

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Hetenstraat voorbereidingskrediet

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000467	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-04-2019
Datum	27-03-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijsen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	16-04-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	04-04-2019	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	05-04-2019
regiemanager	03-04-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-04-2019
wethouder	04-04-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-04-18

Bijlagen

verkenning van Hetenstraat

B & W d.d.: 16-04-2019

Besloten wordt:

- 1 De raad voor te stellen in te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 105.000.- voor de verkenning van de herontwikkeling van de Van Hetenstraat locatie;
- 2 het voorgestelde krediet te dekken uit opbrengsten verkoop;
- 3 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 4 de taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 5 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
ten laste te brengen van opbrengsten verkoop	

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

### Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De locatie van Hetenstraat in de wijk Keizerslanden is aangeduid als strategisch bezit, opgenomen in taakveld 03, onroerende zaken buiten exploitatie.

Er is een eerste verkenning uitgevoerd. Bij de verkenning zijn een aantal varianten op hoofdlijnen onderzocht waarbij verschillende opties, namelijk verkoop, transformatie dan wel sloop van de bestaande schoolgebouwen is meegenomen.

Uit de verkenning is gebleken dat de varianten voldoende perspectief bieden voor het initiëren van een verdere uitwerking in een vervolgfase namelijk het opstellen van een ontwikkelingsperspectief (definitiefase).

Middels het opstellen van een ontwikkelingsperspectief worden de verschillende mogelijkheden, waaronder een hoogbouwvariant, verder uitgewerkt en kan een keuze worden voorgelegd.

Uw college en de raad worden nu gevraagd te starten met de definitiefase, door het opstellen van een ontwikkelingsperspectief. In dit perspectief worden de kaders en uitgangspunten bepaald voor de verdere ontwikkeling. De kaders en uitgangspunten zijn enerzijds bepaald door vastgesteld beleid en geven anderzijds de ambitie weer voor de ontwikkeling van deze locatie. (denk aan doelgroepen, hoe om te gaan met bestaand vastgoed...).

Belangrijke aandachtspunten bij het opstellen van het ontwikkelperspectief zijn:

1. Hoe om te gaan met de bestaande schoolgebouwen (sloop, renovatie, verkoop huidige staat)
2. Welke differentiatie, doelgroepen zijn gewenst in dit gebied
3. Fasering, opdeling van de locatie
4. Ruimtelijke kwaliteit inclusief programma
5. Economische uitvoerbaarheid (financien en risico's) en dekkingsbron (risicodragers)
6. Betrokkenheid van derden (oa. omwonenden, gebruikers)
7. Ontwikkelingsstrategie: wijze van ontwikkeling of verkoop

Deze aandachtspunten moeten verder onderzocht worden om mede de bouwmogelijkheden van de locatie te bepalen. Dit wordt uitgewerkt in een aantal mogelijke scenario's. Het ontwikkelingsperspectief wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college en Raad.

### Beoogd resultaat

De herontwikkeling van de locatie van Hetenstraat kan ruimte bieden voor verschillende ontwikkelingen die de wijk versterken. De locatie kan een bijdrage leveren aan de stedelijke woningbouwopgave en/of het versterken van maatschappelijke voorzieningen in de wijk.

Een keuze voor de herontwikkeling zal ook richting geven hoe om te gaan met het gemeentelijk vastgoed (voormalige schoolgebouwen). Kunnen deze worden getransformeerd, ingezet worden voor maatschappelijke functies of ruimte maken voor woningbouw? De panden zijn, op dit moment, in afwachting van een definitieve (her)bestemming, tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven.

### Kader

- Vastgestelde woonvisie 2018.
- Duurzaamheidsambities gemeente Deventer

- Nota grondbeleid
- Kadernota Vastgoed

### Argumenten voor en tegen

De locatie van Hetenstraat is aangeduid als strategisch bezit in relatie tot de herstructurering Keizerslanden. Op het terrein staan 3 voormalige scholengebouwen. De panden zijn, in afwachting van een definitieve (her)bestemming, tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven bij diverse maatschappelijke en sociale functies.

De locatie biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningbouw en/of kan ruimte bieden voor maatschappelijke voorzieningen.

