

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure Overeenkomst ROTO

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-07-2025
Notanummer	: 2025-547
Datum	: 1-07-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20250623 Anterieure overeenkomst ROTO_def.pdf,bijlage 7.1 Garantie Het Nieuwe Roto.pdf,bijlage 7.2 Garantie Roto Vastgoed BV.pdf,bijlage 7.3 Concept garantie Het Nieuwe Roto.pdf,bijlage 7.4 Concept Garantie Roto Vastgoed BV.pdf

Parafering

25-06-2025: Wethouder25-06-2025: Programmamanager25-06-2025: Wethouder26-06-2025: Teamleider Wonen en Gebiedsontwikkeling25-06-2025: Programmamanager

Agendering

- * 27-06-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- * 25-06-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

1-07-2025

B & W d.d.: 1-07-2025

Besluit

1. De anterieure overeenkomst voor de gebiedsontwikkeling van van het Roto-terrein in Deventer met kenmerk 147919-2025 d.d. juni 2025 met Roto Vastgoed BV en Het Nieuwe Roto BV aan te gaan.
2. De burgemeester te verzoeken wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst met bijlagen

Inleiding

Na het faillissement van Roto in 2019 is SVE in maart 2021 eigenaar geworden van de gronden. SVE en gemeente hebben in juli 2021 een Intentieovereenkomst (IOK) gesloten. Het doel van de IOK was om de haalbaarheid van de plannen van SVE te verkennen voor het te ontwikkelen gebied. In dat kader is gewerkt aan een Masterplan. In oktober 2023 heeft de gemeenteraad het Masterplan ROTO unaniem vastgesteld. SVE heeft na vaststelling van het Masterplan de gronden in 2023 verkocht aan de Vierhouten Onroerend Goed BV en Vastbouw BV zonder de gemeente hierover te informeren.

Verzoek om contractovername

Rond het moment van levering van de resterende grondposities aan Vastbouw (februari 2024) heeft SVE het college verzocht mee te werken aan contractoverdracht van de Intentieovereenkomst (IOK) naar de 2 nieuwe eigenaren

Vierhouten en Vastbouw. Het college heeft op 25 september 2024 besloten (nog) niet in te stemmen met de gevraagde contractoverdracht omdat er (grote) risico's voorzien werden die zich in het planproces zouden kunnen voordoen gegeven de ontstane situatie met twee nieuwe eigenaren en de onderliggende grondwaarden. In een brief aan partijen welke verzonden is naar aanleiding van het collegebesluit, is het college dieper ingegaan op de criteria en voorwaarden die de gemeente stelt aan een eventuele contractovername. Het college heeft uiteindelijk de intentieovereenkomst met SVE in december 2024 beëindigd. De gemeente heeft toen wel aangegeven met de 2 nieuwe eigenaren in overleg te willen om te komen tot een anterieure overeenkomst. Deze gesprekken zijn in januari 2025 gestart met als uitgangspunt dat het Masterplan gerealiseerd wordt.

Voor u ligt de anterieure overeenkomst waarover met partijen overeenstemming is bereikt. Met de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd om het Masterplan te kunnen realiseren.

De overeenkomst stelt voorwaarden aan (de wijze van) fasering, integrale ontwikkeling van de openbare ruimte (o.a. zes pleinen en doorgaande straten), kostenverhaal, integrale energievoorzieningen en de realisatie van de gemeentelijke mobiliteitshub. Ook zijn afspraken gemaakt over toekomstige vervreemding en garanties gesteld teneinde risico's voor gemeente zo veel als mogelijk uit te sluiten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ontwikkeling van het gehele gebied van de voormalige Roto-locatie in lijn met het door de raad in 2023 vastgestelde Masterplan.

