

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-RM

Onderwerp

DeMarke-woningbouw-voorbereidingskrediet

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-002298	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	19-01-2021
Datum	09-12-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	10-02-2021
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	19-01-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programma manager	12-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	14-01-2021
Wethouder	13-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	14-01-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-01-21

Bijlagen

B & W d.d.: 19-01-2021

Besloten wordt:

- 1 de raad voor te stellen in te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 130.000 voor de verkenning van de ontwikkeling van de locatie De Marke Noord, Zuid en Boerhaave en dit krediet te dekken uit de opbrengsten verkoop en woningbouwontwikkeling;
- 2 de taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 3 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

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 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

- Door nu in goed overleg met de Stichting Carmelcollege het programma en de projectaanpak te bespreken voor kan een optimaal resultaat bereikt worden voor inpassing, woningbouwopgave en opbrengsten.
- De kosten voor deze fase worden gedekt uit de opbrengsten van de drie locaties.

Tegen:

- Ten aanzien van de nieuwbouw van school en sporthal zijn nog enkele onzekerheden waardoor het starten nu ontwikkeling niet of gewijzigd doorgaat.
- Het is niet de rol van de gemeente om de ontwikkeling van sportvelden van het Etty Hillesum Lyceum Boerhaave het opstellen van een ontwikkelperspectief.

Extern draagvlak (partners)

Stichting Carmelcollege staat achter deze aanpak en zou tevens een strook grond op de Marke zuid vrij willen houden voor ontwikkelingen zoals extra (nood)lokalen of een verplaatsing op termijn van de schoollocatie Arkelstein.

Financiële consequenties

De kosten (€ 130.000) voor het opstellen van een ontwikkelperspectief voor deze locaties worden gedekt uit de opbrengsten afgesproken uit een anterieure overeenkomst (locatie Boerhaave).

Als onderdeel van het ontwikkelperspectief zal ook een onderzoek plaatsvinden naar de planeconomische haalbaarheid van de financiële kaders.

Aanpak/uitvoering

Ten aanzien van de locatie Boerhaave zal in het eerste kwartaal van 2021 een ontwikkelperspectief worden opgesteld door Carmelcollege. Gelijktijdig zal nagedacht worden welke samenwerkingsvorm de meest geschikte is. Het ontwikkelperspectief overeenkomst Carmelcollege/gemeente zullen naar verwachting zomer 2021 aangeboden kunnen worden aan het college.

Na besluitvorming zal gestart worden met het opstellen van een ontwikkelperspectief voor de locatie De Marke Noord en De Marke Zuid zal regelmatig afgestemd worden met het bouwplan van de School en sporthal zodat een en ander ruimtelijk en planmatig. Naar verwachting zal 3e kwartaal 2021 het ontwikkelperspectief gereed zijn voor deze locaties.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp De Marke-woningbouw-voorbereidingskrediet

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-002298

DEV-RM

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

19 januari 2021

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 130.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de ontwikkeling van de locatie de Marke Noord, de Marke Zuid en Boerhaave en dit krediet te dekken uit de opbrengsten verkoop en woningbouwontwikkeling;
2. De taakveldenbegroting te wijzigen en de programmabegroting te wijzigen;

Kern van het raadsvoorstel

Momenteel wordt hard gewerkt aan een nieuwe school en sporthal voor het Etty Hillesum op de locatie de Marke Zuid (Lebuinuslaan, Ludgerusstraat, Keurkampstraat). Door deze nieuwbouw komt op termijn de locatie de Marke Noord (hoek Lebuinuslaan, Laan van Borgele) vrij voor woningbouw. Ook ontstaat er ruimte voor woningbouw op de locatie de Marke Zuid en op een deel van de sportvelden van het Etty Hillesum Lyceum aan de Boerhaavelaan.

Deze potentiële ontwikkellocaties (de Marke Noord, de Marke Zuid en Boerhaave) worden ingezet als dekking voor de extra benodigde investering van de nieuwbouw van school en sporthal op de Marke Zuid (collegebesluit 26-05-2020, nota 2020-641). Het betreft een dekking voor de extra kapitaallasten (ca. €3,4 mio) voor de benodigde uitbreiding van 1.200m² BVO van het nieuwe schoolgebouw.

Hiernaast moet de ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouw goed aansluiten bij de Omgevingsvisie "Expeditie Deventer" en de ambities uit de Deventer woonvisie, die zijn verwoord in de "woningbouwopgave Keizerslanden" (september 2020).

