

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Samenwerkings- en realisatieovereenkomst De Marke Zuid Stichting Carmelcollege en Gemeente Deventer voor de nieuwbouw van een school voor voortgezet onderwijs

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 15-11-2022

Notanummer : 2022-788

Datum : 15-11-2022

Programma : 09-Jeugd en onderwijs

Portefeuillehouder : Wethouder Duursma,

Bijlage(n) : 20221021 samenwerkings- en realisatie ovk de Marke Zuid.pdf,20221028 PersberichtMKZ.docx

Parafering

18-10-2022: Regiemanager18-10-2022: Regiemanager19-10-2022:

Wethouder18-10-2022: Wethouder09-11-2022: Wethouder09-11-2022:

Wethouder08-11-2022: Regiemanager

Agendering

* 19-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 09-11-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 09-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 15-11-2022

Besluit

1. De samenwerkings- en realisatieovereenkomst tussen Stichting Carmelcollege en de Gemeente Deventer voor de nieuwbouw van een school voor voortgezet onderwijs op de Marke-Zuid aan te gaan

2. de burgemeester te verzoeken wethouder Duursma volmacht te verlenen om de samenwerkings- en realisatieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de samenwerkings- en realisatieovereenkomst

Inleiding

Het schoolgebouw de Marke Zuid van het Etty Hillesum Lyceum (eigendom van Stichting Carmelcollege) en de sporthal Keizerslanden (eigendom van de Gemeente Deventer) zijn beide aan vervangende nieuwbouw toe. Op basis van een locatie-studie, die is uitgevoerd door de gemeente Deventer, is op 27 november 2018 besloten dat de vervangende nieuwbouw van beide gebouwen gaat plaatsvinden op de Marke Zuid. Er is toen ook besloten om de de locatie van het Etty Hillesum Lyceum op de Marke Noord te huisvesten op de Marke Zuid. Zo krijgt ook deze afdeling van het Etty Hillesum een toekomstbestendige school en kan de locatie de Marke Noord worden vrijgespeeld voor woningbouw. Voor wat betreft de nieuwe school op de Marke Zuid gaat het om het realiseren van onderwijsruimte van 10.200 m² voor ca 1.000 leerlingen in het voortgezet onderwijs die ook

praktijkonderwijs volgen. Op de locatie van de Marke Zuid komen naast de school een schoolplein, parkeervoorzieningen en een sporthal met sportvelden.

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad een positief besluit genomen over het bestemmingsplan de Marke Zuid. Dit plan heeft 6 weken ter inzage gelegen waarna er 2 beroepschriften zijn ingediend bij de Raad van State. Hierdoor wordt het bestemmingsplan niet eerder onherroepelijk dan dat de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Er kan echter wel door worden gegaan met de voorbereiding van de werkzaamheden onder voorbehoud van het onherroepelijk worden bestemmingsplan.

Er ligt nu een verzoek voor om een samenwerkings- en realisatieovereenkomst te sluiten tussen de gemeente Deventer en Stichting Carmelcollege. Deze is van groot belang om de samenwerking en afspraken over volgtijdige verplaatsingen tussen de betrokken partijen mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van een goede en toekomstig bestendige school en schoolplein voor circa 1.000 leerlingen in het voortgezet onderwijs (VMBO), inclusief een naastgelegen sporthal en sportveld die door meerdere partijen worden gebruikt.

Kader

- * Nota 2017-001854: college besluit d.d. 28-11-2017 en besluit raad EHL d.d. 20-12-2017; krediet nieuwbouw.
- * Nota 2018-002036: collegebesluit d.d. 27-11-2018; locatie nieuwbouw EHL en sporthal
- * Nota 2019-000577: collegebesluit d.d. 20-03-2019; businesscases EHL en sporthal
- * Nota 2019-001172: collegebesluit en raadsmededelingen d.d. 11-06-2019; vervolgstappen n.a.v. wensen en bedenkingen Raad
- * Nota 2020-000641: collegebesluit en raadsmededelingen d.d. 26-05-2020; nieuwbouw Eddy Hillesum Lyceum en sporthal Keizerslanden (dekkingsvoorstel en ruimtelijke kaders)
- * Kaderbrief 2020 en 2021
- * Nota 2021-000381: collegebesluit en raadsmededeling d.d. 6 juli 2021; businesscase sporthal en aangaan intentieovereenkomst
- * Vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad (13-7-2022)
- * Motie raad over verduurzamen school en sporthal (13 juli 2022)

