

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verkoop Zutphenseweg 8 en bouwkavel 3 Gasfabriekterrein

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-10-2024
Notanummer	: 2024-784
Datum	: 8-10-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 2023 03 27 VO - FITTERSHUISJE.pdf,20230926 Zutphenseweg 8 -1618 vastgoed - besluit BW verkoop.docx,20231019 Verkooptekening kavel 3 (202308311 gvk gasfabriek-kavel 3) NIEUW.pdf,20231130 Zutphenseweg 8 - 1618 Vastgoed - koopovereenkomst ondertekend door koper.pdf

Parafering

03-10-2024: Programmamanager04-10-2024: Wethouder

Agendering

* 04-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-10-2024

B & W d.d.: 8-10-2024

Besluit

1. Te verkopen het opstal Zutphenseweg 8, ter grootte van ca. 147 m², en een perceel bouwterrein, ter grootte van ca 2482 m² beide gelegen nabij de Zutphenseweg op het voormalige Gasfabriekterrein te Deventer, beide kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummer 3406 (ged) zoals op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met groene kleur is aangegeven
2. Een renovatieplicht op de leggen op voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst met renovatieplicht
3. Het verkoop besluit vast te stellen
4. De te ontvangen koopsom rechtstreeks ten gunste te brengen van programma 6, grondexploitatie Gasfabriekterrein

De nota en het besluit openbaar te maken nadat eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden en met uitzondering van de koopovereenkomst met renovatieplicht.

Inleiding

Het opstal Zutphenseweg 8 (het voormalige fittershuisje) is gelegen op het Gasfabriekterrein en zal in de toekomst een bedrijfsmatige invulling krijgen. Het opstal heeft geen monumentale status, maar behoud, herstel en inpassing van het opstal in de bedrijfsmatige omgeving is voor de gemeente een belangrijke doelstelling bij de ontwikkeling van het Gasfabriekterrein. Het opstal verkeert

echter in een zeer slechte bouwkundige staat en het is dan ook van belang dat deze op korte termijn wordt gerenoveerd, om te voorkomen dat deze verloren gaat.

Koper heeft aangegeven het opstal samen met de achtergelegen bouwkevel (kavel 3) te willen aankopen met de bedoeling het opstal te renoveren, conform de eisen die daaraan door de gemeente worden gesteld, en met de bedoeling om op het achtergelegen perceel een uitbreiding te ontwikkelen. Hiertoe is in 2023 een koopovereenkomst met renovatieplicht ondertekend door koper. In het bij deze koopovereenkomst behorende bidboek zijn afspraken opgenomen over de ruimtelijke uitwerking maar ook het toekomstig gebruik zodat dit in lijn is met de doelstellingen en het beoogde economisch profiel van het Gasfabriekterrein.

Start van de renovatiewerkzaamheden zal plaatsvinden nadat de eventueel benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden en nadat overdracht van het pand en de bouwkevel heeft plaatsgevonden.

Het te verkopen perceel grenst aan de locatie voor de beoogde ontsluitingsweg van het HMO terrein. In de afgelopen periode is onderzoek gedaan naar de exacte ligging van het tracé van deze beoogde ontsluitingsweg, om er zeker van te zijn dat voor deze ontsluitingsweg geen grond nodig is van het Gasfabriekterrein. Uit het onderzoek blijkt dat het tracé volledig op het HMO terrein zijn plek kan krijgen en dat daarvoor geen grond nodig is van het Gasfabriekterrein.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Afstoten van genoemd opstal met achtergelegen bouwkevel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3406 (ged), ter grootte van 2629 m², en renovatie / behoud van het opstal passend binnen de doelstellingen van de ontwikkeling van het Gasfabriekterrein.

Kader

- * Vastgesteld bestemmingplan
- * Vastgestelde grondexploitatie 2023 en zomeractualisatie 2023
- * Nota grondbeleid

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft wilsovereenstemming bereikt met koper over de verkoop van het opstal en de achtergelegen bouwkevel. Hiertoe is op 30 november 2023 door de koper een koopovereenkomst met renovatieplicht ondertekend. In de overeenkomst is opgenomen dat eigendomsoverdracht zal plaatsvinden uiterlijk 31 december 2023 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Het streven is nu om eigendomsoverdracht te laten plaatsvinden binnen 4 weken na besluitvorming door uw college.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor:

De verkoop en de toekomstige invulling van het bewuste opstal is in lijn met de doelstelling voor de ontwikkeling van het Gasfabriekterrein. De verkoop en

realisatie geeft een verdere impuls aan de ontwikkeling van het Gasfabriekterrein.

Na eigendomsoverdracht kan gestart worden met renovatie en dus behoud en uitbreiding van het opstal. Dit nadat ook de benodigde vergunningen verleend zijn.

Standaardonderdeel bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed is een Bibob-onderzoek; dit onderzoek is uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn er geen belemmeringen voor het aangaan van deze vastgoedtransactie, zodat het verkoopproces vervolgd kan worden.

In het kader van het Didam-arrest heeft publicatie plaatsgevonden van deze voorgenomen één-op-één verkoop. Eventuele andere gegadigden zijn in de gelegenheid gesteld om binnen 20 dagen een kortgeding aan te spannen mochten zij van mening zijn dat het gelijkheidsbeginsel in het geding is. Er hebben zich geen gegadigden gemeld.

Tegen

De gemeente heeft na verkoop van het opstal/ bouwkaavel geen regie meer vanuit eigendomspositie over het achterdeel van dit kavel. Op dit 'achterdeel' is, i.c.m. al eerder aan koper verkochte bouwgrond nog een gebouw Y voorzien. In het bidboek is over de uitwerking daarvan wel een procesafpraak opgenomen, namelijk dat uitwerking in overleg met de gemeente plaats vindt. Deze afspraak past bij de al jarenlange samenwerking.

Financiële consequenties en dekking

In de grondprijzenbrief 2023 is voor de grondwaarde van bouwkaavels op het Gasfabriekterrein een bandbreedte opgenomen van € 165,- tot € 175,- per m², afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid van het perceel.

Op basis hiervan is de grondwaarde voor een bouwkaavel aan de Zutphenseweg gewaardeerd op een bedrag van € 175,- per m². Vanwege de slechte staat van het opstal en de opgelegde renovatieplicht is met koper overeengekomen dat voor het opstal ook een grondprijs van € 175,- per m² gehanteerd wordt.

De met de koper overeengekomen koopsom voor de bouwkaavel en het opstal samen bedraagt derhalve 2629 m² x € 175,- = € 460.075,- k.k. en exclusief belastingen. Dit bedrag is ook conform de vastgestelde grondexploitatie.

Het verkoopresultaat, zal rechtstreeks ten gunste worden gebracht van de Grondexploitatie Gasfabriekterrein, binnen programma 6.

