

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Verzetslaan 20 The Urban Woods Deventer BV - Gemeente Deventer

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-10-2024
Notanummer	: 2024-712
Datum	: 1-10-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20240910 Intentieovereenkomst Verzetslaan 20 The Urban Woods Deventer BV getekend.pdf, Persbericht Plan voor houten woongebouw met flexibele huurwoningen in de Kien.docx

### Parafering

<li>24-09-2024: Wethouder</li><li>24-09-2024: Gebiedsmanager</li>

### Agendering

\* 27-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

1-10-2024

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

### Besluit

1. Besluit om de Intentieovereenkomst Verzetslaan 20 aan te gaan met The Urban Woods Deventer B.V.
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

Op 8 december 2020 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het Ontwikkelperspectief "De Kien Stadscampus Deventer" vastgesteld. In het gebied "De Kien" zijn Informatietechnologie (IT), techniek- en researchgerichte adviesbureaus en onderwijsinstellingen gevestigd. De komende jaren moet De Kien Stadscampus uitgroeien tot een nieuw gebied met ruimte voor werken, wonen, leren en ontspannen. De raad van de gemeente Deventer heeft het Ontwikkelperspectief "De Kien Stadscampus Deventer" in 2021 vastgesteld.

The Urban Woods Deventer B.V. (hierna: Urban Woods) is voornemens voor eigen rekening en risico het adres Verzetslaan 20 te Deventer, ter grootte van 3.011 m<sup>2</sup> en gelegen in het gebied Stadscampus De Kien, te herontwikkelen.

Urban Woods is niet de eigenaar van Verzetslaan 20, maar heeft wel de volledige overeenstemming met de eigenaar Verzetslaan 20 B.V. te Groningen over de herontwikkeling van de locatie. Eerdere gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar hebben niet geleid tot het vaststellen van een intentieovereenkomst. Het overleg met Urban Woods heeft dus wel geleid tot een intentieovereenkomst.

Urban Woods werkt met een specifiek, zeer duurzaam en toekomstbestendig en flexibel bouw- en woonconcept speciaal gericht op young professionals. Deze doelgroep is per definitie passend binnen de Stadscampus De Kien en biedt ook op het gebied van tech en ict hele interessante aanknopingspunten voor het inzetten van digitale technieken bij maatschappelijke vraagstukken/opgaven.

Urban Woods stelt zich tot doel de locatie Verzetslaan 20 te herontwikkelen voor de realisatie van een nieuw concept voor een groene, duurzame en van hout gerealiseerde 'woonbundel': een plek waarin wonen, (flexibel) werken en ontspanning voor een specifieke doelgroep centraal staan. Met deze intentieovereenkomst accepteert en omarmt de Gemeente dit specifieke woonconcept voor deze specifieke doelgroep en wijkt daarmee dus af van het 30-40-30 uitgangspunt in de Woonvisie 2024.

Urban Woods draagt zorg voor participatie met de omgeving. Daartoe stelt zij een participatieplan op conform het geldende participatiebeleid van de gemeente Deventer waarin wordt aangegeven op welke momenten en met welke kring van omwonenden overleg plaats vindt over de plannen. Initiatiefnemer stelt verslag op van de opbrengst van de participatie.

Het Bouwplan moet passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen in het Ontwikkelperspectief 'De Kien Stadscampus Deventer'. Het initiatief past daarnaast goed bij de ambities om op De Kien een Stadscampus te realiseren.

Voor het in exploitatie brengen van de locatie door Urban Woods 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 locatie door Urban Woods passen in de Omgevingsvisie 2019 van de Gemeente, als ook in het Gebiedsprogramma Centrumschil, 'de creatieve stedeling centraal' (juni 2020), waarbinnen de locatie is gelegen. De Gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling en is bereid mee te werken aan het onderzoek van Urban Woods naar de haalbaarheid van zijn plannen.

