

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop perceel Kop van het Havenkwartier, Plan betaalbaar wonen

Notagegevens

| | |
|--------------------|--|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 10-05-2022 |
| Notanummer | : 2022-351 |
| Datum | : 10-05-2022 |
| Programma | : 06-Herstructurering en vastgoed |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Rorink, |
| Bijlage(n) | : 20220421_koopovereenkomst Kop HK DEF get Nijhuis en OMA incl vb bijl.pdf, Grondverkooptekening KOP Havenkwartier.pdf |

Parafering

03-05-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling03-05-2022: Wethouder

Agendering

* 04-05-2022: Directeur

Definitieve akkoord

11-05-2022

B & W d.d.: 10-05-2022

Besluit

1. Te verkopen aan OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn BV en Nijhuis bouw BV, de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie C met nummers 619 tot en met 629 en 1709 (ged), voorheen plaatselijk bekend Mr. H.F. de Boerlaan 83 t/m 105 en het perceel met opstal 'de Koopman', kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C met nummer 1725, plaatselijk bekend Scheepvaartstraat 6, voor een koopsom van € 1.150.000, exclusief de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper, een en ander zoals overeengekomen in de door OMA en Nijhuis ondertekende koopovereenkomst
2. het verkoopbesluit vast te stellen
3. de burgemeester te verzoeken wethouder Rorink volmacht te verlenen om de verkoopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen
4. de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koopovereenkomst en daarbij behorende bijlagen.

Inleiding

"Kop Havenkwartier" is een kavel in gemeentelijk eigendom die gelegen is op de hoek Mr. H.F. de Boerlaan/Industrieweg. Het pand "De Koopman" met achtergelegen loods (gelegen aan de Scheepvaartstraat) is onderdeel van de uit te geven kavel. Het pand dient als "erfgoed" behouden te blijven en gaat onderdeel vormen van de gewenste ontwikkeling. Om een goede partij te kunnen selecteren die de ontwikkeling van deze locatie kan oppakken, is een biedboek opgesteld. Dit biedboek is door het college vastgesteld (nota 2019-001081). Het biedboek geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en de opgave. Belangrijke opgave was uitiem betaalbaar wonen op deze plek.

Op basis van schriftelijke toezeggingen van de gemeente uit het verleden (2004) zijn er 3 partijen die ieder "75 woningen mogen ontwikkelen, of een equivalent daarvan in een andere programmatische verschijningsvorm" voor zover het om de gemeentelijke grondpositie in het Havenkwartier gaat. De 3 partijen is de kans geboden om in te schrijven op de beoogde ontwikkeling. Een van deze 3 partijen is Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (hierna: OMA). OMA heeft naar aanleiding van het biedboek gereageerd met een plan. Het plan van OMA (in samenwerking met Nijhuis bouw) is met het besluit 2020-00733 positief beoordeeld waarmee OMA in aanmerking kwam voor gunning, zoals beschreven in het biedboek.

OMA en Nijhuis bouw BV hebben in de gunningsfase een plan uitgewerkt voor 73 woningen in de sociale huursector. OMA en Nijhuis Bouw hebben een overeenkomst met Rentree gesloten waarbij Rentree het complex met woningen, inclusief het te behouden pand De Koopman, in eigendom van hen overneemt. Rentree zal ruimten in het pand De Koopman, inclusief achterliggende loods, inzetten voor woon- en werkfuncties.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De bouw en realisatie van 73 sociale huurwoningen in het Havenkwartier. Conform het ingediende plan wordt er betaalbaar wonen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarbij er veel kwaliteit geboden wordt voor een zo laag mogelijke prijs.

Kader

Concept biedboek Havenkwartier (vrijgegeven voor consultatie met nota 2019-000140)

Biedboek Havenkwartier (vastgesteld met nota 2019-001081)

Beoordeling selectiefase (vastgesteld met nota 2020-000733)

Beoordeling gunningsfase (vastgesteld met nota 2021-000426)

Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën" (2010)

Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (2012)

Bestemmingsplan Havenkwartier (2012)

Grondexploitatie Kop en Haveneiland

Betrokken partijen en participatie

Het plan past binnen het kader van het geldende bestemmingsplan. De omgeving heeft tijdens het opstellen van het biedboek (informatieavond van 9 april 2019) geen bezwaren geuit tegen de inhoud van het concept-biedboek van KOP Havenkwartier, specifiek wonen. De huidige gebruikers van het pand De Koopman hebben later per brief aandacht gevraagd voor betaalbare starterswoningen en het aspect 'werken' binnen de ontwikkeling KOP Havenkwartier (zie nota 2019-001081). Op beide aspecten willen OMA en Nijhuis bouw inzetten binnen de beoogde ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

VOOR ontwikkeling "Kop Havenkwartier"

Een van de vijf ambities voor de ontwikkeling van het Havenkwartier is "gewild wonen". Daaraan voldoet de beoogde ontwikkeling. De te realiseren woningaantallen van de verschillende ontwikkellocaties (waaronder Kop Havenkwartier) vallen binnen de prognose zoals beschreven in het door de raad vastgestelde "ontwikkelingsplan" uit 2010. Met de geraamde opbrengsten is rekening gehouden binnen de GREX Havenkwartier.

De meerwaarde van het plan van OMA en Nijhuis is dat er betaalbare woningen in het Havenkwartier gerealiseerd worden voor een doelgroep die nu nog niet echt in het Havenkwartier aanwezig is. De partijen hebben een overeenkomst gesloten met Rentree voor de verhuur van 73 sociale huurwoningen. De groepen worden met elkaar en de wijk verbonden door een collectieve (buurt)functie binnen de ontwikkeling op te nemen waar beide groepen en de wijk met elkaar in contact komen. Dit alles wordt gecombineerd met werkfuncties in het pand De Koopman en een onder architectuur ontworpen complex op de kop van het Havenkwartier.