Betrokken partijen en participatie

Bij het opstellen van deze overeenkomst zijn Stichting Carmelcollege en Eddy Hillesum Lyceum als gebruiker betrokken. Verder zijn bij de ontwikkeling van de Marke Zuid betrokken: de omwonenden (via klankbordgroep), scheidsrechtersvereniging DSVeo, korfbalvereniging Devenco en het Sportbedrijf en de gemeenteraad.

Argumenten voor en tegen

De ontwikkeling de Marke Zuid is een maatschappelijk gewenste ontwikkeling en kent vele uitdagingen. De overeenkomst is het resultaat van een langdurig onderhandelingstraject, waarbij een wettelijke verantwoordelijkheid voor passende onderwijshuisvesting en belangen vanuit het onderwijs hand in hand gaan. Uitgangspunt is dat de ruimte op de Marke Zuid beperkt is en de bestaande

school blijft staan en doorgaat tot dat de nieuwbouw gereed is. Er moeten daarom compromissen gesloten worden over wat wel en niet kan op deze locatie. Dit is ook een zorgpunt van Stichting Carmelcollege en Etty Hillesum Lyceum. Zij maken zich zorgen of er voldoende ruimte overblijft voor de scholieren in hun pauzes. Aangetoond is dat er normatief voldoende ruimte is en er is gezamenlijk een landschapsarchitect ingehuurd om alle gevraagde functies zo optimaal mogelijk in te vullen. Met in achtneming van deze onzekerheden heeft Stichting Carmelcollege aangegeven over te willen en kunnen gaan tot realisatie van de school en kan zich vinden in voorgestelde samenwerkings- en realisatieovereenkomst.

Kern van de overeenkomst: In de overeenkomst is geregeld dat Stichting Carmelcollege een bijdrage krijgt van de gemeente ter hoogte van € 25,5 mln (conform VNG-norm die nog geïndexeerd wordt naar 2023) voor de bouw van de school en dat Stichting Carmel College verantwoordelijk (rekening en risico) is voor de bouw van de school van 10.200 m² inclusief inrichting. Daartoe hebben zij een Businessplan opgesteld dat als bijlage aan de overeenkomst is gevoegd.

Met de overeenkomst worden afspraken gemaakt over verantwoordelijkheden, financiële kaders en afspraken gemaakt over het gebruik van de sporthal en sportvelden. Hieronder een overzicht van de hoofdelementen van de overeenkomst:

- * Stichting Carmelcollege is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en bouw van de school (bouwheer) overeenkomstig het businessplan en besteed de school zelfstandig aan.
- * De gemeente is verantwoordelijk voor de bouw van de sporthal en de aanleg van de velden. Deze gronden komen ook in eigendom van Gemeente Deventer. Gemeente maakt afspraken met oude en nieuwe gebruikers van sporthal en sportvelden, de scheidsrechtersvereniging en de korfbalvereniging Devinco.
- * Het buitenterrein wordt gezamenlijk ontworpen (schoolplein, ontsluiting, groenzone, waterinfiltratie, parkeren e.d). Het grootste deel van het terrein wordt eigendom van Stichting Carmel college daarom is zij formeel opdrachtgever voor het ontwerp van de inrichting. Een deel van de groenzone wordt eigendom van de gemeente en zal in de toekomst ook beheerd moeten worden door de gemeente.
- * Voor de realisatie van de school wordt een budget beschikbaar gesteld van € 25,5 mln (volgens VNG-normbedrag dat nog per 2022 wordt geïndexeerd). Dekking vindt plaats vanuit de algemene middelen, behoudens het deel dat destijds is aangemerkt als nieuw beleid (1.200 m² van de 10.200 m²). Het daarmee gemoeide bedrag van € 3,4 mln wordt gedekt uit de opbrengsten van de grondexploitaties Boerhaave (eigendom EHL/SCC), De Marke Noord en de Marke Zuid. In een bestuurlijk overleg is afgesproken dat alvorens de strook op De Marke Noord tot planontwikkeling komt er afstemming met de school plaatsvindt ivm mogelijke uitbreiding van de school.
- * Op de begroting van ontwerp, de invulling m², de bruto netto verhouding en de kostenraming (aantallen/prijs) van de school is een second opinion uitgevoerd. De second opinion is in concept opgeleverd. Deze laat een tekort zien van ca. € 1,7 mln voor de bouw van de school ten opzichte van de beschikbare budgetten. Komende maanden zullen we met de school nadere afspraken moeten maken over de dekking van dat tekort. En zullen we indien nodig de raad om een aanvullend budget vragen in Q1 2023.
- * Er zijn afspraken gemaakt over gelijktijdig bouwen van de school en de sporthal.
- * Stichting Carmelcollege levert ook een bijdrage aan de aanleg van de sportvelden, vanwege medegebruik.