Bovendien betreft het een locatie met (voormalige) schoolpanden waar sprake is van achterstallig onderhoud. Het is van belang om de ontwikkelpotentie van de locatie en gebouwen verder uit te zoeken, opdat er keuzes gemaakt kunnen worden voor de toekomstige bestemming (sloop, transformatie of verkoop).

### Extern draagvlak (partners)

Op dit moment is er nog niet actief gecommuniceerd naar omwonenden. Dit zal gebeuren in de volgende fase. Het concept ontwikkelingsperspectief zal te zijner tijd gecommuniceerd worden aan omwonenden en direct belanghebbenden.

### Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van een ontwikkelingsperspectief zijn geraamd op € 105.000,-. Dit is inclusief de kosten van € 41.000,- om te komen tot deze verkenning. De gerealiseerde kosten zijn in 2018 ten laste gekomen van taakveld 0.3 en worden teruggestort in de reserve onroerende zaken.

De totale voorbereidingskosten worden geactiveerd en komen ten laste van de verkoopopbrengsten. Op basis van een globale financiële verkenning van een aantal varianten wordt het positieve resultaat van deze ontwikkeling geschat binnen een bandbreedte van € 0,15 mln en € 1 mln.

### Aanpak/uitvoering

Voorstel is om na beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet te starten met opstellen ontwikkelingsperspectief. Dit ontwikkelingsperspectief wordt voor besluitvorming aangeboden aan college en Raad.

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Hetenstraat voorbereidingskrediet

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2019-000467

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. De Geest

16 april 2019

### Voorstel

In te stemmen met het voorbereidingskrediet van € 105.000,- voor het opstellen van een ontwikkelingsperspectief voor de locatie van Hetenstraat en dit te dekken uit de verkoopopbrengsten.

### Kern van het raadsvoorstel

De locatie van Hetenstraat in de wijk Keizerslanden is aangeduid als strategisch bezit, opgenomen in taakveld 03, onroerende zaken buiten exploitatie.

Er is een eerste verkenning uitgevoerd. Bij de verkenning zijn een aantal varianten op hoofdlijnen onderzocht waarbij verschillende opties, namelijk verkoop, transformatie dan wel sloop van de bestaande schoolgebouwen is meegenomen.

Uit de verkenning is gebleken dat de varianten voldoende perspectief bieden voor het initiëren van een verdere uitwerking in een vervolgfase namelijk het opstellen van een ontwikkelingsperspectief (definitiefase).

Middels het opstellen van een ontwikkelingsperspectief worden de verschillende mogelijkheden, waaronder een hoogbouwvariant, verder uitgewerkt en kan een keuze worden voorgelegd.

Uw raad wordt nu gevraagd te starten met de definitiefase, door het opstellen van een ontwikkelingsperspectief. In dit perspectief worden de kaders en uitgangspunten bepaald voor de verdere ontwikkeling. De kaders en uitgangspunten zijn enerzijds bepaald door vastgesteld beleid en geven anderzijds de ambitie weer voor de ontwikkeling van deze locatie. (denk aan doelgroepen, hoe om te gaan met bestaand vastgoed...).

Belangrijke aandachtspunten bij het opstellen van het ontwikkelperspectief zijn:

1. Hoe om te gaan met de bestaande schoolgebouwen (sloop, renovatie, verkoop huidige staat)
2. Welke differentiatie, doelgroepen zijn gewenst in dit gebied
3. Fasering, opdeling van de locatie
4. Ruimtelijke kwaliteit inclusief programma
5. Economische uitvoerbaarheid (financien en risico's) en dekkingsbron (risicodrager)
6. Betrokkenheid van derden (oa. omwonenden, gebruikers)
7. Ontwikkelingsstrategie: wijze van ontwikkeling of verkoop

Deze aandachtspunten moeten verder onderzocht worden om mede de bouw mogelijkheden van de locatie te bepalen. Dit wordt uitgewerkt in een aantal mogelijke scenario's. Het ontwikkelingsperspectief wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college en Raad.

### Beoogd resultaat

De herontwikkeling van de locatie van Hetenstraat kan ruimte bieden voor verschillende ontwikkelingen die de wijk versterken. De locatie kan een bijdrage leveren aan de stedelijke woningbouwopgave en/of het versterken van maatschappelijke voorzieningen in de wijk.

