

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen Anterieure Overeenkomst EFY Group B.V. tbv woningbouwontwikkeling voormalig Karwei-pand Weseperstraat

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-09-2022
Notanummer	: 2022-707
Datum	: 13-09-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

### Parafering

<li>08-09-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li><li>08-09-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 07-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 08-09-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

### Definitieve akkoord

14-09-2022

B & W d.d.: 13-09-2022

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst met EFY Group B.V. vast te stellen voor de woningbouwontwikkeling aan de Weseperstraat te Deventer
2. De burgemeester te verzoeken om wethouder de Geest volmacht te geven voor het ondertekenen van de intentieovereenkomst (zie bijlage)

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst

### Inleiding

De herontwikkeling van het Karweikwadrant in Voorstad-Oost, dat wordt ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, bestaat uit 3 deellocaties:

1. Ontwikkeling oude locatie Bouwbasic (noordzijde) tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur) door RW Deventer B.V. (status: uitwerking plannen in anterieure fase)
2. Transformatie locatie Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek westzijde) tot 2 woonhuizen en 7 appartementen door AdVicous B.V. (status: in uitvoering)
3. Ontwikkeling oude Karweilocatie (zuidzijde) tot 34 appartementen en 4 grondgebonden woningen (status: nota van uitgangspunten vastgesteld in intentiefase)

Voorliggende anterieure overeenkomst gaat in op deellocatie 3 en is een vervolg op de in maart 2022 gesloten intentieovereenkomst met EFY Group B.V. In mei 2022 is de nota van uitgangspunten vastgesteld. Deze bevat de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling. In deze nota van uitgangspunten is een kleine programmatische bijstelling doorgevoerd. De anterieure overeenkomst, met

de gewijzigde nota van uitgangspunten als bijlage daarbij, wordt thans ter vaststelling aan het college aangeboden.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd resultaat is de realisatie van 38 woningen, bestaande uit 34 appartementen in de sociale koop- (11), middeldure huur- (20) en vrije koopsector (3) en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector ter plaatste van de oude Karweilocatie aan de Weseperstraat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd. De programmatische bijstelling betreft de omzetting van 3 middeldure huurappartementen naar 3 vrije sector koopappartementen en het toevoegen van 1 extra appartement in de sociale koopsector. Daarmee gaat het totale programma van 37 naar 38 woningen. Deze bijstelling is op alle relevante thema's getoetst (woonbeleid, stedenbouwkundig, parkeren) en akkoord bevonden.

### **Kader**

- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 8 maart 2022
- Nota van uitgangspunten met EFY-Group, vastgesteld door college op 31 mei 2022 (inclusief toelichtende raadsmededeling)

### **Betrokken partijen en participatie**

In de intentiefase die met de vorige initiatiefnemer Goossen te Pas is doorlopen, is het toenmalige herontwikkelingsplan gepresenteerd aan de omwonenden. De plannen zijn destijds goed ontvangen. Omdat dit een aantal jaar geleden is gebeurd, zal initiatiefnemer het draagvlak onder de omwonenden opnieuw peilen. Dat gebeurt in de komende (anterieure) fase. Er worden geen grote bezwaren verwacht; het huidige gebied kent achterstallig onderhoud en de sociale veiligheid staat onder druk. Perspectief op herontwikkeling brengt daar verandering in.

### **Argumenten voor en tegen**

In het voortraject dat met andere initiatiefnemers in het gebied is doorlopen, is reeds vastgesteld dat transformatie van het gebied van een gemengde bedrijfs-/detailhandelsbestemming naar woningbouw past in het gemeentelijk woningbouwbeleid (de Woonvisie). Bovendien is het voornemen van de initiatiefnemer voor het realiseren van (met name) appartementen in het sociale koop- en middeldure huursegment een goede aanvulling op de grondgebonden, (middel)dure huurwoningen die door RW Deventer in het kwadrant worden gerealiseerd. Ook past het in het streven naar evenwichtige wijken; het aandeel sociale huur is in Voorstad-oost relatief hoog en wordt met het nieuwe programma verdund. De raad heeft in de raadsmededeling van oktober 2020 nadere achtergrondinformatie gekregen over de herontwikkeling van het gebied. In aanvulling hierop is in mei 2022 een raadsmededeling verstuurd naar aanleiding van het vaststellen van de nota van uitgangspunten voor de herontwikkeling van de oude karweilocatie.

### **Financiële consequenties en dekking**

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt de gemeentelijke plantoetsings- en begeleidingskosten. De gemeente draagt geen financieel risico.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Voorgesteld wordt om een persbericht uit te doen op het moment dat de anterieure overeenkomst door de wethouder is ondertekend.

De anterieure overeenkomst is de laatste stap in het proces van overleg met de ontwikkelaar over de voorwaarden voor herontwikkeling. Vaststelling en ondertekening hiervan biedt concreet perspectief op herontwikkeling van dit deelgebied en - omdat het om het derde en laatste deelgebied gaat - daarmee herontwikkeling van het hele Karweikwadrant in Voorstad-Oost.

### **Aanpak en uitvoering**

Als het college instemt met de anterieure overeenkomst kan de bestemmingsplanprocedure starten, worden de omwonenden geïnformeerd en worden de plannen verder technisch uitgewerkt. De ontwikkelaar heeft een ambitieuze planning waarbij in 2023 de woningen worden gerealiseerd.