

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Intentieovereenkomst Parabool

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001340	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	08-09-2020
Datum	23-07-2020	<input 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 type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
wethouder	27-08-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programmamanager	27-07-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	01-09-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-09-11

Bijlagen

intentieovereenkomst + Bijlagen

Volmacht Wethouder

B & W d.d.: 08-09-2020

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van een intentieovereenkomst met stichting de Parabool, voor de herontwikkeling van de locaties Prinses Beatrixweg 8 en Colmschaterstraatweg 6a en 8 (eigendom Parabool) en herontwikkeling van de locaties Kolkmansweg 5 en Oerdijk/Manege (eigendom gemeente Deventer) te Schalkhaar;
- de burgemeester te verzoeken wethouder de Geest volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- de raadsmededeling vaststellen en aanbieden aan de raad;
- de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is getekend, m.u.v. de overeenkomst.

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...
De intentieovereenkomst
- 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 Parabool is een stichting die kinderen, (jong) volwassenen en ouderen met een verstandelijke beperking ondersteunt. De Parabool verleent deze ondersteuning in de eigen omgeving maar ook vanuit diverse kleinschalige woon-, werk- en dagbestedingslocaties in de regio Zuidwest Overijssel.

Aanleiding

- De huisvesting van de Parabool gesitueerd op de locaties gelegen aan de Prinses Beatrixweg 8 en de Colmschaterstraatweg 6a en 8 te Schalkhaar is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De Parabool wil haar bestaande activiteiten (dagbesteding en kantoor) daarom verplaatsen naar nieuw te bouwen vastgoed in Schalkhaar op de locatie gelegen aan de Oerdijk/Manege en zij wil (extra) zorgwoningen bouwen op de locatie gelegen aan de Kolkmansweg.
- De Gemeente is eigenaar van de locaties gelegen aan de Kolkmansweg 5 en Oerdijk/Manege en is in principe bereid om deze locaties aan de Parabool te verkopen dan wel aan een door de Parabool aan te wijzen/te contracteren belegger die de locaties aan de Parabool verhuurt.
- Voor beide ontwikkelplannen van de Parabool (zorgwoningen aan de Kolkmansweg en dagbesteding en kantoor aan de Oerdijk/Manege) geldt dat deze niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen
- De Parabool is eigenaar van de locaties gelegen aan de Prinses Beatrixweg en de Colmschaterstraatweg en is voornemens om deze locaties te (laten) herontwikkelen voor woningbouw.
- Voor beide ontwikkelplannen van de Parabool (woningen aan de Prinses Beatrixweg en de Colmschaterstraatweg) geldt dat deze niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen.
- De Partijen willen de komende periode onderzoeken of bovengenoemde ontwikkelplannen voor de locaties gelegen aan de Kolkmansweg en Oerdijk/Manege en voor de locaties gelegen aan de Prinses Beatrixweg en de Colmschaterstraatweg ruimtelijk en financieel haalbaar zijn.

Doel van de intentieovereenkomst

Het doel van de Parabool is om op de locaties gelegen aan de Prinses Beatrixweg en de Colmschaterstraatweg en op de locaties gelegen aan de Kolkmansweg en de Oerdijk/Manege te Schalkhaar voor eigen rekening en risico Bouwplannen te (doen) realiseren. De Parabool heeft daarvoor de medewerking van de Gemeente nodig. Alvorens de Parabool kan besluiten om tot bouwplanontwikkeling en realisatie over te gaan en de Gemeente kan besluiten of zij daarmee instemt is het noodzakelijk om de haalbaarheid van deze bouwplannen te onderzoeken.

In deze Intentieovereenkomst leggen de Partijen vast hoe zij dit onderzoek samen gaan uitvoeren, welke stappen er in iedere fase nodig zijn en wat het gewenste eindresultaat van iedere fase zou moeten zijn.

Beoogd resultaat

Het aangaan van een intentieovereenkomst waarin een helder te doorlopen proces voor stichting de Parabool en gemeente is vastgelegd. In de intentieovereenkomst zijn de inhoudelijke, procesmatige en financiële afspraken geregeld tussen de gemeente en stichting de Parabool.