Kader

- Gebiedsprogramma Centrum&schil d.d. mei 2025
- Versnellingsgelden
- Masterplan Roto Smeets d.d. 29 juni 2023 (vastgesteld op 18 oktober 2023)
- Omgevingswet

Betrokken partijen en participatie

Het Nieuwe ROTO BV (onderdeel van Vastbouw BV)
ROTO Vastgoed BV (onderdeel van de Vierhouten Groep BV)

Toelichting op participatiebeleid

Voor de totstandkoming van het Masterplan heeft participatie plaatsgevonden door initiatiefnemers met omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerde partijen. De eigenaren zullen bij de uitwerking van de plannen, in de opmaat naar de wijziging Omgevingsplan participeren met omgeving en belanghebbenden.

Argumenten voor en tegen

De overeenkomst bevat afspraken om de realisatie van het Masterplan te borgen.

Voor

* Uitgangspunt voor de overeenkomst is integrale ontwikkeling van het gebied op grond van het Masterplan. Het Masterplan is een leidend principe dat door de hele overeenkomst in specifiekere afspraken is uitgewerkt en ziet onder andere toe op de stedenbouwkundige opzet, de afspraken over programma en de

inrichting van de openbare ruimte.

- * Het betreft een overeenkomst met twee partijen voor een integrale ontwikkeling van het gebied. Initiatiefnemers zijn gezamenlijk aansprakelijk voor de totstandkoming van de integrale planvorming voor het gehele gebied. Initiatiefnemers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor wat betreft de daadwerkelijke realisatie op de eigendommen van initiatiefnemers.
- * De realisatie van het Roto-gebied omvat 11 ontwikkelblokken, met in totaal ca 700 woningen en 27.500 m² werken, twee gebiedshubs bedoeld voor parkeren van bewoners en gebruikers van het gebied en een stadshub. Per ontwikkelblok is het programma vastgelegd. Indien de gronden van Monuta worden overgenomen en dat gebied als openbare ruimte wordt ingericht (en Monuta wordt geherhuisvest) kan meer zorgprogramma worden ontwikkeld. Voorwaarden daartoe zijn overeenkomstig het Masterplan opgenomen in de Overeenkomst.
- * De ontwikkelblokken worden gefaseerd ontwikkeld, waarbij ten aanzien van de fasering voorwaarden zijn overeengekomen ten aanzien van realisatie van de parkeerhubs. Er moet kunnen worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het terrein die past bij de gerealiseerde ontwikkelblokken.
- * Alle kosten voor de planontwikkeling zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Deze kosten worden verhaald voor de plankosten alsmede de investeringen die ook buiten het plan nodig zijn ten behoeve van het plan zoals bijvoorbeeld aanpassingen in infrastructuur.
- * Als gevolg van het vaststellen van het gebiedsprogramma Centrumschil zijn initiatiefnemers een financiële bijdrage verschuldigd. Deze wordt door initiatiefnemers voldaan bij het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan. Tot die tijd is hiervoor zekerheid gesteld in de vorm van bankgaranties.
- * Een deel van de gronden van Ontwikkelblok 4 worden door de gemeente aangekocht voor realisatie van een gemeentelijke parkeerhub. De voorwaarden voor de aankoop zijn in de overeenkomst opgenomen, waaronder een voorbehoud van instemming van de raad over het hiervoor benodigde krediet.
- * Het gebied wordt in één keer door initiatiefnemers bouwrijp gemaakt, waarna de door de initiatiefnemers aangelegde openbare ruimte per ontwikkelblok in fasen wordt terug geleverd aan gemeente.
- * Er worden door initiatiefnemers direct bij het tekenen van de overeenkomst garanties gesteld ten aanzien van de (betalings)verplichtingen. Daardoor wordt het risico op negatieve gevolgen voor gemeente zoveel als mogelijk beperkt.

