

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verkoopcriteria Deventer NO

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000983	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	03-06-2019
Datum	21-05-2019	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	03-06-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Portefeuillehouder	29-05-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	27-05-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-06-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-06-12

Bijlagen

B & W d.d.: 03-06-2019

Besloten wordt:

- 1 De criteria (benoemd in de paragraaf aanpak/uitvoering) voor verkoop van de gronden Deventer Noordoost ter besluitvorming aan te bieden aan de raad;
- 2 in te stemmen met exclusieve onderhandelingen over de verkoop van de gronden Deventer Noordoost aan de Stichting IJssellandschap, op basis van de criteria;
- 3 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

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	Nee
---------------------------------------	-----

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Na de besluitvorming over de verkoop van een deel van de gronden in Deventer Noordoost in oktober 2017 heeft de raad een motie aangenomen gericht op de verkoop van de resterende gronden Deventer Noordoost. Met de motie wordt het college opgedragen:

- De huidige procedure van Deventer Noordoost af te maken conform scenario 4 en tegelijkertijd een nieuwe procedure voor te bereiden voor de verkoop van de resterende gronden;
- Hiertoe in afstemming met de raad heldere criteria op te stellen en de raad actief mee te nemen in dit proces.

In diverse raadsmededelingen, raadstafels en actuele sessies is de raad de afgelopen periode op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en de vertraging die is opgelopen in het kader van de uitspraken van het Europese Hof van Justitie over de Programmatische Aanpak stikstof. De natuurbeschermingswetvergunning voor de gronden Deventer Noordoost is inmiddels een feit.

Het college heeft de raad in 2018 geïnformeerd over de exclusieve verkenning met de samenwerkende partijen onder coördinatie van Stichting IJssellandschap. Deze verkenning heeft de partijen en de gemeente inzicht gegeven in de mogelijkheden en haalbaarheid van het plan "Heerlijkheid Linde" op de aangeboden gronden Deventer Noordoost.

Het college heeft de raad eveneens geïnformeerd over het voornemen de resterende gronden Deventer Noordoost aan Stichting IJssellandschap te verkopen als de raad criteria vast stelt waarin een plan zoals "Heerlijkheid Linde" past én wanneer een dergelijk plan door de samenwerkende partijen te realiseren is.

Beoogd resultaat

Het doel is om op basis van de hieronder beschreven criteria de gronden Deventer Noordoost te verkopen ten behoeve van een maatschappelijk gewenste functie, op een financieel verantwoorde wijze. Het gaat om in totaal 63 hectare, waarvan ongeveer 58 hectare cultuurgrond is en de overige 5 hectare bosgrond.

Bij de verkoop dienen onderwerpen als sociale cohesie, lokale economie en duurzaamheid een belangrijke plek te krijgen. Het college start hiertoe een exclusieve onderhandeling met de samenwerkende partijen onder leiding van Stichting IJssellandschap.

De gronden Deventer Noordoost dienen op een financieel verantwoordelijke wijze, aangevuld met maatschappelijke randvoorwaarden verkocht te worden aan een partij die op basis van de criteria een initiatief kan en wil realiseren.

Kader

- Bestemmingsplan buitengebied
- Raadsbesluit 25 oktober 2017 verkoop gronden eerste tranche
- Motie Gronden Deventer Noordoost, 25 oktober 2017
- Nota grondbeleid/kadernota Vastgoed

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Het concept plan 'Heerlijkheid Linde' heeft de potentie om te voldoen aan de inhoudelijke bouwstenen en wensen voor het gebied Deventer Noordoost (welke zijn omschreven in de paragraaf

aanpak/uitvoering);

- De samenwerkende partijen onder leiding van Stichting IJssellandschap hebben gedurende de verkenning al laten zien in een vergevorderd stadium te zijn aangaande de planvorming en draagvlak voor een maatschappelijk initiatief/'Heerlijkheid Linde';
- Het concept plan 'Heerlijkheid Linde' is middels een opleg notitie voorgelegd aan de "carroussel", waar men ten aanzien van het gehele plan een "ja, mits de detailuitwerking passend is binnen de planologische kaders" houding aanneemt.
- De opgestelde criteria hebben een positief ambtelijk advies ten aanzien van de planologische haalbaarheid.

Tegen:

- Eventuele andere partijen krijgen bij het starten van een onderhands verkooptraject geen kans meer om een bieding op de gronden Deventer Noordoost te doen. Andere partijen komen pas weer in beeld op het moment dat om welke reden dan ook de onderhandelingen staken.
- Het maximaal financieel rendement en het gewenste maatschappelijke rendement kunnen conflicterend aan elkaar zijn, omdat bij een maximaal financieel rendement voor de gemeente het maatschappelijk rendement wellicht onder druk komt te staan. Andersom betekent een groot maatschappelijk rendement wellicht minder financieel rendement.
- De te verkopen panden aan de Slinkmansweg, welke onderdeel uitmaken van het geheel Deventer Noordoost, vormen een mogelijke beperking bij de verkoop, vanwege de verhuurde staat van de panden. Stichting IJssellandschap kan het initiatief niet waar maken wanneer de huidige huurster blijft wonen op de locatie.