Openbaarmaking en communicatie

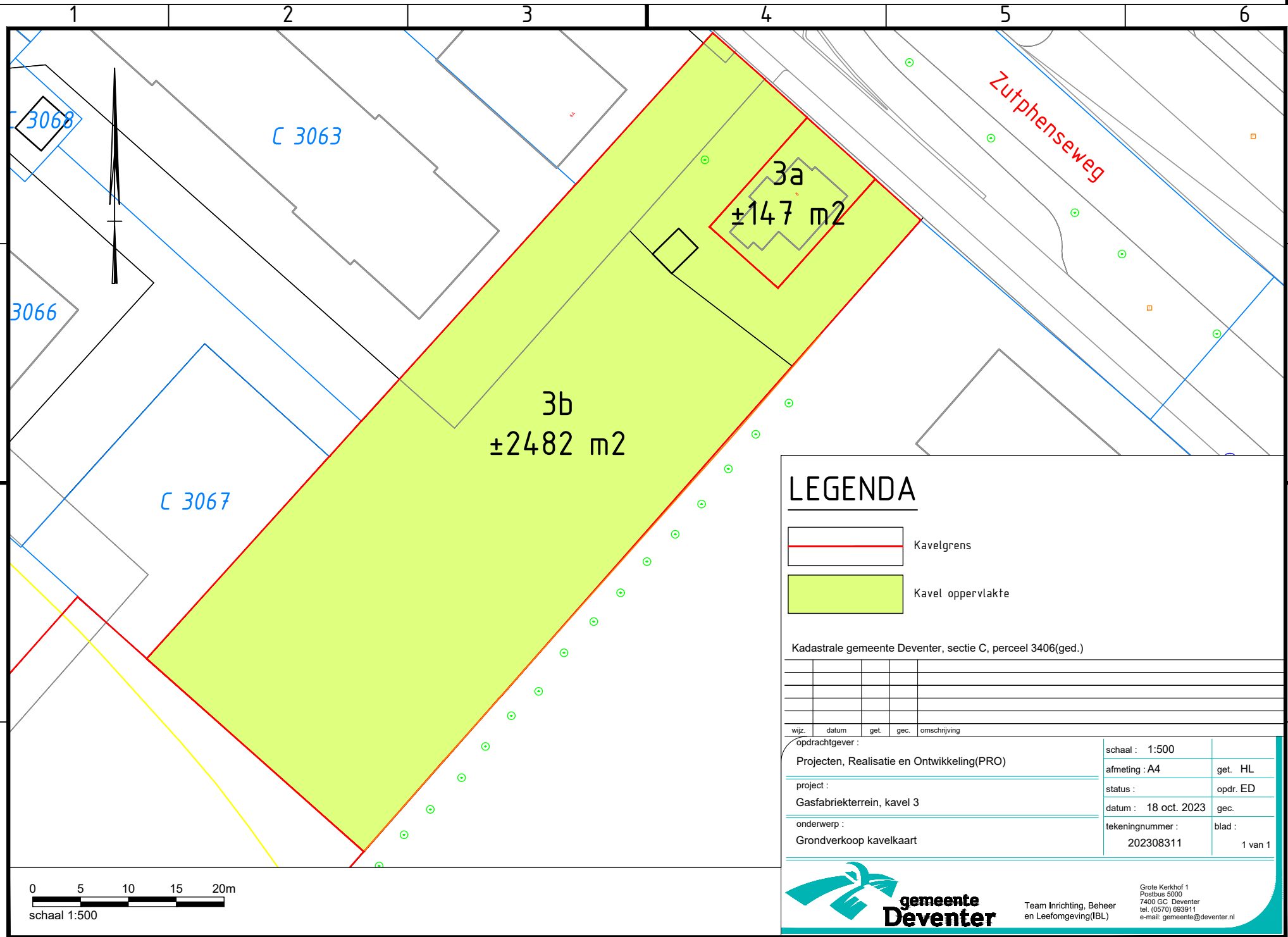
De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden nadat eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Aanpak en uitvoering

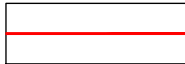

Nadat uw besluit is genomen, zal de koopovereenkomst mede door de gemeente worden ondertekend en de eigendomsoverdracht verder worden afgewikkeld.



Daarna kan z.s.m. gestart worden met renovatie van het opstal.



LEGENDA

-  Kavelgrens
-  Kavel oppervlakte

Kadastrale gemeente Deventer, sectie C, perceel 3406(ged.)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)

project :
Gasfabriekterrein, kavel 3

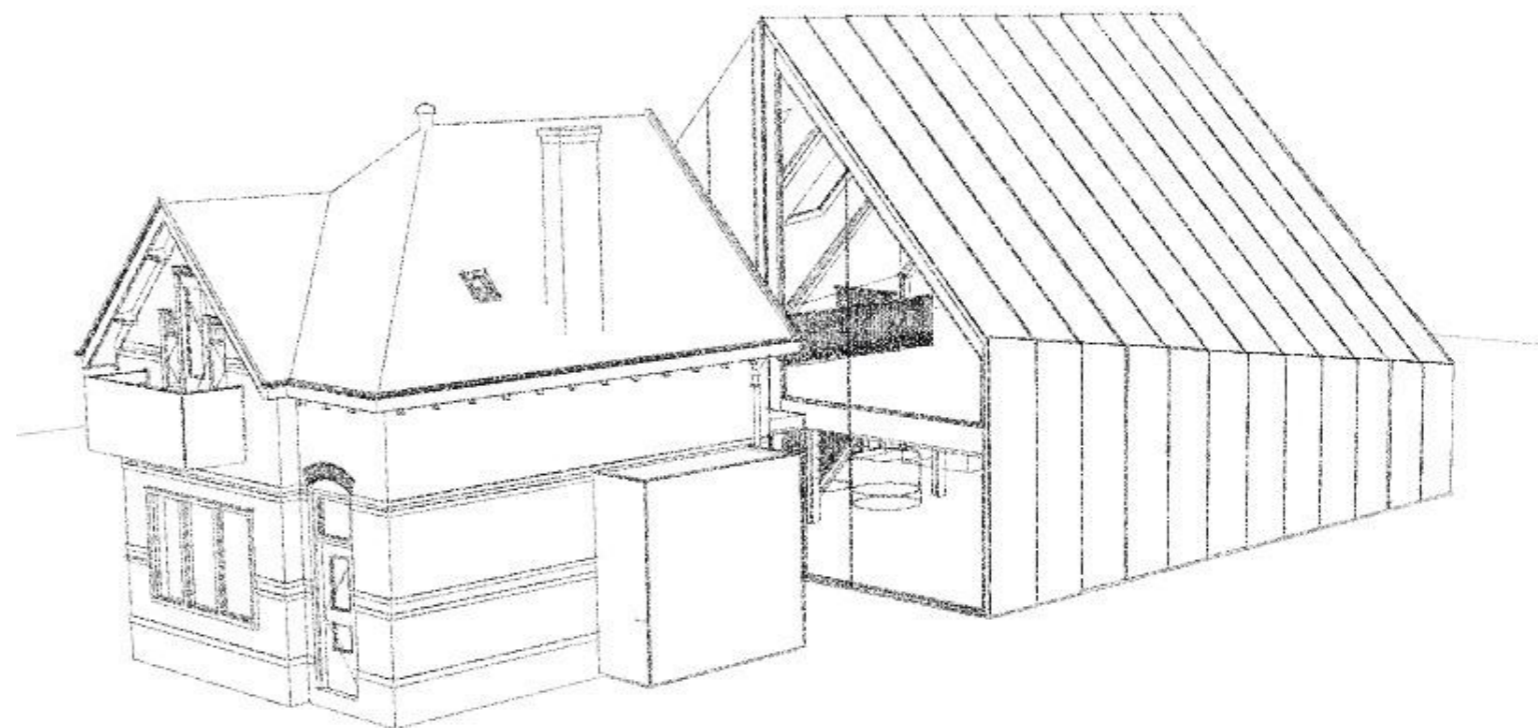
onderwerp :
Grondverkoop kavelkaart

schaal : 1:500	get. HL
afmeting : A4	opdr. ED
status :	gec.
datum : 18 oct. 2023	blad :
tekeningnummer : 202308311	1 van 1



