

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Intentieovereenkomst ontwikkeling Prinses Beatrixweg 8 te Schalkhaar

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-07-2023
Notanummer	: 2023-591
Datum	: 4-07-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20230613 scan eenzijdig getekende intentieovereenkomst Beatrixweg 8 Schalkhaar.pdf

Parafering

28-06-2023: Wethouder27-06-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 28-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 30-06-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

5-07-2023

B & W d.d.: 4-07-2023

Besluit

1. De intentieovereenkomst planontwikkeling Prinses Beatrixweg 8 te Schalkhaar, met NIBU Ontwikkeling BV aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst en eerst nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

Inleiding

Nikkels Projecten BV is na het doorlopen van een door De Parabool georganiseerde biedingenprocedure de nieuwe eigenaar geworden van een tweetal locaties van De Parabool in Schalkhaar. Het betreft de locaties 'Colmschaterstraatweg 6' en 'Prinses Beatrixweg 8'. Voorliggende nota gaat in op de locatie 'Prinses Beatrixweg 8'.

Nikkels Projecten BV is voor de herontwikkeling van de locatie Prinses Beatrixweg naar woningbouw een samenwerking aangegaan met De Bunte Ontwikkeling Oost BV. De gezamenlijke ontwikkeling is ondergebracht in de samenwerkingsentiteit 'NIBU Ontwikkeling BV'.

Met het advies vanuit de carrousel zijn via het inbreidingstraject de gesprekken met Nikkels gestart om te komen tot een intentieovereenkomst, een voorlopig ontwerp en een Nota van Uitgangspunten voor de locatie Prinses Beatrixweg 8.

NIBU BV is voornemens om het huidige bebouwing te slopen en de locatie tot herontwikkeling te brengen ten behoeve van circa acht

levensloopbestendige woningen en vier 2 onder 1 kap woningen welke geschikt te maken zijn als levensloopbestendige woning. De herontwikkeling van deze locatie naar het voorgestelde woonprogramma is met een positieve grondhouding op hoofdlijnen functioneel akkoord bevonden. Maar nadere uitwerking, participatie en verder onderzoek naar de haalbaarheid hier van het initiatief is nodig.

Hiervoor wordt het gebruikelijke inbreidingsproces opgestart. We hebben de initiatiefnemer een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is recent door de initiatiefnemer getekend en bijgevoegd.

Met de voorliggende intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd met betrekking tot wederzijdse inzet, kosten en het proces om te komen tot het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling en uiteindelijk een Nota van Uitgangspunten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- * Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.
- * Een passende invulling geven aan een vrijkomende locatie in het dorp Schalkhaar. Met de herontwikkeling ontstaat de kans om een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging te doen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer die past bij de huidige markt en de locatie. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor het dorp en de directe omgeving.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel .C
- * Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' , Doelgroepenverordening 2019, Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- * Regionale Woonvisie West Overijssel
- * Welstandsnota Deventer
- * Visie Duurzaam Deventer
- * Deventer Energieneutraal 2030

Betrokken partijen en participatie

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat zij de gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van participatie volgen. Ontwikkelaar is reeds in overleg getreden met direct omwonenden om hun eerste ideeën toe te lichten en input op te halen. Deze input evenals de gemeentelijke beoordeling zal de ontwikkelaar betrekking bij de verdere uitwerking. Deze uitwerking wordt opnieuw gepresenteerd aan omwonenden waarbij ook de gemeente aanwezig zal zijn. De resultaten van het participatietraject krijgen een plek in de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten.

Argumenten voor en tegen

Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal om via een haalbaarheidsonderzoek te komen tot een Nota van Uitgangspunten.

De herontwikkeling van de locatie naar woningbouw is in een eerste beoordeling als kansrijk beoordeeld waarbij een aantal aandachtspunten voor de verdere uitwerking zijn benoemd en die een plek moeten krijgen in de haalbaarheidsfase.

De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In die fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van het plan voor het toevoegen van woningen op deze locatie onderzoeken.

De inbreidingslocatie Prinses Beatrixweg staat op de lijst van inbreidingslocaties / werkzaamheden waaraan gewerkt wordt. De locatie is niet als 'proeftuin-locatie' aangewezen in het onlangs aan het college gepresenteerde 'proeftuinproces' voor inbreidingslocaties. Daarom wordt hier het gebruikelijke inbreidingsproces doorlopen.

De uitkomst van gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten welke voor bestuurlijke besluitvorming wordt voorgelegd.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld en komt voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst, wordt dit besluit openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt door de ontwikkelaar de eerste ideeën verder uitgewerkt in participatie met de omgeving. Het resultaat hiervan wordt vertaald in een Nota van Uitgangspunten welke t.z.t. voor vaststelling aan uw college wordt aangeboden.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt t.z.t. uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt t.z.t., maar na het sluiten van de anterieure overeenkomst, het omgevingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzagelegging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.