

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Senzora Terrein Anterieure overeenkomst

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-12-2023
Notanummer	: 2023-1049
Datum	: 5-12-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 5837C2_Anterieure_overeenkomst_Senzora_locatie__35w__96_app__Bijlage.pdf,5837C2_Anterieure_overeenkomst_Senzora_locatie__35w__96__app__Hoofddocument.pdf,AOK Senzora 20231129 BPD.docx,Bijlage 1 Exploitatiegebied.pdf,Bijlage 2 planning Senzora Deventer 27 september 2023.pdf

### Parafering

<li>28-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>29-11-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 30-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

5-12-2023

B & W d.d.: 5-12-2023

### Besluit

1. tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. voor de herontwikkeling van het Senzora terrein tot een nieuwe woonbuurt met in totaal ca. 126 woningen en kleinschalige kantoren en maatschappelijke functies
2. om de verkoop van circa 150 m2 grond aan BPD Ontwikkeling B.V. in de anterieure overeenkomst op te nemen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst en de bijbehorende bijlagen. De nota pas openbaar maken als er door beide partijen getekend is.

### Inleiding

Met de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein Senzora naar een nieuwe woonbuurt wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan het verlaten industrieterrein. Een nieuw stedelijk woonmilieu dat een bijdrage levert aan de Deventer woningbouwopgave met meer dan 50% betaalbare woningen. Een nieuw woonmilieu met behoud van een groen en openbaar toegankelijk bolwerk. Een woonmilieu dat zijn historie vertelt en zichtbaar maakt door behoud van twee gezichtsbepalende panden en kenmerkende elementen van het voormalige fabrieksterrein.

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad het Masterplan Senzora vastgesteld en daarbij richtinggevende aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het masterplan tot een bestemmingsplan. Ook is er een motie aangenomen waarin is bepaald dat er op toegezien moet worden dat er een zorgvuldig

communicatie- en participatieproces zal plaatsvinden bij de uitwerking van een masterplan naar een bestemmingsplan.

Het afgelopen jaar heeft er een zorgvuldig communicatie- en participatieproces plaatsgevonden waarover de raad middels verslagen, presentaties en uitnodigingen voor bijeenkomsten tussentijds is geïnformeerd. Bij de uitwerking van het Masterplan is rekening gehouden met de richtinggevende aandachtspunten en de ontvangen input tijdens de bijeenkomsten in het kader van het communicatie- en participatieproces. De eerste uitwerkingsplannen zijn gepresenteerd aan omwonenden en voor advies voorgelegd aan o.a. PAR, SIED en de bomenstichting. Dit alles heeft zich vertaald in een bestemmingsplan. Voordat dit bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dienen de afspraken met de ontwikkelaar te worden vastgelegd. Deze afspraken over de herontwikkelingen zijn vastgelegd in de voorliggende anterieure overeenkomst (AOK) tussen gemeente en BPD Ontwikkeling B.V. .

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de anterieure overeenkomst worden de afspraken tussen partijen geborgd voor realisatie van het bouwplan en de aanleg en inrichting van de openbare ruimte binnen de exploitatiegrenzen.

### **Kader**

\* Wet Ruimtelijke Ordening

\* Raadsbesluit 13 juli 2022 (2022-434) inzake het Masterplan Senzora

### **Betrokken partijen en participatie**

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

De anterieure overeenkomst bevat afspraken over het kostenverhaal en investeringen in het openbaar gebied. Verder zijn er afspraken over de grondoverdrachten, proces- en procedures alsmede de planning. Na instemming en ondertekening van de anterieure overeenkomst is de volgende stap om het bestemmingsplan in procedure te brengen.

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

Beslispunt 1:

\* In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma. Er worden in totaal ca. 126 woningen gebouwd, waarvan 20% sociale huurwoningen, 25-30% middel- dure huurwoningen, 50-55% vrije sector koopwoningen / huurwoningen, waarvan ca. 15% betaalbare koopwoningen (< 355.000,- v.o.n. ) . Met dit programma wordt een bijdrage geleverd aan de Deventer woningbouwopgave met meer dan 50% woningen in de betaalbare sector.

\* In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de ontwikkelaar het ontwerp en realisatie van de inrichting van de openbare ruimte verder zal uitwerken en ter goedkeuring zal voorleggen aan de gemeente alvorens tot realisatie over te gaan.

\* De te verhalen plankosten zijn in de overeenkomst opgenomen.

\* Eventuele planschade is doorgelegd aan de ontwikkelaar.

Beslispunt 2:

\* De wijze van grondoverdrachten is opgenomen: Door exploitant worden stroken grond aangekocht (totaal ca. 150 m<sup>2</sup>) en gemeente neemt ingerichte gronden van de exploitant over als nieuwe openbare ruimte. Hier dient bij opgemerkt te worden dat gemeente bekend is dat er sprake is van bodemvervuiling. In de anterieure overeenkomst is opgenomen onder welke voorwaarden de gemeente de gesaneerde gronden over neemt. Deze voorwaarden zijn afgestemd met de Omgevingsdienst en de bodemadviseur van de gemeente.

\* De publicatie van de voorgenomen verkoop aan BPD Ontwikkeling B.V. van de strookjes grond ter grootte van circa 150 m<sup>2</sup> heeft plaatsgevonden op basis van het besluit van 12 september 2023 onder besluitnummer 2023-744. Derden konden binnen 20 kalenderdagen na publicatie een kort geding aanhangig maken tegen de voorgenomen verkoop. Er is geen kort geding aanhangig gemaakt. Hiermee kunnen afspraken over de verkoop worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

### **Financiële consequenties en dekking**

De locatie is eigendom van BPD Ontwikkeling B.V.. In dat kader wordt het gemeentelijk kostenverhaal op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening toegepast. Daarmee zijn, aan de nu voorliggende besluiten, voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Ook de kosten voor de planprocedure worden betaald door de ontwikkelaar. Verder is de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota kan na ondertekening van de anterieure overeenkomst openbaar gemaakt worden.

### **Aanpak en uitvoering**

\* Na het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt het ontwerp bestemmingsplan Chw Sensora terrein aangeboden aan het college. Het planologisch kader (bestemmingsplan) zal in het eerste kwartaal 2024 aan college en raad ter vaststelling worden aangeboden.

\* De ontwikkelaar is voornemens parallel aan de procedure bestemmingsplan de plannen verder uit te werken tot omgevingsvergunning aanvraag.

\* Afhankelijk van de procedure bestemmingsplan en procedure omgevingsvergunning is het voorlopige voornemen om medio 2025 te starten met de realisatie van de 1e fase. Het project zal in 2 fasen worden gerealiseerd. De start van de 2de fase is voorlopig gepland begin 2026 en oplevering medio 2027.