

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Definitieve gunning plot 3 t/m 7 Sluiskwartier

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-03-2025
Notanummer	: 2025-22
Datum	: 11-03-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 1a - Koop-ontwikkelovereenkomst plot 3 tm 7 hoofdttekst.pdf, Bijlage 1b - Koop-ontwikkelovereenkomst plot 3 tm 7 bijlagen.pdf

### Parafering

<li>03-03-2025: Sr. projectmanager</li><li>03-03-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 06-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 06-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

11-03-2025

B & W d.d.: 11-03-2025

### Besluit

1. De ontwikkeling van plot 3 t/m 7 Sluiskwartier definitief te gunnen aan Lithos Projecten B.V.
2. De koop-ontwikkelovereenkomst d.d. 14 februari 2025 aan te gaan met Lithos Projecten B.V. en daarmee te besluiten om te verkopen en te leveren aan Lithos Projecten B.V. een perceel grond van in totaal circa 2.283 m2, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E, nummers 11064, 10871, 10782, 10783, 10784, 11020, 11122, 12608, 13417 (voorheen 11697), allen gedeeltelijk met bijbehorende opstallen voor een koopsom van € 4.200.000,- (prijsspeel 1-1-2024) exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting
3. De burgemeester te verzoeken om wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen om de bij punt 2 genoemde koop-ontwikkelovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen en de daarbij behorende bijlagen te paraferen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koop-ontwikkelovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen (omdat hier concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie in staat en de inschrijving intellectueel eigendom is van Lithos). De nota en het besluit openbaar maken nadat de koop-ontwikkelovereenkomst door de gemeente is ondertekend

### Inleiding

In september 2024 heeft het college de eindbeoordeling van de verkoopfase vastgesteld en is de ontwikkeling van plot 3 t/m 7 voorlopig gegund aan Lithos Projecten B.V. De afgelopen maanden is de model-koop-ontwikkelovereenkomst uitgewerkt tot definitieve koop-ontwikkelovereenkomst. Deze is ondertekend door Lithos. Daarmee kan de ontwikkeling van plot 3 t/m 7 definitief worden gegund aan Lithos en de koop-ontwikkelovereenkomst worden aangegaan.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd resultaat van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is de transformatie tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkgebied op een bijzondere plek in de stad en met behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedonderdelen die de locatie een bijzonder karakter geven. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het definitieve gunningsbesluit is de afronding van het verkoopproces en concreet perspectief op herontwikkeling van plot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier.

### **Kader**

- \* Collegebesluit voorlopige gunning plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 10 september 2024 inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit aanvulling verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 4 juni 2024 inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit verkoop Pothoofd 189 (plot 8) Sluiskwartier d.d. 5 maart 2024
- \* Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 28 november 2023 inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit vaststellen kavelprijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- \* Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentrete voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- \* Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- \* Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- \* Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

### **Betrokken partijen en participatie**

Op het moment dat het definitieve gunningsbesluit is genomen worden de bouwplannen door Lithos uitgewerkt binnen de kaders van de koop-ontwikkelovereenkomst en het vastgestelde en onherroepelijke omgevingsplan. Daarnaast zal Lithos in overleg met het gemeentelijke projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

### **Toelichting op participatiebeleid**

n.v.t.

### **Argumenten voor en tegen**

In september 2023 is de voorlopige gunning aan Lithos uitgegaan. Tijdens de aansluitende standstill termijn zijn er geen bezwaren geuit en is er geen kort geding aanhangig gemaakt door de afgewezen ontwikkelaars. Vervolgens is met Lithos de model-koop-ontwikkelovereenkomst uitgewerkt tot een definitieve koop-ontwikkelovereenkomst. Wat daarbij tijd geleverd heeft, is het opstellen van een interim-evaluatierapport van de uitgevoerde bodemsaneringen en de uitwerking van de mogelijkheid tot gefaseerde levering. Het interim-evaluatierapport is als bijlage aan de overeenkomst toegevoegd.

De definitieve koop-ontwikkelovereenkomst is door Lithos ondertekend en als bijlage 1 aan de nota toegevoegd (hoofdstuk = bijlage 1a, bijlagen = bijlage 1b). Op basis van deze overeenkomst zal Lithos in overleg met de gemeente het ontwerp van de woningen uitwerken, de verkoop van de woningen starten en een omgevingsvergunning aanvragen. De benodigde screening in het kader van Bibob is met positief resultaat afgerond.

Gelet op de betekenis van het aangaan van de koop-ontwikkelovereenkomst voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier als geheel wordt in overleg met Lithos een officieel tekenmoment ingepland. Daarbij is het nodig dat portefeuillehouder Wijnhoud een volmacht ontvangt voor de ondertekening van de overeenkomst.

Er zijn geen argumenten tegen de definitieve gunning aan Lithos Projecten B.V. en het aangaan van de koop-ontwikkelovereenkomst.

### **Financiële consequenties en dekking**

In lijn met het vastgestelde verkoopdocument is een vaste koopprijs gehanteerd van in totaal € 4.200.000,- (prijsspeil 1-1-2024). Met deze opbrengst is rekening gehouden in de gemeentelijke grondexploitatie.

Lithos heeft op basis van de koop-ontwikkelovereenkomst de keuze om plot 3 t/m 7 in één keer of gefaseerd af te nemen. In de koop-ontwikkelovereenkomst is geregeld dat Lithos bij gefaseerde afname van de plots een bankgarantie verstrekt ter hoogte van 30% van de koopprijs van de nog te leveren plots.

De kosten voor de voorbereiding, uitwerking en realisatie van de plannen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente draagt zijn eigen plankosten. Daar is ook rekening mee gehouden in de grondexploitatie. Er zijn geen nadere financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na de uitwerking van de standstill-termijn is een persbericht uitgegaan over de voorlopige gunning aan Lithos. Daaraan zijn ook visualisaties toegevoegd. Er is nu geen persbericht en/of aanvullende communicatie nodig.

### **Aanpak en uitvoering**

Na de besluitvorming door het college zal de koop-ontwikkelovereenkomst worden ondertekend door de gemeente. Vervolgens zal Lithos het ontwerp van de woningen uitwerken, de verkoop van de woningen starten en een omgevingsvergunning aanvragen. Verwacht wordt dat dit proces ongeveer 1 jaar in beslag neemt. Daarna volgt de levering van de gronden en opstallen aan Lithos en start de renovatie van de te behouden opstallen en de bouw van de nieuwe woningen. Verwacht wordt dat de realisatie gefaseerd zal verlopen.