Argumenten voor de ontwikkeling:

- * Het is een wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om te zorgen voor adequate schoolhuisvesting voor voortgezet onderwijs.
- * Het sluiten van de overeenkomst is noodzakelijk om vervolgens met de andere partijen afspraken te kunnen maken (verplaatsing scheidsrechtersvereniging en

korfbalvereniging).

* Het schoolgebouw op de Marke Zuid is erg verouderd, voldoet niet meer aan de wensen en eisen voor schoolhuisvesting van deze tijd en heeft een hoog energie verbruik. Het is daarom belangrijk om het tempo en voortgang in het project te houden om te zorgen voor duurzame en adequate huisvesting voor de scholieren die voldoet aan de wensen en eisen van nu.

* Met verhuizing van de Marke-Noord naar de Marke-Zuid wordt de Marke Noord vrijgespeeld voor woningbouw (conform eerdere besluiten).

Risico's / argumenten tegen de ontwikkeling

* Er zijn 2 beroepen ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden. Mogelijk moeten de plannen worden bijgesteld. Mogelijk leidt dat tot vertraging en kosten. Het beroep moet worden afgewacht. Tussentijds ligt een deel van de voortgang van het project stil. Er kan alleen worden aanbesteed onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan.

* Het is een complex project vanwege de vele ambities, partijen en belangen die er zijn op de Marke Noord en Zuid. Hierdoor is de ruimte beperkt en moet er steeds worden afgewogen wat er wel en niet kan.

* Op het terrein van de Marke Zuid bevindt zich momenteel het clubgebouw van de Deventer Scheidsrechtervereniging (DSVeO). Deze vereniging heeft recht van opstal en heeft het clubgebouw in eigendom. Om ruimte te maken en te zorgen voor de optimale ontwikkeling en invulling van de Marke Zuid is de scheidsrechtervereniging in principe bereid om van locatie te ruilen met de korfbalvereniging Devinco die thans is gevestigd op Sportpark de Rielerenk. Voorwaarde voor slagen van het project is dat beide verenigingen kunnen instemmen met een vaststellings-overeenkomst met de afspraken voor hun nieuwe locaties. Hierover vinden thans gesprekken plaats. Dit is ook een ontbindende voorwaarden in de overeenkomst met Stichting Carmelcollege.

* Om (tijdens de bouw) de school te kunnen laten functioneren zullen bomen gekapt moeten worden tbv de doorgangroute. Ook voor de ontwikkeling van de school en de sporthal moeten mogelijk een aantal bomen gekapt worden. We weten dat dit gevoelig ligt bij bewoners en dit geeft risico's in planning. Zo kan er ook tegen kapvergunningen bezwaar gemaakt worden.

