

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd

| 1- Notagegevens | | 2- Bestuursorgaan | |
|-----------------------------------|-------------|---|-----------------|
| Notanummer | 2019-000674 | <input checked="" type="checkbox"/> B & W | 16-04-2019 |
| Datum | 16-04-2019 | <input checked="" type="checkbox"/> Raad | 08-05-2019 |
| Programma: | | <input type="checkbox"/> Burgemeester | -- |
| 06 Herstructurering en vastgoed | | College van B & W | |
| Portefeuillehouder Weth. De Geest | | - Burgemeester | - Weth. Kolkman |
| | | - Weth. Grijzen | - Weth. Rorink |
| | | - Weth. Verhaar | - Weth. Walder |

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

| Routing | d.d. | par. | |
|------------------|------------|---|----------------------|
| Programmamanager | 11-04-2019 | <input type="checkbox"/> adj.secr. | -- |
| Regiemanager | 11-04-2019 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 11-04-2019 |
| wethouder | 10-04-2019 | BIS Besloten | |
| | | Status | Definitief2019-04-18 |

Bijlagen

1. Grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd
2. De Tuinen van Zandweerd: Ruimtelijke en Financiële kaders, November 2018

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

Besloten wordt:

- 1 De raad voor te stellen om in afwijking van de vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders het groengebied binnen de geurcirkel niet in te richten, VON prijs van appartementen met uitzicht op de IJssel op te hogen, evenals het aantal appartementen en het uitgiftetempo te verhogen;
- 2 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit met betrekking tot de grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 De grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd aan te bieden aan de raad nadat daarop geheimhouding is opgelegd;
- 4 De beschikbare verliesvoorziening van € 1.228.639 vrij te laten vallen ten gunste van de generieke weerstandsreserve en voor het risicoprofiel van €394.000 beslag te leggen op de specifieke weerstandsreserve;
- 5 De taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 6 De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de grondexploitatie.

Financiële aspecten:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Financiële gevolgen voor de gemeente? | Ja |
| Begrotingswijziging | Ja |
| Financiële gevolgen opvangen | |
| Zie financiële consequenties | |

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...

De vertrouwelijke bijlage grondexploitatie De tuinen van Zandweerd, op basis van art. 25 Gemeentewet

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

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Na besluitvorming door de raad om de planontwikkeling voor Park Zandweerd weer op te starten zijn er stedenbouwkundige verkenningen uitgevoerd en is er een stedenbouwkundig planconcept gemaakt, welke is voorgelegd aan omwonenden en belangstellenden. Vervolgens is er een vertaalslag gemaakt naar de ruimtelijke en financiële kaders voor de planontwikkeling van De Tuinen van Zandweerd (de nieuwe naam voor het project). Deze ruimtelijke en financiële kaders zijn door de raad op 30 januari 2019 vastgesteld. Bij de vaststelling van de kaders is door de raad gevraagd om te streven naar een sluitende grondexploitatie. Tevens is het verzoek gedaan om geen investeringen te doen in het gebied dat niet bebouwd kan worden ten gevolge van de geurcirkel.

In opdracht van de raad is er kritisch gekeken naar oplossingen om enerzijds de kosten te verminderen en anderzijds de opbrengsten te verhogen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een positieve grondexploitatie, wat ook de ambitie van het college was.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen door college en raad van de grondexploitatie is het financiële kader definitief vastgesteld en zijn de budgetten voor de ontwikkelingen van het gebied vrijgegeven. Hierdoor kan het bestemmingsplan voorbereid worden en kan gestart worden met het communiceren over het plan. De grote groep belangstellenden kunnen dan nader geïnformeerd worden over de planning en beoogde procedure van uitgifte van de kavels.

Kader

- Nota grondbeleid
- Woonvisie
- Duurzaamheidsagenda
- Diverse projectbesluiten tussen 2006 en 2010 in kader van ontwikkelcompetitie. Deze is beëindigd op 29 juni 2010
- 2014-001865: Vaststellen dat park Zandweerd nog in beeld als ontwikkellocatie en dat de vrijgekomen sportvelden toegevoegd kunnen worden aan de ontwikkellocatie
- 2017-001001: Raadsmededeling met uitgangspunten voor de herontwikkeling van Park Zandweerd
- 2018-001633: Raadsmededeling Proces herontwikkeling Park Zandweerd
- 2018-001764: Raadsbesluit vaststellen van de Ruimtelijke en Financiële kaders voor De Tuinen van Zandweerd. (gewijzigde projectnaam)
- 2018-001852: Nota Rekentechnische Uitgangspunten