Maatschappelijk effect: Het onderzoek naat het in ontwikkeling brengen van de verschillende locaties dragen bij aan de vernieuwing van huisvesting voor de Parabool en woningbouw in Schalkhaar

Kader

- Ontwikkelstrategie (Portefeuillehoudersoverleg 5 oktober 2019) voor een tweetal gemeentelijke locaties (Managelocatie aan de Oerdijk en de Kolkmansweg 5 van het Groenbedrijf) en een tweetal locaties in eigendom van de Parabool in Schalkhaar (Colmschaterstraatweg en Beatrixweg).
- In de planontwikkeling en grondexploitatie van het plangebied Wijtenhorst Douweler Leide, is de ontwikkeling van de voormalige Managelocatie aan de Oerdijk voorzien als te verkopen grond.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

De huisvesting van de Parabool gesitueerd op de locaties gelegen aan de Prinses Beatrixweg en de Colmschaterstraatweg te Schalkhaar is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De Parabool wil haar bestaande activiteiten (dagbesteding en kantoor) daarom verplaatsen naar nieuw te bouwen vastgoed in Schalkhaar op de locatie gelegen aan de Oerdijk/Manege en zij wil door toegenomen vraag (extra) zorgwoningen bouwen op de locatie gelegen aan de Kolkmansweg. De Gemeente waardeert de sociaal maatschappelijke bijdrage die de Parabool levert in en voor Deventer en de regio en wil samen met de Parabool deze mogelijkheden verkennen.

De Gemeente is eigenaar van de locatie gelegen aan de Kolkmansweg. Deze locatie met opstallen was tot begin dit jaar in gebruik bij het Deventer Groenbedrijf. De locatie is niet te gebruiken in de huidige staat en vraagt om een herontwikkeling. Een invulling met zorgwoningen van de Parabool draagt bij aan doelstellingen om een goed leef-, en woonmilieu in relatie tot de omgeving te creëren.

De Gemeente is eigenaar van de locatie Oerdijk/Manege. In de planontwikkeling en grondexploitatie van het plangebied Wijtenhorst Douweler Leide, is de ontwikkeling van de voormalige Managelocatie aan de Oerdijk voorzien als te verkopen grond. De gemeente is in principe bereid om deze locaties aan de Parabool te verkopen dan wel aan een door de Parabool aan te wijzen/te contracteren belegger die de locaties aan de Parabool verhuurt.

Argumenten tegen

De locatie Oerdijk/Manege ligt precies op de rand van het bestemmingsplan buitengebied. Een bestemmingswijziging alleen mogelijk als daarvoor draagvlak bestaat bij de Provincie Overijssel. In dit kader wordt door de Provincie ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving als de bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt gehandhaafd danwel de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Voordat de Gemeente de haalbaarheid van het bouwplan gaat onderzoeken en de Nota van Uitgangspunten kan opstellen dient daarom afstemming plaats te vinden met de Provincie Overijssel. De Parabool en de Gemeente zullen samen optrekken richting de Provincie en voorstellen doen die passen binnen de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Extern draagvlak (partners)

Op dit moment heeft er nog geen afstemming met omwonenden plaatsgevonden. Dit maakt onderdeel uit van het planproces. Zo zal de op te stellen Nota van Uitgangspunten door Stichting de Parabool in samenwerking met de gemeente voor de verschillende locaties toegelicht worden aan omwonenden.

Financiële consequenties

In de voorliggende intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het betreft met name de ambtelijke- en onderzoekskosten om te komen tot een haalbare en wenselijke ruimtelijke invulling van het gebied door middel van verdere uitgangspunten. Het onderzoek naar de herontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De Parabool realiseert zich dat voor het in exploitatie brengen van alle bovengenoemde locaties de medewerking van de Gemeente ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) inclusief het kostenverhaal noodzakelijk is en dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen

de locaties in relatie tot de omgeving.

Hybride ontwikkeling

Als totaal hebben wij hier te maken met een 'hybride ontwikkeling'. Omdat voor 3 van de 4 locaties (m.u.v. de Kolkmansweg 5, waar wel het kostenverhaal gezekerd is.) voldaan is aan de bestaande kaders is de keuze gemaakt om dit in één intentieovereenkomst op te nemen.

