

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Voortgang ontwikkeling Stadsentree

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000448	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-03-2021
Datum	18-02-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- 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	16-03-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
regiemanager	04-03-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder	03-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	03-03-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-03-18		

Bijlagen

B & W d.d.: 16-03-2021

Besloten wordt:

- 1 De intentieovereenkomst met Explorius beëindigen op grond van onvoldoende zicht op een deugdelijke onderbouwing van de haalbaarheid en op de voortgang van de plannen.
- 2 De aanbestedingsprocedure voor het oprichten en exploiteren van een reclamemast in de Stadsentree zonder gunning te beëindigen.
- 3 De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.
- 4 De gemeentelijke activiteiten voor de ontwikkeling van het gebied Stadsentree tijdelijk op te schorten zolang er nog geen zicht is op een goede verkeersontsluiting.
- 5 Het gevolg voor de grondexploitatie Teugseweg te betrekken bij de zomeraactualisatie grondexploitaties 2021.
- 6 In overleg met de overige grondeigenaren en de provincie Gelderland de mogelijkheden van de aanleg van een carpoolplaats in het gebied nader verkennen. De inzet daarvoor dekken uit de grondexploitatie Teugseweg.
- 7 de nota en het besluit openbaar te maken

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
De financiële gevolgen worden inzichtelijk gemaakt bij de zomeraactualisatie van de grondexploitatie.	

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

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

In 2015 is met ontwikkelaar Explorius een intentieovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van en samenwerking in dit gebied. In 2016 is na een eerste stap de intentie opnieuw bevestigd. Nu, 4½ jaar later, wordt geadviseerd de intentieovereenkomst te ontbinden.

Deze nota is een aanvulling en reactie op het besluit van het college op 17 november 2020 (2020-001410).

Kern van het plan van Explorius is de vestiging van een drietal fastfood restaurants, een hoge reclamemast als baken en een aantal functies rondom het thema duurzaam mobility hub. De gemeente verkoopt gronden aan Explorius, die de risicodragende gebiedsontwikkelaar is.

In formele zin kan de overeenkomst worden ontbonden omdat Explorius er niet in geslaagd is de onderbouwing voor het plan aan te tonen en aan te leveren. Er is geen zicht op een goede onderbouwing voor het vestigen van de drie restaurants en op een onderbouwing van een deugdelijke gebiedsontsluiting. Evenmin is Explorius er in geslaagd draagvlak te verwerven bij de bestaande ondernemers in het gebied.

Dit is niet verwijtbaar aan Explorius. Op een hoger schaalniveau dan alleen de gebiedsontsluiting zijn maatregelen nodig en het ontbreken van draagvlak bij de eigenaar van het aangrenzende MacDonalds is natuurlijk ook ingegeven door concurrentiemotieven.

Inhoudelijk zijn er motieven om de bestaande plannen opnieuw tegen het licht te houden. Daarvoor is ontbinding van de intentieovereenkomst nodig. Is de vestiging van drie fastfood restaurants op deze plek nog wel in overeenstemming met het huidige beleid? En welke betekenis heeft een dergelijk programma voor de ontwikkeling van de Kennisas zone langs de Zutphenseweg? Biedt het opnemen van de locatie van het huidige tankstation nieuwe kansen voor het gebied en de ontsluiting ervan?

Op 17 november 2020 (2020-001410) heeft het college besloten met Explorius in gesprek te gaan over beëindigen intentieovereenkomst op grond van onvoldoende zicht op een deugdelijke onderbouwing van de haalbaarheid en op de voortgang van de plannen.

Op 16 december 2020 heeft wethouder Walder gesproken met Explorius. In dit gesprek is vastgesteld dat het voortzetten van de samenwerking op grond van de oude intentieovereenkomst niet langer zinvol is. Eerst moet meer duidelijkheid ontstaan over de verkeersontsluiting voordat gewerkt kan worden aan een nieuw ontwikkelingsperspectief.

Op 2 maart 2021 heeft Explorius aangegeven dat zij hun grondpositie gaan verkopen. Zij gaan het nu eerst aan de gemeente aanbieden en bereiden een vraagprijs voor.

Het verkeerskundige onderzoek Mobiliteit Poort van Deventer is inmiddels in gang gezet.

