

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Aankoop en krediet Hagenvoorde

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001049	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-06-2020
Datum	04-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	01-07-2020
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	16-06-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
portefeuillehouder	10-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programma manager	10-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-06-2020
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2020-06-18		

Bijlagen

B & W d.d.: 16-06-2020

Besloten wordt:

- 1 De cultuurgrond "Hagenvoorde" aan te kopen ter grootte van 82,234m², kadastraal bekend gemeente Deventer, zijn de sectie, nummers D2333, D3731, D3891, zoals aangeduid in de koopovereenkomst, aan te kopen voor een bedrag van €440.774,24 (€ 5,36 per m² cultuurgrond en €1 voor bosgrond);
- 2 de raad voor te stellen een bedrag beschikbaar te stellen van €440.774,24,- ten behoeve van de voorgenomen aankoop;
- 3 de aankoopkosten te activeren en de daaruit voortvloeiende rentelasten rechtstreeks ten laste te brengen van programma 6, taakveld 0.3;
- 4 de taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 5 de raad voor te stellen in te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 150.000 voor de verkenning van de ontwikkeling van de locatie Hagenvoorde en dit krediet te dekken uit de opbrengsten verkoop;
- 6 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en samen met de quick scan (achter inlog) aan te bieden aan de raad;
- 7 de nota en het besluit openbaar te maken, behalve "Bijlage 1 Koopovereenkomst Hagenvoorde en "Bijlage 2 concept quick Scan Hagenvoorde"

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
Reserve onroerende zaken	

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...
Bijlage 1 Koopovereenkomst Hagenvoorde Bijlage 2 Quick Scan Hagenvoorde
- 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 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. In een later stadium is zijn verkoopcriteria vastgesteld en istoegevoegd dat bij verkoop van Deventer Noordoost nadrukkelijk onderzocht moest worden of er sprake kon zijn van ruiling van gronden ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Daarna zijn de onderhandelingen met Stichting IJssellandschap opgestart.

Die onderhandelingen zijn inmiddels afgerond en hebben op hoofdlijnen geleid tot de afspraken verwoord in nota nummer 2020-000691.

Één onderdeel van de totale deal met Stichting IJssellandschap betreft de aankoop van de locatie "Hagenvoorde" door de gemeente. Dit perceel, van 82,234 m2 groot, is nu in eigendom van Stichting IJssellandschap en lijkt een geschikte locatie voor woningbouwontwikkeling.

De totale deal die met Stichting IJssellandschap is gesloten is op woensdag 3 juni 2020 voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de raad. De raad is over het algemeen positief gestemd over hetgeen is voorgelegd. De voorgenomen aankoop van Hagenvoorde kan op goedkeuring van een grote meerderheid van de raad rekenen. Mits, zoals ook afgesproken, de gemeente Deventer de gronden Deventer Noordoost verkoopt ten behoeve van de ontwikkeling van Heerlijkheid Linde én een partnerschap overeenkomst met Stichting IJssellandschap wordt gesloten voor een langjarige samenwerking.

Om de ontwikkeling op haalbaarheid verder met voortvarendheid te kunnen verkennen is een voorbereidingskrediet nodig. Deze wordt gelijktijdig aangevraagd.

Beoogd resultaat

De aankoop van 82,234 m2 cultuurgrond in het gebied Hagenvoorde ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Op deze locatie ligt een sterk maatschappelijk ingegeven woningbouwplan voor de hand, waaraan minder grondwaarde kan worden toegerekend dan aan een 'reguliere' uitbreiding. De gemeente heeft bij deze locatie een mooie en maatschappelijk verantwoorde afronding van de stad voor ogen.