Om voor de locatie Kolkmansweg 5 te voldoen aan de kaderstellende rol en het budgetrecht van de raad, zal als eerste stap een quickscan voor de locaties uitgevoerd worden als onderdeel van de intentieovereenkomst. In het vierde kwartaal 2020 zal het handelingsperspectief inclusief financiële haalbaarheid ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden worden.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college heeft ingestemd met de intentieovereenkomst wordt de Nota van Uitgangspunten opgesteld en worden nadere afspraken gemaakt met stichting de Parabool. Deze documenten alsmede de anterieure overeenkomst wordt ter zijner tijd ter besluitvorming voorgelegd aan uw college.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Intentieovereenkomst Parabool		
Mededelingennr	2020-001340	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	8 september 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

De huisvesting van de Parabool op de locaties gelegen aan de Prinses Beatrixweg 8 en de Colmschaterstraatweg 6a en 8 te Schalkhaar is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Derhalve is er het voornemen om deze locaties te (laten) herontwikkelen voor woningbouw en elders in Schalkhaar nieuw te bouwen.

2. Kader

GREX gemeente Deventer.

3. Kern van de boodschap

De Parabool wil twee locaties (laten) herontwikkelen voor woningbouw. De Parabool wil haar bestaande activiteiten daarom verplaatsen naar nieuw te bouwen vastgoed in Schalkhaar aan de Oerdijk/Manege en zorgwoningen bouwen op de locatie aan de Kolkmansweg. De gemeente is voor een deel grondeigenaar, en wil meewerken aan de nieuwe huisvesting voor de Parabool en de woningbouw in Schalkhaar. De gemeente en de Parabool tekenen een intentieovereenkomst, met afspraken rondom een haalbaarheidsonderzoek, het proces en de financiën rond het mogelijk maken van deze ontwikkeling.

4. Nadere toelichting

Het doel van de Parabool is om op de locaties aan de Prinses Beatrixweg en de Colmschaterstraatweg (eigendom Parabool) en op de locaties aan de Kolkmansweg en de Oerdijk/Manege (eigendom gemeente) in Schalkhaar voor eigen rekening en risico bouwplannen te (doen) realiseren. De Parabool heeft daarvoor de medewerking van de gemeente nodig. Voordat de Parabool kan besluiten om tot bouwplanontwikkeling en realisatie over te gaan en de gemeente kan besluiten of zij daarmee instemt, is het noodzakelijk om de haalbaarheid van deze bouwplannen te onderzoeken.

De gemeente is eigenaar van de locaties aan de Kolkmansweg 5 en Oerdijk/Manege en is in principe bereid om deze locaties aan de Parabool te verkopen, dan wel aan een door de Parabool aan te wijzen/te contracteren belegger die de locaties aan de Parabool verhuurt. Voor beide ontwikkelplannen van de Parabool (zorgwoningen aan de Kolkmansweg en dagbesteding en kantoor aan de Oerdijk/Manege) geldt dat deze niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen.

Het kader wat de gemeente hanteert om gronden in exploitatie te brengen is voor bovengenoemde locaties verschillend. Het volgende is gebruikelijk binnen de gemeente Deventer:

- *Grondposities van de Parabool*
Beatrixweg 5 en Colmschaterstraatweg 6a en 8: Voor het in exploitatie brengen van deze locaties is het kostenverhaal ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (anterieur kostenverhaal) noodzakelijk.
 - Kostenverhaal is opgenomen in de intentieovereenkomst.
- *Gemeentelijke grondposities*

Managelocatie aan de Oerdijk: Onderdeel van de grondexploitatie Wijtenhorst Douwelerleide. Verantwoording via tussentijdse rapportages en jaarrekening. Dekking via grondexploitatie alsmede Kostenverhaal is opgenomen in de intentieovereenkomst.

Afwijkend

Kolkmansweg 5: (voormalig groenbedrijf) strategische locatie taakveld 3.

Het is gebruikelijk dat de gemeenteraad zich via een vast te stellen ontwikkelperspectief en bijbehorend voorbereidingskrediet uitspreekt over de voorgenomen ontwikkeling.

Het kostenverhaal voor deze locatie is wél opgenomen in de intentieovereenkomst.

Hybride ontwikkeling

Als totaal hebben wij hier te maken met een 'hybride ontwikkeling'. Omdat voor 3 van de 4 locaties (m.u.v. de Kolkmansweg 5, waar wel het kostenverhaal gezekerd is.) voldaan is aan de (bovenstaand genoemde) bestaande kaders is de keuze gemaakt om dit in één intentieovereenkomst op te nemen.

Quickscan

Om voor de locatie Kolkmansweg 5 te voldoen aan de kaderstellende rol en het budgetrecht van de raad, zal als eerste stap een quickscan voor de locaties uitgevoerd worden als onderdeel van de intentieovereenkomst. In het vierde kwartaal 2020 zal het handelingsperspectief inclusief financiële haalbaarheid ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden worden.