Team Inrichting, Beheer
en Leefomgeving(IBM)

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl



plan uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

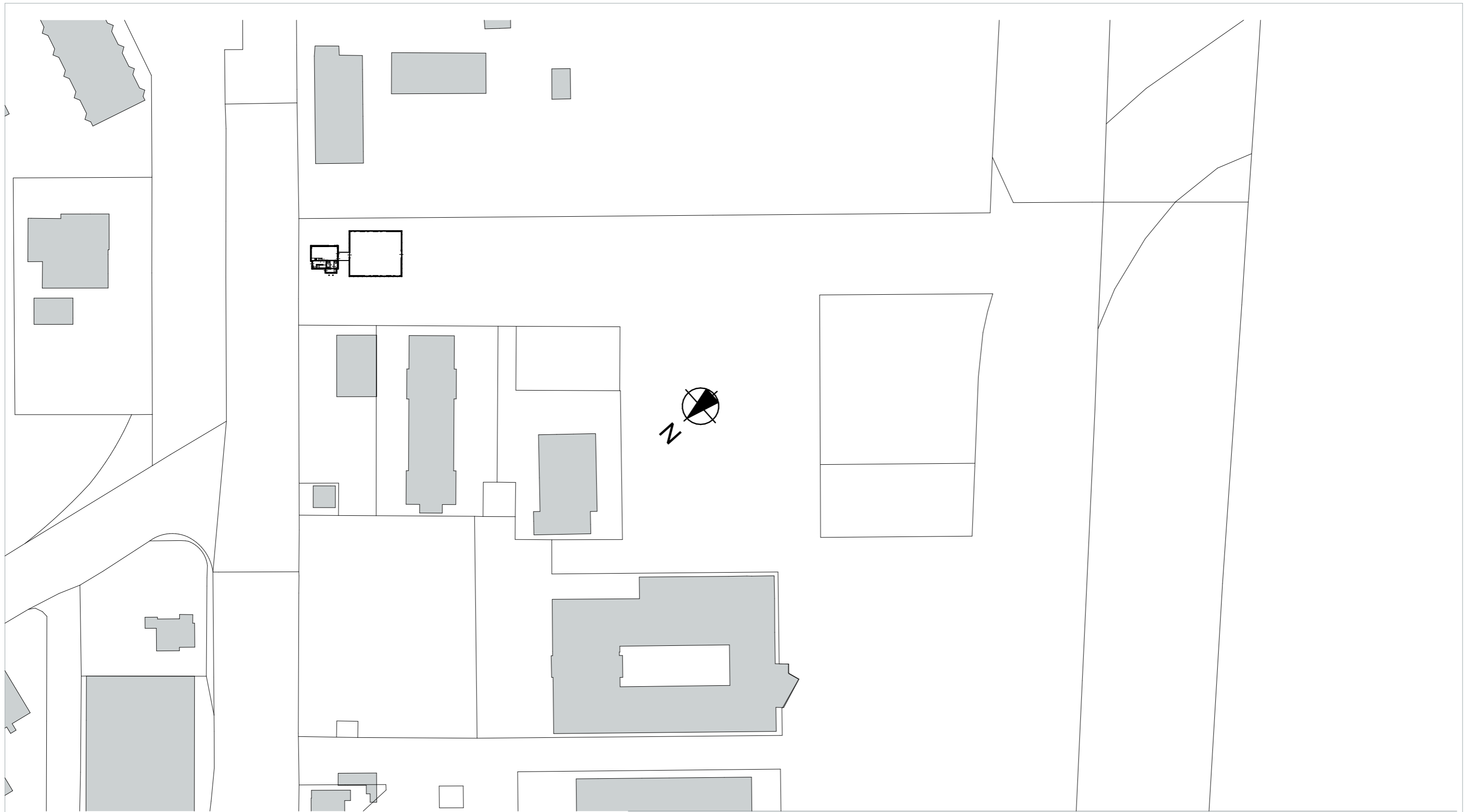
VO-VB

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:142,61



Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

situatie

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

