

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst met Slokker Vastgoed BV over de herontwikkeling van de KPN locatie Bagijnenstraat

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-03-2024
Notanummer	: 2024-224
Datum	: 19-03-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20240216 Intentieovereenkomst Centrumschil De Bagijn v2 dd 16 februari 2024 DEF.docx, Persbericht Onderzoek naar wonen HEMA en KPNgebouw.docx

Parafering

14-03-2024: Gebiedsmanage13-03-2024: Wethouder14-03-2024: Wethouder14-03-2024: Gebiedsmanage14-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Agendering

* 13-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-03-2024

B & W d.d.: 19-03-2024

Besluit

1. Tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Slokker Vastgoed BV voor de herontwikkeling van de locatie van KPN aan de Bagijnenstraat
2. De burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan wethouder Wijnhoud voor de ondertekening van de intentieovereenkomst namens de gemeente

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de intentieovereenkomst.

Inleiding

Slokker Vastgoed B.V. (hierna: Slokker) is voornemens de locatie van KPN, gelegen tussen de Bagijnenstraat en de Leusensteeg, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw. De locatie is in eigendom van KPN B.V. te Rotterdam (hierna: KPN). Slokker heeft de gemeente verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Slokker en KPN hebben overeenstemming bereikt over de samenwerking voor de herontwikkeling van de KPN-locatie door Slokker. Daarmee is Slokker eerste aanspreekpunt voor de gemeente. De locatie blijft voor een klein deel in bedrijf bij KPN, maar ten behoeve van de realisatie van de woningen in en op de locatie zal een groot deel van de installaties door KPN worden verplaatst en gecompriemd worden naar een ander, beperkt deel van de locatie. Daarnaast is er een zendmast aanwezig op de locatie. Onderzoek moet plaatsvinden naar de mogelijkheden tot verplaatsen van de op locatie aanwezige zendmast van de KPN binnen de planlocatie of eventueel buiten de planlocatie.

Overeenstemming tussen Slokker en KPN in relatie tot de zendmast, maar ook overeenstemming in relatie tot het hernieuwde gemeentelijk parkeerbeleid voor het centrum, zal bepalend zijn voor de start van de realisatie van woningen. Na overeenstemming tussen KPN en Slokker, zal Slokker de woningen naar verwachting in de tweede helft van 2027 kunnen realiseren. Voor het in ontwikkeling brengen van de locatie van KPN door Slokker is de medewerking van de gemeente noodzakelijk. De voorgenomen herontwikkeling past niet in het Omgevingsplan. Op deze intentieovereenkomst, de wijziging van het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning voor bouwen is de Omgevingswet (hierna: OW) van toepassing. De gemeente moet dan ook kunnen vaststellen of er met deze ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies binnen het ontwikkelgebied in relatie tot de omgeving.

De plannen voor herontwikkeling van de KPN-locatie door Slokker passen wel in de Omgevingsvisie 2019 van de Gemeente, en ook in het Gebiedsprogramma Centrumschil 2020 waarbinnen de KPN-locatie is gelegen. Slokker stelt concept-plannen op, verzorgt de participatie en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid van het plan door de gemeente kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

De gemeente en Slokker leggen in deze intentieovereenkomst de wederzijdse inspanning vast voor het onderzoek naar het mogelijk maken van deze ontwikkeling en bepalen hierin ook het traject dat moet worden doorlopen om de ontwikkeling van Slokker mogelijk te maken. Slokker vergoedt de interne kosten van de gemeente.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Toevoegen van woningen aan het centrum van Deventer. Dit vergroot de levendigheid en kwaliteit van dit deel van het centrum dat momenteel slechts voor een beperkt deel nog in gebruik is. Het voorgenomen plan biedt ruimte aan diverse doelgroepen om in de binnenstad van Deventer te wonen, dicht bij station en voorzieningen.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019 Gemeente Deventer
- * Gebiedsprogramma Centrumschil, 'de creatieve stedeling centraal' (juni 2020)
- * Bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad (mei 2021)
- * Beleidsregels Parkeren Bestemmingsplannen (2015)
- * Participatiebeleid gemeente Deventer (2023)
- * Visie op hoger bouwen (2024) [concept]

Betrokken partijen en participatie

Ontwikkelaar Slokker Vastgoed BV te Zwolle.
KPN BV te Rotterdam
Stichting Wonen Boven Winkels Deventer
Stichting Deventer Binnenstad Management
Omwonenden
Omliggende bedrijven

In de fase van het sluiten van een Intentieovereenkomst is de participatie nog beperkt.