Met het biedboek is gevraagd een ontwerp te realiseren dat robuust, stoer en uniek is. Het plan dat nu is uitgewerkt is positief beoordeeld door een jury en de Planadviesraad. Er worden verschillende materialen toegepast: houten gevelkozijnen, baksteen, beton en metaal. Het geeft het gebouw een stoer uiterlijk, ook de diepe negges van de kozijnen dragen hier toe bij. Door toevoeging van de passerelles in staal en geperforeerd plaatmateriaal is het is een alzijdig gebouw geworden. Door de extra aandacht voor de vormgeving van de kopgevels is de gevraagde kwaliteit in uitstraling geborgd. Het ontwerp krijgt hierdoor een stukje extra kwaliteit in haar uitstraling naar de omgeving toe. De Planadviesraad heeft positief geadviseerd op het plan.

TEGEN ontwikkeling "Kop Havenkwartier"

Enkele partijen in het Havenkwartier hebben aangegeven tegen verdere woningbouw te zijn omdat het de levendigheid in het Havenkwartier zou aantasten. Op 9 april 2019 is er een informatieavond georganiseerd om het concept-biedboek te presenteren. Tijdens die avond zijn geen bezwaren geuit tegen de ontwikkeling van KOP Havenkwartier, specifiek wonen.

Financiële consequenties en dekking

De voorbereiding, uitwerking en realisatie van plannen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de opbrengsten (€ 1.150.000, exclusief de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper) wordt rekening gehouden in de GREX.

Openbaarmaking en communicatie

De nota kan na ondertekening van de overeenkomst openbaar worden gemaakt. de raad wordt met een raadsmededeling geïnformeerd over het besluit.

Aanpak en uitvoering

De vergunning voor het gebouw is inmiddels in maart 2022 aangevraagd. Indien en nadat u positief besluit zal de levering van de gronden plaatsvinden in mei 2022. Na een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de bouw van het gebouw



mogelijk in de loop van het jaar aanvangen.

RAADSMEDEDELING

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| Onderwerp | Verkoop perceel Kop van het Havenkwartier, Plan betaalbaar wonen | | |
| Mededelingnummer | 2022-351 | Portefeuillehouder | Wethouder Rorink, |
| Team | DEV-PRO | Datum B en W besluit | 10-05-2022 |

Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd over de verkoop van de percelen op de hoek Industrieweg/Mr. H.F. de Boerlaan ten behoeve van de ontwikkeling van de 'Kop Havenkwartier'. De ontwikkeling van 'KOP Havenkwartier' bestaat uit de bouw en realisatie van 73 sociale huurwoningen.

Kader

- * Concept biedboek Havenkwartier (vrijgegeven voor consultatie met nota 2019-000140)
- * Biedboek Havenkwartier (vastgesteld met nota 2019-001081)
- * Beoordeling selectiefase (vastgesteld met nota 2020-000733)
- * Beoordeling gunningsfase (vastgesteld met nota 2021-000426)
- * Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën" (2010)
- * Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (2012)
- * Bestemmingsplan Havenkwartier (2012)
- * Grondexploitatie Kop en Haveneiland

Kern van de boodschap

De ontwikkelaar OMA/Nijhuis heeft een plan uitgewerkt waarbij er 73 sociale woningen worden gerealiseerd en het bestaande pand De Koopman aan de Scheepvaartstraat wordt behouden. Woningcorporatie Rentree zal het complex met woningen in eigendom overnemen van de ontwikkelaar OMA/Nijhuis en zal de 73 woningen in de sociale huursector gaan exploiteren. Rentree neemt ook het pand De Koopman over waar woon- en werkfuncties gevestigd zullen worden.

Nadere toelichting

Het Havenkwartier is een gewilde buurt op steenworp afstand van de binnenstad en de IJssel. In 2019 is een concept-biedboek opgesteld waarbij de focus lag op het ontwikkelen van betaalbare woningen. Dit concept is in een informatiesessie in april 2019 met de omgeving gedeeld. De omgeving had geen bezwaren, de reactie op het concept was positief. In 2020 is een prijsvraag uitgeschreven op basis van een biedboek. De gemeente Deventer wil op de locatie betaalbaar wonen realiseren voor verschillende doelgroepen waarbij er veel kwaliteit geboden wordt voor een zo laag mogelijke prijs. Een dergelijke ontwikkeling in het Havenkwartier en dicht bij de binnenstad is zeer gewenst. Op het biedboek hebben OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn BV (OMA) en Nijhuis bouw BV. ingeschreven. De partijen hebben een plan uitgewerkt waarbij er 73 sociale woningen worden gerealiseerd en het bestaande pand De Koopman aan de Scheepvaartstraat wordt behouden. De woningen krijgen een eigen buitenruimte en er wordt een gezamenlijke groene daktuin gerealiseerd. Woningcorporatie Rentree zal het complex met woningen in eigendom overnemen van OMA/Nijhuis en zal de 73 woningen

in de sociale huursector gaan exploiteren. Een jury oordeelde positief over het plan van OMA/Nijhuis. Het te behouden pand De Koopman aan de Scheepvaartstraat is onderdeel van de ontwikkeling en wordt meeverkocht. Het plan past in het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd. Welstand is positief over de voorgenomen ontwikkeling. Verwacht wordt dat kort na het onherroepelijk worden van de vergunning de bouw kan worden gestart.