Een keuze voor de herontwikkeling zal ook richting geven hoe om te gaan met het gemeentelijk vastgoed (voormalige schoolgebouwen). Kunnen deze worden getransformeerd, ingezet worden voor maatschappelijke functies of ruimte maken voor woningbouw? De panden zijn, op dit moment, in afwachting van een definitieve (her)bestemming, tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven.

#### **Kader**

- Vastgestelde woonvisie 2018.
- Duurzaamheidsambities gemeente Deventer
- Nota grondbeleid
- Kadernota Vastgoed

#### **Argumenten ten behoeve van de raad**

De locatie van Hetenstraat is aangeduid als strategisch bezit in relatie tot de herstructurering Keizerslanden. Op het terrein staan 3 voormalige scholengebouwen, zonder monumentale of cultuurhistorische waarden. De panden zijn, in afwachting van een definitieve (her)bestemming, tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven bij diverse maatschappelijke en sociale functies.

Met het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet ontstaat de mogelijkheid om voor deze locatie een haalbare ontwikkeling te onderzoeken, waarbij een goede afweging wordt gemaakt naar enerzijds programma, anderzijds sloop, transformatie en/of behoud van de bestaande schoolgebouwen.

#### **Ketenpartners/ participatie**

Op dit moment is er nog niet actief gecommuniceerd naar omwonenden. Dit zal gebeuren in de volgende fase. Het concept ontwikkelingsperspectief zal te zijner zijde gecommuniceerd worden aan omwonenden en direct belanghebbenden.

#### **Financiële consequenties**

De kosten voor het opstellen van een ontwikkelingsperspectief zijn geraamd op € 105.000,-.

Dit is inclusief de kosten van € 41.000,- om te komen tot deze verkenning. De gerealiseerde kosten zijn in 2018 ten laste gekomen van taakveld 0.3 en worden teruggestort in de reserve onroerende zaken. De totale voorbereidingskosten worden geactiveerd en komen ten laste van de verkoopopbrengsten.

#### **Betrokkenheid van de raad**

Het ontwikkelingsperspectief wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

<b>Onderwerp</b>	Hetenstraat voorbereidingskrediet
<b>Voorstelnummer</b>	2019-000467
<b>Raadstafel d.d.</b>	--
<b>Raadsvergadering</b>	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2019, nummer 2019-000467.

### **BESLUIT**

- <sup>1</sup> In te stemmen met het voorbereidingskrediet van € 105.000,- voor het opstellen van een ontwikkelingsperspectief voor de locatie van Hetenstraat en dit te dekken uit de verkoopopbrengsten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

# Verkenning ontwikkelmogelijkheden locatie van Hetenstraat.

27-03-2019

## Aanleiding

De aanleiding voor een eerste verkenning naar de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie Van Hetenstraat is tweeerlei. Enerzijds is er een sterke behoefte aan woningbouw in Deventer, anderzijds is er een aantal ontwikkelingen op de locatie.

In deze notitie is een aantal ontwikkelvarianten verkend en zijn consequenties op hoofdlijnen in beeld gebracht. Op basis van de verkenning gaat blijken of een verdere verdieping zinvol is en wat de meest gewenste en haalbare ontwikkelvariant is voor deze locatie.

Bij deze notitie is een bijlage gevoegd met nadere informatie: context, programma's, flankerende aandachtspunten, staat van de panden, onderhoud, berekening kostprijs dekkende huur (KpdH) en een overzicht van de kosten- en opbrengstenraming.

## Opdracht

De opdracht is om op hoofdlijnen de mogelijkheden te onderzoeken voor de herontwikkeling van de locatie Van Hetenstraat.

Onderzoek de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling op de locatie waarbij verschillende opties, namelijk verkoop, transformatie dan wel sloop van de huidige schoolgebouwen worden meegenomen. Uit de verkenning moet blijken of, op hoofdlijnen, de voorgestelde herontwikkelingsvarianten (wb programma, stedenbouw en financieel) voldoende perspectief bieden voor het initiëren van een vervolgfase (definitiefase).

## De locatie

De locatie van Hetenstraat is aangeduid als strategisch bezit in relatie tot de herstructurering Keizerslanden. Het is in de definitie van de Kadernota Vastgoed tijdelijk bezit met bijbehorende beperkt onderhoudsniveau.