Urban Woods stelt plannen op en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid van het plan door Gemeente kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd. De Gemeente en Urban Woods leggen in deze Overeenkomst de wederzijdse inspanning voor het onderzoek naar het mogelijk maken van deze ontwikkeling vast en bepalen ook het traject, dat gezamenlijk en in overleg moet worden doorlopen om de ontwikkeling van Urban Woods mogelijk te maken. De Gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling en is bereid mee te werken aan het onderzoek van Urban Woods naar de haalbaarheid van haar plannen. De hierover gemaakte afspraken als ook de door Urban Woods 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 Urban Woods en de functie-/ bestemmingswijziging door de Gemeente aangegeven. Urban Woods draagt alle gemeentelijke kosten die verband houden met de functie-/ bestemmingswijziging: het wettelijk verplichte kostenverhaal uit de OW wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarbij is Urban Woods ook aansprakelijk voor de uitkeringen van nadeelcompensatie door de Gemeente: als burgers schade lijden als gevolg van dit initiatief vergoedt Urban Woods deze schade.

Met de ondertekening van de anterieure overeenkomst eindigt de intentieovereenkomst.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Realisatie van nieuwe woningen in de Centrumschil / de Kien volgens een nieuw concept waarin wonen, werken en ontspanning in samenhang wordt gerealiseerd.

### **Kader**

- Omgevingsvisie 2019 Gemeente Deventer
- Gebiedsprogramma Centrumschil, 'de creatieve stedeling centraal' (juni 2020)
- Ontwikkelperspectief de Kien (dec 2021)
- Bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B
- Beleidsregels Parkeren Bestemmingsplannen (2015)
- Participatiebeleid gemeente Deventer (2023)
- Visie op Hoger Bouwen in Deventer (april 2024)
- Concept Woonvisie (2024)

### **Betrokken partijen en participatie**

Belanghebbenden en omwonenden worden door de gemeente geïnformeerd over het sluiten van deze intentieovereenkomst met The Urban Woods Deventer B.V. Over deze intentieovereenkomst heeft voor het overige geen participatie plaats gevonden.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

##### ARGUMENTEN VOOR

1. De intentieovereenkomst is het vertrekpunt voor de gesprekken met Urban Woods over de herontwikkeling van Verzetslaan 20: de door de gemeente in de intentiefase te maken kosten worden met deze overeenkomst verhaald op Urban Woods.
2. Door deze herontwikkeling worden woningen aan de Centrumschil toegevoegd.

##### ARGUMENTEN TEGEN:

1. De intentieovereenkomst wordt gesloten met ontwikkelaar Urban Woods die niet de eigenaar is van het kantoren-pand Verzetslaan 20 - afstemming tussen ontwikkelaar en eigenaar over de plannen voor Verzetslaan 20 en door hen met de gemeente is een punt van aandacht. Ook de huurder van Verzetslaan 20; Witteveen en Bos, wordt vanaf het begin van de planvorming betrokken gezien de nabijheid van de te projecteren bouwblokken.

#### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten die de gemeente in deze intentiefase maakt worden op basis van de intentieovereenkomst. In de intentiefase stellen partijen een anterieure overeenkomst op. In die anterieure overeenkomst worden de voorwaarden voor de planontwikkeling door Urban Woods en de functie-/ bestemmingswijziging door de Gemeente aangegeven. Urban Woods draagt alle gemeentelijke kosten die verband



houden met de functie-/ bestemmingswijziging: het wettelijk verplichte kostenverhaal uit de OW wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarbij is Urban Woods ook aansprakelijk voor de uitkeringen van nadeelcompensatie door de Gemeente: als burgers schade lijden als gevolg van dit initiatief vergoedt Urban Woods deze schade.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Besluit en Nota zijn openbaar, de bijlagen bij de Nota zijn niet openbaar.

### **Aanpak en uitvoering**

Nadat het College besloten heeft de intentieovereenkomst aan te gaan met Urban Woods, volgt de ondertekening ervan door de wethouder namens de gemeente. Daarna werken partijen samen aan de herontwikkeling van Verzetslaan 20, volgens hetgeen zij daarover hebben afgesproken in de intentieovereenkomst. Partijen werken hierbij toe naar een anterieure overeenkomst. Is de anterieure overeenkomst tussen partijen gesloten, dan wordt daarna de voor de herontwikkeling benodigde planologische maatregel in procedure gebracht.