

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Korte Bisschopstraat 1-5 / HEMA locatie

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-03-2024
Notanummer	: 2024-223
Datum	: 19-03-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20240306 Intentieovereenkomst KorteB1-5 BV HEMA locatie v2 DEF dd 6 maart 2024.docx, Persbericht Onderzoek naar wonen HEMA en KPNgebouw.docx

### Parafering

<li>13-03-2024: Wethouder</li><li>14-03-2024: Gebiedsmanage</li>

### Agendering

\* 14-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 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 de besloten vennootschap KorteB1-5 B.V. te Abcoude voor de herontwikkeling van de HEMA-locatie
2. De burgemeester te verzoeken aan wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen voor het ondertekenen van deze intentieovereenkomst namens de gemeente

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

### Inleiding

De eigenaar van de locatie van de HEMA aan de Korte Bisschopstraat 1-5, de besloten vennootschap KorteB1-5 BV te Abcoude, wil de bestaande locatie herontwikkelen. Deze herontwikkeling bestaat uit het 'optoppen' van de bestaande locatie van de HEMA met twee bouwlagen. Met deze herontwikkeling wil de eigenaar woningen met een binnentuin bovenop de HEMA realiseren. Daarnaast wil de eigenaar de plint (gevel) van de HEMA vernieuwen. De plannen gaan op dit moment uit van circa 26 woningen met als doelgroep middenhuur/ vrije sector huurwoningen. Het indicatief woonoppervlak bedraagt ca. 50m<sup>2</sup> tot 70m<sup>2</sup> per woning. Doelgroep voor deze woningen zijn senioren en startende tweeverdieners (young professionals).

Voor het in ontwikkeling brengen van de HEMA-locatie 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, zoals de OW voorschrijft. De plannen voor herontwikkeling van de HEMA-locatie passen wel in de Omgevingsvisie 2019 van de gemeente, alsook in het Gebiedsprogramma Centrumschil 2020 waarbinnen de HEMA-locatie is gelegen. KorteB1-5 BV stelt de plannen op 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 KorteB1-5 BV leggen in deze intentieovereenkomst de wederzijdse inspanning voor het onderzoek naar het mogelijk maken van deze ontwikkeling vast en bepalen ook het traject, dat moet worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. KorteB1-5 B.V. vergoedt op grond van deze intentieovereenkomst aan de gemeente haar kosten.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Herontwikkeling van de HEMA-locatie: toevoegen van woningen boven een winkel in het centrum van Deventer. De ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid van de binnenstad van Deventer en zorgt voor woningen voor young professionals en senioren die kunnen bijdragen aan het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt.

### **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 (concept, 2024)

### **Betrokken partijen en participatie**

Ontwikkelaar KorteB1-5 B.V. te Abcoude  
Stichting Wonen Boven Winkels Deventer  
Stichting Deventer Binnenstad Management  
Omwonenden

Ondernemers in de binnenstad

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

### **Toelichting op participatiebeleid**

1. Welke ruimte is er voor invloed? Participatie door belanghebbenden en burgers conform het gemeentelijk Participatiebeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen. KorteB1-5 B.V. heeft in een eerder stadium gesproken met SDBM (Stichting Deventer Binnenstad Management). Zij staan positief tegenover een dergelijke ontwikkeling in de binnenstad. Recent heeft wethouder De Geest de Raad laten weten de Aanpak Wonen boven Winkel 2.0. samen met de partners in de stad verder vorm te geven. De betrokkenen bij dit traject zullen ook over dit initiatief geïnformeerd worden. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Herontwikkeling van de HEMA-locatie betekent het toevoegen van bouwlagen aan de bestaande locatie. Dit zorgt voor het toevoegen van woningen voor een doelgroep die graag in het centrum dicht bij voorzieningen wil wonen, maar kan ook gevolgen hebben voor direct omwonenden. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? Kosmos Development adviseert de eigenaar van de HEMA-locatie in deze ontwikkeling en verzorgt ook het participatietraject. Hiervoor zal naar verwachting externe deskundigheid worden ingehuurd. 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. De Ontwikkelende partij werkt het participatieplan nader uit.

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

1. In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat de eigenaar/ontwikkelaar onze 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.
3. Een optopping van de HEMA locatie met twee woonlagen kan met een lichte planologische procedure (BOPA) mogelijk gemaakt worden.

Argumenten tegen:

1. Direct omwonenden van de omliggende winkelpanden of aan de achterzijde van het pand kunnen van mening zijn dat er sprake kan zijn van inkijk in huis of tuinen. Tijdens de participatie die wordt opgestart moet deze zorg blijken en serieus meegenomen worden in de ontwerpogave.
2. Er zijn geen mogelijkheden bij deze locatie om de eigen parkeeropgave op eigen terrein te organiseren. Hiervoor is de mogelijkheid van afkoop in ons parkeerbeleid van toepassing. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig; het verkrijgen van vergunningen voor bewonersparkeren tegen een aangepast tarief kent echter wel een wachttijd.

### **Financiële consequenties en dekking**

De gemeentelijke kosten voor de intentiefase worden gedekt in de intentieovereenkomst. Het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt verzekerd door de anterieure overeenkomst die wij met de eigenaar/ ontwikkelaar aangaan. Er wordt een bedrag voor het afkoop van het parkeren in rekening gebracht. De leges voor de BOPA worden betaald door de aanvrager/ eigenaar

### **Openbaarmaking en communicatie**

De Nota en het besluit van B&W zijn openbaar, de intentieovereenkomst niet. De gemeente en ontwikkelaar 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 om 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 HEMA-locatie vast. De eigenaar/ontwikkelaar stelt een participatie-aanpak op om de concept-ontwerpen te bespreken met direct omwonenden en andere betrokken stakeholders en geïnteresseerden en legt de resultaten hiervan vast ten behoeve van de te voeren planologische procedure. Tevens voert de ontwikkelaar daarna de onderzoeken uit die nodig zijn voor de planologische maatregel die vereist is voor deze herontwikkeling. De gemeente toetst de de uitgevoerde onderzoeken en opgestelde rapporten van de eigenaar/ontwikkelaar. Naar verwachting kan begin 2025 worden gestart met de realisatie van de woningen.