Reclamemast

Met de beëindiging van de samenwerking met Explorius is deze partij ook niet langer geïnteresseerd in het

oprichten en exploiteren van een reclamemast in dit gebied.

De gemeente heeft tot heden nog geen beslissing genomen in de aanbestedingsprocedure (gestart in 2017) voor de beide reclamemasten langs de A1, waarin Explorius de enige inschrijver was voor de westelijke mast. Voor de oostelijke mast was er geen inschrijver. Deze procedure kan nu definitief worden afgerond zonder het recht van oprichten en exploiteren te gunnen.

Carpool

Met Postillion is een principe overeenstemming bereikt over de aanleg van een carpoolplaats op de grond van het Postillion. Deze overeenstemming voorziet in de aanleg door Postillion op een wijze dat deze voldoet aan een aantal gestelde randvoorwaarden ten aanzien van kwaliteit en hoeveelheid. De gemeente draagt dan bij in de meerkosten als gevolg van deze randvoorwaarden, te financieren uit de middelen die de provincie Gelderland heeft gereserveerd voor de aanleg van de carpoolplaats.

Er is geen overeenstemming met Postillion bereikt over de vertaling van de randvoorwaarden in de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden. Met Postillion is afgesproken dat de gesprekken hierover worden heropend zodra met partijen een nieuwe verkenning van de ontwikkelkansen voor het gebied plaatsvinden.

De provincie Gelderland heeft voorlopig nog de middelen gereserveerd. Niet duidelijk is hoe lang dat kan worden volgehouden. De gemeentelijke voorbereidingskosten zijn geboekt op de grondexploitatie Teugseweg. De oude carpoolplaats is inmiddels opgeheven. Een vervanging daarvan is nog niet geregeld. De gevolgen daarvan zijn niet zichtbaar als gevolg van het corona-virus.

Voorgesteld wordt om in overleg met de overige grondeigenaren en de provincie Gelderland de mogelijkheden van de aanleg van een carpoolplaats in het gebied nader te verkennen en de inzet (ambtelijke uren) daarvoor te dekken uit de grondexploitatie Teugseweg.

Grondexploitatie

Hoewel de gemeentelijke grondexploitatie al veel langer loopt dan de afspraken met Explorius, heeft beëindiging van de intentieovereenkomst ook consequenties voor de grondexploitatie Teugseweg. Geadviseerd wordt de gemeentelijke activiteiten ter ontwikkeling van de Stadsentree in afwachting van de resultaten van het verkeersonderzoek stop te zetten (pauzestand).

Afhankelijk van de voortgang en de resultaten van het verkeersonderzoek wordt een keuze gemaakt of de grondexploitatie in gewijzigde vorm wordt doorgezet of wordt afgesloten. Daarbij wordt ook het aanbod van Explorius de grondpositie over te nemen in betrokken.

Omdat een dergelijke beslissing binnen een redelijke termijn dient te worden genomen gaan er nu vanuit dat deze beslissing wordt genomen gelijktijdig met de zomereactualisatie 2021 van de grondexploitaties.

Beoogd resultaat

Met uitzondering van de aanleg van een carpoolplaats, het tijdelijk opschorten van de planontwikkeling in de Stadsentree totdat beter zicht is ontstaan op de verkeersontsluitingsmogelijkheden.

Kader

B&W: 2015-001188, Intentieovereenkomst Stadsentree Deventer

B&W: 2016-001346, Deventer Experience principe standpunt

B&W: 2017-000122, Aanbesteding reclamemasten A1

B&W: 2017-000827, Beoordeling aanbesteding reclamemasten A1

B&W: 2020-001065, Raadsmededeling Mobiliteit Poort van Deventer

B&W: 2020-001410, Beëindiging intentieovereenkomst Deventer Experience (Stadsentree)

Argumenten voor en tegen

voor:

- Er is onvoldoende zicht op een goede verkeersontsluiting en ontwikkeling van het gebied
- De brede overwegingen die hebben geleid tot medewerking aan het plan Deventer Experience zijn inmiddels enkele jaren oud. Doorzetten of verder doorontwikkelen van het huidige plan vragen om een nieuwe integrale afweging, afgezet tegen de nu (of in de toekomst) geldende beleidsuitgangspunten en regels (zie ook bijgevoegde memo).
- Een nieuwe definitie van het plangebied maakt ook de heroverweging van de locatie van het brandstofverkooppunt mogelijk.

tegen:

- het niet doorzetten van de huidige plannen ondermijnt de uitgangspunten voor de realisatie van de nieuwe carpoolplaats. Het risico bestaat dat er geen carpoolplaats wordt gerealiseerd.
- mogelijk dient de grondexploitatie te worden afgesloten met een verlies omdat er geen opbrengsten worden gerealiseerd.

