

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure Overeenkomst inbreidingslocatie Murmelliusstraat 4 Deventer

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-11-2023
Notanummer	: 2023-925
Datum	: 14-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst - GETEKEND.pdf

### Parafering

<li>07-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>06-11-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 08-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

15-11-2023

B & W d.d.: 14-11-2023

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van 8 rug-aan-rug woningen op het perceel Murmelliusstraat 4 aan te gaan met Van Pijkeren Woningbouw B.V..
2. De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst met bijlagen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst met bijlagen.

### Inleiding

In 2021 is een intentieovereenkomst aangegaan met Van Pijkeren Woningbouw B.V. over een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie Murmelliusstraat 4 in Deventer.

Dit haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot een 'Nota van Uitgangspunten welke op 7 maart 2023 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld (b&w besluit 2023-014). In de Nota van Uitgangspunten zijn kaders opgenomen voor de ontwikkeling van acht rug-aan-rug woningen op het perceel aan de Murmelliusstraat 4 te Deventer. Op het perceel is nu nog een oude leegstaand sportschool aanwezig.

Als vervolg op de Nota van Uitgangspunten is over de beoogde ontwikkeling inmiddels ook een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze anterieure overeenkomst ligt nu ter besluitvorming voor.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Vervangen van een leegstaand, verouderd pand door woningbouw passend bij de huidige marktvraag. Met deze woningbouwinvulling wordt kwaliteit aan de wijk toegevoegd en langdurige leegstand / verloedering voorkomen.

## **Kader**

- \* Woonvisie Deventer 2018 “Meer dan geWOON”
- \* Omgevingsvisie Deventer
- \* Welstandnota Deventer
- \* Chw bestemmingplan Deventer, stad en dorpen deel A.
- \* Intentieovereenkomst Murmelliusstraat 4 te Deventer
- \* Nota van Uitgangspunten Murmelliusstraat 4 te Deventer.

## **Betrokken partijen en participatie**

Door Van Pijkeren is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling van het gebouw / de kavel. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Van Pijkeren heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de eerste planuitwerking.

Van Pijkeren heeft op basis van de enquête haar eerste plan voor realisatie van appartementen gewijzigd naar grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitwerking van de grondgebonden woningen is door Van Pijkeren in juni 2022 tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. Op basis van die bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen. Wel is er daarbij door de buurt nog aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is gekomen tot een verbeterde parkeeroplossing en wordt in de verdere uitwerking gekeken om evt. geluid van warmtepompen zo veel als mogelijk te beperken. Dit heeft een plek gekregen in het daarop uitgewerkte schetsontwerp en in de door het college vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

Verder heeft Van Pijkeren contact met de bewoners van het pand dat aan de Murmelliusstraat 4 is aangebouwd (de Murmelliusstraat 2). In deze overleggen maakt Van Pijkeren onder andere afspraken over de afwerking van het pand na sloopwerkzaamheden en de nieuwe erfafscheiding.

## **Argumenten voor en tegen**

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar de risico's afgedekt.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de wederzijdse aankoop van een strook grond. Dit komt voort uit de vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten'. Door deze wederzijdse verkoop kan het nieuwe woongebouw 'goed op zijn plek' gezet worden, kunnen verbindingen/routes goed worden vormgegeven en kan het braakliggende terrein netjes worden ingericht. Dit verbetert de kwaliteit van de openbare ruimte. De inpassing krijgt vorm door een beperkt deel van het nieuwe woongebouw en het groen t.b.v. de waterinfiltratie op gemeentegrond te plaatsen. Daarvoor is het nodig dat een beperkt deel van de gemeentekavel, in de huidige staat en tegen marktconforme condities (op basis van complexwaarde), te verkopen aan Van Pijkeren. Het gaat om een strook van circa 203 m<sup>2</sup>. Daartegenover staat dat de gemeente eigenaar wordt van een nieuwe openbare route tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing aan de Murmelliusstraat 2. Het gaat om een strook grond van circa 65 m<sup>2</sup>. De voorgenomen één op één

grondverkoop is gepubliceerd in het kader van het Didam arrest. Op de publicatie is niet gereageerd. De aan- en verkoop heeft een plek in voorliggende anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen door Van Pijkeren in de omliggende openbare ruimte. Hiermee kan de bij het bouwprogramma behorende parkeerbehoefte conform normen worden opgelost. De ruimte om dit te doen is (ruim) aanwezig. Onder andere is de voorwaarde opgenomen dat dat Van Pijkeren meer parkeerplaatsen realiseert dan conform het parkeerbeleid van de gemeente voor de te realiseren woningen nodig is. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn. Ook is opgenomen dat het definitief inrichtingsplan ten behoeve van de parkeerbox alsmede voor de aansluiting op de openbare ruimte moet voldoen aan het gemeentelijke Handboek Openbare Ruimte. Het aanleggen/de inrichting is voor rekening en risico van Van Pijkeren.

Van Pijkeren realiseert de acht grondgebonden rug-aan-rug-woningen in de vrije sector koopwoningen. In de anterieure overeenkomst is een zelfbewoningsbeding opgenomen voor het geval de woningen toch onder de NHG-kostengrens vallen. Dit is om speculatie tegen te gaan. Hieraan is een kettingbepaling en een boetebepaling gekoppeld. Dit zelfbewoningsbeding geldt voor een periode van 5 jaar en vangt aan met ingang van de dag van inschrijving in het bevolkingsregister.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat Van Pijkeren in het kader van klimaat-adaptief bouwen op het eigen terrein een infiltratievoorziening dient aan te leggen met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak. Tijdens de ontwikkeling en realisatie worden er zo min mogelijk uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

In de anterieure overeenkomst is een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie opgenomen. Hiermee worden de financiële risico's voor de gemeente juridisch afgedekt.

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten, inclusief eventuele planschade, komen zodoende voor rekening van Van Pijkeren.

Zoals aangegeven maakt een wederzijdse marktconforme grondaankoop/grondverkoop onderdeel uit van de afspraken. Omdat Van Pijkeren meer grond aankoopt dan dat zij aan de gemeente verkoopt, houdt de gemeente hier een positief resultaat aan over. Voor start bouw worden de wederzijdse grondtransacties geëffectueerd.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn reeds in voorbereiding. Na het aangaan van de anterieure overeenkomst kan de planologische procedure



formeel worden opgestart. Inzet en streven is om nog dit jaar (onder de huidige wetgeving) de coördinatie-regeling op te starten e.e.a. conform het besluit van burgemeester en wethouders hierover d.d. 4 april 2023 (notanummer 2023-302)