Met 5 scholen in Deventer maakt Etty Hillesum Lyceum deel uit van Stichting Carmelcollege. Stichting Carmelcollege heeft in een bestuurlijk overleg (nov 2020) verzocht om te onderzoeken of er ruimte vrij kan worden gehouden op de nieuwe locatie de Marke Zuid, voor een eventuele verplaatsing van de schoollocatie Arkelstein in de toekomst.

Momenteel wordt verwacht dat medio mei 2024 de nieuwbouw van school en sporthal gereed zal zijn. In deze fase is het van belang om het programma voor de locaties op te stellen zodat direct aansluitend aan de nieuwbouw van school en sporthal op de Marke Zuid (medio 2024) gestart kan worden met de woningbouw. En dat er tijdig meer duidelijkheid en zekerheid ontstaat over de opbrengstpotentie van de 3 locaties.

Beoogd resultaat

In deze fase zal een 3-tal ontwikkelperspectieven opgesteld worden voor de locaties de Marke Noord, de Marke Zuid en Boerhaave en zal een overeenkomst gesloten worden met de Stichting Carmelcollege over de gewenste aanpak van de locatie Boerhaave.

De doelstelling van deze ontwikkeling is:

- een goede toekomstbestendige woningbouwtoevoeging voor Deventer;
- een opbrengst van de woningbouwontwikkeling die aangewend wordt ter dekking van de nieuwbouw (school en sporthal) aan de Marke Zuid;
- een voortvarende aanpak die goed aansluit bij de nieuwbouw van de Marke Zuid.

Kader

- Collegebesluit 2020-000641, 26-5-2020
- Woonvisie 'Meer dan gewoon' 2018
- Omgevingsvisie "Expeditie Deventer" 2019
- "woningbouwopgave Keizerslanden, september 2020.

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- Door tijdig te starten met het opstellen van een programma voor deze locaties kan voortvarend gestart worden met de woningbouw.
- Door vroegtijdig meer inzicht te verkrijgen in het programma ontstaat ook meer zekerheid over de dekking van de nieuwbouw van school aan de Marke Zuid.
- Door nu in goed overleg met de Stichting Carmelcollege het programma en de projectaanpak te bespreken voor de locatie sportveld Boerhaave kan een optimaal resultaat bereikt worden voor inpassing, woningbouwopgave en opbrengsten.
- De kosten voor deze fase worden gedekt uit de opbrengsten van de drie locaties.

Tegen:

- Ten aanzien van de nieuwbouw van school en sporthal zijn nog enkele onzekerheden waardoor het starten nu risico's met zich mee brengt als de ontwikkeling niet of gewijzigd doorgaat.
- Het is niet de rol van de gemeente om de ontwikkeling van sportvelden van het Eddy Hillesum Lyceum Boerhaave een actieve rol te nemen door het opstellen van een ontwikkelperspectief.

Ketenpartners/ participatie

Stichting Carmelcollege staat achter deze aanpak en zou tevens een strook grond op de Marke zuid vrij willen houden voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals extra (nood)lokalen of een verplaatsing op termijn van de schoollocatie Arkelstein.

Financiële consequenties

De kosten (€ 130.000) voor het opstellen van een ontwikkelperspectief voor deze locaties worden gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop of via afspraken uit een anterieure overeenkomst (locatie Boerhaave). Als onderdeel van het ontwikkelperspectief zal ook een onderzoek plaatsvinden naar de planeconomische haalbaarheid ten behoeve van het vaststellen van de financiële kaders.

Betrokkenheid van de raad

De op te stellen ontwikkelperspectieven zullen naar verwachting eind 2021 ter informatie aangeboden kunnen worden aan de gemeenteraad. Hierna zullen er bestemmingsplanprocedures nodig zijn om de woningbouw mogelijk te maken. Betreffende wijzigingen van het bestemmingsplan zullen ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp DeMarke-woningbouw-voorbereidingskrediet
Voorstelnummer 2020-002298
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2021, nummer 2020-002298.

BESLUIT

- 1 Een voorbereidingskrediet van € 130.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de ontwikkeling van de locaties de Marke Noord, de Marke Zuid en Boerhaave en dit krediet te dekken uit de opbrengsten verkoop en woningbouwontwikkeling;
- 2 de taakveldenbegroting te wijzigen en de programmabegroting te wijzigen.

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

A. Kerver

R.C. König