

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwikkelperspectief Shita_gecorrigeerd

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000354	<input type="checkbox"/> B & W	23-02-2021
Datum	12-02-2021	<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 checked="" type="checkbox"/> Openbaar	23-02-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	17-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	23-02-2021
portefeuillehoude	17-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	18-02-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-02-24		

Bijlagen

202102_Shita_memo B&W_gecorrigeerd 17-2-2021

Biedboek Shita-terrein

Ruimtelijke uitgangspunten uit tussenrapportage Rentree en Solis Zorggroep

Afbeelding Stedenbouwkundige uitgangspunten Shita-terrein

Shita persbericht

B & W d.d.: 23-02-2021

Besloten wordt:

- 1 Het besluit van 8 december 2020, gekenmerkt 2020-2076, met bijbehorend raadvorstel en ontwerp-raadsbesluit in te trekken;
- 2 De raad voor te stellen om het Shita-terrein en de Speeltuinlocatie in ontwikkeling te nemen.
- 3 de raad voor te stellen een voorziening te treffen ter grootte van € 695.000 en dit te dekken uit de reserve onroerende zaken;
- 4 het raadvorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad;
- 5 het biedboek Shita-terrein vast te stellen;
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. de memo en het biedboek.

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 memo, in verband met de onderhandelingspositie van de gemeente voor het Shita-terrein

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

Op 8 december 2020 heeft het college ingestemd met het raadsvoorstel Ontwikkelperspectief Shita. Tijdens de raadsbehandeling is gebleken dat het achterliggend memo met ontwikkelscenario's cijfermatige omissies bevat. Tevens behoeft het oorspronkelijke raadsvoorstel en achterliggend memo enkele tekstuele nuances en aanpassingen. De conclusies en voorgestelde beslispunten blijven echter ongewijzigd. Voorgesteld wordt het oorspronkelijke raadsvoorstel conform besluit van 8 december 2020 (nota 2020-002076) inclusief tekstuele wijzigingen opnieuw aan de gemeenteraad voor te leggen. Zowel in de BenW nota als in het achterliggend memo en het raadsvoorstel zijn de tekstuele wijzigingen geel gemarkeerd weergegeven:

Het voorliggende ontwikkelingsperspectief gaat uit van een wijze van ontwikkelen waarin op de Speeltuinallocatie een maatschappelijk programma wordt gerealiseerd door Rentree en Solis Zorggroep en op het Shita-terrein een uitvraag wordt gedaan aan de markt voor het realiseren van circa 5 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Dit voorgesteld programma komt voort uit de scenariostudie waarin een juiste balans is gezocht naar maatschappelijk en financieel rendement (zie voor de resultaten het memo in de bijlagen).

Maatschappelijk en financieel rendement

Op basis van ontwikkelscenario's zijn de mogelijkheden voor financiële optimalisatie onderzocht teneinde het tekort op de totale ontwikkeling te beperken. Voor zowel de Shita-locatie als de voormalige speeltuinlocatie is toevoeging van programma en realisatie van extra (commerciële) woningen ruimtelijk en stedenbouwkundig niet haalbaar gebleken. Daarnaast geeft een volledig commercieel programma niet het gewenste effect vanuit het woonbeleid en zijn de financiële meeropbrengsten relatief gering. Maatschappelijk gezien is het voorgestelde programma voor de voormalige speeltuinlocatie dan ook het meest aantrekkelijk, omdat Rentree en Solis Zorggroep op de Speeltuinallocatie een gezamenlijk huisvestingsconcept willen ontwikkelen voor (zorgbehoevende) ouderen. Dit programma vormt een mooie aanvulling voor Voorstad Oost. Door deze woningen te realiseren kunnen ouderen langer in hun wijk (en woning) blijven wonen met passende zorg nabij huis. Ook willen de partijen een connectie met de buurt realiseren door het realiseren van een plek waar ontmoeting plaats kan vinden. Bovendien wordt op het Shita-terrein een commercieel programma voorgesteld bestaande uit middelduur/dure koopwoningen en appartementen. Ook dat programma voorziet in behoefte, heeft meerwaarde voor de wijk en bevordert differentiatie.

Uitgaande van ontwikkeling van de beide locaties biedt het voorgestelde programma de meest optimale balans tussen de stedenbouwkundig/ruimtelijke mogelijkheden in het gebied en het uiteindelijke maatschappelijk en financieel rendement. Dat neemt niet weg dat er een tekort van € 695.000 wordt geprognoseerd.

Ontwikkelperspectief Speeltuinallocatie

Programma

Rentree en Solis Zorggroep hebben in samenwerking met de gemeente een eerste schetsmodel voor de locatie ontwikkeld om de haalbaarheid te onderzoeken (een afbeelding van het model is opgenomen in de bijlagen). Dit model geeft ruimte aan 21 appartementen sociale huurwoningen voor ouderen van Rentree (3 bouwlagen hoog), 40 appartementen voor zorgbehoevende ouderen van Solis Zorggroep (2 bouwlagen hoog) en een plek voor ontmoeting in de vorm van buurtkamers.

Ruimtelijk

Wat betreft de bebouwing sluit de voorgenomen bebouwing aan op de directe omgeving door de geringe hoogte van 2 bouwlagen. Het accent van 3 bouwlagen wordt richting de hoek van de Henri Dunantlaan en de Rielierweg gesitueerd, zodat deze niet tot overlast van de omwonenden leidt. Rondom de bebouwing is voldoende ruimte voor groen en de bestaande bomen langs de Tjoenerstraat blijven behouden. Een oplossing voor parkeren dient nog nader uitgewerkt te worden, maar het streven is om het parkeren binnen de plangrenzen op te lossen met een ontsluiting richting de Tjoenerstraat en/of Gooierstraat.

