

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Sluiten Koop- Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst met
: Blauwhoed Projectontwikkeling inzake herontwikkeling Droopad 1
Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/24/131394/ADV/24/201682386 **Opsteller:** Jurriaan Vos & Jop
: van der Wee
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner **Afdeling** : Ruimte, Samenleving
en Ontwikkeling

Openbaarheid : Openbaar m.u.v. bijlagen 1,2 & 15

Afstemming met : Juridische zaken, wethouder Schrijner

Samenvatting

Op 29 oktober 2024 heeft uw college ingestemd met de voorlopige gunning van het project Droopad 1 Duiven aan Blauwhoed Projectontwikkeling B.V. Inmiddels is de termijn om hiertegen bezwaar aan te tekenen verstreken en is de gunning definitief. In de Koop- Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst voor de herontwikkeling van locatie Droopad 1 Duiven worden de voorwaarden waaronder deze locatie wordt verkocht en deze herontwikkeling plaatsvindt vastgelegd. De winnende aanbidding van Blauwhoed Projectontwikkeling B.V. is in de overeenkomst verwerkt.

Beslispunten

De burgemeester en het college van burgemeester en wethouders – ieder voor zover het hun bevoegdheid betreft – besluiten om:

1. In te stemmen met de Koop- Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst met Blauwhoed Projectontwikkeling B.V. voor de herontwikkeling van Droopad 1 in Duiven;
2. Wethouder Schrijner te machtigen om deze overeenkomst namens het college te ondertekenen.

Aanleiding

Voor de herontwikkeling van locatie Droopad 1 te Duiven van een schoolgebouw naar een woningbouwlocatie is een selectieprocedure doorlopen waaruit Blauwhoed Projectontwikkeling B.V. als winnaar naar voren is gekomen. Als bijlage bij deze selectieprocedure was een concept van de Koop- Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst gevoegd. Deze concept overeenkomst is definitief opgesteld door het plan van Blauwhoed Projectontwikkeling, voor de bouw van 50 appartementen, te verwerken in de overeenkomst. Hiermee kan worden overgegaan tot ondertekening van de overeenkomst.

Beoogd effect

Het realiseren van 50 koopappartementen op locatie Droopad 1 en daarmee uitvoering geven aan een woningbouwlocatie die met de meeste prioriteit ontwikkeld moet worden volgens de Woonvisie Duiven 2021-2030.

Argumenten

1.1. *In deze overeenkomst worden de voorwaarden voor de herontwikkeling van Droopad 1 vastgelegd.*

In de overeenkomst worden de voorwaarden voor de herontwikkeling en nadere afspraken over de samenwerking en rolverdeling tussen partijen vastgelegd. Maar ook over de wijze waarop, de voorwaarden waaronder en de uitgangspunten waarbinnen de verkoop en levering van de gronden, de verdere samenwerking, de planontwikkeling en realisatie van de woningen op de ontwikkellocatie dienen plaats te vinden.

1.2. *De door Blauwhoed Projectontwikkeling in de selectieprocedure geboden koopsom wordt in deze overeenkomst vastgelegd.*

Onderdeel van de selectieprocedure is een aanbod voor de koopprijs. De door Blauwhoed Projectontwikkeling BV geboden koopsom wordt in deze overeenkomst opgenomen. Deze overeenkomst dient daarmee als basis voor de nog op te stellen akte van levering.

1.3. *De overeenkomst sluit aan bij de eerdere conceptovereenkomst*

Als bijlage bij de selectieprocedure was een concept van de Koop- Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst gevoegd. Deze concept overeenkomst is definitief opgesteld door het plan van Blauwhoed Projectontwikkeling, voor de bouw van 50 appartementen, te verwerken in de overeenkomst. Deze overeenkomst sluit aan bij de conceptovereenkomst, inhoudelijk is zijn er geen wezenlijke zaken gewijzigd in de definitieve overeenkomst.

2.1 *Wethouder Schrijner is het meest geëigend om de overeenkomst te ondertekenen*

Op grond van artikel 171 eerste lid Gemeentewet vertegenwoordigt de burgemeester de gemeente in en buiten rechte. Op grond van artikel 171 tweede lid kan de burgemeester de in het eerste lid bedoelde vertegenwoordiging opdragen aan een door hem aan te wijzen persoon.

Wethouder Schrijner heeft onder andere versnelling woningbouw en ruimtelijke ordening in zijn portefeuille. Het is daarom het meest passend dat hij de overeenkomst ondertekent.

