

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Kop Handelskade Anterieure overeenkomst

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 27-09-2022
Notanummer	: 2022-773
Datum	: 27-09-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20220920 ovk Kop Handelskade.docx

### Parafering

<li>20-09-2022: Wethouder</li><li>21-09-2022: Teammanager Beleid</li>

### Agendering

\* 21-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

28-09-2022

B & W d.d.: 27-09-2022

### Besluit

1. Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met Nijhuis Bouw BV voor de ontwikkeling van het Project Kop Handelskade voor de realisatie van in totaal 208 woningen, kantoor en horeca
2. de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen

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

### Inleiding

Met de herstructurering van de locatie Kop Handelskade wordt een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op een prominente locatie binnen De Kien tot stand gebracht. Het project levert bovendien een belangrijke bijdrage aan de Deventer woningbouwopgave. Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het Masterplan Kop Handelskade vastgesteld. De volgende stap in het ontwikkelproces is het sluiten van een Anterieure Overeenkomst (AOK) tussen gemeente en Nijhuis waarin de afspraken over de herontwikkeling worden vastgelegd.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Herstructurering van de locatie Kop Handelskade als deelproject binnen (het ontwikkelperspectief) De Kien dat voorziet in een hoogwaardige ontwikkeling in het gebied van in totaal 208 woningen, waarvan 164 betaalbare woningen, kantoorruimte en een horeca-functie in de plint. Dit in combinatie met een aantrekkelijke openbare ruimte. Met de anterieure overeenkomst worden de afspraken tussen partijen geborgd voor realisatie van het bouwplan en de aanleg van de openbare ruimte rondom het plan.

## **Kader**

- \* Wet ruimtelijke ordening
- \* raadsbesluit 24 mei 2022 inzake Masterplan Kop handelskade en financiële bijdrage
- \* Handelingsperspectief Kop Handelskade 2016
- \* Beleidsregels bestemmingsplannen parkeren 2013-2015 en nota parkeernormen 2015

## **Betrokken partijen en participatie**

Investeerders en partners in de Kien hebben positief gereageerd op het plan vanwege de kwalitatief hoogwaardige invulling, het verdwijnen van leegstand, de 'nieuwe' levendigheid en aantrekkende werking ten behoeve van nieuw potentieel. Dit geldt zowel voor werkgevers als voor de aanwezige onderwijsinstellingen. Specifiek voor omwonenden heeft in november 2021 een informatieavond plaatsgevonden. Het plan is door omwonenden positief ontvangen. Het Masterplan is meerdere malen besproken in de Plan Advies Raad (PAR). Ten aanzien van de aansluitingen van het plan (aan de spoorzijde) op de eigendommen van ProRail hebben gemeente en Explorius positieve gesprekken gevoerd met deze partij en afspraken gemaakt voor de toekomst.

## **Argumenten voor en tegen**

De anterieure overeenkomst omvat afspraken over kostenverhaal, subsidies en investeringen in openbaar gebied. Daarnaast leggen we afspraken vast over uitwisseling van gronden, proces- en procedures en planning. Zodra de AOK door beide partijen is ondertekend kan een nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het ontwerp-bestemmingsplan is, op de afronding van enkele onderzoeken na, grotendeels gereed en zal naar verwachting spoedig na ondertekening van de AOK worden voorgelegd aan het college.

Met de overeenkomst wordt uitvoering van het plan geborgd op een aantal punten:

- \* Met de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het te realiseren programma. Het project Kop Handelskade bestaat qua woningbouwprogramma uit 75% betaalbare woningen (sociale huur en studentenwoningen), aangevuld met 25% woningen in het duurdere segment. Met dit programma wordt een flinke bijdrage geleverd aan de Deventer woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Gelet op het grote aandeel betaalbare woningen genereert het plan een hoog maatschappelijk rendement. Geborgd is dat de 166 betaalbare woningen uitsluitend kunnen worden doorverkocht aan Duwo en Rentree. Nijhuis heeft ook al verregaande overeenkomsten met Duwo en rentree over afname van de woningen.
- \* In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwerp en realisatie van de openbare ruimte rond en in het exploitatiegebied. De plannen leiden tot een hoogwaardige invulling op onder meer het straatniveau met een levendigheid en dynamiek die de gemeente in het gebied voorstaat. Daartoe zijn specifieke afspraken gemaakt over rollen en kosten voor de aanleg van de openbare ruimte in en rond het plangebied. Exploitant ontwerpt en realiseert de openbare looproute tussen de gebouwen door naar het openbare looppad van NS station naar Saxion. Verder dragen zij de kosten voor benodigde aanpassingen op de Handelskade waar een rechts-affer moet worden gerealiseerd voor het plan. Gemeente investeert zelf ook in een stukje openbare ruimte die grenst aan het bouwplan. Hiervoor zijn al middelen door de raad beschikbaar gesteld.
- \* In mei 2022 is door de raad besloten middelen beschikbaar te stellen ter

hoogte van € 250.000 voor het mogelijk maken van de versnelling van het project. Met ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over realisatietermijnen van het plan. Indien het plan niet wordt gerealiseerd zijn afspraken gemaakt over terugbetaling van de bijdrage.

\* Voor het plan is een concept-parkeerberekening opgesteld die bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning verder wordt uitgewerkt. Met de overeenkomst is afgesproken dat tenminste 100 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt een gebouwde voorziening voor parkeren in de hoogbouw gerealiseerd. Verder wordt parkeren op de begane grond gerealiseerd. De parkeerbalans is op enkele onderdelen lager dan het aantal voorgestelde parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke nota parkeren. Dit is te onderbouwen gelet op de ligging van het plan ten opzichte van het station, en de geprogrammeerde functies waardoor dubbelgebruik mogelijk wordt. Met de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de afkoop van de parkeerplaatsen.

\* Het tweezijdig fietspad langs de Handelskade moet gedurende de bouwperiode van circa twee jaar worden afgesloten. Afgesproken is dat ontwikkelaar een plan maakt voor een alternatieve route voor fietsers dat door gemeente moet worden goedgekeurd.

\* Met de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal van de ambtelijke inzet voor het plan. Daarnaast betaalt ontwikkelaar voorzieningen die nodig zijn in de openbare ruimte voor het plan, zoals een trapentree voor het kantoor op de hoek van de Handelskade en de Brinkgreverweg. Eventuele Planschade is doorgelegd aan ontwikkelaar.

\* De openbare looproute zal na realisatie en oplevering door ontwikkelaar met een recht van opstal in eigendom worden overgedragen aan gemeente. Afspraken en voorwaarden hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst.

\* In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de planning van realisatie van het project. De planning is dat de woningen en kantoor in 2025 worden opgeleverd.

## **Financiële consequenties en dekking**

Plankosten

De locatie is geheel in eigendom van Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. In dat kader wordt gemeentelijk kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening toegepast.

De bijdrage van € 250.000 is in mei 2022 door de raad beschikbaar gesteld. Het grootste deel van deze middelen wordt gedekt uit het gedeelte van de subsidie Woningbouwimpuls dat bij de voorjaarsnota reeds aan programma 5 beschikbaar is gesteld.

## **Openbaarmaking en communicatie**

De nota kan na na besluitvorming openbaar gemaakt worden.

## **Aanpak en uitvoering**

Sluiten anterieure overeenkomst gemeente en Nijhuis Bouw bv (collegebesluit Q3 2022)

Ontwerp procedure aanbieden aan college (collegebesluit Q4 2022)

Uitwerking DO bouwplan (Explorius Q3 en 4 2022)

Ontwerp openbare ruimte (Explorius en gemeente (Q4 2022)

Vaststelling planologisch kader (bestemmingsplan) (raadsbesluit Q1 2023)

Start bouw (Explorius Q3 2023)

Aanleg openbare ruimte gemeente (N.T.B.)