Sanering grond

De vervuilde grond van de voormalige vuilstort bevindt zich voornamelijk op de Speeltuinlocatie. Voor het verkrijgen van een goed beeld over de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden is er een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd en heeft een adviesbureau kostenramingen gemaakt voor de sanering van de locatie. Wettelijk gezien hoeft niet alle vervuilde grond gesaneerd te worden. Een leeflaag van 1m of een aaneengesloten verharding volstaat. In een volgende fase dient een gedegen saneringsplan te worden opgesteld zodat de Speeltuinlocatie gesaneerd kan worden.

Om het gewenste maatschappelijke programma te kunnen realiseren zal de gemeente bouwrijpe grond leveren. aan Rentree en Solis Zorggroep volgens de grondprijfsbrief. Voor het bouwrijp opleveren zal de gemeente de grond functioneel saneren. Het functioneel saneren bestaat uit het realiseren van een aaneengesloten verharding (t.b.v. parkeerterrein en bebouwing) en een leeflaag met een dikte van 1 meter ter plaatse van openbaargroen en tot voldoende diepte saneren ter plaatse van de aanleg van cunetten/kabel/leidingtrajecten.

Ontwikkelingsperspectief Shita-terrein

Openbare inschrijving

Het Shita-terrein wordt op de markt gezet via een openbare inschrijving (geen aanbesteding zijnde). Hiervoor is een Biedboek opgesteld welke in de bijlage is opgenomen. Ontwikkelaars kunnen zich inschrijven met een bod en een plan voor het terrein waarop een selectie op prijs en kwaliteit plaats vindt. De inschrijving staat open voor alle ontwikkelaars en bedrijven die voldoen aan de gestelde eisen. De kwaliteit van het plan wordt beoordeeld op ruimtelijke invulling, programmatische invulling, duurzaamheid (waaronder natuurinclusief bouwen) en sociale duurzaamheid. De beoordeling wordt gedaan door een beoordelingscommissie samengesteld uit personen met diverse disciplines van de gemeente (denk aan: projectmanagement, stedenbouw, verkeer, wonen, duurzaamheid en makelaardij). Daarnaast krijgen ook de omwonenden een stem. Aan de hand van de kwalitatieve beoordeling en het bod komt de beoordelingscommissie met een advies via de portefeuillehouder naar het college van B&W. Het college van B&W besluit of er over gegaan wordt tot gunning en verkoop van het perceel.

Programma

Vanuit de gemeente zijn ruimtelijke kaders en een programma opgesteld. Het programma bestaat uit: circa 5 grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en een ondergeschikte derde bouwlaag (50% van het bebouwingsoppervlak) en circa 16 appartementen in een bouwvolume van maximaal 4 bouwlagen hoog. De grondgebonden woningen in de prijsklassen middenduur en duur, voor de appartementen worden geen kaders gegeven voor de gehanteerde prijscategorieën.

Ruimtelijk

De grondgebonden woningen vormen de overgang van de bestaande woningen naar het appartementengebouw. Hoe de bouwvolumes exact gesitueerd worden laten we over aan de geselecteerde ontwikkelaar, wel worden er ruimtelijke kaders en kaders omtrent de beeldkwaliteit meegegeven in het Biedboek en de beeldkwaliteitwijzer Voorstad Oost. De parkeeropgave van het plan moet binnen de te ontwikkelen kavel gerealiseerd worden.

Sanering grond

De kavel wordt bouwrijp geleverd, dat wil zeggen zonder obstakels tot 1 meter minus maaiveld (m.u.v. een te behouden boom en nutsvoorzieningen). Ter plaatse van de voormalige stortplaats is een schone leeflaag aanwezig van minimaal 1 meter.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling van het Shitaterrein en de Speeltuinlocatie welke bijdraagt aan de woningbouwopgave en voorziet in een maatschappelijk gewenst programma vanuit het gemeentelijk woonbeleid.

Kader

Nota 2020-001590-Shita (besluit B&W inzake scenario-keuze)

Nota 2020-02076-Shita

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- Wanneer Rentree en Solis Zorggroep de Speeltuinlocatie ontwikkelen wordt er een maatschappelijk rendement behaald. De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid. Huisvesting specifiek voor (zorgbehoevende) ouderen is een goede aanvulling voor deze wijk, met deze ontwikkeling kunnen de ouderen die in Voorstad Oost wonen zolang mogelijk in hun vertrouwde wijk blijven wonen en zorg nabij huis krijgen
- Ontwikkeling van het Shita-terrein maakt nieuwe woningbouw mogelijk en draagt daarmee bij aan de woningbouwopgave waar Deventer voor staat.
- Het voorgestelde ontwikkelingsperspectief vormt de meest optimale balans tussen de stedenbouwkundige/ruimtelijke mogelijkheden in het gebied, in combinatie met het financieel en maatschappelijk rendement.
- Door onderzoek is een goed beeld verkregen van de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden. De ontwikkelingsstrategie is er op gericht de kosten en de risico's te beheersen

Argumenten tegen:

- Wanneer Rentree en Solis Zorggroep gaan ontwikkelen levert de gemeente bouwrijpe grond aan. De gemeente zal in die zin de risico's dragen over het saneren van de Speeltuinlocatie. Door het actualiserend bodemonderzoek is een goed beeld verkregen van de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden. Belangrijkste ervaring uit de realisatie van de nabij gesitueerde fietstunnel is dat wijziging van de uitvoering tijdens de realisatie leidt tot onverwachte extra kosten. Een goede samenwerking en afspraken met de partijen is van belang in de vervolgfase.
 - Een ander risico is dat de biedingen voor het Shita-terrein lager gaan uitvallen dan verwacht indien de Corona-crisis invloed gaat krijgen op de woningmarkt
 - Door intensieve samenwerking met Rentree en Solis kan er meer tijd nodig zijn om tot ontwikkeling te komen op de Speeltuinlocatie, dit kan leiden tot meer plankosten dan vooraf geraamd.
- Door met Rentree en Solis de ontwikkeling van het speeltuinterrein op te pakken komt er geen openbaar verkoopproces. In het gemeentelijke grondbeleid is vastgesteld dat we uitsluitend onderhands verkopen indien er sprake is van een aantoonbaar maatschappelijke rendement. Dat is hier aan de orde.