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- Met het besluit is er inzicht in het verwachte financiële resultaat, de risico's en zijn de budgetten

vrijgegeven

- Grondexploitatie laat ondanks de reeds genomen verliesvoorziening een positief resultaat zien
- De kosten zijn inzichtelijk gemaakt en gereduceerd door geen investeringen te doen in het gebied dat valt binnen de geurcirkel conform de toezegging van de wethouder.
- Het plan om een aanvullende mix van diverse woonvormen mogelijk te maken, die uniek is in Deventer, en daarmee een grote groep belangstellenden te kunnen bedienen is als stedenbouwkundig concept gehandhaafd.
- Het is een plek om ontspannen, duurzaam en gezond te wonen met een plan dat tussen de bestaande bebouwing ruimtelijk goed in te passen is.
- De op dit moment nog niet te bebouwen zone binnen de geurcirkel blijft gereserveerd voor een toekomstige ontwikkeling.
- Op de plek langs de IJssel waar bebouwing op dit moment mogelijk is (niet vallend binnen de geurcirkel), komen koopappartementen met uitzicht over de IJssel.

Argumenten tegen:

- De grondexploitatie is opgesteld op een hoogtepunt van de markt. Veel belangstelling, hogere getaxeerde grondprijs, maar ook hoge bouwkosten. Dit kan de financiering en uiteindelijk de vraag en daarmee het planresultaat negatief beïnvloeden.
- Doordat er geen investeringen gedaan worden binnen de geurcirkel blijft dit vooralsnog een groen terrein, dat beheerd en onderhouden wordt. Mogelijk zijn er ruimte voor tijdelijke sociale ondernemingen

Extern draagvlak (partners)

Het project kan rekenen op een groot draagvlak van zowel omwonenden als belangstellenden. Er zijn veel mensen die op de belangstellendenlijst staan. Vanuit de provincie is er interesse in de aanpak en wijze van gebiedsontwikkeling.

Financiële consequenties

De grondexploitatie heeft een gecalculeerd voordeel van € 282.744 op netto contante waarde per 1 januari 2019. Op dit moment heeft het project een verliesvoorziening van € 1.228.639. Met het vaststellen van deze grondexploitatie kan de verliesvoorziening vrijvallen ten gunste van de generieke weerstandsreserve. Tegelijkertijd is het netto risicoprofiel € 394.000, waarvoor een beroep wordt gedaan op het specifieke weerstandsvermogen. Per saldo verbetert het resultaat met € 834.639 ten opzichte van het beschikbare financiële kader.

De planeconomische verkenning behorende bij het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders ging uit van een negatief planresultaat van € 644.000. Ten opzichte van die verkenning is het resultaat met € 926.744 verbeterd. Dit komt doordat er:

- geen inrichtingskosten zijn opgenomen voor het groengebied dat onder de geurcirkel ligt
- de termijn van de grondexploitatie is verkort
- De appartementen aan de IJssel een hogere V.O.N. prijs heeft, waardoor grondopbrengsten stijgen en het aantal appartementen op deze plek is verhoogd van 12 naar 20.
- Enerzijds is er gekeken naar kostenreductie en anderzijds naar hogere opbrengsten.

Het deel binnen de geurcirkel maakt wel deel uit van het plangebied maar kan nog niet ontwikkeld worden. Er mogen daarom geen inkomsten aan toegekend worden. Mocht in de toekomst ontwikkeling alsnog mogelijk zijn, dan kan ook dit deel in de exploitatie worden genomen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststellen van de grondexploitatie door college en raad kan er communicatie plaats vinden over het stedenbouwkundig concept naar omwonenden en belangstellenden. Het bestemmingsplan kan verder uitgewerkt en afgerond worden. We kunnen tempo brengen in het planproces en nog in 2019 starten met belangstellenden bijeenkomsten, voorinschrijvingen, loten en de eerste opties voor de kavels uitgeven. Voor duurzaamheidsmaatregelen is een stelpost opgenomen. Als bij de uitwerking meer bekend wordt over hoe bijvoorbeeld aan de warmte- en energievraag zal worden voldaan en als duidelijk is welke (collectieve) voorzieningen worden aangelegd, kan deze post specifiekere worden uitgewerkt en ter besluitvorming worden voorgelegd.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-000674

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

16 april 2019

Voorstel

1. De grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd vast te stellen
2. De beschikbare verliesvoorziening van € 1.228.639 vrij te laten vallen ten gunste van de generieke weerstandsreserve en voor het risicoprofiel van €394.000 beslag te leggen op de specifieke weerstandsreserve.

