levert aan de leefbaarheid in Deventer door een bouwplan te realiseren dat een positief effect heeft op de lokale woningmarkt en doorstroming bevordert.

De motivatie zoals deze door de CPO-groep wordt ingediend, wordt door de gemeente getoetst aan hetgeen in dit document is aangegeven en aan het ontwikkelperspectief.



3.3. Bestemmingsplan

Huidige bestemming

Voor de locatie Wittenstein geldt het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A'. Binnen de grenzen van het plangebied gelden de functies 'Maatschappelijk', 'Sport', en 'Horeca 3-B'. Voor het plangebied geldt tevens de 'Waarde – Archeologie 2'. Er is een bouwvlak aanwezig van 3.330 m² met een maximum bebouwingspercentage van 25%. De maximum bouwhoogte en goothoogte is 7/7 meter. In het gehele plangebied is bouwregel-05 van toepassing.

Voor het woningbouwplan dient een nieuw bestemmingsplan te worden gemaakt. Deze procedure neemt gemiddeld een jaar in beslag. De gemeente wil de gronden verkopen in de huidige staat. Dat betekent dat de CPO-groep het proces om te komen tot een woonlocatie inclusief de benodigde bestemmingsplanwijziging zelf moet verzorgen.

4. Koopsom en kosten

De gemeente biedt de locatie Wittenstein te koop aan in de staat waarin deze zich bevindt, inclusief de aanwezige opstallen, voor een koopsom van € 400.000,- euro k.k. Over dit bedrag is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Daarnaast komen alle plankosten voor rekening van de CPO-groep, waaronder ook alle door de gemeente te maken kosten voor bijvoorbeeld het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure, de contractvorming, de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte en planschade. De gemeente is verplicht deze kosten te verhalen op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal).

De CPO-groep moet bovendien rekening houden met alle andere kosten voor de ontwikkeling en realisatie van het plan, zoals onder andere de sloopkosten van de aanwezige opstallen, kosten ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatie, kosten voor publiekrechtelijke procedures (leges omgevingsvergunning) en kosten externe begeleiding. Bovengenoemde werkzaamheden moeten in opdracht van en voor risico van de CPO-groep uitgevoerd worden.

Indien de CPO-groep wenst dat de gemeente bepaalde werkzaamheden uitvoert, dan kan de gemeente deze werkzaamheden in opdracht van en voor rekening en risico van de bouwgroep (laten) uitvoeren. Partijen kunnen hierover in de anterieure koopovereenkomst afspraken vastleggen.

Contracten

Intentieovereenkomst

Met de CPO-groep wordt eerst een intentieovereenkomst gesloten waarin wordt opgenomen op welke wijze het proces wordt doorlopen en over welke stappen goedkeuring moet worden verkregen. Ook staan hierin de kosten vermeld voor de ambtelijke begeleiding in deze fase. De kosten die voor deze fase zijn geraamd op ongeveer € 30,000,- euro.

Anterieure- en koopovereenkomst

Zodra het college van B&W heeft ingestemd met een stedenbouwkundige opzet voor een plan, inclusief een concept-inrichtingsplan en er zicht is op de haalbaarheid van het plan van de CPO-groep, wordt met de CPO-groep een zogenaamde anterieure- en koopovereenkomst gesloten. Met deze overeenkomst wordt de koop gesloten. Hierin is opgenomen dat de gemeente de inspanning op zich neemt om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging. Indien onverhoopt blijkt dat ondanks alle inspanningen het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, dan zal de door de gemeente en de bouwgroep gesloten anterieure- en koopovereenkomst ontbonden worden. De door de CPO-groep gemaakte kosten worden niet gerestitueerd. De gemeentelijke kosten die voor deze fase zijn geraamd op ongeveer € 40.000,- euro, exclusief de benodigde onderzoeken en door een bureau op te stellen bestemmingsplan.