Extern draagvlak (partners)

Er is een klankbordgroep voor dit project. Zij zijn gehoord over het programma op beide locaties. De reactie van de klankbordgroep over het ontwikkelingsperspectief voor de Speeltuinlocatie was overwegend positief. Er werden alleen kritische vragen gesteld die van toepassing zijn bij een verdere uitwerking van het plan. Ook heeft de klankbordgroep positief gereageerd op het ontwikkelingsperspectief van het Shita-terrein en het bijbehorende Biedboek. Zij blijven graag betrokken bij de verdere ontwikkelingen van beide locaties.

Rentree en Solis zorggroep zullen de partners worden voor de Speeltuinlocatie. Beide partijen willen in nauwe samenwerking met de gemeente de plannen vormgeven om tot een optimaal plan te komen voor deze locatie. Het opgestelde schetsplan dient als basis voor de verdere uitwerking. De afspraken worden vastgelegd in een ontwikkel- en realisatie overeenkomst.

Financiële consequenties

In maart 2018 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een ontwikkelingsperspectief voor het Shita-terrein en de Speeltuinlocatie (RV 2018-000426). Met als doel om op deze braakliggende terreinen woningbouw te realiseren en daarmee de herstructurering van Voorstad Oost af te ronden. In de tussentijd is het krediet een aantal keer opgehoogd via de voortgangsrapportages waarmee het

totale beschikbaar gestelde krediet €267.500 is geworden.

De huidige situatie laat zien dat de ontwikkeling van beide terreinen niet financieel neutraal plaats kunnen vinden, er is sprake van een dekkingstekort. Onder het kopje "financiële context" wordt de huidige financiële situatie toegelicht, voorstel hoe met deze situatie om te gaan staat beschreven onder "voorstel dekkingstekort".

Financiële context

Tot en met 20-11-2020 zijn de volgende kosten gemaakt voor het Shita-terrein:

Boekwaarde grond/opstallen	€ 36.000
Reeds gemaakte kosten (plankosten)	€ 102.000
Totaal	€ 138.000

Tot en met 20-11-2020 zijn de volgende kosten gemaakt voor de Speeltuinlocatie:

Boekwaarde grond/opstallen	€ 417.000
Reeds gemaakte kosten (plankosten, sloop en sanering)	€ 161.000
Totaal	€ 578.000

Voor beide locaties samen bedragen de boekwaarde, vermeerderd met de reeds gemaakte kosten per 20-11-2020 € 716.000.

Bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet werd er nog van uitgegaan dat de ontwikkeling financieel neutraal kon plaatsvinden. De nadere studie heeft uitgewezen dat de hoge boekwaarde van circa €450.000 (€417.000 op Speeltuinlocatie en €36.000 op Shita-terrein) in combinatie met de noodzakelijke kosten als gevolg van de bodemverontreiniging niet kunnen worden goedge maakt door de opbrengsten uit de ontwikkeling.

De boekwaarde op de Speeltuinlocatie is in 2011 ontstaan nadat in het kader van de ontwikkelingen binnen de herstructurering Voorstad Oost deze gronden werden overgenomen van Rentree voor een bedrag wat gelijk stond aan de WOZ-waarde in 2011. Daarmee werd de verplaatsing van speeltuinvereniging De Driehoek mogelijk. De (resterende) boekwaarde die, na overname, aan de locaties in 2011 is toegekend werd bepaald door de ontwikkelmogelijkheden van de locatie en de verkoopwaarde van het voormalige speeltuingebouw (buurthuis) aan de Gooijersstraat. In de nieuwjaarsnacht van 2018 is er brand ontstaan in het wijkgebouw waardoor het gebouw alsnog gesloopt moest worden in mei 2018. De boekwaarde is in afwachting van de ontwikkeling niet afgewaardeerd.

Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is in de tussentijd een aantal keer opgehoogd via de kwartaalrapportages. De ophogingen waren noodzakelijk in verband met onvoorziene omstandigheden welke in verband staan met de aangetroffen vervuiling/bodemverontreiniging die een grote impact heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden. Hierdoor was onder andere meer onderzoek en overleg nodig dan gepland om te beoordelen op welke wijze er een optimum kan worden gecreëerd tussen enerzijds de grondopbrengsten en anderzijds het ruimtelijk en maatschappelijk gewenste programma op deze locatie. Ook de stikstofproblematiek in 2019 speelde een rol.

Dekkingsvoorstel

In het voorgestelde ontwikkelingsperspectief is de geprognostiseerde afschrijving €695.000. Indien de gemeente de locatie niet gaat ontwikkelen, betekent dit dat de boekwaarde van de grond en opstallen en minimaal de reeds gemaakte plankosten afgeboekt moeten worden, totaal €716.000.

Voorstel is het tekort van €695.000 te dekken uit de reserve onroerende zaken, waar exploitatie voor- en nadelen van taakveld 0.3 mee worden verrekend. Verdere details hierover worden opgenomen in de nota waardering.

Na verkoop en ontwikkeling vervalt een structureel negatief exploitatieresultaat van deze locatie van €11.000. Hier is in de prognose van de Reserve Onroerende Zaken reeds rekening mee gehouden.

Na vaststelling van dit ontwikkelingsperspectief wordt een grex opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locaties. Kosten voor het opstellen van de grex zijn reeds meegenomen in het geprognostiseerd tekort.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de raad wordt de koopovereenkomst met Rentree en Solis Zorggroep in gereedheid gebracht. Daarnaast wordt het Biedboek gepubliceerd, zodat de inschrijving en selectieprocedure kan starten. Ook wordt er gestart met het opstellen van de grex voor beide locaties en voorbereidingen gedaan voor de benodigde civiele werkzaamheden.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Ontwikkelperspectief Shita_gecorrigeerd

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-000354

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

23 februari 2021

Voorstel

1. In te stemmen met verdere uitwerking van de planontwikkeling voor de Speeltuinlocatie door Rentree en de Solis Zorggroep;
2. het Shita terrein in ontwikkeling te brengen met een programma van circa 5 grondgebonden woningen in combinatie met appartementen (circa 16) conform de uitgangspunten in het biedboek;
3. een voorziening te treffen ter grootte van € 695.000 en dit te dekken uit de reserve onroerende zaken;

Het Shita-terrein in ontwikkeling brengen ten behoeve van middelduur/dure koopwoningen en de Speeltuinlocatie samen met Rentree & Solis ontwikkelen voor huisvesting van (zorgbehoevende) senioren. Dit programma vormt een goede impuls voor Voorstad-Oost waarmee doorstroming binnen de wijk wordt bevorderd. Senioren kunnen bovendien in hun eigen wijk blijven wonen inclusief benodigde zorgvoorzieningen.