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Participatie door belanghebbenden en omwonenden conform het gemeentelijk Participatiebeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Slokker heeft in een eerder stadium gesproken met SDBM (Stichting Deventer Binnenstad Management). Zij staan positief tegenover een dergelijke ontwikkeling in de binnenstad. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Herontwikkeling van de KPN-locatie betekent het wijzigen van de functie en het mogelijk toevoegen van volume aan de bestaande locatie. Tevens wordt het (semi) openbare terrein verbeterd. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? Slokker Vastgoed BV adviseert KPN in deze ontwikkeling en verzorgt ook het participatietraject. Hiervoor huren zij een deskundige en onafhankelijke partij in. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder): nvt bij het sluiten van de Intentieovereenkomst. Het Participatiebeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen 2023 voorziet hierin. 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? nvt bij het sluiten van de Intentieovereenkomst. Nader in te vullen door de Ontwikkende partij.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

1. In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat de eigenaar/ontwikkelaar de interne gemeentelijke kosten vergoedt.
2. De intentieovereenkomst is het noodzakelijke vertrekpunt voor de herontwikkeling: alle benodigde acties van de gemeente en de eigenaar voor de wijziging (of vrijstelling) van het Omgevingsplan en de verlening van een Omgevingsvergunning voor bouwen zijn in de intentieovereenkomst vastgelegd.

Argumenten tegen:

1. er kunnen direct omwonenden zijn rond om het pand die mogelijk van mening zijn dat er sprake kan zijn van inbreuk op hun belangen. Tijdens de participatie die wordt opgestart, moet deze zorg blijken en serieus meegenomen worden in de ontwerpopgave, waarbij vastgelegd zal worden wat er om welke redenen wel en niet verwerkt is conform het vastgestelde participatiebeleid.
2. het verplaatsen van een KPN-mast (telefonie) is doorgaans geen makkelijke opgave. In eerste instantie zal gezocht worden naar mogelijkheden om de zendapparatuur te integreren in de nieuw te realiseren volumes (passend bij de concept-visie op Hoger Bouwen).

Financiële consequenties en dekking

Gemeentelijke kosten voor de intentiefase worden voldaan door de eigenaar/ontwikkelaar.

Het wettelijk verplichte kostenverhaal voor deze ontwikkeling wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst - deze kosten worden voldaan door de eigenaar/ontwikkelaar.

De leges verbonden aan de planologische maatregel die noodzakelijk is voor de realisatie van de woningen, zijn voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar.

Vervolgspraken inzake procedure en mogelijke overdracht / inrichting openbaar terrein worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Openbaarmaking en communicatie

De Nota en het besluit van B&W zijn openbaar, de intentieovereenkomst niet. De gemeente en Slokker Vastgoed BV en de KPN overleggen samen over de publiciteit rondom dit besluit van B&W en het initiatief.

Aanpak en uitvoering

Na het besluit van B&W tot het aangaan van deze intentieovereenkomst heeft wethouder Wijnhoud de volmacht de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen. Daarmee treedt deze intentieovereenkomst in werking. De gemeente stelt in samenspraak met de eigenaar/ontwikkelaar de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de KPN-locatie vast. De eigenaar/ontwikkelaar stelt de participatieaanpak op en voert deze (in overleg met de gemeente) uit. De onderzoeken die nodig zijn voor de planologische maatregel die vereist is voor deze herontwikkeling worden vervolgens uitgevoerd. De gemeente toetst de de uitgevoerde onderzoeken en opgestelde rapporten van de eigenaar/ontwikkelaar. Voor de start van de planologische maatregel wordt een Anterieure overeenkomst gesloten.