Tegen

- * De eigenaren hebben de gronden voor een hoog bedrag aangekocht. De gebiedsexploitaties van de initiatiefnemers gaan uit van een 'best case' scenario en zijn zeer optimistisch. Op basis van berekeningen is duidelijk dat de exploitaties op onderdelen geen tegenslag kan opvangen. De gemeente heeft afspraken gemaakt met partijen binnen haar mogelijkheden teneinde zeker te stellen dat plannen worden gerealiseerd volgens Masterplan.
- * De zekerheidsstellingen voor het woonrijp maken van de gronden (toekomstige openbare ruimte) worden gesteld bij het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan. Voor niet nakoming van deze bepalingen zijn boetebepalingen opgenomen alsmede strikte voorwaarden voor de overname van de openbare ruimte door gemeente.
- * De overeenkomst is gesloten voor de realisatie van een groot ontwikkelgebied met twee eigenaren. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over vervreemding van gronden. De gemeente verwacht dat na het sluiten van de overeenkomst andere partijen (deel)ontwikkelingen op zich willen nemen. Gemeente kan dan voorwaarden stellen aan zo'n toetreding. Duidelijk is wel dat het niet gemakkelijker gaat worden met meer eigenaren.
- * Er is een aantal risico's te verwachten ten aanzien van netcongestie en stikstof. In dat geval is duidelijk dat de beoogde planning niet gehaald kan worden.

Financiële consequenties en dekking

* Alle kosten voor de planontwikkeling zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers en worden met de overeenkomst verhaald op initiatiefnemers.

* De gemeente Deventer heeft € 15 miljoen subsidie gekregen voor realisatie van infrastructurele en mobiliteitsmaatregelen in het gebied Centrumschil. Als tegenprestatie dient de gemeente 1.650 woningen op te leveren waarvan de helft betaalbaar. Conform de voorwaarden dient er in 2030 gestart te zijn met de bouw van de laatste te realiseren woning in de Centrumschil. Van deze 1.650 woningen zijn er 700 woningen gepland op de Roto-locatie. Vertraging van woningbouw op de Roto-locatie brengt financiële risico's voor de gemeente met zich mee in het kader van de ontvangen subsidie. Als risicomaatregel kan mogelijk (versnelde) ontwikkeling van het Haveneiland ingezet worden.

* De overeenkomst omvat ook afspraken over de aankoop van de gronden door gemeente ten behoeve van een gemeentelijke parkeerhub. Deze aankoop wordt gedaan onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van krediet door de raad. Hiervoor wordt een apart raadsbesluit opgesteld. De dekking is voorzien in de versnellingsgelden. Onderzocht wordt op welke wijze de Stadshub gebouwd en geëxploiteerd kan worden. Indien het college er voor kiest de Stadshub zelf te laten realiseren en te exploiteren zal hiervoor te zijner tijd een exploitatievoorstel opgesteld worden dat aan de raad wordt voorgelegd.

Openbaarmaking en communicatie

Er wordt een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst op grond van de Omgevingswet gepubliceerd. De overeenkomst zelf ligt niet ter inzage.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de Anterieure Overeenkomst ziet de planning er als volgt uit:

Aug 2025 - Aanleveren Omgevingsplan door initiatiefnemers

Sept t/m dec 2025 - Toetsen concept Omgevingsplan en organiseren Bestuurlijk Vooroverleg door gemeente. Start participatie door initiatiefnemers.

Jan t/m juli 2026 - Opstellen ontwerp-Omgevingsplan door initiatiefnemers, toetsing door gemeente, collegebesluit, publicatie, terinzagelegging en opstellen reactienota door gemeente

Juli 26 t/m feb 27 Opstellen Omgevingsplan door initiatiefnemers, in procedure brengen door gemeente inclusief publicatie en terinzagelegging. Het Omgevingsplan is in februari 2027 onherroepelijk indien hiertegen geen bezwaar wordt ingediend.

Naast de werkzaamheden om te komen tot een onherroepelijk Omgevingsplan zullen initiatiefnemers werken aan bouwplannen en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Gemeente verkent momenteel de mogelijkheden voor het toevoegen van voorzieningen op de ROTO-locatie. Start bouw wordt op z'n vroegst vanaf medio 2027 verwacht.