

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verkoop gronden in Havenkwartier t.b.v. Havendame

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 18-03-2025
Notanummer : 2025-168
Datum : 18-03-2025
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) :

Parafering

12-03-2025: Sr. projectmanager12-03-2025: Wethouder

Agendering

- * 13-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 13-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

18-03-2025

B & W d.d.: 18-03-2025

Besluit

1. De ontwikkeling Havendame definitief te gunnen aan Heutink Groep BV
2. Te verkopen aan Heutink Groep BV, de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie C, nummers 3372 (gedeeltelijk) en 1280 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Noordzeestraat 6 te Deventer voor een koopsom van € 998.400,- (prijspeil 2025) exclusief de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper, een en ander zoals overeengekomen in de door Heutink Groep BV ondertekende koopovereenkomst
3. Het verkoopbesluit vast te stellen
4. De burgemeester te verzoeken wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen om de koopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koopovereenkomst en de daarbij horende bijlagen

Inleiding

Havenkwartier Deventer is volop in ontwikkeling. Particuliere opdrachtgevers spelen de hoofdrol in het gebied. Voor bepaalde opgaven in het gebied is specialistische know-how nodig. Combinaties van ontwikkelaars, bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties en andere vernieuwers krijgen de kans om hun meerwaarde te bewijzen. "Havendame" is een dergelijke opgave.

Voor de uitgifte van de gemeentelijke kavel "Havendame" in het Havenkwartier is een biedboek opgesteld en eind 2023 vastgesteld. De kavel is direct gelegen aan de haven tegenover de Grijsze Silo. Vlak naast de uit te geven kavel staat het Elevatorgebouw dat onderdeel is van het ensemble aan silo's en om die reden behouden blijft.

In september 2024 is de locatie voorlopig gegund aan Heutink Groep BV. De koper: Heutink Groep BV en Gemeente hebben nu overeenstemming bereikt over de koopovereenkomst waarin de principes van de inschrijving, alsmede andere voorwaarden voor verkoop van de kavel zijn vastgelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De bouw en realisatie van ca 23 appartementen in het Havenkwartier. Conform de winnende inschrijving worden er woningen gerealiseerd in een iconisch gebouw. Circulariteit en duurzaamheid zijn belangrijke pijlers van het ontwerp.

Kader

- * Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier
- * Omgevingsplan Deventer, deel Chw bestemmingsplan stad en dorpen deel B, 1e herziening
- * Grondexploitatie Silogebied
- * Collegebesluit 2023-1061 Definitief biedboek Havendame 28 november 2023
- * Collegebesluit 2024-420 Selectiefase Havendame 14 mei 2024
- * Collegebesluit 2024-663 gunningsfase Havendame 3 september 2024

Betrokken partijen en participatie

Het plan past binnen het kader van het geldende Omgevingsplan. Het biedboek is tot stand gekomen met projectgroep Havenkwartier en FrontOffice Havenkwartier en opgesteld om de kavel te verkopen. Op 2 november 2023 is de buurt geïnformeerd door middel van een informatieavond en zijn reacties opgehaald. Op deze avond is één reactie binnengekomen over het biedboek Havendame waarin aangegeven werd dat de uitvraag niet realiseerbaar of betaalbaar lijkt. De gemeente heeft door een externe partij een businesscaseberekening laten uitvoeren die aantoont dat de gestelde voorwaarden wel haalbaar lijken.

De ontwikkelaar aan wie de kavel uiteindelijk wordt gegund moet het bouwplan vormgeven en opstellen binnen de kaders van het geldende omgevingsplan. De ontwikkelende partij moet ook invulling geven aan participatie over dat bouwplan.

Toelichting op participatiebeleid

nvt

Argumenten voor en tegen

Een van de ambities voor de ontwikkeling van het Havenkwartier is "gewild wonen". De inschrijving voorziet in de bouw van een gebouw waar naar verwachting 23 appartementen in het dure segment gerealiseerd kunnen worden.

Het biedboek zette in op twee ambities: architectuur en circulariteit. Het ontwerp moest passen binnen het gebied Havenkwartier en specifiek binnen en ensemble aan silo's (Grijze silo, Zwarte silo en Elevatorgebouw). Daarnaast moest het een baken in de haven worden met een levendige plint. Op het gebied van circulariteit werd ingezet op biobased bouwen, hergebruik en het lokaal verkrijgen van materialen. Verder wordt parkeren binnen de kavel opgelost, wordt door de ontwikkelaar de kadeconstructie vernieuwd en wordt een grondprijs van € 998.400,- (prijspeil 2025) betaald.

De inschrijving SILO van Heutink Groep BV scoorde hoog. De ontwikkeling voorziet in een woongebouw met een parkeerkelder met parkeersysteem, een plint met Deli (winkeltje voor lunch/koffie etc.) en werkplekken met daarboven zes woonlagen met totaal 23 koopappartementen in het dure segment. De kelder wordt gemaakt van low carbon beton, de onderbouw van hergebruikt staal uit een donorgebouw en de bovenbouw van cross laminated timber (CLT). De woningscheidingen bestaan uit wandsystemen opgebouwd uit systeemwanden met een kern uit biobased vlas. De gevels bestaan uit HSB-elementen gevuld met hennepisolatie en een bekleding uit thermisch gemodificeerd hout. Het dak wordt samengesteld uit CLT met hennepblokken als dakisolatie. Gevelpuien worden uitgevoerd in hout. Als de in het hout opgeslagen CO₂ meegewogen wordt, is de uitstoot van het gebouw lager dan nul, dus wordt binnen het project meer CO₂ opgeslagen dan er wordt uitgestoten. De ketensamenwerking Boeren voor Biobased Bouwen is aangehaakt voor het verkrijgen van lokale biobased materialen.

Met de geraamde opbrengsten is rekening gehouden binnen de GREX Havenkwartier. Voor de te ontwikkelen kavel geldt een vaste grondprijs van € 998.400,- (prijsspeil 2025) waarbij de partij die de kavel gaat ontwikkelen op eigen kosten ook de kadeconstructie zal vernieuwen. De verkoopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met 4% en de kavel wordt uiterlijk in 2026 afgenomen.

Tegenargument ontwikkeling "Havendame"

Enkele partijen in het Havenkwartier hebben aangegeven tegen verdere woningbouw te zijn omdat het de levendigheid in het Havenkwartier zou aantasten. Hiertoe is echter al veel eerder besloten en er is grote behoefte aan woningbouw in Deventer.

Financiële consequenties en dekking

De voorbereiding, uitwerking en realisatie van plannen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de opbrengsten van € 998.400,- (prijsspeil 2025), exclusief de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper, wordt rekening gehouden in de GREX. Indien de kavel begin 2026 wordt afgenomen wordt de prijs geïndexeerd met 4%.

Openbaarmaking en communicatie

De nota kan na ondertekening van de overeenkomst openbaar worden gemaakt.

Aanpak en uitvoering

De plannen worden nu verder uitgewerkt door koper. De vergunning voor het gebouw wordt in de loop van 2025 aangevraagd. Indien en nadat u positief besluit zal de levering van de gronden plaatsvinden na een onherroepelijke omgevingsvergunning einde 2025 of begin 2026. Na een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de bouw van het gebouw mogelijk in de loop van 2026 aanvangen.