Het verwachte dekkingstekort bedraagt bij deze ontwikkeling €695.000. Het voorstel is dit tekort te dekken uit de reserve onroerende zaken, waar exploitatie voor- en nadelen van taakveld 0.3 mee worden verrekend. Zie hiervoor ook de "financiële consequenties". Ondanks het dekkingstekort heeft het voorliggende ontwikkelingsperspectief vanuit stedenbouwkundig en maatschappelijk oogpunt het meest gunstige effect op deze wijk.

Kern van het raadsvoorstel

Het voorliggende ontwikkelingsperspectief gaat uit van een wijze van ontwikkelen waarin op de Speeltuinlocatie een maatschappelijk programma wordt gerealiseerd door Rentree en Solis Zorggroep en op het Shita-terrein een uitvraag wordt gedaan aan de markt voor het realiseren van circa 5 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Dit voorgesteld programma komt voort uit de scenariostudie waarin een juiste balans is gezocht naar maatschappelijk en financieel rendement (zie voor de resultaten het memo in de bijlagen).

Maatschappelijk en financieel rendement

Op basis van ontwikkelscenario's zijn de mogelijkheden voor financiële optimalisatie onderzocht teneinde het tekort op de totale ontwikkeling te beperken. Voor zowel de Shita-locatie als de voormalige speeltuinlocatie is toevoeging van programma en realisatie van extra (commerciële) woningen ruimtelijk en stedenbouwkundig niet haalbaar gebleken. Daarnaast geeft een volledig commercieel programma niet het gewenste effect vanuit het woonbeleid en zijn de financiële meeropbrengsten relatief gering. Maatschappelijk gezien is het voorgestelde programma voor de voormalige speeltuinlocatie dan ook het meest aantrekkelijk, omdat Rentree en Solis Zorggroep op de Speeltuinlocatie een gezamenlijk huisvestingsconcept willen ontwikkelen voor (zorgbehoevende) ouderen. Dit programma vormt een mooie aanvulling voor Voorstad Oost. Door deze woningen te realiseren kunnen ouderen langer in hun wijk (en woning) blijven wonen met passende zorg nabij huis. Ook willen de partijen een connectie met de buurt realiseren door het realiseren van een plek waar ontmoeting plaats kan vinden. Bovendien wordt op het Shita-terrein een commercieel programma voorgesteld bestaande uit middelduur/dure koopwoningen en appartementen. Ook dat programma voorziet in behoefte, heeft meerwaarde voor de wijk en bevordert differentiatie.

Uitgaande van ontwikkeling van de beide locaties biedt het voorgestelde programma de meest optimale balans tussen de stedenbouwkundig/ruimtelijke mogelijkheden in het gebied en het uiteindelijke maatschappelijk en financieel rendement. Dat neemt niet weg dat er een tekort van € 695.000 wordt geprognoseerd.

Ontwikkelingsperspectief Speeltuinlocatie

Programma

Rentree en Solis Zorggroep hebben in samenwerking met de gemeente een eerste schetsmodel voor de locatie ontwikkeld om de haalbaarheid te onderzoeken (een afbeelding van het model is opgenomen in de bijlagen). Dit model geeft ruimte aan 21 appartementen sociale huurwoningen voor ouderen van Rentree (3 bouwlagen hoog), 40 appartementen voor zorgbehoevende ouderen van Solis Zorggroep (2 bouwlagen hoog) en een plek voor ontmoeting in de vorm van buurtkamers.

Ruimtelijk

Wat betreft de bebouwing sluit de voorgenomen bebouwing aan op de directe omgeving door de geringe hoogte van 2 bouwlagen. Het accent van 3 bouwlagen wordt richting de hoek van de Henri Dunantlaan en de Rielierweg gesitueerd, zodat deze niet tot overlast van de omwonenden leidt. Rondom de bebouwing is voldoende ruimte voor groen en de bestaande bomen langs de Tjoenerstraat blijven behouden. Een oplossing voor parkeren dient nog nader uitgewerkt te worden, maar het streven is om het parkeren binnen de plangrenzen op te lossen met een ontsluiting richting de Tjoenerstraat en/of Gooierstraat.

Sanering grond

De vervuilde grond van de voormalige vuilstort bevindt zich voornamelijk op de Speeltuinlocatie. Voor het verkrijgen van een goed beeld over de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden is er een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd en heeft een adviesbureau kostenramingen gemaakt voor de sanering van de locatie. Wettelijk gezien hoeft niet alle vervuilde grond gesaneerd te worden. Een leeflaag van 1m of een aaneengesloten verharding volstaat. In een volgende fase dient een gedegen saneringsplan te worden opgesteld zodat de Speeltuinlocatie gesaneerd kan worden.

Om het gewenste maatschappelijke programma te kunnen realiseren zal de gemeente bouwrijpe grond leveren. aan Rentree en Solis Zorggroep volgens de grondprijsbrief. Voor het bouwrijp opleveren zal de gemeente de grond functioneel saneren. Het functioneel saneren bestaat uit het realiseren van een aaneengesloten verharding (t.b.v. parkeerterrein en bebouwing) en een leeflaag met een dikte van 1 meter ter plaatse van openbaargroen en tot voldoende diepte saneren ter plaatse van de aanleg van cunetten/kabel/leidingtrajecten.

