

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Ter Hoevenlocatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-10-2023
Notanummer	: 2023-894
Datum	: 17-10-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20231004 Intentieovereenkomst Ter Hoevenlocatie getekend jajo.pdf

Parafering

11-10-2023: Wethouder11-10-2023: Senior projectmanager

Agendering

* 12-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 11-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

18-10-2023

B & W d.d.: 17-10-2023

Besluit

1. Een overeenkomst aan te gaan met Janssen De Jong Projectontwikkeling BV ten behoeve van de verkenning van de mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen van de Ter Hoevenlocatie ter plaatse van Scheepvaartstraat 1 en Oostzeestraat 3 te Deventer
2. De burgemeester te verzoeken wethouder L. Wijnhoud volmacht te verlenen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de intentieovereenkomst op grond van artikel 5.1 van de Woo

Inleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling BV heeft de gemeente verzocht mee te werken aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de zogenoemde 'Ter Hoevenlocatie' op de hoek van de Scheepvaartstraat 1 en Oostzeestraat 3 in het Havenkwartier. In maart 2020 is voor dit kavel al een intentieovereenkomst gesloten met als doel de haalbaarheid van een mogelijke ontwikkeling te onderzoeken. Na het ontwerpproces is gebleken dat het voorgestelde ontwerp niet haalbaar was. Janssen De Jong is nu voornemens een nieuw ontwerp te onderzoeken op haalbaarheid. In een vroeg stadium worden onderzoeken gedaan om de haalbaarheid te toetsen.

Janssen de Jong wenst het gebied te transformeren ten behoeve van een woontoren met circa 110 appartementen, enkele bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met mogelijkheden voor een gebouw met een hoogte van 60 meter. Het college kan invulling geven aan deze bevoegdheid.

Het nieuwe ontwerp dat Janssen de Jong hiervoor heeft opgesteld kan binnenkort voor een eerste keer beoordeeld kunnen worden, onder andere in de Planadviesraad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het aangaan van een intentieovereenkomst waarin het te doorlopen proces voor de ontwikkelaar en gemeente is vastgelegd. In de intentieovereenkomst zijn de inhoudelijke, procesmatige en financiële afspraken geregeld tussen de gemeente en Janssen de Jong Projectontwikkeling bv. Dit planproces wordt ingegaan met als doel circa 110 woningen te realiseren en een kwalitatief stuk openbare ruimte toe te voegen. Hiermee wordt voor een deel invulling gegeven aan de woningbouwopgave waar Deventer voor staat.

Kader

- * Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën"
- * Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier
- * Bestemmingsplan Havenkwartier
- * Collegebesluit 2020- 001261 principebesluit

Betrokken partijen en participatie

In het bestemmingsplan uit 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een woontoren. Daarmee heeft de raad al het kader vastgesteld voor het principe van een hoogteaccent van maximaal 60 meter. Op dat bestemmingsplan was inspraak mogelijk.

Er is door Janssen de Jong in 2020 een ontwerp opgesteld voor een woontoren. Dat ontwerp bleek om diverse redenen niet haalbaar. Er heeft participatie plaatsgevonden over dat plan met de buurt. Het nieuwe ontwerp is nog niet aan de buurt gepresenteerd. Op 2 november 2023 wordt tijdens de informatieavond Havenkwartier gemeld dat Janssen De Jong bezig is met een nieuw plan en in een later stadium zullen zij invulling geven aan hun participatieplicht.

Er is een afspraak opgenomen in de intentieovereenkomst dat Janssen de Jong een participatieplan zal opstellen en uitvoeren.

Argumenten voor en tegen

Argumenten Voor

Het ontwikkelingsplan 'Ruimte voor ideeën' en het beeldkwaliteitsplan 'Poor but sexy' sturen op de Ter Hoeven locatie op de ontwikkeling van een 'nieuwe silo'. Als baken / icoon in de haven. Dit zijn de meest beeldbepalende objecten. De bestaande silo's vormen de referentie. De ontwikkeling moet bijdragen aan het beeldmerk en herkenbaarheid van het Havenkwartier, door de grote toegestane maximale hoogte kan een voor het Havenkwartier typerend gebouw aan Deventer toegevoegd worden.

Met het sluiten van een nieuwe intentieovereenkomst zijn de procesafspraken en het kostenverhaal opnieuw goed geborgd. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente. het plan voorziet in de bouw van circa 110 woningen.

Argumenten tegen

Er komen geluiden vanuit enkele gebruikers en bewoners in het Havenkwartier dat zij tegen verdere woningbouw zijn omdat het de levendigheid in het Havenkwartier zou aantasten. Een van de vijf ambities voor de ontwikkeling van het Havenkwartier is "gewild wonen". Daaraan voldoen de plannen voor de beoogde ontwikkeling. In het ontwikkelingsplan en het bestemmingsplan is de mogelijkheid van een 'nieuwe silo' al beschreven.

Financiële consequenties en dekking

De afspraken betreffen procesafspraken alsmede het kostenverhaal voor de intentiefase. De ambtelijke- en onderzoekskosten om te komen tot een haalbare en wenselijke ruimtelijke invulling van het gebied zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

In een latere fase (anterieure overeenkomst) zullen afspraken gemaakt worden over de realisatie van een kadeconstructie, het dempen van een klein stukje van de 1e havenarm en het inrichten van de openbare ruimte tussen het gebouw en de 1e havenarm en ter plaatse van het gedempte water. Deze kwaliteitsimpuls wordt betaald door de ontwikkelaar.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar worden gemaakt, met uitzondering van de overeenkomst.

Aanpak en uitvoering

Nadat de intentieovereenkomst is vastgesteld gaat Janssen de Jong verder met de uitwerking van het plan. Bij een positieve ambtelijke beoordeling zal een concept-antérieure overeenkomst worden opgesteld en aan uw college ter besluitvorming worden voorgelegd. Na het sluiten van deze overeenkomst kan een omgevingsplanprocedure worden opgestart. Volgens de planning kan dat begin 2024 opgestart worden.