Extern draagvlak (partners)

Explorius is geïnformeerd over het voorgenomen besluit. In reactie daaropgaan zij hun grondpositie verkopen. De gemeente wordt de grond als eerste aangeboden, een vraagprijs wordt voorbereid.

Postillion en McDonalds hebben meermaals aangegeven geen voorstander te zijn van het plan Deventer Experience. Het stopzetten van dit initiatief kan rekenen op hun instemming.

BP heeft aangegeven positief te willen meedenken bij de ontwikkeling van een nieuw duurzaam brandstoffenverkooppunt.

De provincie Gelderland rekent op het realiseren van een carpoolplaats.

Greenledwall is geïnformeerd over de situatie. De exploitatie van een reclamemast blijft haalbaar.

Financiële consequenties

Na het besluit van het college de ontwikkeling van de Stadsentree tijdelijk te pauzeren wordt nader verkend wat dit betekent voor de grondexploitatie Teugseweg.

Het voortbestaan van de grondexploitatie is niet direct afhankelijk van het beëindigen van de overeenkomst met Explorius. De keuze de ontwikkeling als geheel voorlopig stil te leggen heeft wel grote invloed op het in gewijzigde vorm door zetten of afsluiten van de grondexploitatie. Omdat een dergelijke beslissing binnen een redelijke termijn dient te worden genomen wordt dit betrokken bij de zomereactualisatie 2021 van de grondexploitaties.

Het mogelijk afsluiten van de grondexploitatie leidt naar verwachting niet tot een nieuw beroep op de algemene middelen. Dit inzicht zal worden betrokken bij de voorjaarsnota 2021.

De voorbereidingskosten voor de aanleg van de carpoolplaats maken deel uit van de boekwaarde van de grondexploitatie, maar zijn wel afzonderlijk geregistreerd. De voorgestelde verkenning naar het toch kunnen realiseren van een carpoolplaats komen hier nog aanvullend bij.

De financiering daarvan is eveneens onderwerp van onderzoek.

Aanpak/uitvoering

1. Raadsmededeling beëindiging intentieovereenkomst
2. Formeel bevestigen beëindiging intentieovereenkomst
3. Aanbestedingsprocedure westelijke reclamemast zonder gunning afsluiten
4. Informeren Postillion, McDonalds, BP en H4 Mobility

5. Voorbereiden gevolgen gebiedsontwikkeling Stadsentree en grondexploitatie Teugseweg

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Voortgang ontwikkeling Stadsentree		
Mededelingennr	2021-000448	Portef.houder	Weth. Walder
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	16 maart 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

In de Stadsentree werkt het college al sinds 2015 tezamen met Explorius planontwikkeling aan de ontwikkeling van het plan Deventer Experience. Doelstelling is het gebied een kwaliteitsimpuls te geven door het vestigen van een duurzame mobiliteitshub en een aantal nieuwe restaurants. Daarmee is ook een kwaliteitsimpuls van de inrichting mogelijk.

Met deze raadsmededeling wordt de stand van zaken geschetst.

2. Kader

- Ruimte actueel: 21-6-2017: Presentatie Stadsentree
- Raadsmededeling: 2017-001714 informeren voortgang Stadsentree
- Bijeenkomst: 15-2-2018: Presentatie Stadsentree/Poort van Deventer
- Raadstafel: 15-6-2019: Presentatie Poort van Deventer
- Raadsmededeling: 2020-001065: Mobiliteit Poort van Deventer

3. Kern van de boodschap

Het college wenst de activiteiten ter ontwikkeling van het gebied Stadsentree op te schorten totdat beter zicht is ontstaan op de verkeersontsluitingsmogelijkheden.

4. Nadere toelichting

Op 30 juni 2015 heeft het college een intentieovereenkomst vastgesteld die is gesloten met Explorius voor de ontwikkeling van de Stadsentree. De integrale verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling ligt bij Explorius. De gemeente brengt gronden in en faciliteert actief de ontwikkeling. Na het sluiten van de intentieovereenkomst is het plan door Explorius op hoofdlijnen onderzocht ten aanzien van de aspecten ruimtelijke en programmatische onderbouwing, externe veiligheid, verkeersafwikkeling en financiële haalbaarheid.

Op verzoek van Explorius heeft het college op 14 oktober 2016 ingestemd met de stand van zaken van het plan 'Deventer Experience' als basis voor een anterieure overeenkomst. Dat maakte het voor Explorius mogelijk te investeren in aanvullend onderzoek en planvorming. De kern en financiële drager van het plan Deventer Experience bestaat uit de nieuwvestiging van een drietal restaurants.

Landschappelijk dragers zijn een groene inrichting en een opvallende reclamemast. Als nadere uitwerkingsrichting is het accent gelegd bij de ontwikkeling van het gebied tot een duurzaam mobility hub.

De anterieure overeenkomst is nog niet gesloten. Het verkennen van mogelijkheden tot ontwikkeling van een mobility hub, inclusief carpoolplaats, is een intensief proces gebleken. Er is ook nog steeds geen reëel zicht op een deugdelijke onderbouwing ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan.

De vertraging is vooral ontstaan door de problematische ontsluitingsstructuur. Explorius heeft verkeerskundige onderzoeken laten verrichten waarmee de haalbaarheid van een goede ontsluiting en bereikbaarheid moet worden aangetoond. Dit blijkt niet zonder consequenties het geval.

In opdracht van de gemeente is in 2020 nader onderzoek verricht en in beeld gebracht wat toevoeging van het gehele programma, als voorzien in de Stadsentree, zou betekenen voor het kruispunt Zutphensestraat/Teugseweg/Visbystraat. Dit wijst uit dat de verkeersregelinstallatie (VRI) in de huidige situatie al zwaar is belast, en dat de toevoeging van het voorziene programma met o.a. restaurants tot verdere belasting van het kruispunt zou leiden. Vooral in de spits gaat dit leiden tot lange wachttijden

en terugslag op het verkeersnetwerk van de stad. Verkeerskundig wordt daarom de conclusie getrokken een toevoeging van nieuw programma in de Poort van Deventer niet mogelijk is zolang er geen fysieke of gedragsbeïnvloedende maatregelen zijn getroffen. Er is een rapport opgesteld om de verkeersknelpunten voor het gebied Poort van Deventer aan te pakken en de positie van Deventer als vestigingsstad te versterken. Inmiddels is een onderzoek gestart naar impact en haalbaarheid van de acht deelprojecten uit dit rapport. Voor meer informatie over de deelprojecten wordt verwezen naar de raadsmededeling 2020-001065 Mobiliteit Poort van Deventer.

De tijd gelegen tussen het sluiten van de intentieovereenkomst (2015) en de herbevestiging van de medewerking (2016) tot het verkrijgen van zicht op een haalbaar plan is nu zo lang geworden dat het college besloten heeft de intentieovereenkomst te beëindigen. Dat geeft de kans de scope van het project aan te passen aan de huidige inzichten met betrekking tot de ontwikkeling van dit gebied binnen de Kennisas zone langs de Zutphenseweg.

Beëindiging van de samenwerking heeft ook consequenties voor de gemeentelijke grondexploitatie. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of de grondexploitatie in gewijzigde vorm wordt doorgezet of wordt afgesloten. Tot het moment waarop meer zicht is verkregen in de ontsluitingsmogelijkheden van het gebied worden de gemeentelijke activiteiten ter ontwikkeling van het gebied niet voortgezet. Wel vindt nog overleg plaats met de diverse partijen in het gebied over de mogelijkheden van de aanleg van een nieuwe carpoolplaats ter vervanging van de inmiddels opgeheven carpoolplaats aan de overzijde van de Zutphenseweg.