Op het terrein staan 3 voormalige scholengebouwen, zonder monumentale of cultuurhistorische waarden. De panden zijn, in afwachting van een definitieve (her)bestemming, tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven bij diverse maatschappelijke en sociale functies. Voorgaande in afwachting van de definitieve ontwikkeling van het gebied.



## De varianten

Beoordeeld moet nu worden hoe gemeente Deventer met deze locatie om wil gaan. Daarvoor is op voorhand een aantal ontwikkelrichtingen op hoofdlijnen te benoemen;

1. Behoud / uitbouwen van de huidige functies (in een beheersbaar model) door overname panden door programma's tegen kostprijs dekkende huur.
2. Scholen verkopen met maatschappelijke invulling (tegen marktwaarde)
3. Transformeren naar woningbouw waarbij huidig gebruik wordt afgebouwd.
4. Combinatie van deels behoud en deels toevoegen van woningbouw (door transformatie/dan wel sloop) .

Om gevoel te krijgen bij de ontwikkelpotentie van de locatie (woningbouwaantallen en de daarbij horende potentiële grondwaarde) is op hoofdlijnen een ruimtelijke vertaling gemaakt. Daarbij is ervoor gekozen om de keuze voor herontwikkeling flexibel te maken: de locatie is in vier deelgebieden opgeknipt. Verschillende combinaties zijn verkend, waarbij handhaven, transformatie en sloop van de gebouwen mogelijk is.

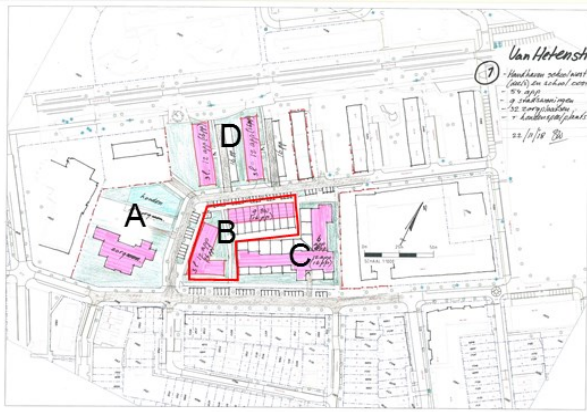
De deelgebieden worden gescheiden door de bestaande en te handhaven infrastructuur. Uit een Quick Scan is gebleken dat het verleggen van de infrastructuur geen voordelen oplevert zowel stedenbouwkundig als financieel.

Door de ontwikkellocatie op te delen in deelgebieden is het mogelijk de ontwikkeling van de deelgebieden afzonderlijk te beoordelen. Bij de ruimtelijke vertaling is gewerkt met een combinatie van woningbouwprogramma: grondgebonden stadswoningen en appartementen, handhaven scholen met maatschappelijke functie dan wel transformatie van gebouwen naar woningbouw.

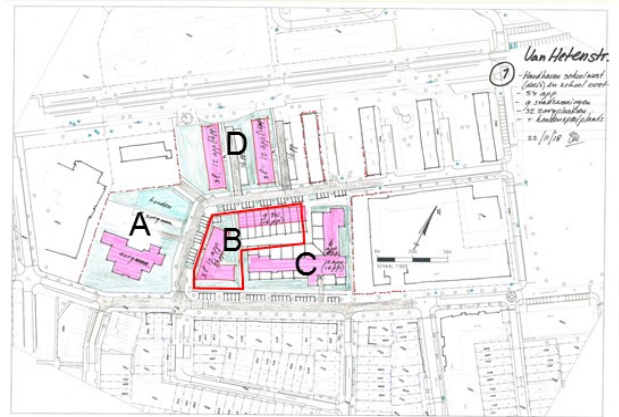
De eerste verkenning heeft geleid tot een viertal ontwikkelvarianten waarbij voor de deelgebieden combinaties van handhaven, transformatie en sloop nader zijn uitgewerkt.

Op basis van de voorgestelde varianten is een overzicht op hoofdlijnen gemaakt van de kenmerken en consequenties (programma, planologie, consequenties huidig gebruik, fasering, kosten en opbrengsten resultaat en risico's) per variant.