Kern van het raadsvoorstel

Na besluitvorming door de raad om de planontwikkeling voor Park Zandweerd weer op te starten zijn er stedenbouwkundige verkenningen uitgevoerd en is er een stedenbouwkundig planconcept gemaakt, welke is voorgelegd aan omwonenden en belangstellenden. Vervolgens is er een vertaalslag gemaakt naar de ruimtelijke en financiële kaders voor de planontwikkeling van De Tuinen van Zandweerd (de nieuwe naam voor het project). Deze ruimtelijke en financiële kaders zijn door de raad op 30 januari 2019 vastgesteld. Bij de vaststelling van de kaders is door de raad gevraagd om te streven naar een sluitende grondexploitatie. Tevens is het verzoek gedaan om geen investeringen te doen in het gebied dat niet bebouwd kan worden ten gevolge van de geurcirkel. In opdracht van de raad is er kritisch gekeken naar oplossingen om enerzijds de kosten te verminderen en anderzijds de opbrengsten te verhogen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een positieve grondexploitatie, wat ook de ambitie van het college was.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen door college en raad van de grondexploitatie is het financiële kader definitief vastgesteld en zijn de budgetten voor de ontwikkelingen van het gebied vrijgegeven. Hierdoor kan het bestemmingsplan voorbereid worden en kan gestart worden met het communiceren over het plan. De grote groep belangstellenden kunnen dan nader geïnformeerd worden over de planning en beoogde procedure van uitgifte van de kavels.

Kader

- Nota grondbeleid
- Woonvisie
- Duurzaamheidsagenda
- Diverse projectbesluiten tussen 2006 en 2010 in kader van ontwikkelcompetitie. Deze is beëindigd op 29 juni 2010
- 2014-001865: Vaststellen dat park Zandweerd nog in beeld als ontwikkellocatie en dat de vrijgekomen sportvelden toegevoegd kunnen worden aan de ontwikkellocatie
- 2017-001001: Raadsmededeling met uitgangspunten voor de herontwikkeling van Park Zandweerd
- 2018-001633: Raadsmededeling Proces herontwikkeling Park Zandweerd
- 2018-001764: Raadsbesluit vaststellen van de Ruimtelijke en Financiële kaders voor De Tuinen van Zandweerd. (gewijzigde projectnaam)
- 2018-001852: Nota Rekentechnische Uitgangspunten

Argumenten ten behoeve van de raad

Met het vaststellen van de grondexploitatie kan verder gewerkt worden aan:

- het bestemmingsplan
- voorbereidingen bouw- en woonrijp maken
- communiceren naar de belangstellende voor de uitgifteprocedure van de kavels.
- informeren omwonenden
- voorbereiden van de uitvraag voor het appartementencomplex
- het realiseren van een mix van woningen dat een welkome aanvulling zal bieden aan reeds aanwezige of nog in ontwikkeling zijnde aanbod.

Ketenpartners/participatie

Het project kan rekenen op een groot draagvlak van zowel omwonenden als belangstellenden. Er zijn veel mensen die op de belangstellendenlijst staan. Vanuit de provincie is er interesse in de aanpak en wijze van gebiedsontwikkeling.

Financiële consequenties

De grondexploitatie heeft een gecalculeerd voordeel van € 282.744 op netto contante waarde per 1 januari 2019. Op dit moment heeft het project een verliesvoorziening van € 1.228.639. Met het vaststellen van deze grondexploitatie kan de verliesvoorziening vrijvallen ten gunste van de generieke weerstandsreserve. Tegelijkertijd is het netto risicoprofiel € 394.000, waarvoor een beroep wordt gedaan op het specifieke weerstandsvermogen. Per saldo verbetert het resultaat met € 834.639 ten opzichte van het beschikbare financiële kader. De planeconomische verkenning behorende bij het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders ging uit van een negatief planresultaat van € 644.000. Ten opzichte van die verkenning is het resultaat met € 926.744 verbeterd. Dit komt doordat er: geen inrichtingskosten zijn opgenomen voor het groengebied dat onder de geurcirkel ligt de termijn van de grondexploitatie is verkort De appartementen aan de IJssel een hogere V.O.N. prijs heeft, waardoor grondopbrengsten stijgen en het aantal appartementen op deze plek is verhoogd van 12 naar 20. Enerzijds is er gekeken naar kostenreductie en anderzijds naar hogere opbrengsten. Het deel binnen de geurcirkel maakt wel deel uit van het plangebied maar kan nog niet ontwikkeld worden. Er mogen daarom geen inkomsten aan toegekend worden. Mocht in de toekomst ontwikkeling alsnog mogelijk zijn, dan kan ook dit deel in de exploitatie worden genomen.

Betrokkenheid van de raad

Het bestemmingsplan zal ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

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

M.A. Kossen

R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd
Voorstelnummer 2019-000674
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2019, nummer 2019-000674.