5. Vragenronde

De gemeente stelt CPO-groepen, die interesse hebben om zich in te schrijven, in de gelegenheid om tot en met **16 december 2021** vragen te stellen met betrekking tot de procedure en voor nadere informatie. Deze vragen kunnen worden gemaild aan wittenstein@deventer.nl. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document wordt via www.deventerverkoopt.nl openbaar gemaakt.

6. Beschrijving procedure

6.1. Procedure en inschrijftermijn

Wat vraagt de gemeente aan de CPO-groepen om in te dienen:

- 1.) Het volledig ingevuld en ondertekende inschrijfformulier;
- 2.) Een motivatie hoe de CPO-groep invulling denkt te gaan geven aan het project. Deze motivatie bestaat uit een tekstuele toelichting van maximaal 3 A4's. Een schets (schaal 1:500) om eventuele ideeën in beeld te brengen van een plan of referenties kunnen een onderdeel zijn van de motivatie, maar zijn geen vereisten. Met de motivatie maakt de CPO-groep inzichtelijk hoe het plan aansluit op de ambities en randvoorwaarden uit het ontwikkelperspectief. Tevens beschrijft de CPO-groep hoe het plan een bijdrage levert aan doorstroming op de lokale woningmarkt. Tot slot geeft de groep aan welke visie zij hebben op het te doorlopen proces, de professionele bouwbegeleiding en/of de te verwachten te contracteren partij hiervoor.

Voor het deelnemen aan deze procedure krijgen de inschrijvers geen vergoeding.

De inschrijfperiode is opengesteld voor CPO-bouwgroepen van **2 december 2021 tot en met 17 januari 2022 om 9.00 uur**.

Bij de inschrijving zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De CPO-groep hoeft nog niet compleet te zijn bij inschrijving maar moet tenminste bestaan uit 50% van de groepsleden voor het aantal te realiseren woningen

vermeld op het inschrijfformulier. De CPO-groep hoeft ten tijde van de inschrijving nog niet te zijn opgericht tot een rechtspersoon, in de vorm van een vereniging of stichting. Na de selectie is de CPO-groep wel verplicht om binnen zes weken een rechtspersoon op te richten. Een uittreksel uit de Kamer van Koophandel dient samen met de oprichtingsakte bij de gemeente te worden ingediend. Na ontvangst van deze oprichtingsakte zal de gemeente met de opgerichte rechtspersoon een intentieovereenkomst aangaan.

2. Professionals/bedrijven kunnen geen onderdeel zijn van de CPO-groep en kunnen zich daarom ook niet inschrijven. Natuurlijke personen met een beroep in de bouwsector mogen lid zijn van een CPO-groep ten behoeve voor eigen bewoning (er geldt een zelfbewoningsplicht en een verbod tot doorverkoop).
3. Een groepslid staat gelijk aan één huishouden. Een huishouden kan geen lid zijn van meerdere CPO-groepen en daarom zich niet meerdere malen inschrijven. Indien geconstateerd wordt dat een huishouden zich heeft aangesloten bij meerdere CPO-groepen, leidt dit tot ongeldigheid van alle inschrijvingen van de CPO-groepen waar dit groepslid zich heeft ingeschreven.
4. Een groepslid moet ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder zijn (dit geldt ook voor groepsleden die zich later bij de CPO-groep voegen.)
5. De CPO-groep is verplicht om gedurende de procedure een professionele bouwbegeleider in teenschakelen. De professionele bouwbegeleider maakt geen onderdeel uit van de CPO-groep. De bouwbegeleider heeft ervaring in het begeleiden van CPO-groepen.
6. De CPO-groep kan zich inschrijven door middel van het daarvoor bestemde en te downloaden inschrijfformulier (**bijlage 4**). Dit formulier moet volledig ingevuld en ondertekend binnen de gestelde inschrijfperiode ingediend zijn bij wittenstein@deventer.nl. Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk. Alle inschrijvingen die buiten de gestelde inschrijfperiode of voorwaarden worden ingediend zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met het proces.
7. Door zich in te schrijven geven de CPO-groepsleden aan akkoord te gaan en in te stemmen met de wijze waarop de inschrijving, toewijzing en verkoop van de locatie plaatsvindt zoals beschreven in deze procedure en de bij deze procedure behorende bijlagen.
8. Elk CPO lid verklaart door ondertekening van het inschrijfformulier kennis te hebben genomen van de (nog niet volledig te ramen) kosten die met het ontwikkelen van de locatie gemoeid gaan (koopsom, procedurekosten m.b.t. bestemmingsplan, bouw- en woonrijp maken, de bouwkosten voor de woningen, inrichting van het perceel en bijkomende kosten).
9. Alleen inschrijvingen die voldoen aan bovengenoemde voorwaarden nemen deel aan het proces. Elk ingediend inschrijfformulier wordt getoetst aan de voorwaarden. Bij twijfel of vragen over een inschrijving kan de gemeente nader onderzoek doen door middel van een (telefonisch) interview. Wordt de oprechtheid en/of de mogelijkheden om een vervolg te geven aan het proces na de inschrijving niet aannemelijk gemaakt, dan houdt de gemeente zich het recht voor de inschrijving niet in behandeling te nemen. Tegen de afwijzing van de inschrijving kan geen bezwaar worden gemaakt.
10. De gemeente behoudt zich het recht voor om wegens moverende redenen te stoppen met dit proces. Ook is de gemeente niet verplicht over te gaan tot verkoop. De anterieure- en koopovereenkomst komt dan pas tot stand als en