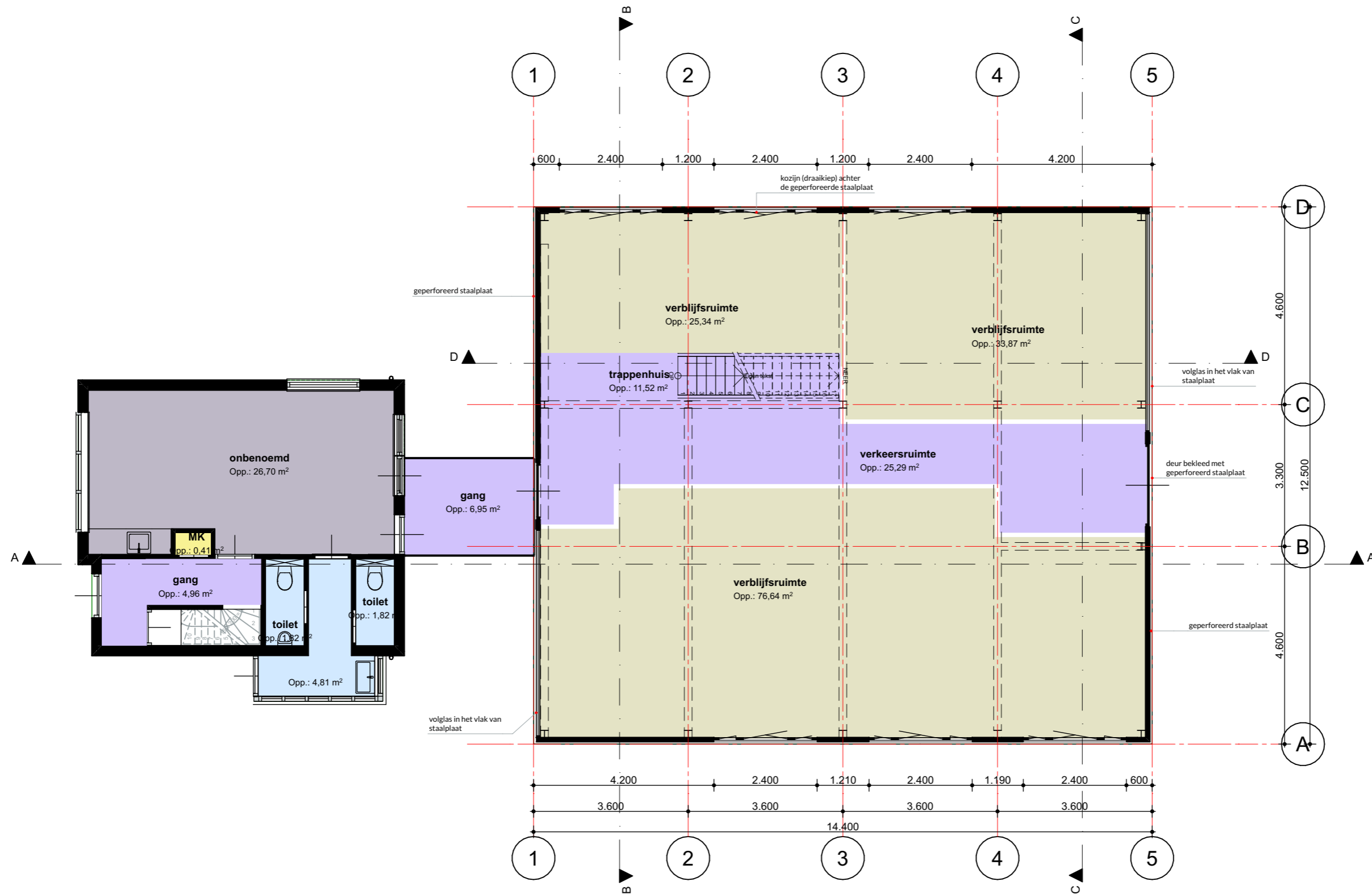
VO-90

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:1000



erfgrens

Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

begane grond

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

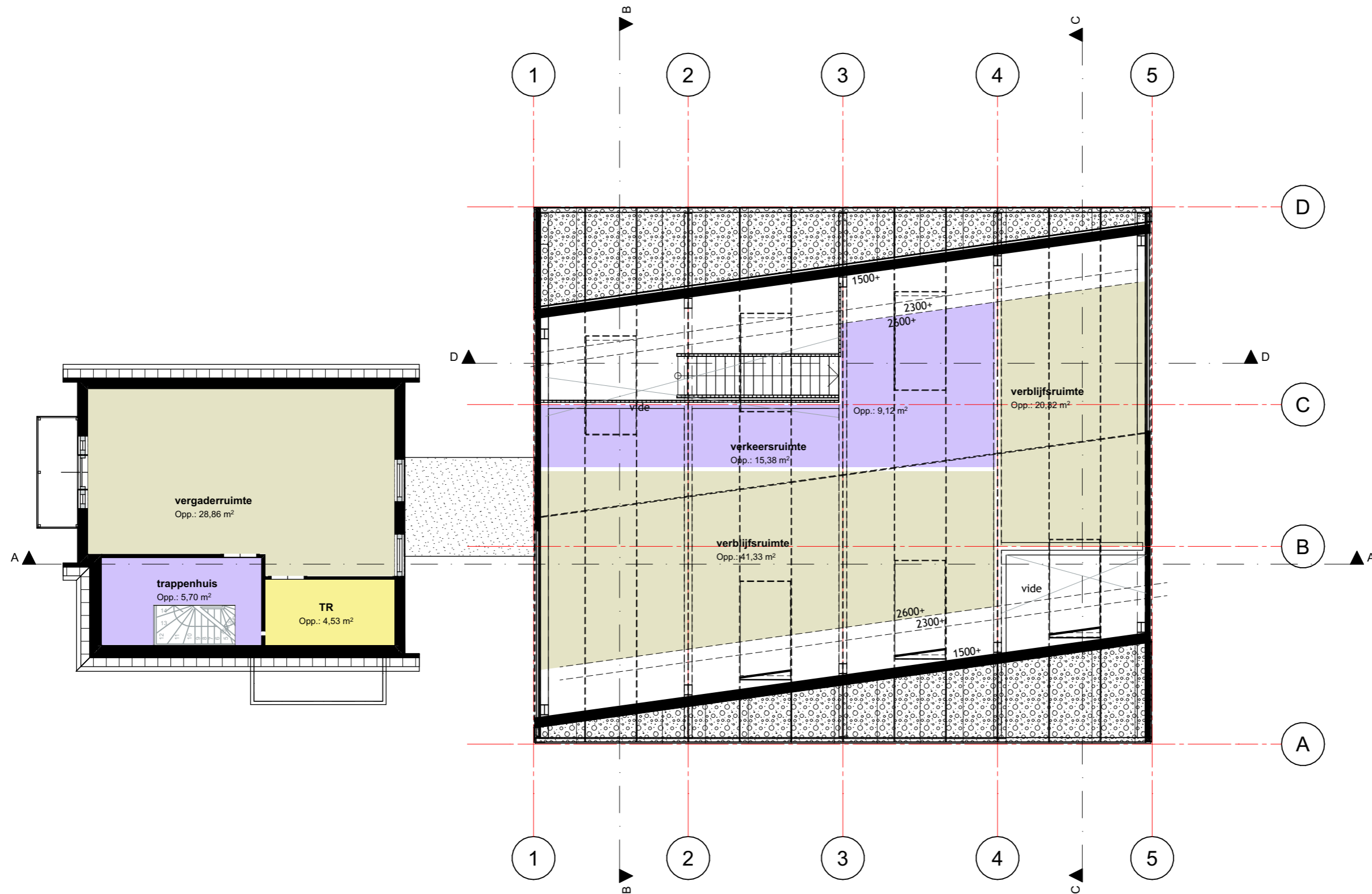
VO-00

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:100



Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

verdieping

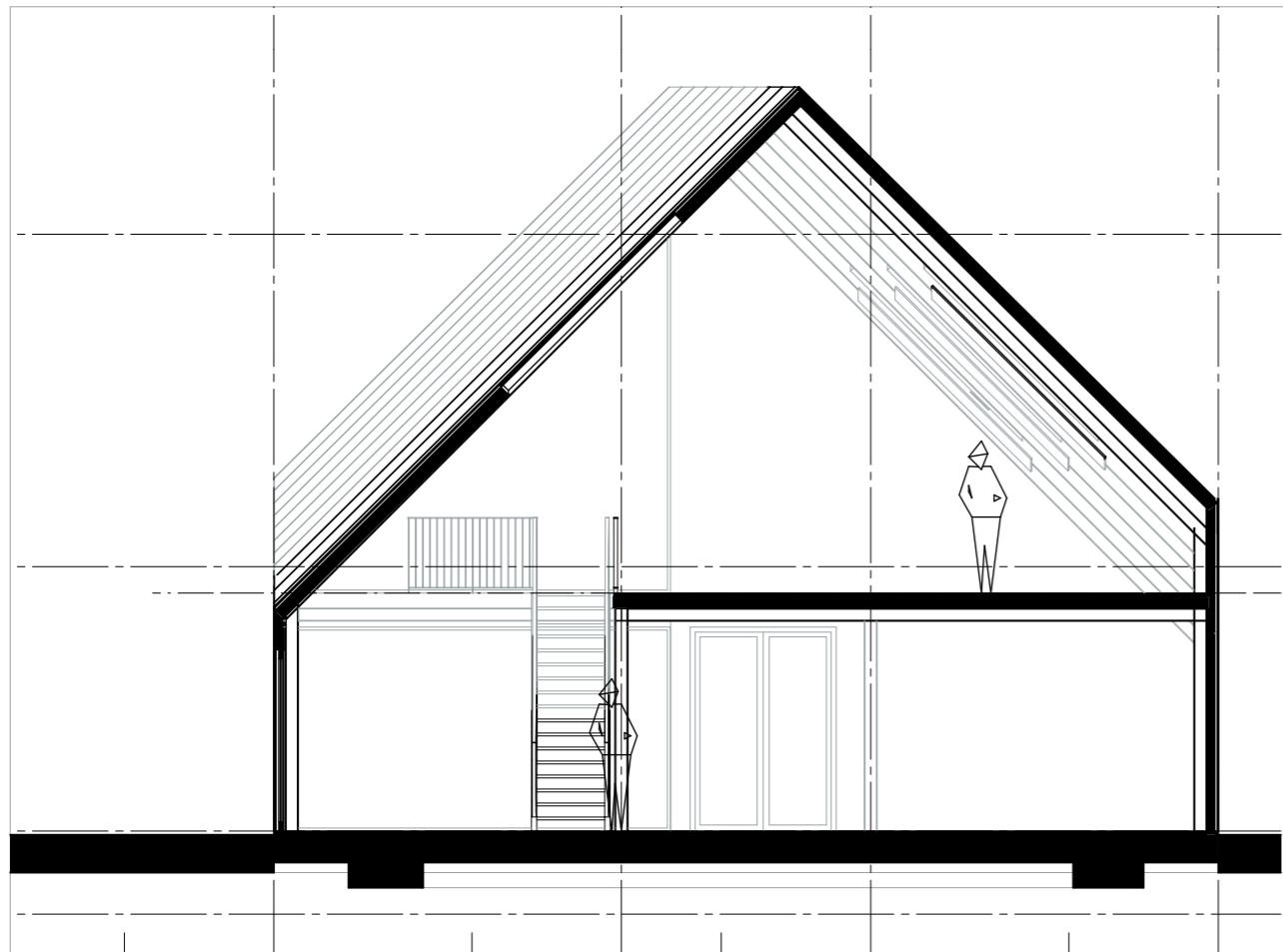
in opdracht van:
gasfabriek II-CV



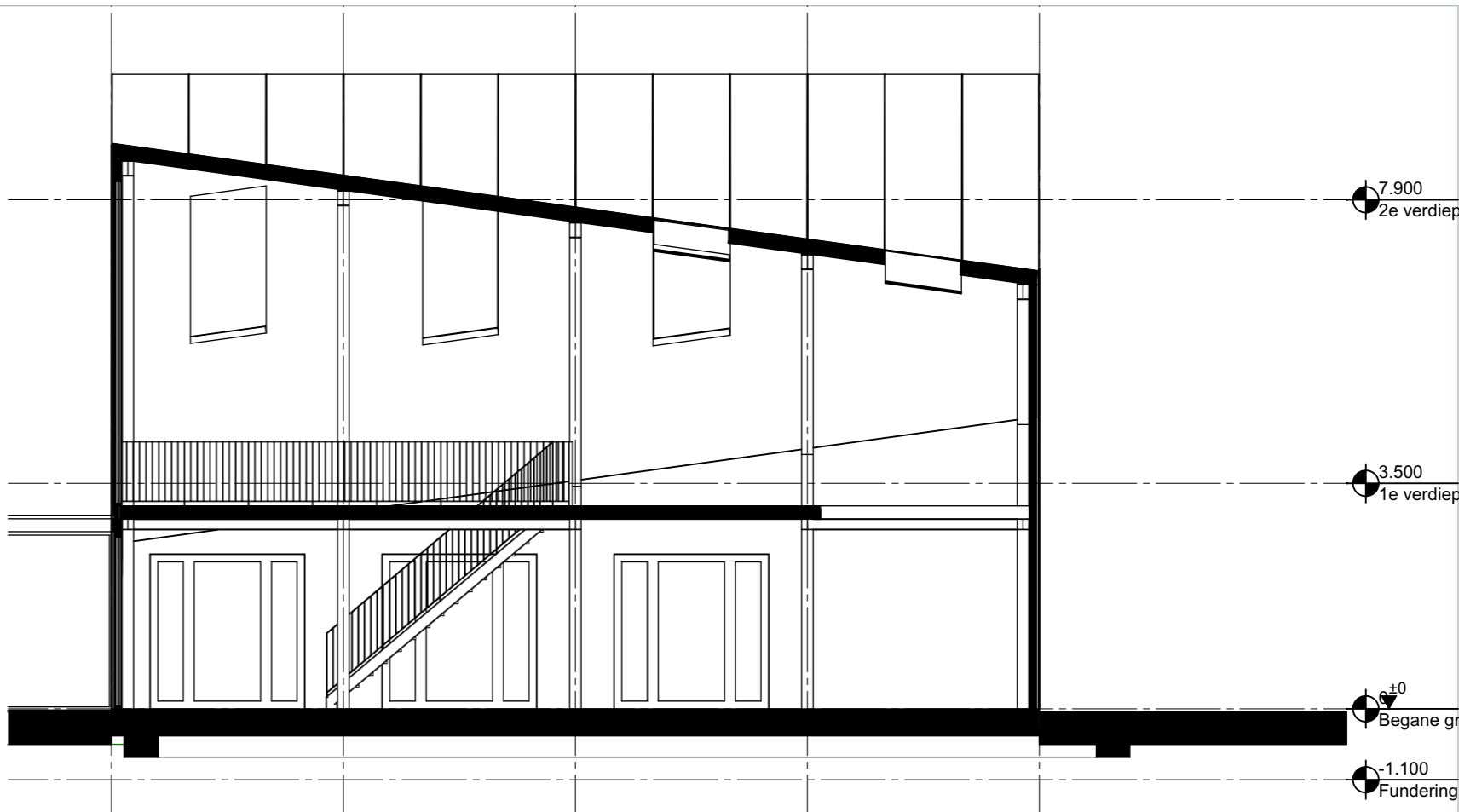
STUDIO
BOUWWERK

VO-01

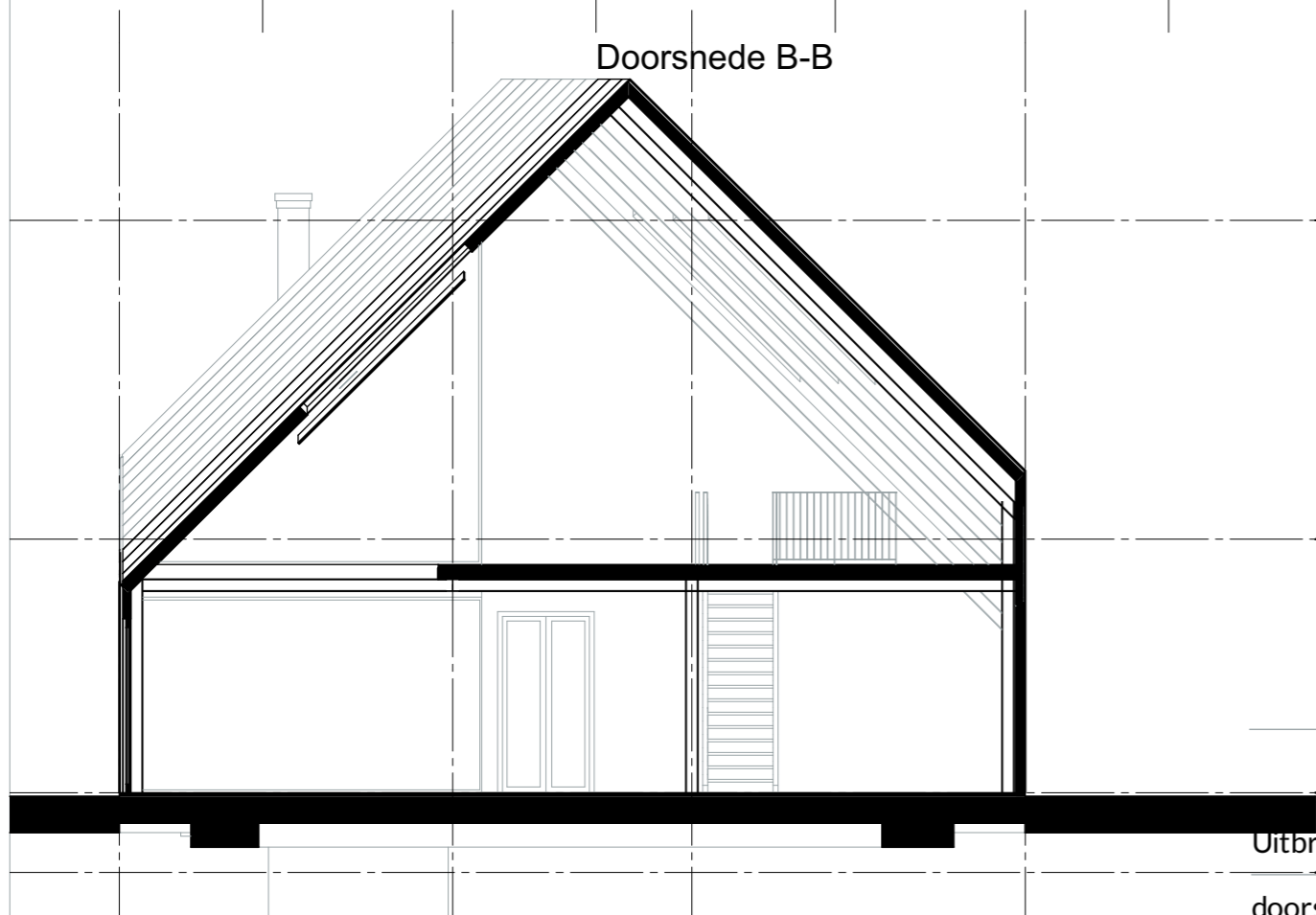
Oostzeestraat 2 7411 MD Deventer Datum: 27-03-2023 Projektnr: 221038
info@studiobouwwerk.nl 0570-725001 Formaat: A3 Schaal: 1:100



