

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst H.G. Gooszenstraat 1-3

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-03-2025
Notanummer	: 2025-44
Datum	: 11-03-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Intentieovereenkomst H.G. Gooszenstraat 1-3_bijlage 1_eenzijdig ondertekend.pdf, Intentieovereenkomst H.G. Gooszenstraat 1-3_bijlage 2_eenzijdig ondertekend.pdf, Intentieovereenkomst H.G. Gooszenstraat 1-3_bijlage 3_eenzijdig ondertekend.pdf, Intentieovereenkomst H.G. Gooszenstraat 1-3_eenzijdig ondertekend.pdf

Parafering

28-02-2025: Wethouder28-02-2025: Gebiedsmanager stadsdeel Keizerslanden

Agendering

* 28-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

11-03-2025

B & W d.d.: 11-03-2025

Besluit

1. De intentieovereenkomst 'H.G. Gooszenstraat 1-3 te Deventer' aan te gaan met Nisantwe BV.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage op basis van artikel 5.1 lid 2 van de Wet open overheid en pas nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

Inleiding

Initiatiefnemer (Nisantwe BV) is eigenaar van de kavel H.G. Gooszenstraat 1-3 (kadastraal bekend sectie B nr. 14143). De kavel ligt in de wijk / het gebied Keizerslanden. Op de kavel stond tot voor kort het voormalig laboratorium van het Geertruidenziekenhuis. Het pand was door de initiatiefnemer tijdelijk in gebruik gegeven. In 2024 is het pand door de eigenaar gesloopt omdat uit onderzoek bleek dat 'behoud en herbestemmen' geen realistisch scenario bleek, o.a. vanwege de technische staat van het pand.

De eigenaar heeft het verzoek ingediend om de kavel te mogen herontwikkelen met woningbouw. Met het advies vanuit de carrousel zijn via het inbreidingstraject de gesprekken met de initiatiefnemer gestart om te komen tot een intentieovereenkomst, een verdere uitwerking van de plannen en een Nota van uitgangspunten.

Uit een eerste analyse lijkt er ruimte te zijn voor circa 15 - 25 woningen, maar nadere uitwerking, participatie en verder onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief is nodig. De ontwikkelkaders worden mede opgesteld door uitgangspunten die het gebiedsteam Keizerlanden meegeeft. De uiteindelijke gemeentelijke ontwikkelkaders voor de herontwikkeling wordt ook via dit gebiedsteam voor bestuurlijke besluitvorming voorgelegd.

Voor de nadere uitwerking wordt het gebruikelijk inbreidingsproces opgestart. De initiatiefnemer is een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is recent door de initiatiefnemer getekend en ligt nu voor besluitvorming voor.

Met de voorliggende intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd met betrekking tot de 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 herontwikkeling van de 'vrijgekomen locatie in de stad' naar woningbouw. Met deze herontwikkeling wordt bijgedragen aan de gewenste toevoeging van woningbouw in het algemeen en aan de realisatie van het gebiedsprogramma Keizerslanden in het bijzonder.

Kader

Omgevingsvisie Deventer 2019.
Woonvisie Deventer 2024.
Gemeentewet / Omgevingswet / Algemene wet bestuursrecht
Omgevingsverordening Overijssel 2017
Welstandsnota Deventer.

Betrokken partijen en participatie

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat zij de gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van participatie volgen. Zij verwerken de input uit het participatietraject alsmede de gemeentelijke beoordelingen bij de verdere uitwerking. De resultaten van het participatietraject krijgen een plek in de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

* Met een herontwikkeling naar woningbouw wordt bijgedragen aan de gewenste toevoeging van woningen in het algemeen en aan de realisatie van het gebiedsprogramma Keizerslanden in het bijzonder. De initiatiefnemer heeft nog geen concrete doelgroepen benoemd. De herontwikkeling zal (moeten) bijdragen aan het gebiedsprogramma Keizerslanden en de Woonvisie Deventer.

* Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal. De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In deze fase

gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van het plan op de deze locatie verder onderzoeken.

* De gemeente heeft in haar beleid diverse duurzaamheidsaspecten verwerkt, zoals klimaatadaptatie (waaronder hemelwaterberging) en natuurinclusief bouwen. Hier wordt aandacht gevraagd voor inpassing van bestaande (waardevolle) groenstructuur en klimaat adaptieve maatregelen bij de verdere uitwerking van het plan.

* Vanuit milieuaspecten vraagt de naastgelegen dansschool akoestisch gezien aandacht bij de uitwerking van het plan.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende overeenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Deze komt volledig voor rekening van de eigenaar/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 en ondertekening daarvan wordt dit besluit openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de initiatiefnemer/eigenaar, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werkt de initiatiefnemer het plan verder uit en wordt het participatieproces doorlopen. De Nota van uitgangspunten wordt te zijner tijd voor vaststelling aan uw college 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 te zijner tijd uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Na het aangaan van de anterieure overeenkomst zal vervolgens de planologische procedure doorlopen worden. Tijdens de ter inzagelegging daarvan worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.