nadat het college van burgemeesters en wethouders daartoe een besluit neemt. Dat alles zonder enig recht op schadevergoeding of compensatie, in welk vorm dan ook.

11. Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment wordt niet meer gesproken over een bestemmingsplan maar over een omgevingsplan en gelden de in de Omgevingswet geldende bepalingen.

6.2 Ontvankelijkheidstoets/uitsluitingsgronden

Alvorens de ingekomen inschrijvingen met visie te beoordelen, zal eerst de ontvankelijkheid van de inschrijvingen getoetst worden. Een inschrijving is ontvankelijk als aan de genoemde voorwaarden genoemd onder 6.1 wordt voldaan. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Gemeente Deventer heeft daarnaast nog de volgende uitsluitingsgronden van toepassing verklaart:

- Inschrijvingen met een bieding lager dan de vaste koopsom;
- Inschrijvingen zonder ondertekening van het inschrijfformulier;
- Inschrijvingen zonder de gevraagde bijlagen;
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan het voorbehoud van passend ruimtelijk planologisch kader.

6.3 Beoordeling en selectie CPO-groep

De ontvankelijke inschrijvingen worden op basis van het inschrijfformulier en de motivatie beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat ten minste uit:

- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Adviseur woonbeleid
- Projectondersteuner
- Jurist en/of makelaar

De beoordelingscommissie zal de inschrijvingen toetsen en beoordelen op basis van het ontwikkelperspectief en dit uitvraagdocument. Vervolgens wordt een ambtelijk advies opgesteld. Op basis van dit advies wordt het college van Burgemeester en Wethouders gevraagd om een CPO-groep te selecteren. Aangezien geen sprake is van een aanbestedingsprocedure, heeft het college van B&W de volledige keuzevrijheid om een CPO-groep te selecteren.

6.4 Vervolprocedure

Nadat het college van Burgemeester en Wethouders een CPO-groep heeft geselecteerd, zullen alle inschrijvers hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld. De geselecteerde CPO-groep krijgt maximaal zes weken de tijd om een vereniging of stichting (rechtspersoon) op te richten (mits dat nog niet is gebeurd). Daarna gaat de gemeente in overleg met deze rechtspersoon en wordt een intentieovereenkomst (zie **bijlage 5**) gesloten tussen de gemeente en de CPO-groep. Hierin worden onder andere de afspraken over het vervolgproces vastgelegd. Daarnaast worden de plankosten voor de intentiefase op basis van deze overeenkomst in rekening gebracht.