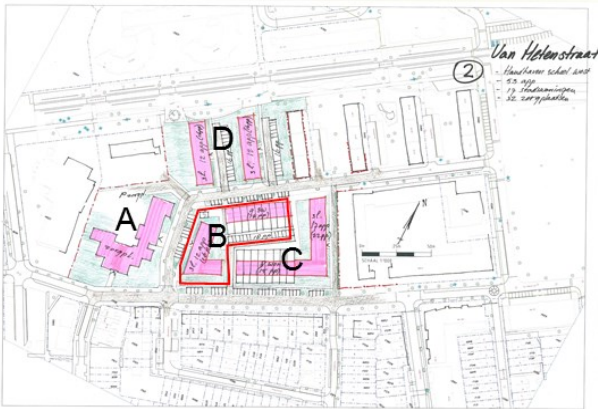




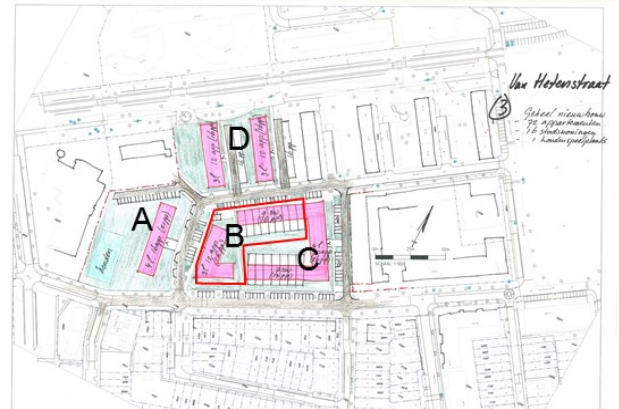
**Variant 1 model 1:**  
 A sloop barak 57a en gym, verkoop school Hetenstraat 57  
 B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen  
 C verkoop school Hetenstraat 59 (op termijn 2022)  
 D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app  
 Hondenspeelplaats



**Variant 2 model 1:**  
 A sloop barak 57a en gym, verkoop school Hetenstraat 57  
 B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen  
 C transformatie school Hetenstraat 59, 18 app (op termijn 2022)  
 D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app  
 Hondenspeelplaats



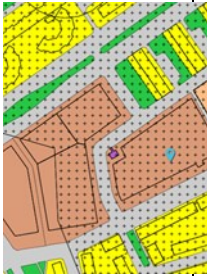
**Variant 3 model 2:**  
 A sloop barak 57a en verkoop gym en school Hetenstraat 57  
 B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen  
 C sloop school Hetenstraat 59, nieuwbouw 17 app en 8 stadswoningen (op termijn 2022)  
 D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app



**Variant 4 model 3:**  
 A sloop barak 57a, gym en school Hetenstraat 57, nieuwbouw 16 app  
 B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen  
 C sloop school Hetenstraat 59, nieuwbouw 20 app en 7 stadswoningen (op termijn 2022)  
 D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app  
 Hondenspeelplaats

## Consequenties varianten

De varianten zijn onderzocht op een aantal consequenties zoals programma, behoud, transformatie, sloop, planologie, huidig gebruik, fasering deelgebieden, financieel en risico's. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