Ontwikkelingsperspectief Shita-terrein

Openbare inschrijving

Het Shita-terrein wordt op de markt gezet via een openbare inschrijving (geen aanbesteding zijnde). Hiervoor is een Biedboek opgesteld welke in de bijlage is opgenomen. Ontwikkelaars kunnen zich inschrijven met een bod en een plan voor het terrein waarop een selectie op prijs en kwaliteit plaats vindt. De inschrijving staat open voor alle ontwikkelaars en bedrijven die voldoen aan de gestelde eisen. De kwaliteit van het plan wordt beoordeeld op ruimtelijke invulling, programmatische invulling, duurzaamheid (waaronder natuurinclusief bouwen) en sociale duurzaamheid. De beoordeling wordt gedaan door een beoordelingscommissie samengesteld uit personen met diverse disciplines van de gemeente (denk aan: projectmanagement, stedenbouw, verkeer, wonen, duurzaamheid en makelaardij). Daarnaast krijgen ook de omwonenden een stem. Aan de hand van de kwalitatieve

beoordeling en het bod komt de beoordelingscommissie met een advies via de portefeuillehouder naar het college van B&W. Het college van B&W besluit of er over gegaan wordt tot gunning en verkoop van het perceel.

Programma

Vanuit de gemeente zijn ruimtelijke kaders en een programma opgesteld. Het programma bestaat uit: circa 5 grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en een ondergeschikte derde bouwlaag (50% van het bebouwingsoppervlak) en circa 16 appartementen in een bouwvolume van maximaal 4 bouwlagen hoog. De grondgebonden woningen in de prijsklassen middenduur en duur, voor de appartementen worden geen kaders gegeven voor de gehanteerde prijscategorieën.

Ruimtelijk

De grondgebonden woningen vormen de overgang van de bestaande woningen naar het appartementengebouw. Hoe de bouwvolumes exact gesitueerd worden laten we over aan de geselecteerde ontwikkelaar, wel worden er ruimtelijke kaders en kaders omtrent de beeldkwaliteit meegegeven in het Biedboek en de beeldkwaliteitwijzer Voorstad Oost. De parkeeropgave van het plan moet binnen de te ontwikkelen kavel gerealiseerd worden.

Sanering grond

De kavel wordt bouwrijp geleverd, dat wil zeggen zonder obstakels tot 1 meter minus maaiveld (m.u.v. een te behouden boom en nutsvoorzieningen). Ter plaatse van de voormalige stortplaats is een schone leeflaag aanwezig van minimaal 1 meter.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling van het Shitaterrein en de Speeltuinlocatie welke bijdraagt aan de woningbouwopgave en voorziet in een maatschappelijk gewenst programma vanuit het gemeentelijk woonbeleid.

Kader

- Nota 2018-000426-Voorbereidingskrediet-Shita met bijbehorend raadsvoorstel
- Nota 2020-001590-Shita (besluit B&W inzake scenario-keuze)
- Nota 2020-002076-Shita

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor:

- Wanneer Rentree en Solis Zorggroep de Speeltuinlocatie ontwikkelen wordt er een maatschappelijk rendement behaald. De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid. Huisvesting specifiek voor (zorgbehoevende) ouderen is een goede aanvulling voor deze wijk, met deze ontwikkeling kunnen de ouderen die in Voorstad Oost wonen zolang mogelijk in hun vertrouwde wijk blijven wonen en zorg nabij huis krijgen
- Ontwikkeling van het Shita-terrein maakt nieuwe woningbouw mogelijk en draagt daarmee bij aan de woningbouwopgave waar Deventer voor staat.
- Het voorgestelde ontwikkelingsperspectief vormt de meest optimale balans tussen de stedenbouwkundige/ruimtelijke mogelijkheden in het gebied, in combinatie met het financieel en maatschappelijk rendement.
- Door onderzoek is een goed beeld verkregen van de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden. De ontwikkelingsstrategie is er op gericht de kosten en de risico's te beheersen

Argumenten tegen:

- Wanneer Rentree en Solis Zorggroep gaan ontwikkelen levert de gemeente bouwrijpe grond aan. De gemeente zal in die zin de risico's dragen over het saneren van de Speeltuinlocatie.

Door het actualiserend bodemonderzoek is een goed beeld verkregen van de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden. Belangrijkste ervaring uit de realisatie van de nabij gesitueerde fietstunnel is dat wijziging van de uitvoering tijdens de realisatie leidt tot onverwachte extra kosten. Een goede samenwerking en afspraken met de partijen is van belang in de vervolgfase.

- Een ander risico is dat de biedingen voor het Shita-terrein lager gaan uitvallen dan verwacht indien de Corona-crisis invloed gaat krijgen op de woningmarkt
- Door intensieve samenwerking met Rentree en Solis kan er meer tijd nodig zijn om tot ontwikkeling te komen op de Speeltuinallocatie, dit kan leiden tot meer plankosten dan vooraf geraamd.

Door met Rentree en Solis de ontwikkeling van het speeltuinterrein op te pakken komt er geen openbaar verkoopproces. In het gemeentelijke grondbeleid is vastgesteld dat we uitsluitend onderhands verkopen indien er sprake is van een aantoonbaar maatschappelijke rendement. Dat is hier aan de orde.

Ketenpartners/ participatie

Er is een klankbordgroep voor dit project. Zij zijn gehoord over het programma op beide locaties. De reactie van de klankbordgroep over het ontwikkelingsperspectief voor de Speeltuinallocatie was overwegend positief. Er werden alleen kritische vragen gesteld die van toepassing zijn bij een verdere uitwerking van het plan. Ook heeft de klankbordgroep positief gereageerd op het ontwikkelingsperspectief van het Shita-terrein en het bijbehorende Biedboek. Zij blijven graag betrokken bij de verdere ontwikkelingen van beide locaties.