Het proces na selectie van de CPO-groep bestaat uit een aantal stappen.

Fase 1. Intentiefase

Na selectie van de CPO-groep wordt een samenwerkingsovereenkomst, een zgn. 'intentieovereenkomst' gesloten waarin partijen inhoudelijke en procesafspraken maken over zaken als planbegeleidingskosten. Dit is een wettelijke verplichting voor de gemeente. Hierin is het proces en een raming van de kosten opgenomen.

Nadat de intentieovereenkomst is gesloten, stelt de CPO-groep een Plan van Aanpak op waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe de CPO-groep de verschillende fasen wenst te doorlopen.

De CPO-groep stelt schetsplannen op en gemeente en CPO-groep gaan in deze fase met elkaar onderzoeken wat de haalbaarheid is van het plan. Over de ontwerpen vindt overleg plaats tussen de CPO-groep en verschillende adviseurs van de gemeente. De gemeente zegt toe zorg te zullen dragen voor het proces, inclusief afstemming met bestuur. Er worden echter geen toezeggingen gedaan over het eindresultaat.

Het definitieve stedenbouwkundig plan inclusief de onderzoeken t.b.v. de haalbaarheid worden vervolgens ter goedkeuring aan het college van B&W voorgelegd.

Bij een positief collegebesluit ("go" vanuit de gemeente) gaat de gemeente met de bouwgroep een volgende fase van het proces starten. Bij een "no go"-besluit eindigt de intentieovereenkomst en heeft de gemeente het recht om deze locatie aan een andere partij aan te bieden of te kiezen voor een andere wijze van verkoop. De rechtspersoon heeft bij een dergelijk besluit geen recht op enige vergoeding van de gemeente of terugvordering van de plankosten. Ook de CPO-groep kan in deze fase besluiten om niet verder te gaan ("No go" besluit) met het proces. Dit maken zij schriftelijk kenbaar aan de gemeente. Ook in dat geval vindt er geen restitutie plaats van de reeds gemaakte kosten.

Anterieure- en koopovereenkomst

Bij een positief besluit stelt de gemeente -indien aan het einde van de intentiefase blijkt dat een planologische procedure (bv. wijziging van het bestemmingsplan) haalbaar is- een anterieure- en koopovereenkomst op. Dit is een vorm van een samenwerkingsovereenkomst waarin inhoudelijke afspraken over zaken als de koop en de grondoverdracht, afvalinzameling, riolering, verlichting, (wijze van) aansluiting op openbare grond, kostenverhaal en dergelijke, worden geregeld. Het werk in de bestemmingsplanfase (stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, (laten) doen van onderzoeken e.d.) wordt door de CPO-groep verricht. De gemeentelijke kosten van deze fase worden opgenomen in de anterieure- en koopovereenkomst.

Wet Bibob

In deze fase dienen tevens de leden van de rechtspersoon (stichting of vereniging) het formulier Bibob-vastgoedtransacties (**bijlage 6**) in te vullen en in te dienen. De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob. De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

Na afronding van het Bibob-onderzoek zal het college een besluit tot definitieve

gunning nemen en zal deze overeenkomst namens de gemeente ondertekend worden. Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders. Een overeenkomst komt dan pas tot stand nadat het college het besluit tot definitieve gunning heeft besloten. De CPO-groep kan een via een voorlopige c.q. definitieve gunning verkregen ontwikkel- en kooprecht niet aan derden overdragen.

Fase 2 Bestemmingsplanfase

Na de definitieve gunning en de ondertekening van de anterieure- en koopovereenkomst zal in opdracht van de CPO-groep de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Uiterlijk vier weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de eigendomsoverdracht van de locatie aan de CPO-groep en betaling van de koopsom plaatsvinden.