Kader

Collegebesluit 2020-000691, 12-5-2020

Woonvisie 'Meer dan gewoon'

Omgevingsvisie

Nota grondbeleid/kadernota Vastgoed

Voor:

- Gemeente Deventer heeft ambities ten aanzien van woningbouw verwoord in de "Woonvisie meer dan gewoon. Daarin is vastgelegd dat de gemeente Deventer een woningtoename van 3000 woningen tot aan 2030 nodig heeft om te voorzien in autonome groei.
- Inmiddels is de druk op de woningmarkt veel groter en wijzen de laatste prognoses op een veel grotere woningbouwopgave. De Deventer groei moet, net als de landelijke groei, naar boven worden bijgesteld. In de periode tot 2030 moet rekening worden gehouden met een opgave van 4000-5000 woningen extra vanwege de huishoudensgroei.
- In het traject 'wonen en voorzieningen' worden samen met partners in de stad, dorpen en buitengebied de ambities ten aanzien van woningbouw geformuleerd en wordt binnenkort gestart met de inventarisatie naar de meest "kansrijke locaties om de woningbouw ambities in te vullen. Vooruitlopend daarop wordt met de aankoop van Hagenvoorde vast een strategische grondpositie ingenomen.
- Mochten er (ondanks de uitvoer van een quick scan ten behoeve van woningbouw) zich ontwikkelingen voordoen die woningbouw onmogelijk maken op Hagenvoorde dan is er geen sprake van financiële verliezen voor de gemeente. De grond wordt voor agrarische waarde gekocht en in het koopcontract is vastgelegd de grond, wanneer woningbouw onmogelijk is, markconform met eerste recht van koop aan te bieden aan Stichting IJssellandschap. Wanneer zij niet geïnteresseerd zijn kan de grond in de openbare verkoop.
- De gemeenteraad heeft zich positief uitgesproken over de totale deal met Stichting IJssellandschap, waarvan de aankoop Hagenvoorde onderdeel van uitmaakt.

Tegen:

- Een klein deel van het aan te kopen perceel kan niet worden bebouwd in verband met de wet- en regelgeving rondom de nabij gelegen geitenhouderij en de aanwezigheid van hoogspanningsmasten ten noorden van het plangebied.
- Er is zeer recent een nieuw VGO-onderzoek (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) uitgevoerd. Er was al bekend dat in Noord-Brabant en Limburg mensen die in gebieden met geitenhouderijen wonen, meer risico hebben longontstekking op te lopen. Uit recent onderzoek is gebleken dat dit ook in Utrecht, Gelderland en Overijssel het geval is. Het is mogelijk dat dit invloed gaat hebben op de vereiste zones rondom de geitenhouderij. Hiermee ontstaat het risico dat (een groter deel van) het plangebied niet ontwikkeld kan worden.
- Volgens de Omgevingsvisie is de locatie Hagenvoorde niet de meest logische plek voor uitbreiding van woningbouw. Een specifieke invulling met een relatief lage bebouwingsdichtheid lijkt op deze plek wel haalbaar.
- De feitelijke 3 besluiten (verkoop DNO, aankoop Hagenvoorde en de partnerovereenkomst met Stichting IJssellandschap) die de totaal deal met Stichting IJssellandschap omvat, kunnen vanwege tijdsdruk op een NB-wet vergunning niet tegelijkertijd ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Extern draagvlak (partners)

Omwonenden hebben huis aan huis een informatiebrief van de gemeente ontvangen over het voorgenomen besluit Hagenvoorde aan te kopen ten behoeve van de ontwikkeling woningbouw.

In het vervolgtraject worden omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd en betrokken in de verschillende stappen van het proces om te komen tot een woningbouwprogramma op deze locatie. Hoe deze betrokkenheid tot stand komt wordt op een later moment uitgewerkt.

Financiële consequenties

Stichting IJssellandschap en gemeente Deventer zijn een bedrag van €5,36 per m2 overeengekomen voor de aankoop van Hagenvoorde. De totale oppervlakte bedraagt 82,234 m2. Met de aankoop is dus een bedrag van €440.774,24 gemoeid. Dit bedrag wordt geactiveerd en de rentelasten van € 9.700 komen ten laste van programma 6, taakveld 03.