Rentree en Solis zorggroep zullen de partners worden voor de Speeltuinallocatie. Beide partijen willen in nauwe samenwerking met de gemeente de plannen vormgeven om tot een optimaal plan te komen voor deze locatie. Het opgestelde schetsplan dient als basis voor de verdere uitwerking. De afspraken worden vastgelegd in een ontwikkel- en realisatie overeenkomst.

Financiële consequenties

In maart 2018 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een ontwikkelingsperspectief voor het Shita-terrein en de Speeltuinallocatie (RV 2018-000426). Met als doel om op deze braakliggende terreinen woningbouw te realiseren en daarmee de herstructurering van Voorstad Oost af te ronden. In de tussentijd is het krediet een aantal keer opgehoogd via de voortgangsrapportages waarmee het totale beschikbaar gestelde krediet €267.500 is geworden. De huidige situatie laat zien dat de ontwikkeling van beide terreinen niet financieel neutraal plaats kunnen vinden, er is sprake van een dekkingstekort. Onder het kopje "financiële context" wordt de huidige financiële situatie toegelicht, voorstel hoe met deze situatie om te gaan staat beschreven onder "voorstel dekkingstekort".

Financiële context

Tot en met 20-11-2020 zijn de volgende kosten gemaakt voor het Shita-terrein:

Boekwaarde grond/opstallen	€ 36.000
Reeds gemaakte kosten (plankosten)	€ 102.000
Totaal	€ 138.000

Tot en met 20-11-2020 zijn de volgende kosten gemaakt voor de Speeltuinallocatie:

Boekwaarde grond/opstallen	€ 417.000
Reeds gemaakte kosten (plankosten, sloop en sanering)	€ 161.000
Totaal	€ 578.000

Voor beide locaties samen bedragen de boekwaarde, vermeerderd met de reeds gemaakte kosten per 20-11-2020 € 716.000.

Bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet werd er nog van uitgegaan dat de ontwikkeling financieel neutraal kon plaatsvinden. De nadere studie heeft uitgewezen dat de hoge boekwaarde van circa €450.000 (€417.000 op Speeltuinlocatie en €36.000 op Shita-terrein) in combinatie met de noodzakelijke kosten als gevolg van de bodemverontreiniging niet kunnen worden goedge maakt door de opbrengsten uit de ontwikkeling.

De boekwaarde op de Speeltuinlocatie is in 2011 ontstaan nadat in het kader van de ontwikkelingen binnen de herstructurering Voorstad Oost deze gronden werden overgenomen van Rentree voor een bedrag wat gelijk stond aan de WOZ-waarde in 2011. Daarmee werd de verplaatsing van speeltuinvereniging De Driehoek mogelijk. De (resterende) boekwaarde die, na overname, aan de locaties in 2011 is toegekend werd bepaald door de ontwikkelmogelijkheden van de locatie en de verkoopwaarde van het voormalige speeltuingebouw (buurthuis) aan de Gooijersstraat. In de nieuwjaarsnacht van 2018 is er brand ontstaan in het wijkgebouw waardoor het gebouw alsnog gesloopt moest worden in mei 2018. De boekwaarde is in afwachting van de ontwikkeling niet afgewaardeerd.

Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is in de tussentijd een aantal keer opgehoogd via de kwartaalrapportages. De ophogingen waren noodzakelijk in verband met onvoorziene omstandigheden welke in verband staan met de aangetroffen vervuiling/bodemverontreiniging die een grote impact heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden. Hierdoor was onder andere meer onderzoek en overleg nodig dan gepland om te beoordelen op welke wijze er een optimum kan worden gecreëerd tussen enerzijds de grondopbrengsten en anderzijds het ruimtelijk en maatschappelijk gewenste programma op deze locatie. Ook de stikstofproblematiek in 2019 speelde een rol.

Dekkingsvoorstel

In het voorgestelde ontwikkelingsperspectief is de geprognoteerde afschrijving €695.000. Indien de gemeente de locatie niet gaat ontwikkelen, betekent dit dat de boekwaarde van de grond en opstallen en minimaal de reeds gemaakte plankosten afgeboekt moeten worden, totaal €716.000.

Voorstel is het tekort van €695.000 te dekken uit de reserve onroerende zaken, waar exploitatie voor- en nadelen van taakveld 0.3 mee worden verrekend. Verdere details hierover worden opgenomen in de nota waardering.

Na verkoop en ontwikkeling vervalt een structureel negatief exploitatieresultaat van deze locatie van €11.000. Hier is in de prognose van de Reserve Onroerende Zaken reeds rekening mee gehouden.

Na vaststelling van dit ontwikkelingsperspectief wordt een grex opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locaties. Kosten voor het opstellen van de grex zijn reeds meegenomen in het geprognoteerd tekort.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Ontwikkelperspectief Shita_gecorrigeerd
Voorstelnummer 2021-000354
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2021, nummer 2021-000354.

BESLUIT

- 1 In te stemmen met de verdere uitwerking van de planontwikkeling voor de Speeltuinlocatie door Rentree en de Solis Zorggroep;
- 2 het Shita terrein in ontwikkeling te brengen met een programma van circa 5 grondgebonden woningen in combinatie met appartementen (circa 16) conform de uitgangspunten in het biedboek;
- 3 een voorziening te treffen ter grootte van € 695.000 en dit te dekken uit de reserve onroerende zaken;

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

A. Kerver

R.C. König

Shita-locatie



Tussenrapportage: Overwegingen aangaande locatie en bodem Shita-locatie

Datum : 17 maart 2020

Aanleiding

Woningstichting Rentree en Zorggroep Solis hebben samen een overlappend werkgebied, maar bieden woonvormen aan verschillende doelgroep(en). Beide partijen hebben de intentie het eigen aanbod te vergroten/vernieuwen en zien daarbij kansen in een samenwerking met betrekking tot realiseren van nieuwbouw op de voormalige Shita/speeltuinlocatie aan de Rielerweg te Deventer (hierna: Shita-locatie). De grond is in eigendom van de gemeente Deventer die, vooruitlopend op een tenderprocedure, Rentree en Solis de gelegenheid heeft gegeven uiterlijk 31 maart 2020 met een visie op de locatie en onderbouwde grondbod te komen.