Doorsnede B-B



Doorsnede A-A



Doorsnede C-C

Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

doorsneden

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

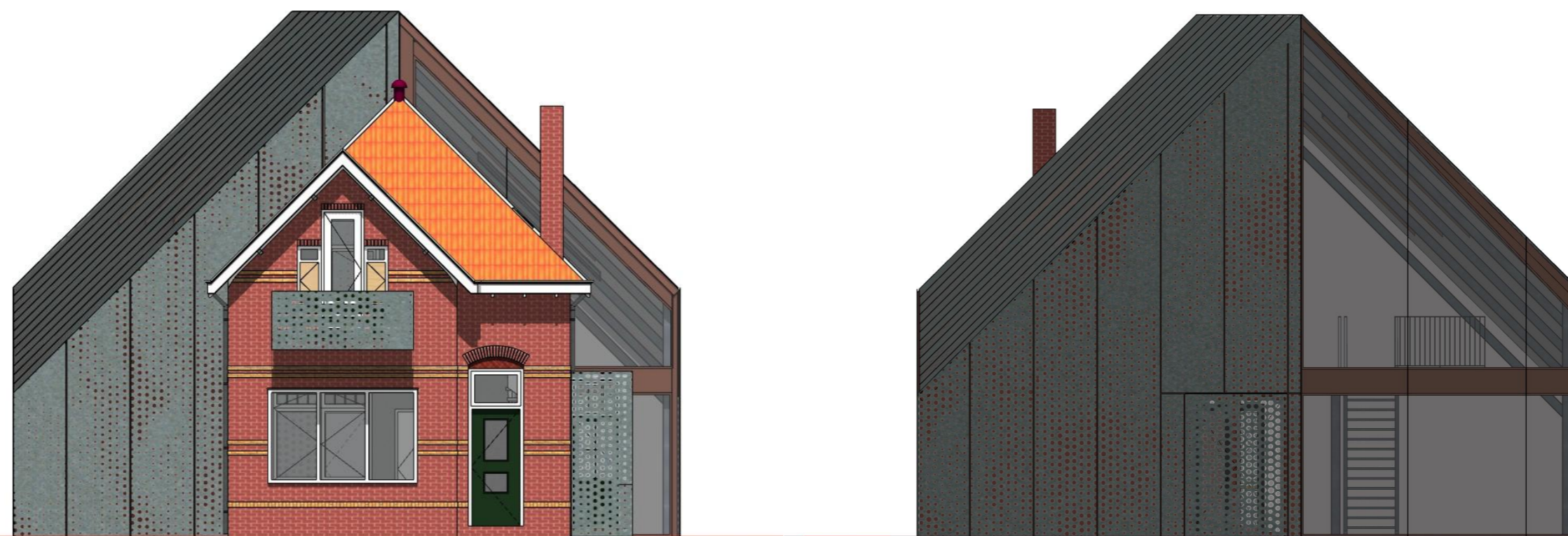
VO-08

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:100



Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

voor- en achtergevels

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

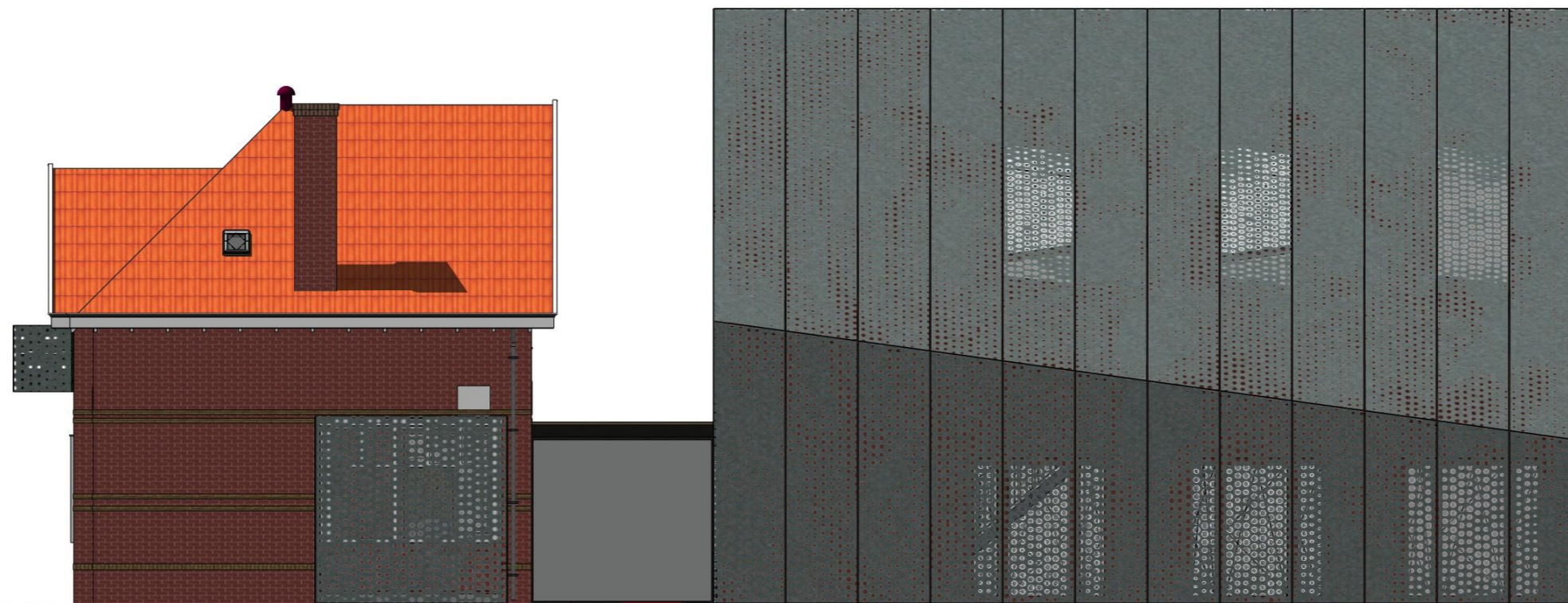
VO-06a projectie

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