Een quick scan naar de haalbaarheid van de woningbouw laat zien dat er een positieve grondexploitatie mogelijk moet zijn. De nabetalingsclausule met Stichting IJssellandschap houdt in dat zij 75% ontvangen van het verschil tussen de inbrengwaarde zoals die voortvloeit uit de grex en de waarde die nu wordt betaald. Daarmee ontvangt Stichting IJssellandschap uiteindelijk een bedrag dat vergelijkbaar is met de waarde van agrarische grond met de verwachting dat deze bebouwd gaat worden met woningbouw. Het bijzondere is dat Stichting IJssellandschap deze pas ontvangt nadat is vast komen te staan dat er inderdaad woningbouw mogelijk is en bovendien wordt de waarde afgestemd op het feitelijke bouwprogramma. Bij het bepalen van de nabetaling aan Stichting IJssellandschap, is het uitgangspunt voor de gemeente dat een eventueel 'restrisico' dat daarna bij de gemeente ligt, zo laag mogelijk wordt gehouden.

Een kleiner gebied, minder woningen of een sterker accent op maatschappelijke doelgroepen zal deze waarde doen verminderen. Er wordt afgerekend nadat het ontwerp bestemmingsplan in combinatie met een grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad.

De quick scan dient nu verder uitgewerkt te worden in een ontwikkelingsperspectief (stedenbouwkundig plan en een daarop gebaseerde planeconomische verkenning). De kosten voor het opstellen van het ontwikkelingsperspectief worden geraamd op € 150.000. De kosten daarvan kunnen worden gedekt uit de grondverkoop. In de verkenning wordt nader uitgewerkt of het wenselijk is daarvoor een grondexploitatie te openen.

Aanpak/uitvoering

Vervolg quick scan

In voorbereiding op de aankoop van Hagenvoorde is een quick scan uitgevoerd op de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie. De quick scan geeft inzicht in de risico's en kansen van deze locatie. Deze quick scan krijgt na aankoop een vervolg. Een nadere verdieping op bijvoorbeeld de ruimtelijke, financiële en gezondheidsaspecten volgt zo snel mogelijk.

Vorbereidingskrediet

Het op te stellen ontwikkelingsperspectief wordt ter vaststelling aangeboden aan het college en de raad.

Verbinding verkoop Deventer Noordoost en partnerovereenkomst

De aankoop van Hagenvoorde is gekoppeld aan de verkoop van de gronden Deventer Noordoost en het sluiten van de partnerovereenkomst met Stichting IJssellandschap. Omwille van de voortgang van het plan Heerlijkheid de Linde op de gronden Deventer Noordoost wordt de verkoop en aankoop nu afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Aankoop en krediet Hagenvoorde

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-001049

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

16 juni 2020

Voorstel

1. Een bedrag van €440.774,24 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de cultuurgrond "Hagenvoorde" ter grootte van 82,234m², kadastraal bekend gemeente Deventer, zijnde sectie, nummers D2333, D3731, D3891;
2. De aankoopkosten te activeren en de daaruit voortvloeiende rentelasten rechtstreeks ten laste te brengen van programma 6, taakveld 0.3;
3. De taakveldenbegroting te wijzigen en de programmabegroting te wijzigen;
4. Een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de ontwikkeling van de locatie Hagenvoorde en dit krediet te dekken uit de opbrengsten verkoop.

Kern van het raadsvoorstel

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. In een later stadium is zijn verkoopcriteria vastgesteld en istoegevoegd dat bij verkoop van Deventer Noordoost nadrukkelijk onderzocht moest worden of er sprake kon zijn van ruiling van gronden ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Daarna zijn de onderhandelingen met Stichting IJssellandschap opgestart. Die onderhandelingen zijn inmiddels afgerond en hebben op hoofdlijnen geleid tot de afspraken verwoord in nota nummer 2020-000691. Een onderdeel van de totale deal met Stichting IJssellandschap betreft de aankoop van de locatie "Hagenvoorde" door de gemeente. Dit perceel, van 82,234 m² groot, is nu in eigendom van Stichting IJssellandschap en lijkt een geschikte locatie voor woningbouwontwikkeling. De totale deal die met Stichting IJssellandschap is gesloten is op woensdag 3 juni 2020 voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de raad. De raad is over het algemeen positief gestemd over hetgeen is voorgelegd. De voorgenomen aankoop van Hagenvoorde kan op goedkeuring van een grote meerderheid van de raad rekenen. Mits, zoals ook afgesproken, de gemeente Deventer de gronden Deventer Noordoost verkoopt ten behoeve van de ontwikkeling van Heerlijkheid Linde én een partnerschap overeenkomst met Stichting IJssellandschap wordt gesloten voor een langjarige samenwerking.