In deze notitie wordt eerst ingezoomd op de uitgangspunten m.b.t. samenwerking, daarna op stedenbouw en financiën en tot slot de mogelijke bieding met bijbehorende randvoorwaarden.

Ligging locatie



Figuur 1 en 2: ligging van de locatie

De Shita-locatie ligt in Voorstad Oost, zeer dichtbij het Go Ahead Eagles stadion, het treinstation, het Deventer Ziekenhuis en het Brinkgreven-terrein (met veel zorgvoorzieningen). De locatie is gelegen op de kruising van Rielerweg en Henri Dunantlaan.

De locatie bestaat uit twee braakliggende percelen die in eigendom zijn van de gemeente Deventer. Rentree en Solis ontwikkelen plannen voor het grotere zuidoostelijke perceel ter grootte van 5.378 m².

Gezamenlijk concept

Mensen op leeftijd in Deventer die enige mate van ondersteuning en/of zorg wensen of nodig hebben, hebben een beperkte keuze als het gaat om geschikte woonvormen. Ook is de spreiding van deze woonvormen niet ideaal over de stad. De Shita-locatie bevindt zich in de zeer centraal gelegen wijk Voorstad -Oost en in de buurt Rielerweg-West. Deze wijk heeft geen aanbod als het gaat om wonen met een intensieve zorgvraag (verpleeghuisachtige zorg) en het aanbod van seniorenwoningen is eveneens zeer beperkt. Als het thuis niet meer gaat, zijn de meeste ouderen vaak genoodzaakt de wijk en buurt te verlaten.

Rentree en Solis zien de noodzaak om in te spelen op dit maatschappelijk tekort in deze wijk. De partijen willen op de Shita-locatie de krachten bundelen door een gezamenlijk nieuw woonconcept op te zetten, die zowel de wensen en behoeften van de mensen in de buurt als de mensen in de wijk tegemoet zal komen. De volgende 6 pijlers worden hierbij aangehouden voor de basis van het concept (willekeurige volgorde):

- Differentiatie: er is weinig kwalitatieve differentiatie als het gaat om woonvormen voor de senioren in de wijk. Rentree en Solis hebben de visie in elke wijk geschikte woonvormen te bieden voor de inwoners van Deventer. Het gezamenlijke woonconcept is dan ook gebaseerd op deze visie;

- Veiligheid: mensen moeten er veilig kunnen wonen en veilig oud kunnen worden. Hiermee doelt men niet alleen op de gevaren van buitenaf. Ook binnenshuis moeten mensen veilig kunnen wonen (bijvoorbeeld door ruimten rolstoel toe- en doorgankelijk te maken);
- Ontmoeten: het concept dient het onderling ontmoeten van bewoners te faciliteren door middel van gezellige buurtkamers;
- Faciliteren zorgketen: faciliteren zorgketen door middel van slimme samenwerkingen. Solis wil vanuit de locatie ook thuiszorg leveren voor de mensen in de buurt;
- Aansluiten omgeving: bebouwing dient zowel fysiek als functioneel aan te sluiten op de directe knusse omgeving;
- Netwerk in stand houden: het concept dient middels voorzieningen de mensen in de buurt te faciliteren bij het in stand houden van hun netwerk.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente heeft ter voorbereiding op de tenderprocedure, in nauw overleg met omwonenden, kaders meegegeven waar toekomstige bebouwing aan moet voldoen. Daarnaast is rekening gehouden met de wensen van Rentree en Solis. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het volgende telmodel dat op 27 februari 2020 akkoord bevonden is, door zowel de stedenbouwkundige van de gemeente als door Rentree en Solis:



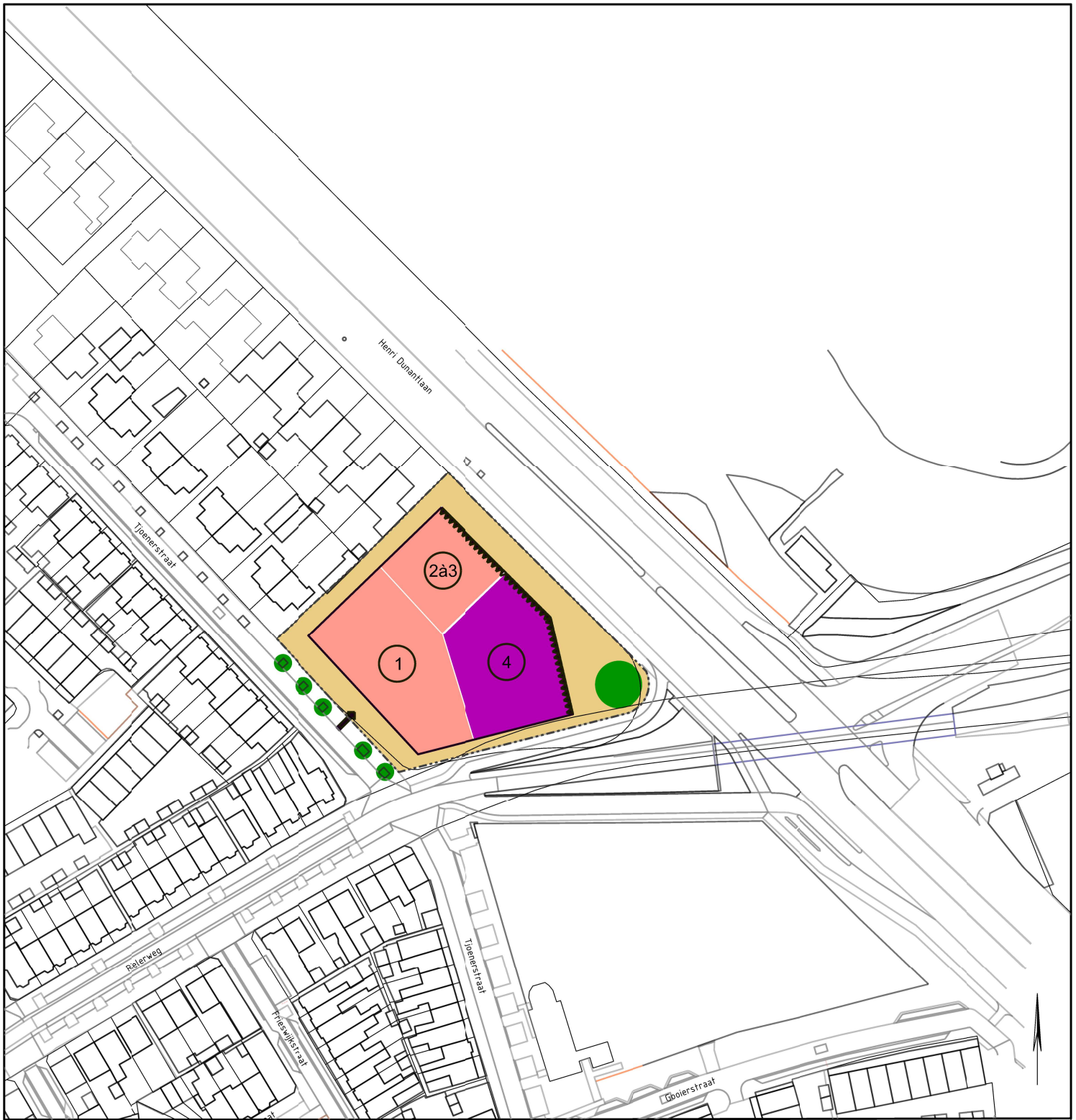
Figuur 3: stedenbouwkundig model d.d. 10 maart 2020