BESLUIT

- 1 De grondexploitatie De Tuinen van Zanweerd vast te stellen;
- 2 De beschikbare verliesvoorziening van € 1.228.639 vrij te laten vallen ten gunste van de generieke weerstandsreserve en voor het risicoprofiel van €394.000 beslag te leggen op de specifieke weerstandsreserve.

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

A. Kerver

R.C. König

WONINGBOUWLOCATIE DE TUINEN VAN ZANDWEERD



RUIMTELIJKE EN FINANCIËLE KADERS

November 2018

Inhoudsopgave

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 1. Inleiding | 3. |
| 2. Verkenningen | 3. |
| 3. Voorlopige Uitgangspunten | 3. |
| 4. Stedenbouwkundig concept | 5. |
| 4.1 Locatie en ontwikkelgebied | 5. |
| 4.2 Wonen | 6. |
| 4.3 Duurzaamheid | 7. |
| 4.4 Parkeren | 8. |
| 5. Ruimtelijke Kaders | 8. |
| 6. Financiële Kaders | 10. |
| 6.1 Uitgangspunten Kosten | 10. |
| 6.2 Uitgangspunten Opbrengsten | 11. |
| 6.3 Resultaat en beschikbare middelen | 12. |

1. Inleiding.

Op 27 juni 2017 bent u via raadsmededeling 2017-0001001 geïnformeerd over de herstart van de planontwikkeling voor de Oude IJbaanlocatie en zijn de voorlopige uitgangspunten geformuleerd..

In deze raadsmededeling is beschreven dat een veranderende context heeft geleid tot voorlopige uitgangspunten. Deze voorlopige uitgangspunten zijn voortgekomen uit stedenbouwkundige verkenningen van het gewijzigde plangebied.

De voorlopige uitgangspunten zijn getoetst bij omwonenden en belangstellenden. Met de reacties is een stedenbouwkundig planconcept gemaakt. Dit stedenbouwkundig planconcept is op 25 september 2018 voorgelegd aan omwonenden belangstellenden voor reacties. Gezien de positieve reacties van omwonenden en belangstellenden (waaronder veel gegadigden voor een kavel) is de vertaalslag gemaakt naar de ruimtelijke en financiële kaders die voorliggen voor besluitvorming.

2. Verkenningen

In 2008 zijn in kader van een ontwerpprijsvraag stedenbouwkundige plannen gemaakt. Er is toen ingezet op een hoog stedelijk woonmilieu met hoogbouw. Mede als gevolg van de economische crisis is de ontwikkeling niet doorgegaan. Een kleine 10 jaar na de ontwerpprijsvraag is de context voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling gewijzigd.

Er zijn de nodige fysieke veranderingen geweest rondom de ontwikkellocatie. Sinds 2008 is ook de woningmarkt veranderd en dienen zich andere maatschappelijke opgaven aan, zoals het realiseren van een gezonde en duurzame leefomgeving.

In deze veranderende context zijn de 1^e stedenbouwkundige verkenningen gedaan voor ontwikkeling van de Oude IJbaanlocatie met bijbehorend parkeerterrein en twee aangrenzende sportvelden. De raad heeft op 16-12-2014 besloten de vrijgekomen sportvelden toe te voegen aan de ontwikkellocatie.

Deze 1^e verkenningen hebben geleid tot de volgende uitgangspunten.

3. Voorlopige uitgangspunten. (zie RM 2017-00100)

Uitgangspunt 1: Locatie

De ontwikkeling van Oude IJbaanlocatie en sportvelden moet de stadsrandzone versterken als een schakel tussen stad en buitengebied, waarbij de groen en blauwe kwaliteiten in het gebied versterkt worden.

Uitgangspunt 2: Wonen

- *Inspelen op versterken van de mogelijkheden die de stadsrand biedt tot actieve vrijetijdsbesteding en ontmoeten.*
- *Woningbouwprogramma dat aanvullend is aan de bestaande voorraad en inzet op grondgebonden woningen voor kleine huishoudens, zelf- en samenbouw, sociale huur en markt huur.*
- *Woningbouwprogramma dat bijdraagt aan mix van bewoners.*

Uitgangspunt 3: Duurzaamheid

- *Zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik*
- *Zuinig omgaan met energie, water, grondstoffen en voedsel*
- *Inzet van duurzame energie om in 2030 energieneutraal te zijn*
- *Klimaat adaptieve leefomgeving: inrichten van de leefomgeving die inspeelt op waterafvoer(ook pieken) en voorkomen van verdroging*
- *Aandacht voor milieuaspecten als geur, akoestiek, licht, lucht, water, bodem, veiligheid en ecologie.*

Uitgangspunt 4: Ontwikkelgebied.

Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden dat een gedeelte van de ontwikkellocatie niet te bebouwen is met geurgevoelige objecten zoals woningen. Dit in tegenstelling tot 2008.



Plangebied

4. Stedenbouwkundig concept.

De voorlopige uitgangspunten zijn vertaald naar een stedenbouwkundig planconcept, dat wederom is getoetst bij omwonenden en belangstellenden (informatieavond 25 september 2018). Bij de vertaling naar het stedenbouwkundig planconcept is met name ingezet op de thema's wonen en duurzaamheid. De uitgangspunten zijn vertaald naar de ambitie voor de ontwikkellocatie:

DE PLEK OM DUURZAAM, ONTSPANNEN EN GEZOND TE WONEN IN DE TUINEN VAN ZANDWEERD.

4.1 Locatie en ontwikkelgebied.

Het gegeven dat niet gebouwd mag worden binnen de geurcirkel van de rioolwaterzuivering en de toevoeging van de sportvelden is mede aanleiding om tot andere woonvormen dan hoogbouw te komen. De te bebouwen gebieden zijn gesitueerd tussen de bestaande bebouwing en geven minder aanleiding tot hoogbouw. Het plangebied ligt tussen stad en buitengebied en is een verbindende schakel tussen een stedelijk woonmilieu en het agrarisch buitengebied. (een zone aan de rand van de stad)

4.2 Wonen:

De stadsrand is bij uitstek een plek die mogelijkheden biedt tot actieve vrijetijdsbesteding (bewegen) en ontmoeten. Met een woningbouwprogramma dat aanvullend is op de bestaande voorraad. Aanvullend op de bestaande voorraad is dat toekomstige bewoners de mogelijkheid biedt om zelf of samen te bouwen. Er is geen stedenbouwkundig plan met vastgestelde kavels waardoor men de vrijheid heeft om zelf de gewenste grootte van de kavel te kunnen inbrengen. Groot (max. 450 m²) of klein, voor een smallere en grotere beurs.

Door actieve begeleiding in de voorbereidingsfase, gericht op inspiratie en stimuleren kan er een interessante mix van woningen gebouwd worden en meer experimentele woonvormen (zoals bijv. Tiny Houses) zijn toegestaan. Een plek waar men uitgedaagd wordt om duurzaam te bouwen en uitgedaagd wordt om samen de wijk vorm te geven. Daarmee wordt het een plek die een toevoeging vormt op de bestaande- en nieuw aangeboden woningvoorraad op andere ontwikkellocaties.

De wijze van uitgifte zal anders verlopen dan bij een vooraf vastgestelde kavelgrootte en een bijbehorend beeldkwaliteitsplan, dat aangeeft wat en hoe men moet bouwen. Er zullen spelregels opgesteld worden voor het uitgifteproces van de kavels en ontwikkelregels voor de bebouwing.

Tussen de kavels voor zelf- en samenbouw is er ruimte voor sociale huurwoningen.

Buiten de geurcirkel is er ook ruimte voor één appartementencomplex aan de dijk met uitzicht over de IJssel. Voorgesteld wordt om dit complex 6 bouwlagen hoog te maken. (5 bouwlagen boven de dijk).

Dit leidt tot onderstaand voorgesteld woonprogramma:



4.3 Duurzaamheid.

Om bij te dragen aan de ambitie van Deventer om in 2030 energieneutraal te zijn wordt ook bij deze ontwikkeling ingezet op duurzaamheid. Omdat duurzaamheid meer behelst dan energie zijn de volgende thema's benoemd die bijdragen aan een basis voor een duurzaam woonmilieu:

1. *Ontmoeten:*
ruimte voor sociale duurzaamheid, samenwerking en collectiviteit
2. *Voedsel:*
mogelijkheid tot productie van duurzaam voedsel. Uitermate geschikt hiervoor zijn de tuinen waar geen woningbouw mogelijk is (Oude IJbaan locatie). Op deze locatie kunnen particuliere en/of collectieve ideeën voor mogelijk voedselproductie een plek krijgen. (pluktuin, samen fruitbomen planten), productie van vergeten groente om kinderen kennis mee te laten maken, moestuinen met een gezamenlijke buurtschuur, die gemaakt is door de mensen die houtbewerking doen bij Sportclub Deventer etc.). Alle initiatieven zullen nog nader beoordeeld worden volgens nog op te stellen spelregels.
3. *Sport en spel:*
alle ruimte om te sporten en te spelen. De natuurlijke aanleidingen in het plangebied worden gehandhaafd en versterkt. De aanwezige sportclubs kunnen gebruik maken van de mogelijkheden in het plangebied voor bijvoorbeeld de warming-up. Zien bewegen doet bewegen.
4. *Natuur en Water:*
aantrekkelijke natuurlijke omgeving met hoge biodiversiteit en een duurzaam watersysteem. De bestaande aanwezige natuurlijke waarden van de locatie wordt bij de ontwikkeling zoveel mogelijk behouden, o.a door het handhaven van de bestaande waardevolle bomen en aanwezige waterpartijen.
5. *Energie en duurzaam bouwen:*
een duurzaam energiesysteem voor warmte (en mogelijk) elektra en woningen die voldoen aan de principes van duurzaam bouwen. De rioolwaterzuivering geeft enerzijds een beperking aan de ontwikkelingen binnen het plangebied, maar anderzijds is het een duurzame energiebron. Berekend is dat het effluent van de rioolwaterzuivering voldoende warmte biedt voor een laag temperatuur warmtenet, waarbij niet alleen de nieuwbouw op aangesloten kan worden, maar de gehele bestaande wijk Zandweerd. De potentie van het effluent is erg groot.