Om de ontwikkeling op haalbaarheid verder met voortvarendheid te kunnen verkennen is een voorbereidingskrediet nodig. Deze wordt gelijktijdig aangevraagd.

Beoogd resultaat

De aankoop van 82,234 m² cultuurgrond in het gebied Hagenvoorde ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Op deze locatie ligt een sterk maatschappelijk ingegeven woningbouwplan voor de hand, waaraan minder grondwaarde kan worden toegerekend dan aan een 'reguliere' uitbreiding. De gemeente heeft bij deze locatie een mooie en maatschappelijk verantwoorde afronding van de stad voor ogen.

Kader

- Collegebesluit 2020-000691, 12-5-2020
- Woonvisie 'Meer dan gewoon'
- Omgevingsvisie
- Nota grondbeleid/kadernota Vastgoed

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- Gemeente Deventer heeft ambities ten aanzien van woningbouw verwoord in de "Woonvisie meer dan gewoon. Daarin is vastgelegd dat de gemeente Deventer een woningtoename van 3000 woningen tot aan 2030 nodig heeft om te voorzien in autonome groei.
- Inmiddels is de druk op de woningmarkt veel groter en wijzen de laatste prognoses op een veel grotere woningbouwopgave. De Deventer groei moet, net als de landelijke groei, naar boven worden bijgesteld. In de periode tot 2030 moet rekening worden gehouden met een opgave van 4000-5000 woningen extra vanwege de huishoudensgroei.
- In het traject 'wonen en voorzieningen' worden samen met partners in de stad, dorpen en buitengebied de ambities ten aanzien van woningbouw geformuleerd en wordt binnenkort gestart met de inventarisatie naar de meest "kansrijke locaties om de woningbouw ambities in te vullen. Vooruitlopend daarop wordt met de aankoop van Hagenvoorde vast een strategische grondpositie ingenomen.
- Mochten er (ondanks de uitvoer van een quick scan ten behoeve van woningbouw) zich ontwikkelingen voordoen die woningbouw onmogelijk maken op Hagenvoorde dan is er geen sprake van financiële verliezen voor de gemeente. De grond wordt voor agrarische waarde gekocht en in het koopcontract is vastgelegd de grond, wanneer woningbouw onmogelijk is, markconform met eerste recht van koop aan te bieden aan Stichting IJssellandschap. Wanneer zij niet geïnteresseerd zijn kan de grond in de openbare verkoop.
- De gemeenteraad heeft zich positief uitgesproken over de totale deal met Stichting IJssellandschap, waarvan de aankoop Hagenvoorde onderdeel van uitmaakt.

Tegen:

- Een klein deel van het aan te kopen perceel kan niet worden bebouwd in verband met de wet- en regelgeving rondom de nabij gelegen geitenhouderij en de aanwezigheid van hoogspanningsmasten ten noorden van het plangebied.
- Er is zeer recent een nieuw VGO-onderzoek (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) uitgevoerd. Er was al bekend dat in Noord-Brabant en Limburg mensen die in gebieden met geitenhouderijen wonen, meer risico hebben longontsteking op te lopen. Uit recent onderzoek is gebleken dat dit ook in Utrecht, Gelderland en Overijssel het geval is. Het is mogelijk dat dit invloed gaat hebben op de vereiste zones rondom de geitenhouderij. Hiermee ontstaat het risico dat (een groter deel van) het plangebied niet ontwikkeld kan worden.
- Volgens de Omgevingsvisie is de locatie Hagenvoorde niet de meest logische plek voor uitbreiding van woningbouw. Een specifieke invulling met een relatief lage bebouwingsdichtheid lijkt op deze plek wel haalbaar.