Het woonconcept zal uit twee met elkaar verbonden woongebouwen bestaan, met een gemeenschappelijke centrale ingang en zal woonruimte bieden aan ouderen en aan mensen met zowel een intensieve als lichte zorgvraag (differentiatie). Het woongebouw van Rentree zal bestaan uit tweekamerwoningen van ca. 55 m², die bedoeld zijn voor ouderen (eventueel met een lichte zorgvraag). Het woongebouw van Solis zal huisvesting bieden voor de ouderen die intensieve (24-uurs onplanbare) zorg nodig hebben. Het is denkbaar dat ouderen met een lichte zorgvraag, die gehuisvest zijn in het woongebouw van Rentree, op een gegeven moment alsnog zwaardere zorg nodig zullen hebben. Deze mensen hoeven dan in principe niet meer te verhuizen en indien dit toch noodzakelijk blijkt, kan dat binnen hetzelfde gebouw. Zodoende kan men alsnog in de vertrouwde wijk/buurt/omgeving blijven wonen.







Financiële uitgangspunten

Bodemsanering

De bodem van het Shita-terrein is sterk vervuild met puin en diverse andere afvalstoffen. Dit is een zeer belangrijk risicofactor voor het project, zowel in gezondheid technische als financiële zin. Er zijn in het verleden diverse onderzoeken gedaan naar de samenstelling van de bodem. Ook zijn er in deze onderzoeken uitspraken gedaan over de mogelijke voorzorgsmaatregelen.



LEGENDA

-  Uitgeefbaar terrein
-  Bouwvlak, maximaal 2 à 3 lagen
-  Accent hoekoplossing
Bouwvlak, maximaal 4 lagen
-  Te behouden bomen
-  Ontsluiting
-  Geluidsbeperkende maatregel

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m t.o.v. N.A.P.

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
				opdrachtgever : GEMEENTE DEVENTER
				project : Ontwikkeling Shita terrein
				onderwerp : Situatie te ontwikkelen percelen
				schaal : 1:1000
				afm. A3
				status : concept
				get. BH
				datum : 13-11-2020
				opdr. AA
				projectnummer : V7.1987
				gec.
				tekeningnummer : 24.19.01.AN.03
				blad : 1 van 1



Grote Kerkhof 1 - 7411 KT Deventer
postbus 5000 - 7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl

filenaam :

Persbericht
11 december 2020

Woonplannen voor Shita-locatie in Voorstad Oost

Er liggen mooie nieuwe plannen voor het zogenaamde Shita-terrein en de tegenovergelegen voormalige speeltuin langs de Rielierweg en de Henri Dunantlaan. Op beide terreinen in Voorstad wordt straks gewoond. Dit stelt het college voor aan de gemeenteraad.

Wethouder Rob De Geest is blij met deze ontwikkeling. “Fijn dat er na al die jaren eindelijk een mooie invulling voor deze plekken komt. Een mooie ontwikkeling voor Voorstad.” Het plan voor de oude speeltuinlocatie is opgesteld met Rentree en Solis Zorggroep. Rentree bouwt 21 sociale huurappartementen voor ouderen. Daarnaast komen er 40 appartementen van Solis Zorggroep voor zorgbehoevende ouderen. Ook komt er ruimte om elkaar te ontmoeten. Rentree en Solis werken de globale plannen verder uit.

Gezellige plek

De Geest: “Dankzij dit plan kunnen ouderen langer in hun wijk blijven wonen met passende zorg dichtbij. Solis en Rentree willen voor een gezellig plek zorgen waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dat versterkt de buurt.”

Openbare inschrijving

Naast de appartementen van Solis en Rentree is het plan om op het Shita-terrein circa 5 woningen en 16 appartementen te realiseren. Dit project wordt op de markt gezet via openbare inschrijving. Ontwikkelaars kunnen zich inschrijven met een bod en een plan voor het terrein, waarna een selectie op prijs en kwaliteit volgt.

Locatie van de gemeente

Beide locaties zijn eigendom van de gemeente. Op het ene stuk stond de zogenoemde Shita-flat, waar eerder studenten en medewerkers van het Deventer Ziekenhuis woonden. De flat is in 2008 gesloopt. Op het andere deel stond tot een aantal jaar geleden speeltuinvereniging De Driehoek. Die is verhuisd naar de hoek van de Veenweg en de Rielierweg.