Extern draagvlak (partners)

Criteria

De criteria komen voort uit de verkenning die met Stichting IJssellandschap is gevoerd. De samenwerkende partijen die zorgdragen voor het maatschappelijk initiatief zijn hierover ingelicht door Stichting IJssellandschap.

Maatschappelijk initiatief

"Heerlijkheid Linde" kan als maatschappelijk initiatief, blijkt uit de verkenning, rekenen op draagvlak van gebiedspartijen zoals de LTO Noord afdeling, dorpsbelangen Lettele etc.

De planvorming komt mede tot stand door middel van subsidie van de provincie Overijssel, ook zij zien kansen voor deze ontwikkeling op de betreffende gronden.

Financiële consequenties

De verkoop van de gronden in Deventer Noordoost heeft vanaf 2016 een achterstand opgelopen. De verwachting is dat in 2019 alle gronden verkocht worden. In het gemeentelijk risicosysteem is rekening gehouden met een boekwaardeverlies van €2.000.000 met een kans van optreden van 50%. Netto derhalve €1.000.000. Hiervoor is geen gemeentelijk weerstandsvermogen voor aan gehouden, maar is uitgegaan van risicodekking binnen de Reserve Onroerende Zaken. In de komende periode, gedurende de onderhandelingsfase, moet duidelijk worden wat de werkelijke opbrengsten zijn.

Aanpak/uitvoering

Uit eerdere beraadslagingen in de raad is gebleken dat een goed plan voor het gebied belangrijk wordt gevonden. Bovendien heeft de individuele bundelgewijze aanpak in het proces van 2017 voor de meeste kavels niet tot succesvolle verkoop geleid. Bij het opstellen van de criteria is ook rekening gehouden het grote gebied waarover we spreken, waarin vele partners, gebruikers en grondeigenaren actief zijn.

Gedurende de verkenning heeft Stichting IJssellandschap aangegeven binnen de kaders van deze criteria een initiatief zoals Heerlijkheid Linde te kunnen realiseren.

Criteria

- De verkoop van de gronden Deventer Noordoost dient marktconform plaats te vinden, in relatie tot de andere gestelde criteria en op basis van een haalbare business case;

- De verkoop van de gronden Deventer Noordoost, zoals aangeduid op de tekening, vindt ineens plaats. Het betreft de resterende bijna 64 ha, welke na verkoop eerste tranche in 2017, nog in eigendom zijn van de gemeente Deventer.
- Het initiatief wordt gerealiseerd binnen de kaders van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Kwaliteitsimpuls Agro & Food, onder andere uitgewerkt in de regeling "Kansen uit buiten", met maatschappelijke meerwaarde en met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
- Het initiatief behoudt het agrarische karakter van het gebied en versterkt de landschappelijke structuur en waarden;
- Het initiatief past op de aanwezige agrarische locatie aan de Slinkmansweg kringlooplandbouw toe;
- Het initiatief draagt bij aan behoud en versterking van ecologische waarden en biodiversiteit, zowel door middel van landschappelijke investeringen als door natuur inclusief bouwen;
- De initiatiefnemer spant zich in om in de omgeving voldoende draagvlak te creëren voor het initiatief én laat de omgeving participeren in het initiatief (procesparticipatie);
- Het initiatief draagt bij aan behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, zowel gebouwd als landschappelijk;
- Het initiatief draagt bij aan het versterken van recreatieve waarden. Daarbij draagt het initiatief bij aan het versterken van de verbinding tussen stad en land. Het gebied dient nu onder andere als uitloopgebied van de Vijfhoek en Schalkhaar. Het uitloopgebied blijft behouden en waar mogelijk uitgebreid.;
- Een goede en veilige verkeersafwikkeling is uitgangspunt bij nadere planuitwerking;
- Het initiatief draagt bij aan het vastgestelde duurzaamheidsbeleid van de gemeente Deventer;

Vervolgproces

Op basis van de door de raad vastgestelde criteria starten de onderhandelingen met Stichting IJssellandschap. Het onderhandelingsresultaat wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Het college legt het onderhandelingsresultaat voor wensen en bedenkingen voor aan de raad. Deze bevat minimaal de planvorming voor een initiatief op de gronden Deventer Noordoost en de financiële gevolgen voor de gemeente Deventer. De vastgestelde criteria worden geborgd in een bestemmingsplan of privaatrechtelijke overeenkomst met de kopende partij.

Na de wensen en bedenkingen kan het college het besluit tot voorlopige gunning nemen.

Nadat de partijen een koopovereenkomst hebben gesloten kan het college overgaan tot een definitieve gunning.

Mocht onverhoopt de onderhandeling stranden, dan wordt terug gevallen op de vastgestelde criteria en kunnen andere partijen hun interesse kenbaar maken.