Financiële consequenties en dekking

Voor de realisatie van de school stellen we vanuit de gemeente vanuit de algemene middelen een budget beschikbaar volgens de actuele VNG-norm. Stichting Carmel College krijgt een bijdrage ter hoogte van €25,5 miljoen, conform de VNG-norm. In november 2022 wordt de VNG-norm voor 2023 bekend gemaakt. De budgetten zullen dan worden opgehoogd, net als andere jaren. Ook bij deze hogere norm verwachten wij dat de aanvullend budget nodig is. Een deel van de dekking ter waarde van € 3,4 mln (tbv 1.200m²) wordt gedekt uit de opbrengsten van de grondexploitaties Boerhaave (eigendom EHL/SCC), De Marke Noord en de Marke Zuid. Vanuit Stichting Carmel/ EHL wordt € 3,5 mln. bijgedragen aan de bouw. Vanwege grote prijsstijgingen stijgen de kosten voor de bouw van de sporthal en de school. Volgens afspraak in het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en EHL/SCC laten we een second opinion uitvoeren (4e kwartaal 2022) naar de kosten van de school. De second opinion is in concept opgeleverd. Deze laat een tekort zien van ca. € 1,7 mln voor de bouw van de school ten opzichte van de beschikbare budgetten. Komende maanden zullen we met de school nadere afspraken moeten maken over de dekking van dat tekort. En zullen we indien nodig de raad om een aanvullend budget vragen in Q1 2023.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit tot het aangaan van de overeenkomst via een gezamenlijk persbericht bekend te maken.

Aanpak en uitvoering

- * Na ondertekening van de overeenkomst kan de school verder met de uitwerking en aanbesteding van de school (onder voorbehoud onherroepelijk worden bestemmingsplan).
- * De gemeente gaat verder met de ontwikkeling van de sporthal (onder voorbehoud onherroepelijk worden bestemmingsplan).
- * Stichting Carmelcollege en gemeente gaan gezamenlijk verder met de ontwikkeling van de buitenruimte en nemen omwonenden daarin mee.
- * Gemeente maakt afspraken middels een vaststellingsovereenkomst met Devinco en DSVeO voor de uitrui van locaties op de Rielerenk en De Marke Zuid.

Persbericht

november 2022

Nieuwbouw vmbo-school in Deventer gaat volgende fase in

Op **vrijdag 28 oktober** ondertekenen Stichting Carmelcollege en gemeente Deventer de overeenkomst voor de bouw van een nieuwe vmbo-school. De school biedt ruimte aan ruim 1.000 leerlingen van het Ety Hillesum Lyceum. De school komt op de huidige locatie van de Marke Zuid aan de Ludgerstraat.

In de zogenaamde ‘samenwerkings- en realisatieovereenkomst’ is geregeld dat Stichting Carmelcollege een bijdrage van de gemeente krijgt ter hoogte van 25,5 miljoen euro ([normbedrag VNG](#)). Daarnaast draagt de Stichting Carmelcollege zelf 3,8 miljoen euro bij. Met beide bijdragen wordt de school van 10.200 m² gebouwd. Daarnaast zorgt de Stichting voor de inrichting van het gebouw. Stichting Carmelcollege is verantwoordelijk voor de bouw van de school.

Planning

De afgelopen tijd is gewerkt aan het ontwerp van de school. De school moet er volgens planning in 2024-2025 staan. De school voldoet aan alle nieuwe wensen en eisen voor het vmbo-onderwijs.

Aannemer

De opdracht voor de bouw van de school aan een aannemer wordt pas gegeven als het bestemmingsplan definitief is. De opdracht voor de bouw verloopt via een aanbestedingsprocedure.

Buitenruimte

De gemeente en Stichting Carmelcollege hebben gezamenlijk een landschapsarchitect ingehuurd voor het ontwerp van de buitenruimte. De buurt wordt hierbij betrokken via de klankbordgroep en geïnformeerd via een digitale nieuwsbrief.

Bestemmingsplan

De gemeente en Stichting Carmelcollege zijn zich ervan bewust dat er nog een beroepsprocedure bij de Raad van State loopt tegen het bestemmingsplan. Om vertraging en oplopende kosten te voorkomen vinden de partijen het belangrijk om door te gaan met de voorbereidingen.