

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aangaan koopovereenkomst met Rentree voor woningbouwontwikkeling plot 2 Sluiskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 27-06-2023
Notanummer	: 2023-586
Datum	: 27-06-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 31-05-2023 Koopovereenkomst Sluiskwartier Plot2 Definitief ter ondertekening.pdf, Bijlage 2 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan Sluiskwartier 29-10-2021.pdf, Bijlage 3 Kavelpaspoorten Sluiskwartier 28-02-2022.pdf, Bijlage 4 Civiel technische bijlage Sluiskwartier 28-02-2022.pdf, Bijlage 5 Ontwerpplan Sluiskwartier 20-03-2022.pdf, Bijlage 6 Tekening Grondverkoop Sluiskwartier 04-04-2023.pdf, Bijlage 7 Planning Sluiskwartier 05-04-2023.pdf

Parafering

21-06-2023: Wethouder21-06-2023: Regiemanager

Agendering

Definitieve akkoord

29-06-2023

B & W d.d.: 27-06-2023

Besluit

1. De koopovereenkomst d.d. 31 mei 2023 aan te gaan met Woningstichting Rentree en daarmee te besluiten om te verkopen en te leveren aan Rentree een gedeelte van circa 319 m2 van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 10778 en 11064, voor een koopsom van € 252.000, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting;
2. De burgemeester te verzoeken om wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de bij punt 1 genoemde koopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen en de daarbij behorende bijlagen te paraferen;

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen nadat de koopovereenkomst is ondertekend

Inleiding

De afgelopen jaren is stapsgewijs gewerkt aan de uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier. De basis wordt gevormd door het door de raad op 30 mei 2017 vastgestelde scenario Behoud & Nieuwbouw. Op 7 oktober 2020 is het Ontwikkelplan vastgesteld. Dit bevat de kaders voor de uitvoering van de werkzaamheden en het verdeelt het plangebied in 10 bouwplots. Het Ontwikkelplan is verder uitgewerkt tot Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit 25 januari 2022) en kavelpaspoorten per bouwplot (collegebesluit 22 maart 2022). Vervolgens is het Crisis en Herstelwet (Chw) Bestemmingsplan Sluiskwartier op 13 juni 2022 door de raad vastgesteld en inmiddels onherroepelijk van kracht.

In de door het college eveneens vastgestelde verkoopstrategie (22 maart 2022) is per bouwplot opgenomen welke aanpak het college bij de verkoop voorstaat. Voor bouwplot 2 is samenwerking met Woningstichting Rentree opgenomen om te komen tot sociale woningbouw. Als uitwerking daarvan is met Rentree de dialoog gevoerd over de voorwaarden om tot verkoop van bouwplot 2 te komen. Het bouwplan bestaat uit 18 sociale huurappartementen met een instandhoudingsverplichting van 20 jaar. De afspraken zijn vastgelegd in bijgevoegde koopovereenkomst met bijlagen. Rentree heeft bevestigd met deze koopovereenkomst in te stemmen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is de realisatie van 18 sociale huurappartementen ter plaatse van bouwplot 2 in het Sluiskwartier. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad. Daarnaast geeft het een impuls aan de verdere ontwikkeling van het Sluiskwartier.

Kader

- * Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Betrokken partijen en participatie

Direct betrokken partijen bij het opstellen en sluiten van de koopovereenkomst zijn Woningstichting Rentree en de gemeente.

Gedurende de planvorming de afgelopen jaren zijn bewoners en omwonenden op meerdere momenten geïnformeerd over de plannen en zijn deze waar mogelijk en wenselijk bijgesteld.

Momenteel worden periodieke nieuwsbrieven en de website als belangrijkste middelen ingezet om bewoners te informeren over de voortgang en mogelijke overlast die tijdens de bouwperiode kan ontstaan.

Argumenten voor en tegen

Er is grote behoefte aan nieuwe woningen in Deventer, in het bijzonder betaalbare woningen voor starters. Het bouwplan voor bouwplot 2 voorziet daarin.

Er geldt een verplichting voor Rentree om de sociale huurwoningen in stand te houden voor een periode van tenminste 20 jaar.

De parkeerbehoefte voor alle woningen is voorzien in het centraal gelegen stedelijk erf. Hier worden de benodigde parkeerplaatsen (9 stuks) voor de ontwikkeling fysiek gerealiseerd. In aanvulling hierop is met Rentree overeengekomen dat de toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Op deze wijze wordt parkeeroverlast in het Sluiskwartier en omliggende buurten voorkomen.

Ten behoeve van balkons en terrassen aan de zijde van het stedelijk erf zal een

zakelijk recht worden gevestigd ten behoeve van Rentree, zodat de bewoners gebruik kunnen maken van de gemeentegrond. Dit zal gelijktijdig met de levering van de grond begin 2024 worden geregeld.

Het voornemen om tot verkoop van de grond voor bouwplot 2 aan Rentree te komen is op 25 maart 2022 openbaar gepubliceerd. Dit is een verplichting vanuit het Didam-arrest. Er is geen kort geding aangespannen door potentiële gegadigden tegen het voornemen tot verkoop en levering.

Financiële consequenties en dekking

De grondexploitatie van het Sluiskwartier is per 31 december 2022 geactualiseerd. De grondexploitatie vormt het financiële kader van deze ontwikkeling. De opbrengsten die voorzien worden van in totaal € 252.000,- exclusief omzetbelasting zijn in de grondexploitatie voorzien. Daarmee passen de afspraken uit de koopovereenkomst binnen het vastgestelde financiële kader.

Openbaarmaking en communicatie

Er wordt een persbericht verstuurd op het moment dat de koopovereenkomst door Rentree en wethouder Grijsen is ondertekend.

Aanpak en uitvoering

Op het moment dat het college instemt met de koopovereenkomst zal deze door beide partijen worden ondertekend. Aansluitend zal Rentree de bouwplannen uitwerken en de omgevingsvergunning aanvragen.

Parallel hieraan worden er in het Sluiskwartier woningen gesloopt en wordt het terrein bouwrijp gemaakt. In maart 2023 is de asbestsanering in de woningen gestart. In juni 2023 starten de sloopwerkzaamheden. Daarna wordt het terrein bouwrijp gemaakt (archeologisch onderzoek, bodemsanering, aanleg kabels en leidingen, riolering, bouwstraat). Verwacht wordt dat het terrein eind 2023 in bouwrijpe staat is.

Op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de bouwplot in bouwrijpe staat is, zal deze in eigendom worden overgedragen aan Rentree en kan er gestart worden met de nieuwbouw op bouwplot 2. Verwacht wordt dat er begin 2024 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden en dat deze eind 2024 worden afgerond.