Proeftuin Zandweerd. De potentie van de rioolwaterzuivering, alsmede het conventant dat gesloten is met de woningcorporaties om de bestaande woningen in Zandweerd van het gas te halen hebben geleid tot de aanvraag voor een proeftuin. Helaas is deze aanvraag niet aan Deventer toegekend. Het project om Zandweerd als eerste wijk in Deventer geheel gasloos te maken wil men wel doorzetten. Om dit te kunnen doen zullen aanvullende financiële middelen noodzakelijk zijn om de voorbereiding voor realisatie van een warmtenet te

continueren en daarmee een belangrijke bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsambities. De haalbaarheid zal nog verder moeten blijken. Dit zal de voortgang van De Tuinen van Zandweerd niet mogen belemmeren.

4.4 Parkeren:

De auto is te gast in de wijk. Duurzame mobiliteit is een thema waar de komende jaren meer en meer op zal worden ingezet. Gebruik maken van deelauto's en zelfs deelfietsen is in binnenstedelijke gebieden al aan de orde. Ontwikkelaars bieden geen parkeerplaatsen meer aan, maar wel abonnementen voor deelauto's. Verwacht wordt dat men meer zal nadenken over de wijze waarop men zich verplaatst. De auto wordt meer en meer een vervoersmiddel dat men gebruikt en niet bezit. Er wordt ingezet op parkeren op afstand, waarbij de gezamenlijke parkeerplaatsen in de toekomst mogelijk ook gebruikt kunnen worden om de auto's elektrisch te laden en elektrische deelauto's te stallen. Deze parkeerplaatsen kunnen mogelijk als bronpunten van energie gaan dienen, bijvoorbeeld door boven het parkeren zonnepanelen te plaatsen. Voorgesteld wordt de parkeernorm op 1 parkeerplaats per woning vast te stellen. Daarnaast is er ruimte voor deelauto's en bezoekersparkeren. Voorwaarde is dat geen overlast voor de bestaande omliggende woonbuurten mag ontstaan.

5. Ruimtelijke kaders.

Samengevat kunnen we de volgende ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling definiëren:

1. Het plangebied is een overgangsgebied tussen stad en buitengebied: de stadsrandzone, waarbij woonbebouwing binnen de geurcirkel van de rioolwaterzuivering niet is toegestaan.
2. Er wordt ingezet op zelfbouw en samenbouw, waarbij de gemeente de uitgifte van kavels aan particulieren zal begeleiden.
3. De gemeente verkoopt bouwrijpe kavels. Het bouw- en woonrijp maken wordt gedaan door de gemeente. Een grondexploitatie zal hiervoor worden opgesteld en aan de Raad worden aangeboden. De gemeente zal zelf de grondexploitatie voeren om zelf- en samenbouw mogelijk te maken.

4. Het woonprogramma

- is aanvullend op de bestaande woningvoorraad en is een mix van diverse woonvormen.
- bestaat uit grondgebonden woningen voor zelf- en samenbouw (totaal ca.110 à 120 woningen), waarbij experimentele woonvormen, zoals bijvoorbeeld tiny houses zijn toegestaan. De kavelgrootte bedraagt maximaal 450 m². De mix van diverse

woonvormen sluit aan bij de huidige marktvraag en is aanvullend op de bestaande woningvoorraad van Deventer. Er worden 24 sociale huurwoningen, verspreid in het gebied. (ca. 10 à 15% van het totale woonprogramma) gebouwd.