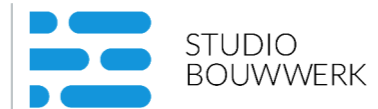
Projektnr: 221038
Schaal: 1:100



Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

rechter zijgevel

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

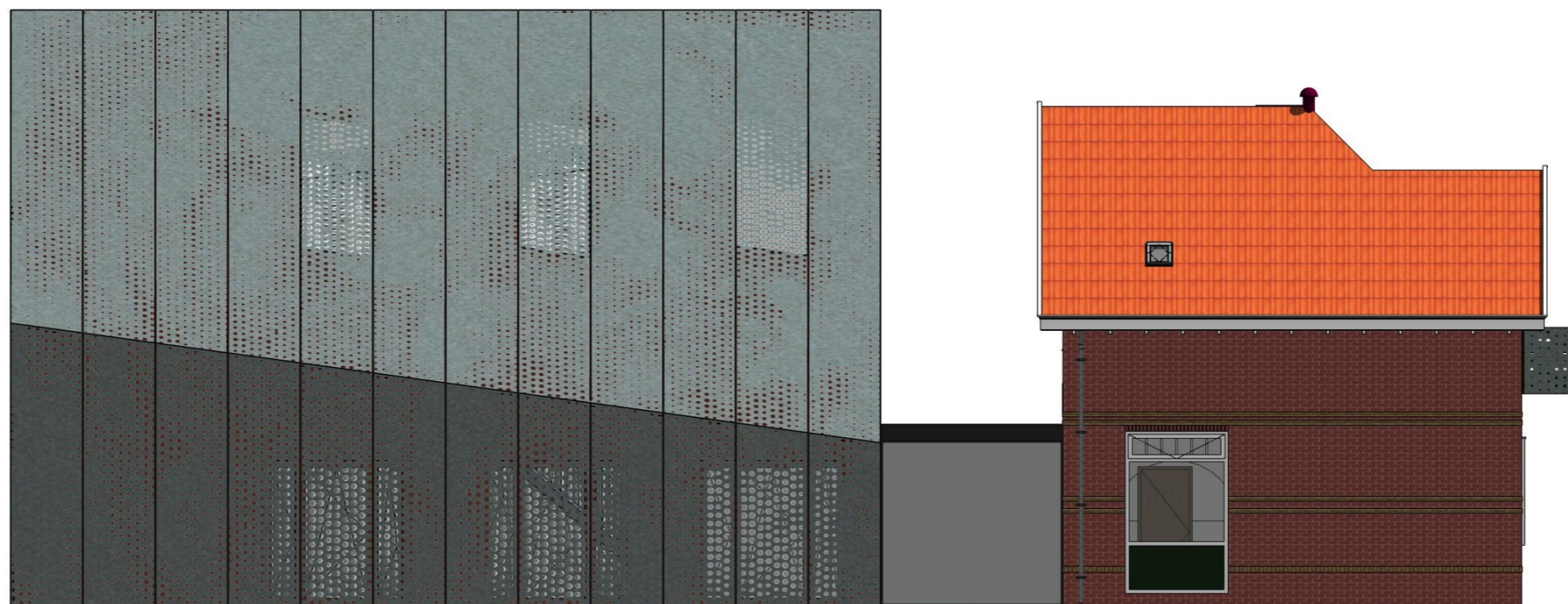
VO-06b projectie

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:100



Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

linker zijgevel

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

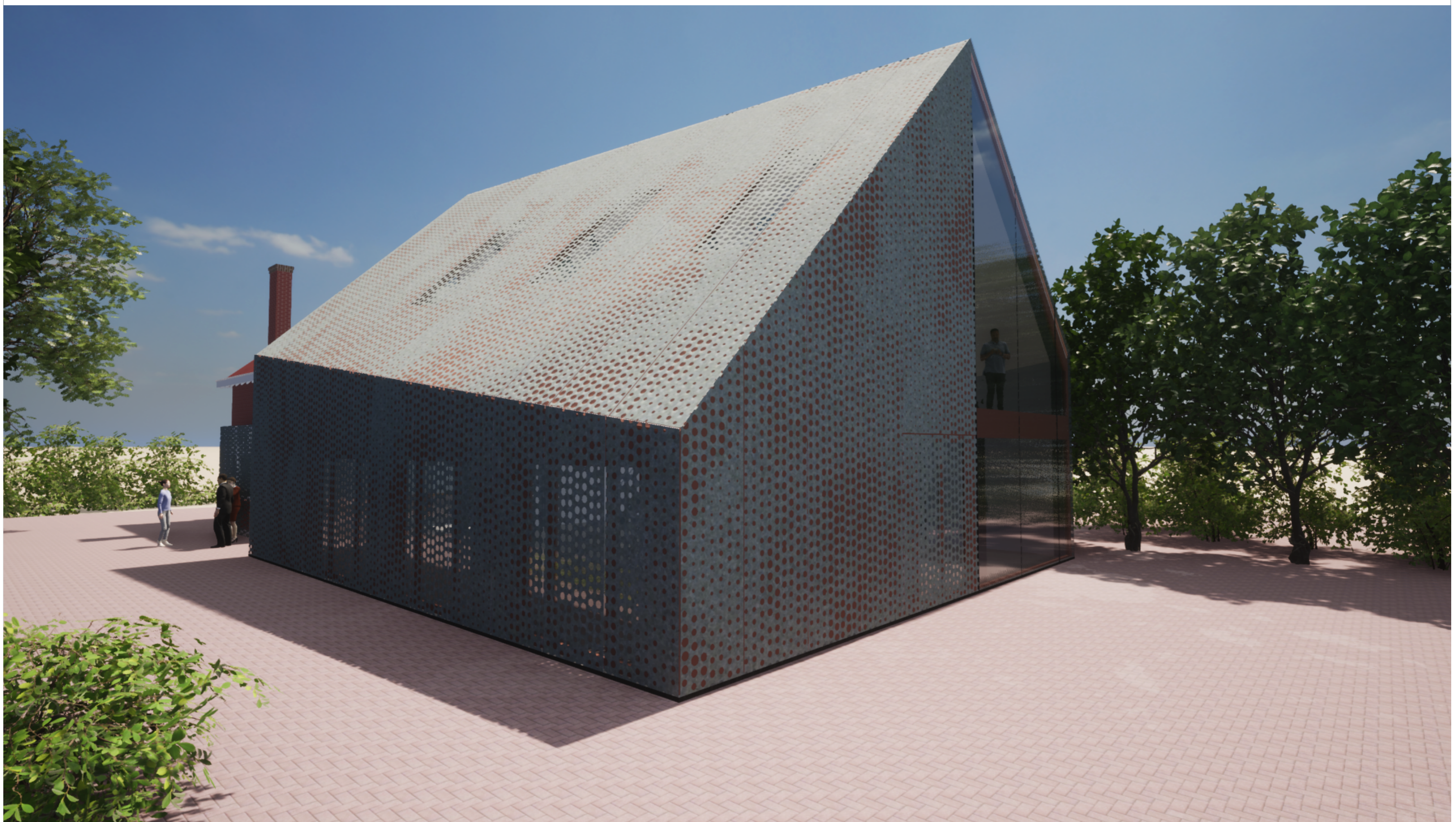
VO-06c projectie