Fase 3 Vergunning- en realisatiefase

Na afronding van de bestemmingsplanprocedure kan de CPO-groep een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. De CPO-groep dient hiertoe maximaal 3 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag in te dienen. Aandachtspunt is dat een onherroepelijk bestemmingsplan niet automatisch betekent dat de omgevingsvergunning wordt verkregen en verleend, omdat de aanvraag omgevingsvergunning op meer aspecten wordt getoetst dan alleen het bestemmingsplan (denk hierbij aan onder meer de eisen van Bouwbesluit, brandveiligheid, bouwtechnische voorschriften).

Meer informatie over het aanvragen van omgevingsvergunning is te lezen op: <https://www.deventer.nl/omgevingsvergunning>. De beoordeling van de omgevingsvergunning wordt uitgevoerd door het Team Ondernemen en Vergunningen van de gemeente Deventer. Houdt er rekening mee dat er voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wettelijke termijnen gelden.

Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning kan opdracht gegeven worden tot de sloop van de opstallen, bouwrijp maken van de locatie en realisatie van de woningbouw. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal in opdracht van de CPO-groep de leefomgeving woonrijp (aanleg groen, eventuele plaatsing van verlichting enz.) gemaakt moeten worden.

6.5 Planning

Het proces om te komen tot een definitieve herontwikkeling van de locatie ziet er als volgt uit:

Acties	Planning
Publicatie en mogelijkheid tot inschrijving van CPO groepen	Van 2 december 2021 tot 17 januari 2022 09.00 uur
Gelegenheid tot het stellen van vragen	Van 2 december 2021 tot en met 16 december 2022
Beantwoording vragen. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden gepubliceerd op www.deventerverkoopt.nl	22 december 2021
Ontvankelijkheid toetsing inschrijvingen	17 – 18 januari 2022
Beoordeling inschrijvingen en planvisie	18 – 28 januari 2022
Besluit tot selectie CPO-groep door college van B&W	22 februari 2022
Bekendmaking voorlopige gunning aan inschrijvers	25 februari 2022
CPO-groep dient zich op te richten als rechtspersoon	Uiterlijk 8 april 2022
Ondertekenen intentieovereenkomst met afspraken	Uiterlijk 1 mei 2022
Opstellen Plan van Aanpak door CPO-groep waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe de drie fasen van de ontwikkelingen doorlopen zullen worden.	Mei 2022
Uitwerking stedenbouwkundig plan door CPO-groep en uitvoering eerste onderzoeken ten behoeve van het plan	mei tot november 2022
Collegebesluit goedkeuring stedenbouwkundigplan en besluit “go or no go” van beide partijen	december 2022
Bij besluit “go” zullen partijen afspraken over het vervolgproces vastleggen in een anterieure- en koop overeenkomst	december 2022 tot februari 2023
Ondertekening anterieure- en koopovereenkomst door rechtspersoon en indienen ingevulde Bibob-formulieren met de daarbij behorende bijlagen	Idem
Collegebesluit definitieve gunning (na afronding Bibob-onderzoek)	Na afronding van het Bibob-onderzoek zal het bevoegde bestuursorgaan een besluit over de definitieve gunning nemen.
Start bestemmingsplanprocedure	NTB

Eigendomsoverdracht ontwikkellocatie (juridische levering) en betaling overeengekomen koopsom	Uiterlijk 4 weken na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan
Aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning	Uiterlijk 3 maanden na onherroepelijk worden bestemmingsplan
Vorbereiding, aanbesteding sloop en bouwrijp maken	NTB
Realisatie woningen	NTB
Woonrijp maken leefomgeving	NTB
Oplevering woningen en afronding proces	NTB
Eindrapportage en evaluatie	NTB

Bovenstaande planning is indicatief en kan door gemeente aangepast worden. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlagen

1. **Verkooptekening**
2. **Kadastrale informatie**
3. **Ontwikkelperspectief Wittenstein**
4. **Inschrijfformulier**
5. **Model-intentieovereenkomst**
6. **Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties**