

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontheffing Wet voorkeursrecht gemeenten Piekfijnplein, Pr. Julianastraat 37

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-12-2023
Notanummer	: 2023-1208
Datum	: 19-12-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 24-08-2023 Brief Ieder1 Piekfijnplein DEF.pdf

Parafering

12-12-2023: Wethouder12-12-2023: Wethouder12-12-2023: Regiemanager12-12-2023: Wethouder

Agendering

* 13-12-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-12-2023

B & W d.d.: 19-12-2023

Besluit

1. Aan de Verkoper ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 10 lid 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de plicht om zijn perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie F, nummer 522 aan de gemeente Deventer (de Gemeente) aan te bieden.
2. Aan de hiervoor bij 1. genoemde ontheffing de volgende voorwaarden/bependingen te verbinden:
 - Verkoop en levering vindt binnen 6 maanden na dit besluit plaats aan Stichting Woonbedrijf Ieder1 (Ieder1);
 - Ieder1 verplicht zich in de akte van levering om op het perceel en op eventueel nog binnen het plangebied Piekfijnplein door haar te verkrijgen percelen tot ontwikkeling en realisatie van de door de gemeente Deventer beoogde bestemmingen over te gaan en daartoe binnen 12 maanden na de datum van de overdracht contractueel afspraken te maken met de Gemeente;
 - De ontwerp akte van levering wordt 1 maand voorafgaand aan de levering voor akkoord aan de Gemeente voorgelegd en kan na akkoord worden gepasseerd;
 - Wanneer niet (tijdig) aan de hiervoor genoemde voorwaarden/bependingen voldaan, behoudens verlenging van de termijnen door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer (B&W) dan vervalt dit besluit en wordt het perceel door Verkoper danwel Ieder1 aan de Gemeente te koop aangeboden.
3. Verkoper en Ieder1 in kennis te stellen van dit besluit door hen bij e-mailbericht een afschrift van dit besluit toe te zenden.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Voorkeursrecht/aanbiedingsplicht

De raad van de gemeente Deventer (de Gemeenteraad) heeft op 29 september 2021 besloten om de percelen gelegen binnen het Plangebied Piekfijnplein aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is. Het raadsbesluit heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Wvg van toepassing is verklaard. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren en/of zakelijk gerechtigden van de aangewezen gronden, wanneer zij hun eigendom of hun recht willen vervreemden, het (recht op het) perceel eerst aan de Gemeente te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan een ander mogelijk is.

Huidig gebruik/toegedachte bestemming

Het Piekfijnplein bestaat uit een klein winkelcentrum waar op dit moment een snackbar, een kapsalon en een Chinees afhaalrestaurant zijn gevestigd. Eén winkelpand is getransformeerd in een viertal kleine woonruimten. De overige winkels staan leeg en er is sprake van verloedering. Alle bovenverdiepingen worden bewoond. Het achterstallige onderhoud, in het bijzonder aan de panden aan de lange zijde van de straat geven aan het plein een verwaarloosde uitstraling. Voor het Plangebied Piekfijnplein is op 27 maart 2019 door de Gemeenteraad het Ambitiedocument Oranjekwartier vastgesteld. De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte en is daarom belangrijk om te behouden. Voor de overige panden gaat de gedachte uit naar sloop/nieuwbouw. De ambitie is om hier woningen, maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen te realiseren.

Doel Wvg

De Gemeenteraad heeft besloten om de Wvg van toepassing te verklaren op de percelen gelegen binnen het Plangebied Piekfijnplein om de Gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt te geven en speculatie tegen te gaan. Het uiteindelijke doel van de Gemeente is dat er woningen, maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen worden gerealiseerd conform de door de Gemeente voorgestane wijze van planuitvoering.

Contractuele afspraken

De Gemeente kan de hiervoor genoemde bestemmingen zelf realiseren maar zij kan daar ook afspraken over maken met anderen. Met ieder1 (en met anderen) heeft de gemeente Deventer in de Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Oranjekwartier (de Sok) d.d. 1 juli 2021 afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het Oranjekwartier. Ook het Plangebied Piekfijnplein is bij deze afspraken betrokken. De komende periode wil de gemeente Deventer deze afspraken verder concretiseren samen met de partners bij de Sok.