Kanttekeningen

2.1. *De afspraken in de overeenkomst voldoen qua woningbouwprogramma niet aan de Woondeal 2.0*

Qua woningbouwprogramma voldoen de afspraken in de overeenkomst niet aan de Woondeal 2.0. Voor deze locatie zijn geen sociale huurwoningen voorzien. In de directe nabijheid zijn al 2 projecten met 100% sociale huurwoningen gepland (VCD Woonzorg & Goudenregenstraat 1), in de door de raad vastgestelde notitie 'streefprogramma nieuwbouw' is bepaald dat het streefprogramma geldt voor alle woningbouwlocaties gezamenlijk in de periode 2023-2030. De optelsom van alle woningbouwlocaties moet leiden tot het streefprogramma.

- 2.2. *Er loopt een beroepsprocedure bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan*
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is een beroepsprocedure opgestart. Voor deze procedure is nog geen zittingsdatum bekend. Op dit moment is het bestemmingsplan dus nog niet onherroepelijk, maar wel in werking. Indien het bestemmingsplan wordt vernietigd voordat is beslist op de aanvraag omgevingsvergunning is er sprake van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Zolang het bestemmingsplan in werking is, is er sprake van een reguliere omgevingsplan activiteit en kan de omgevingsvergunning in overeenstemming met het bestemmingsplan worden verleend.
- 2.3. *Het te verkopen perceel moet geschikt voor wonen worden geleverd*
Er is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel. Echter is de kwaliteit van de bodem onder de huidige basisschool nog niet bekend. Dit kan pas na sloop van de school worden onderzocht. Indien blijkt dat de bodem onder de school is verontreinigd dan dient deze te worden gesaneerd. De gemeente is in dat geval verantwoordelijk voor de sanering.

Financiële paragraaf

De door Blauwhoed Projectontwikkeling BV aangeboden koopsom is vastgelegd in deze overeenkomst. De minimale koopsom voor deze locatie was bepaald op € 750.000,-. De vastgelegde koopsom is hoger dan dit bedrag.

Participatie en communicatie

Voor de locatie is al een bestemmingplan vastgesteld. Hier hebben inwoners volgens de gebruikelijke manieren de kans gehad om te reageren op het bestemmingsplan. Bij de start van de selectieprocedure is een inloopavond georganiseerd over de uit te zetten selectieprocedure. Geïnteresseerden hadden deze avond de kans om hun vragen te stellen over de procedure. Na de gunning aan Blauwhoed Projectontwikkeling B.V. is door de gemeente samen met Blauwhoed op 16 december een informatieavond gehouden. Deze is door circa 150 geïnteresseerden bezocht. Tijdens deze avond zijn de plannen van Blauwhoed gepresenteerd. De plannen zijn enthousiast ontvangen. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de geïnteresseerden door Blauwhoed betrokken.

Uitvoering

Na ondertekening van de overeenkomst wordt door partijen de aanvraag omgevingsvergunning voorbereid. Na verlenen van de vergunning wordt zo snel mogelijk de start van de werkzaamheden opgestart. Op basis van de huidige planning wordt de omgevingsvergunning in het derde kwartaal van 2025 verleend. De bouw van de appartementen kan dan in het tweede kwartaal van 2026 starten.

Bijlagen

Bijlage	Openbaar	Documentnr.	Naam
1	Niet Openbaar	201686242	Koop - Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst Droopad 1 - Blauwhoed Projectontwikkeling
2	Niet Openbaar	201686265	Bijlage 1a Prijs Droopad - Blauwhoed
3	Openbaar	201686266	Bijlage 1b Ruimtelijke Inpassing Droopad – Blauwhoed
4	Openbaar	201686267	Bijlage 1c Woonprogramma Droopad – Blauwhoed
5	Openbaar	201686269	Bijlage 1d Duurzaamheid Droopad – Blauwhoed
6	Openbaar	201686270	Bijlage 1d Plan van Aanpak Droopad – Blauwhoed
7	Openbaar	201686278	Bijlage 2 Handboek technische eisen inrichting openbare ruimte
8	Openbaar	201686279	Bijlage 3 Gunningsdocument
9	Openbaar	201686280	Bijlage 4 Tekening Openbaar gebied
10	Openbaar	201686281	Bijlage 5 Planning
11	Openbaar	201686282	Bijlage 6 Verkooptekening
12	Openbaar	201686283	Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek Droopad 1
13	Openbaar	201686284	Bijlage 8 Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Liemers gemeenten
14	Openbaar	201686286	Bijlage 9 Procesverbaal van oplevering openbare ruimte
15	Niet Openbaar	201686287	Bijlage 10 Model Bankgarantie
16	Openbaar	201686290	Koop - Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst Droopad 1 - Blauwhoed Projectontwikkeling gedeeltelijk zwartgemaakt