variant	behoud/transformatie/sloop	planologisch	consequenties huidig gebruik	fasering deelgebieden	financieel	risico's
V1  A sloop barak 57a en gym, verkoop school Hetenstraat 57 B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen C verkoop school Hetenstraat 59 (op termijn 2022) D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app	Gaat uit van behoud/verkoop scholen Hetenstraat 57 en 59 met maatschappelijke functie. En deels toevoegen van woningen deelgebied B en D sloop Dorrestraat 1	Bestemmingsplan wijziging nodig voor deelgebied B en D 	A: bruikleenovereenkomst tot medio 2020 B: ligging hondenspeelplaats naar A C: huurcontract met gebruikers tot 2022, evt verlengen indien programma 10 school huurt tegen kpdh D: bruikleenovereenkomst medio 2020, Cambio	Een gefaseerde ontwikkeling: A: Verkoop 57, deels sloop (barak en Gym) B Ontwikkeling (opheffen hondenspeelplaats en verplaatsen naar deelgebied A) C school 59 blijft tot 2022 in gebruik door kunstenaars, programma 10, na 2022 verkoop dan wel programma 10 op basis van KpdH) D sloop Dorrestraat 1 en herontwikkeling tbv appartementen	Kosten 1.7 mln  Opbrengst en 3 mln  Resultaat * 1.3 mln	Opbrengst voor groot deel gebaseerd op taxatie scholen, zijn er voldoende geïnteresseerde partijen? Ook gezien het achterstallig onderhoud en aanwezigheid asbest  Mocht verkoop niet lukken of keuze valt op overnemen door programma 8/10 (op basis van KPDH) is dit haalbaar, geldt voor school 57 en 59  School Dorrestraat 1 Enig achterstallig onderhoud  Op dit moment geen alternatieve locatie voor Cambio en bruikleenhouders school 57, Dorrestraat 1
V2  A sloop barak 57a en gym, verkoop school Hetenstraat 57 B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen C transformatie school Hetenstraat 59, 18 app (op termijn 2022) D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app	verkoop school Hetenstraat 57 incl. gymzaal transformatie school Hetenstraat 59, naar woningbouw Sloop Dorrestraat 1	Bestemmingsplan wijziging nodig voor deelgebied B C en D	A: bruikleenovereenkomst tot medio 2020 B: ligging hondenspeelplaats naar A C: huurcontract met gebruikers tot 2022, daarna woningbouw D: bruikleenovereenkomst medio 2020, Cambio	Een gefaseerde ontwikkeling: A: Verkoop 57, deels sloop (barak en Gym) B Ontwikkeling (opheffen hondenspeelplaats en verplaatsen naar deelgebied A) C school 59 blijft tot 2022 in gebruik door kunstenaars, daarna transformatie naar woningen D sloop Dorrestraat 1 en herontwikkeling tbv appartementen	Kosten 1.8 mln  Opbrengst en 2.9 mln  Resultaat * 1.1 mln	Opbrengst voor groot deel gebaseerd op taxatie scholen, zijn er voldoende geïnteresseerde partijen? Ook gezien het achterstallig onderhoud en aanwezigheid asbest  Transformatie mogelijkheden school 59 onzeker  Op dit moment geen alternatieve locatie voor Cambio en

						bruikleenhouder s school 57 en huurders 59 (na 2022)
V3 A sloop barak 57a en verkoop gym en school Hetenstraat 57 B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen C sloop school Hetenstraat 59, nieuwbouw 17 app en 8 stadswoningen (op termijn 2022) D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app	verkoop school Hetenstraat 57 sloop school Hetenstraat 59, tbv woningbouw Sloop Dorrestraat 1	Bestemmingsplan wijziging nodig voor deelgebied B C en D	A: bruikleenovereenkomst tot medio 2020 Geen ruimte meer voor de hondenspeelplaats C: huurcontract met gebruikers tot 2022, daarna woningbouw D: bruikleenovereenkomst medio 2020, Cambio	Een gefaseerde ontwikkeling: A: Verkoop 57, alleen sloop barak B Ontwikkeling opheffen hondenspeelplaats C school 59 blijft tot 2022 in gebruik door kunstenaars, daarna sloop D sloop Dorrestraat 1 en herontwikkeling tbv appartementen	Kosten 1.9 mln  Opbrengst en 3.5 mln  Resultaat * 1.6 mln	Opbrengst voor groot deel gebaseerd op taxatie school hetenstraat 57 zijn er voldoende geïnteresseerde partijen? Ook gezien het achterstallig onderhoud en aanwezigheid asbest  Op dit moment geen alternatieve locatie voor Cambio en bruikleenhouder s school 57 en huurders 59 (na 2022)  Geen ruimte meer voor hondenspeelplaats
V4 A sloop barak 57a, gym en school Hetenstraat 57, nieuwbouw 16 app B nieuwbouw 12 app en 9 stadswoningen C sloop school Hetenstraat 59, nieuwbouw 20 app en 7 stadswoningen (op termijn 2022) D sloop Dorrestraat 1, nieuwbouw 24 app	sloop school Hetenstraat 57 sloop school Hetenstraat 59, tbv woningbouw Sloop Dorrestraat 1	Bestemmingsplan wijziging nodig voor deelgebied A, B, C en D	A: bruikleenovereenkomst tot medio 2020 verleggen hondenspeelplaats naar A C: huurcontract met gebruikers tot 2022, daarna woningbouw D: bruikleenovereenkomst medio 2020, Cambio	Een gefaseerde ontwikkeling: A: sloop 57 B Ontwikkeling opheffen hondenspeelplaats en verplaatsen naar A C school 59 blijft tot 2022 in gebruik door kunstenaars, daarna sloop D sloop Dorrestraat 1 en herontwikkeling tbv appartementen	Kosten 2.3 mln  Opbrengst en 3.0 mln  Resultaat* 0.7 mln	Op dit moment geen alternatieve locatie voor Cambio en bruikleenhouder s school 57 en huurders 59 (na 2022)