- Aan de IJssel komt een appartementencomplex van 6 bouwlagen (vanaf maaiveld binnendijks) aan de dijk met duurdere koopappartementen.
- Er komt een kleinschalig appartementencomplex van 3 à 4 bouwlagen op de voormalige sportvelden. Dit kunnen koopappartementen zijn, maar ook een cpo-project of appartementen voor bijzondere doelgroepen.
- Er komt geen beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw maar er wordt gewerkt met spelregels. De individuele ontwerpen worden voorgelegd aan een supervisor die de ontwerpen in samenhang met andere ontwerpen beoordeeld.
- Er komen ontwikkelregels voor wijze van uitgifte en bebouwing van de kavels (de gewenste grootte mag worden aangegeven door de koper)
- Kortom: keuze en vrijheid voor de toekomstige bewoners met een mix aan woningtypologiën

5. Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt de basis, waarbij ingezet wordt op:

- gebruik maken van het in ontwikkeling zijnde Slim warmtenet (met als bron de rioolwaterzuivering). De bewoners zijn echter vrij in hun keuze van energiebron (behoudens aardgas). Als uitgangspunt geldt dat de planning van de Tuinen van Zandweerd niet afhankelijk is van die van Slim Warmtenet
- (medio 2019 zal duidelijk moeten zijn of er een Slim warmtenet komt, de toekomstige bewoners moeten immers weten waar ze bij de bouw van hun aardgasloze woning rekening mee moeten houden).
- bijna energie neutrale woningen (BENG-norm).
- ruimte voor voedsel, ontspannen en ontmoeten, waarbij ruimte wordt gegeven aan initiatieven van bewoners.
- natuurinclusief bouwen: behouden van de natuurlijke waarden in het gebied, zoals bomen en water.
- duurzame mobiliteit, waarbij parkeren op afstand zal zijn.



6. Financiële kaders.

Het Stedenbouwkundig planconcept De Tuinen van Zandweerd (versie concept september 2018) is beoordeeld op financiële haalbaarheid. Bovenstaande tekening is als uitgangspunt genomen voor de berekeningen. Het is ook de basis geweest voor de civieltechnische raming.

Het resultaat van de eerste berekeningen van de grondexploitatie is gebaseerd op een optimum van de bovenbeschreven uitgangspunten van zelf- en samenbouw, duurzaamheid en financiën.

6.1 Uitgangspunten Kosten:

De kosten bestaan uit:

- Boekwaarde
- Civieltechnische en uitvoeringskosten
- Plankosten
- Evt, bijdragen derden. (bijv. planschadekosten)

Boekwaarde

Het project heeft een boekwaarde per 31-12-2017 van € 2.298.183. Het grootste deel van de resterende boekwaarde van € 2.298.183 betreft historische rente. Daarnaast bestaat de boekwaarde uit nieuwe plankosten, kosten voor beheer en sloop.

Civieltechnische en uitvoeringskosten.

De civieltechnische raming is gebaseerd op bovenstaande tekening. De kosten voor de inrichting van de woontegels, tuintegels en het omliggende groen en water zijn hierin mee genomen. Ook de aansluitingen op het bestaande gebied en de sloop van de huidige kantine maken onderdeel uit van de raming.

Onder de bijkomende werken zijn twee stelposten opgenomen. Een stelpost heeft te maken met duurzaamheid. Omdat het duurzaamheidsconcept nog wordt uitgewerkt en innovatief is, is onduidelijk of dit tot extra kosten zal leiden of dat de gemeente investeringen moet voorfinancieren. De andere stelpost heeft betrekking op het ondersteunen van bewonersinitiatieven in de buurt.

Plankosten

De plankosten zijn geraamd met de gemeentelijke plankostenscan. Dit is een normatieve benadering van plankosten die rekening houdt met de kenmerken van het plangebied. Daarnaast zijn er overheadkosten (x-kosten) opgenomen. De geraamde plankosten vanaf 1-1-2018 bedragen ruim 2 miljoen.

Bijdragen derden

Er bestaat een risico op planschade. Hiervoor moet nog een planschaderisico-analyse worden uitgevoerd. De verwachting is dat er planschadevergoedingen moeten worden uitgekeerd. Hiervoor is een bedrag opgenomen.

6.2 Uitgangspunten opbrengsten

De inkomsten komen uit de verkoop van bouwrijpe grond. Aangenomen is dat de grond tussen 2020 en 2026 zal worden uitgegeven. Uiteraard zal het uitgiftetempo de markt volgen.

Sociale woningbouw

In het plan zijn 24 grondgebonden sociale huurwoningen opgenomen. Gerekend is met een kaveloppervlak van 175 m². De grondprijs voor een sociale grondgebonden huurwoning is € 20.000.

Appartementen

Het plan laat op 2 plekken appartementen toe. In totaal is gerekend met 32 appartementen met een VON-prijs tussen € 275.000 en € 325.000. Het aantal en het segment moet nog nader worden uitgewerkt.

