

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Scapino locatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-10-2024
Notanummer	: 2024-691
Datum	: 1-10-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20240726_REZ getekende IOK met gemeente_Deventer.pdf,20241001 Persbericht Onderzoek naar mogelijkheden woningen boven Scapino DEF.docx

Parafering

27-08-2024: Gebiedsmanager27-08-2024: Projectleider27-08-2024:
Wethouder

Agendering

- * 25-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 30-08-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 26-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 24-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

1-10-2024

B & W d.d.: 1-10-2024

Besluit

1. De Intentieovereenkomst over de herontwikkeling van de Scapino locatie met ReZ Beheer B.V. te Assen aan te gaan
2. De Burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder L.H. Wijnhoud voor het ondertekenen van de Intentieovereenkomst namens de gemeente

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen bij de Nota.

Inleiding

ReZ Beheer B.V. (de Initiatiefnemer) is de eigenaar van de locatie van Scapino, gelegen op de hoek van de Lange Bisschopstraat en Korte Assenstraat te Deventer. De Initiatiefnemer is in opdracht van moederbedrijf Ziengs bezig in kaart te brengen of de locatie van Scapino in Deventer kan worden herontwikkeld, bijvoorbeeld door het realiseren van woningen en/ of andere ondernemingen in een bestaande locatie van beide ondernemingen.

ReZ Beheer B.V. is in overleg getreden met de gemeente om de huidige locatie van Scapino (kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie E nummer 12242) ter grootte van circa 645 m², in ontwikkeling te nemen ten behoeve de realisatie van circa 25 woningen en detailhandel/ (ondersteunende) horeca. De woningen worden deels gerealiseerd door het bestaande gebouw op te toppen met twee bouwlagen. Het perceel van Scapino omvat gedeeltelijk ook het pleintje aan de voorzijde van

het pand.

De Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van zijn initiatief. Ook heeft de Initiatiefnemer aan de Gemeente gevraagd het parkeerterrein aan de achterzijde van en naast het pand hierbij mee te willen nemen in de verkenning van de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de Scapino-locatie. De Gemeente wil hierover meedenken met de Initiatiefnemer en zal hiervoor de mogelijke opties samen met de Initiatiefnemer in beeld brengen, nu de voorgenomen herontwikkeling van het pand wellicht een mogelijkheid biedt ook een kwaliteitsslag te kunnen maken bij een eventuele herinrichting van het parkeerterrein. Het parkeerterrein is in eigendom van de Gemeente en kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie E nummer 11932 en is circa 546 m² groot.

Voor het in exploitatie brengen van de locatie van Scapino door de Initiatiefnemer is de medewerking van de Gemeente noodzakelijk. De voorgenomen herontwikkeling past niet in het Omgevingsplan. Op deze Overeenkomst, de wijziging van het Omgevingsplan als ook op de Omgevingsvergunning voor bouwen is de Omgevingswet (hierna: OW) van toepassing.

De plannen voor herontwikkeling van de Scapino-locatie van de Initiatiefnemer passen in de Omgevingsvisie 2019 van de Gemeente, als ook in het Gebiedsprogramma Centrumschil 2020, waarbinnen de Scapino-locatie is gelegen.

De Gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling en is bereid mee te werken aan het onderzoek van de Initiatiefnemer naar de haalbaarheid van zijn plannen. De hierover gemaakte afspraken als ook de door de Initiatiefnemer aan de gemeente te betalen kosten leggen partijen vast in deze intentieovereenkomst.

Naar aanleiding hiervan stellen partijen een anterieure overeenkomst op. In die anterieure overeenkomst worden de voorwaarden voor de planontwikkeling door de ontwikkelaar en de functie-/ bestemmingswijziging door de Gemeente aangegeven. De ontwikkelaar draagt alle gemeentelijke kosten die verband houden met de functie-/ bestemmingswijziging: het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarbij is de ontwikkelaar ook aansprakelijk voor de uitkeringen van nadeelcompensatie door de Gemeente: als burgers schade lijden als gevolg van dit initiatief vergoedt de ontwikkelaar deze schade.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Realisatie van woningen in de binnenstad van Deventer, door de herontwikkeling van de bestaande locatie van Scapino.

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 in Deventer (april 2024)

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden en belanghebbenden worden door ReZ Beheer B.V. na voorafgaande afstemming geïnformeerd over de (voorgenomen) herontwikkeling van de Scapino locatie.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

ARGUMENTEN VOOR:

1. Door het aangaan van deze Intentieovereenkomst wordt de mogelijkheid geboden voor het mogelijk kunnen realiseren van woningen in de binnenstad en daarmee het vergroten van het aantal woningen binnen de gemeente.
2. In de Intentieovereenkomst is geborgd dat de gemeentelijke kosten in deze fase worden betaald door de Initiatiefnemer.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. Naar aanleiding van de Intentieovereenkomst gaan partijen in overleg over o.a. het openbaar gebied, het parkeren en het achtergelegen gemeentelijke parkeerterrein, welke elementen van belang zijn voor de herontwikkeling van de Scapino locatie.

Financiële consequenties en dekking

Alle kosten die in de intentiefase tot aan het sluiten van de Anterieure Overeenkomst (AOK) worden gemaakt, worden voldaan door de Initiatiefnemer op basis van deze Intentieovereenkomst. Het wettelijk verplichte kostenverhaal uit de Omgevingswet wordt door partijen vastgelegd in de AOK. Bij het wettelijk kostenverhaal moet worden gedacht aan de kosten van ambtelijke begeleiding van de ontwikkeling, de planologische procedure, juridische kosten verbonden aan de planologische procedure, de kosten voor het beoordelen van de plannen en onderzoeken uitgevoerd door de Initiatiefnemer en nadeelcompensatie. Met het aangaan van deze AOK is dit kostenverhaal voldoende verzekerd. Is de AOK door beide Partijen ondertekend, dan brengt de Gemeente daarna de vereiste planologische maatregel in procedure.

Openbaarmaking en communicatie

Nota en besluit zijn openbaar - de bijlagen bij de Nota zijn niet openbaar. Nadat B&W het besluit heeft genomen de Intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van de Scapino locatie met ReZ Beheer BV aan te gaan, volgt een persbericht met dezelfde strekking en een korte toelichting op de ontwikkeling van de Scapino locatie.

Aanpak en uitvoering

De Intentieovereenkomst is al ondertekend door de Initiatiefnemer - na het besluit van het College van B&W tekent ook wethouder Wijnhoud, op basis van een volmacht daartoe van de Burgemeester. Daarna pakken de gemeente en de Initiatiefnemer het overleg over de Scapino locatie weer op om tot een definitief plan en een AOK te komen. Nadat de AOK door beide partijen is ondertekend, wordt de vereiste planologische maatregel in procedure gebracht.