Ketenpartners/ participatie

Omwonenden hebben huis aan huis een informatiebrief van de gemeente ontvangen over het voorgenomen besluit Hagenvoorde aan te kopen ten behoeve van de ontwikkeling woningbouw. In het vervoltraject worden omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd en betrokken in de verschillende stappen van het proces om te komen tot een woningbouwprogramma op deze locatie. Hoe deze betrokkenheid tot stand komt wordt op een later moment uitgewerkt.

Financiële consequenties

Stichting IJssellandschap en gemeente Deventer zijn voor de cultuurgrond binnen de gronden Hagenvoorde een bedrag van €5,36 per m² overeengekomen. Een klein deel betreft overige gronden, waarvan de aankoopprijs is vastgesteld op € 1 per m².

De totale oppervlakte bedraagt 82,234 m². Met de aankoop is een bedrag van €440.774,24 gemoeid. Dit bedrag wordt geactiveerd en de rentelasten van € 9.700 komen ten laste van programma 6, taakveld 03.

Een quick scan naar de haalbaarheid van de woningbouw laat zien dat er een positieve grondexploitatie mogelijk moet zijn. De nabetalingsclausule met Stichting IJssellandschap houdt in dat zij 75% ontvangen van het verschil tussen de inbrengwaarde zoals die voortvloeit uit de grex en de waarde die nu wordt betaald. Daarmee ontvangt Stichting IJssellandschap uiteindelijk een bedrag dat vergelijkbaar is met de waarde van agrarische grond met de verwachting dat deze bebouwd gaat worden met woningbouw. Het bijzondere is dat Stichting IJssellandschap deze pas ontvangt nadat is vast komen te staan dat er inderdaad woningbouw mogelijk is en bovendien wordt de waarde afgestemd op het feitelijke bouwprogramma. Bij het bepalen van de nabetaling aan Stichting IJssellandschap, is het uitgangspunt voor de gemeente dat een eventueel 'restrisico' dat daarna bij de gemeente ligt, zo laag mogelijk wordt gehouden.

Een kleiner gebied, minder woningen of een sterker accent op maatschappelijke doelgroepen zal deze waarde doen verminderen. Er wordt afgerekend nadat het ontwerp bestemmingsplan in combinatie met een grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad.

De quick scan dient nu verder uitgewerkt te worden in een ontwikkelingsperspectief (stedenbouwkundig plan en een daarop gebaseerde planeconomische verkenning). De kosten voor het opstellen van het ontwikkelingsperspectief worden geraamd op € 150.000. De kosten daarvan kunnen worden gedekt uit de grondverkoop. In de verkenning wordt nader uitgewerkt of het wenselijk is daarvoor een grondexploitatie te openen.

Betrokkenheid van de raad

Na aankoop van de grond wordt de raad op nader af te spreken momenten geïnformeerd over de betrokkenheid van de omwonenden bij de planvorming voor woningbouw.

De raad wordt geconsulteerd bij de planvorming van een woningbouwprogramma en de raad wordt om een besluit gevraagd bij het ontwerp bestemmingsplan, gecombineerd met de vaststelling van een grondexploitatie.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Aankoop en krediet Hagenvoorde
Voorstelnummer	2020-001049
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2020, nummer 2020-001049.

BESLUIT

- 1 Een bedrag van €440.774,24 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de cultuurgrond "Hagenvoorde" ter grootte van 82,234m², kadastraal bekend gemeente Deventer, zijnde sectie, nummers D2333, D3731, D3891;
- 2 De aankoopkosten te activeren en de daaruit voortvloeiende rentelasten rechtstreeks ten laste te brengen van programma 6, taakveld 0.3;
- 3 De taakveldenbegroting te wijzigen en de programmabegroting te wijzigen;
- 4 Een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de ontwikkeling van de locatie Hagenvoorde en dit krediet te dekken uit de opbrengsten verkoop.

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Kaart Hagenvoorde