Kavels

Voor de resterende grond is ervan uitgegaan dat dit als kavels wordt uitgegeven. De prijzen zijn gebaseerd op de taxatie van de (C)PO-kavels in Spijkvoorderenk (per 1-1-2018). De grond is getaxeerd op € 270 per m2 excl. btw.

Omdat er op de woontegels B, D en G mogelijk te handhaven bomen staan, is hier het uitgeefbaar gebied gecorrigeerd met respectievelijk 10%, 10% en 25%.

Een deel van tegel I ligt binnen de geurcirkel. Dit kan wel worden uitgegeven maar niet worden bebouwd. Daarom is hier met een lagere grondprijs van € 200 per m2 gerekend.

Tuintegels

Voor de tuintegels (gebied waar geen woningbouw mak komen) is vooralsnog niet gerekend met grondopbrengsten.

6.3 Resultaat en beschikbare middelen

Op basis van voorgenoemde voorzichtige uitgangspunten voor de kosten en opbrengsten is in onderstaande tabel het resultaat weergegeven.

| | |
|--|---------------------|
| Boekwaarde | 2.298.000 |
| Nog te maken kosten (incl. index) | 7.428.000 |
| Nog te ontvangen opbrengsten (incl. index) | 9.159.000 |
| Rente vanaf 1-1-2018 | 546.000 |
| Eindwaarde per 31-12-2027 | 1.113.000 (nadelig) |
| Contante waarde per 1-1-2018 | 913.000 (nadelig) |

Er is een verliesvoorziening ingesteld van € 1.258.401. Omgerekend met rente naar 1-1-2018 is dit € 1.283.569. Omdat het voorlopig verwachte verlies slechts circa € 913.000 bedraagt, zal mogelijk een bedrag van circa € 370.000 niet te hoeven worden ingezet voor het verlies op de woningbouwlocatie Zandweerd.

Varianten.

De opbrengsten zijn voorzichtig geraamd. Daardoor wordt niet de gehele verliesvoorziening terug gebracht tot 0. Het begroot resultaat -/- 913.000,- (zie hierboven)

Er zijn nog de volgende opties:

| | |
|----------------------------------|--|
| Opbrengsten van € 270 naar € 300 | dit betekent een verbetering van € 673.000 |
| Ophogen VON prijs appartementen | dit betekent een verbetering van € 583.000 |

Indien beide daadwerkelijk te realiseren zijn slaat het resultaat om van een nadeel naar een voordelig resultaat van € 343.000,- op cw. Per 1-1-2018

Het verschil tussen de opbrengsten per tegel indien er zelf- en samenbouw plaats vindt t.o.v. bijvoorbeeld projectmatige grondgebonden woning is bij zelf- en samenbouw hoger. Bij projectmatige bouw zijn de grondopbrengsten gemiddeld per woning lager, afhankelijk van de verkoopprijs.

Het verschil in opbrengsten per tegel indien er appartementen gebouwd worden in plaats van zelf- en samenbouw is als volgt te berekenen: De tegelgrootte bedraagt ca. 2700 m². De grondopbrengst bedraagt bij zelf- en samenbouw: $2700 \times 300,- = 810.000,-$ of $2700 \times 270 = 729.000,$

Indien er appartementen gebouwd worden op een tegel van bijv. 350.000,- VON is de grondopbrengst ca. 640.000 en bij een VON prijs van 400.000,- is de grondopbrengst ca. 736.000.

Financiële kader.

Het plan blijft binnen de vastgestelde verliesvoorziening.

Uitgeefbare grond Park Zandweerd

| Woonveld | oppervlak | | | |
|---------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
| | buiten milieucirkel | | binnen milieucirkel | |
| A | 2803 | m2 | | m2 |
| B | 2805 | m2 | | m2 |
| C | 2808 | m2 | | m2 |
| D | 2804 | m2 | | m2 |
| E | 2695 | m2 | | m2 |
| F | 1443 | m2 | | m2 |
| G | 3415 | m2 | | m2 |
| H | 3360 | m2 | | m2 |
| I | 2321 | m2 | 913 | m2 |
| J | 3208 | m2 | | m2 |
| K | 2917 | m2 | | m2 |
| L | 1015 | m2 | 676 | m2 |
| M | 1622 | m2 | 75 | m2 |
| Totaal | 33216 | m2 | 1664 | m2 |

| Tuinen | oppervlak | |
|---------------|--------------------|-----------|
| | binnen mileucirkel | |
| T | 1699 | m2 |
| U | 2329 | m2 |
| V | 1424 | m2 |
| W | 2221 | m2 |
| X | 1921 | m2 |
| Y | 1477 | m2 |
| Z | 1380 | m2 |
| Totaal | 12451 | m2 |