Verzoek/ontheffing

Verkoper en Stichting Woonbedrijf ieder1 zijn, met toestemming van de Gemeente bij brief van 24-8- 2023, in onderhandeling getreden over de koop van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie F, nummer 522. Onlangs hebben zij overeenstemming bereikt over de koop. De overdracht van het perceel wordt doorkruist door de Wvg. Op basis van artikel 10 lid 6 van de Wvg kunnen B&W ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht en daaraan voorwaarden/beperkingen verbinden.

Voorwaarden/beperkingen

Voor de Gemeente is van belang dat de nieuwe bestemmingen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Omdat ieder1 een partner is bij de Sok en in staat en bereid is om de door de Gemeente voorgestane vorm van planuitvoering te

realiseren is het verlenen van ontheffing mogelijk. Aan de ontheffing wordt daarom als voorwaarde/beperking gekoppeld dat ieder1 het perceel aankoopt en nadere afspraken maakt met de Gemeente over de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde bestemmingen en dat zij daarbij de gemeentelijke randvoorwaarden in acht nemen. Voorts is van belang dat het gemeentelijk kostenverhaal wordt gedekt. Hierover wil de Gemeente met ieder1 nadere afspraken maken. Vanwege de grote behoefte aan woningen en een buurtcentrum zijn termijnen gekoppeld aan de ontheffing. Vanzelfsprekend kunnen deze termijnen verlengd worden door B&W mocht dit noodzakelijk zijn.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van woningen, maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen op de percelen gelegen binnen het Plangebied Piekfijnplein te Deventer met inachtneming van de door de Gemeente voorgestane wijze van planuitvoering en randvoorwaarden.

Kader

Het Ambitiedocument Oranjekwartier d.d. 27 maart 2019 en de Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Oranjekwartier d.d. 1 juli 2021.

Betrokken partijen en participatie

Bij de herontwikkeling van het Oranjekwartier en meer in het bijzonder het Piekfijnplein zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van percelen gelegen binnen deze wijk en plein en degenen die daar wonen en werken betrokken. Direct bij dit besluit zijn betrokken Verkoper, ieder1 en de Gemeente. Ook de andere partners bij de Sok zijn betrokken.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voordeel

Door ontheffing te verlenen van de aanbiedingsplicht wordt gestart met de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde bestemmingen. Ieder1 is voornemens om ook andere percelen aan te kopen en samen met de Gemeente en de andere partners bij de Sok een plan te maken en uit te voeren.

Nadeel

De Gemeente had ook zelf kunnen aankopen en voor een meer actieve rol kunnen kiezen en scheidt door dit besluit wellicht verwachtingen bij anderen. De ontheffing wordt echter onder strikte voorwaarden gegeven. De kans dat anderen ook voldoen aan deze voorwaarden wordt niet groot geacht.

Financiële consequenties en dekking

Geen. De aankoop wordt door ieder1 gedaan. De kosten voor het in exploitatie brengen van het Plangebied worden t.z.t. in rekening gebracht bij ieder1. Wel heeft de Gemeente zich in het kader van de Sok gecommitteerd aan bepaalde

kosten. Dit betreft de aanleg van de openbare ruimte

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit van B&W kan openbaar worden gemaakt na 15-12-2023 op de website van de Gemeente. Verkoper en ieder1 worden in kennis gesteld door bij e-mailbericht een afschrift van het besluit aan hen toe te zenden. De andere partners bij de Sok worden bij het eerst volgende projectgroep overleg (extern) geïnformeerd.

Aanpak en uitvoering

Indien B&W besluit om tot ontheffing van de aanbestedingsplicht over te gaan dan wordt de akte van levering in ontwerp opgesteld en aan de Gemeente ter goedkeuring voorgelegd. De levering zal naar verwachting in februari 2024 plaatsvinden. Direct nadat het besluit is genomen zal de Gemeente met ieder1 in gesprek gaan om tot nadere afspraken te komen teneinde de ontwikkeling en realisatie van woningen, maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen te kunnen realiseren