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:100, 1:296,90



Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

3D impressie

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

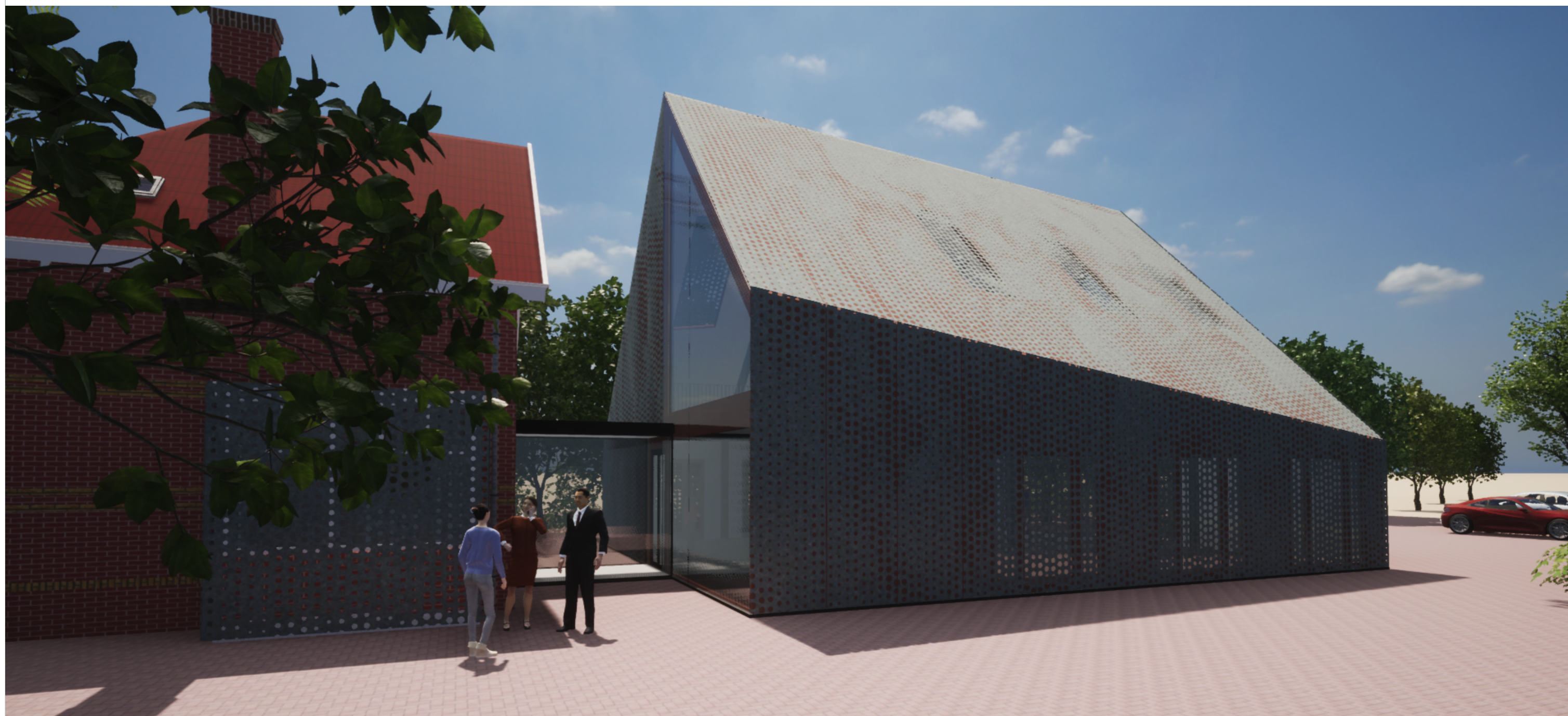
VO-10

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:1,69



Uitbreiding Fittershuisje terrein gasfabriek

3D impressie

in opdracht van:
gasfabriek II-CV



STUDIO
BOUWWERK

VO-11

Oostzeestraat 2
info@studiobouwwerk.nl

7411 MD Deventer
0570-725001

Datum: 27-03-2023
Formaat: A3

Projektnr: 221038
Schaal: 1:1,69