\* Indien voor de varianten 1,2,3 het vastgoed overgenomen wordt door een beleidsprogramma tegen boekwaarde (grondontwikkeling “zonder boekwaarde”) dan is het resultaat als volgt: variant 1 € 0.7 mln, variant 2 € 0,9 mln en variant 3 € 0.7 mln

Indien de helft van de appartementen in de sociale sector worden gerealiseerd dan is het resultaat als volgt: variant 1 € 0.9 mln, variant 2 € 0,5 mln en variant 3 € 1 mln en variant 4 € 150.000.-

Indien de helft van de appartementen in de sociale sector worden gerealiseerd en het vastgoed overgenomen wordt door een beleidsprogramma tegen boekwaarde (grondontwikkeling “zonder boekwaarde”) dan is het resultaat als volgt: variant 1 € 250.000.-, variant 2 € 150.000.- en variant 3 € 450.000.- en variant 4 € 150.000.-

## Conclusie

Op basis van de eerste verkenningen en rekening houdend met de onzekerheden en risico's, die logisch zijn gezien de eerste verkenning, is het advies om de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie, of delen van de locatie verder uit te zoeken, middels het opstellen van een ontwikkelingsperspectief. De eerste ramingen wijzen uit dat een positief resultaat behaald kan worden door de herontwikkeling van de locatie. De resultaten zijn verschillend per variant, woningbouwprogramma en er zijn in deze fase nog een aantal onzekerheden en risico's die in de vervolgfase verder moeten worden onderzocht.

Het advies is om een voorbereidingskrediet vast te stellen om de ontwikkelvarianten verder uit te werken waardoor er een keuze gemaakt kan worden voor één (of combinatie) van de varianten, de programmatische en stedenbouwkundige invulling te verdiepen en een concept gebiedsexploitatie op te zetten.

## Besluiten

1. Het voorstel is deze verkenning te laten vaststellen door het college en gemeenteraad.
2. Voor de vervolgfase, het opstellen van een ontwikkelingsperspectief, een voorbereidingskrediet vast te stellen.
3. De voorbereidingskosten te activeren en ten laste te brengen van de verkoopopbrengsten.

Inschatting kosten (definitiefase) en op te nemen als voorbereidingskrediet

Stedenbouw	40	€ 148.-	€ 5.920.-
Programma	40	€ 148.-	€ 5.920.-
Planologie	20	€ 137.-	€ 2.740.-
Milieu	40	€ 137.-	€ 5.480.-
Vastgoed/makelaardij	20	€ 122.-	€ 2.440.-
Opzetten concept gebiedsexploitatie	40	€ 137.-	€ 5.480.-
Juridisch advies	20	€ 137.-	€ 2.740.-
Projectleiding	100	€ 148.-	€ 14.800.-
Projectondersteuning	50	€ 76.-	€ 3.800.-
Subtotaal			€ 49.320.-*
Onvoorzien 10%			€ 5.000.-
Stelpost externe onderzoeken			€ 10.000.-
Kosten eerste verkenning			€ 41.000.-
Totaal (afgerond)			€ 105.000.-

\* op basis van uurtarieven 2019

Planning	besluit B&W en Raad 2 <sup>e</sup> kwartaal 2019
Doorlooptijd	2 <sup>e</sup> -4 <sup>e</sup> kwartaal 2019

## Bijlagen bij de verkenning

context, programma's, flankerende aandachtspunten, staat van de panden, onderhoud, berekening kostprijs dekkende huur en een overzicht van de kosten-en opbrengstenraming.