

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vorbereidingskrediet Lettele

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-12-2023
Notanummer	: 2023-1146
Datum	: 5-12-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

### Parafering

<li>30-11-2023: Senior projectmanager</li>

### Agendering

\* 30-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

5-12-2023

B & W d.d.: 5-12-2023

### Besluit

1. De raad voor te stellen om een voorbereidingskrediet van €90.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Lettele-Oost
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

In mei 2023 heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief Lettele-Oost vastgesteld en besloten om de gronden waar eerder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten werd gevestigd in eigendom te verwerven. De gemeenteraad heeft bij dat besluit kennis genomen van het verwachte toekomstig grondexploitatie en het geprognoseerd tekort. Op dit moment werken we aan een stedenbouwkundig plan, een grondexploitatie en treffen we de voorbereidingen voor de daaropvolgende juridisch-planologische procedure. Het stedenbouwkundig plan komt evenals de eerdere producten (routekaart en ontwikkelperspectief) op basis van brede participatie met Lettele tot stand. Het concept stedenbouwkundig plan is inmiddels besproken met de inwoners van Lettele en zal komende maanden verder worden uitgewerkt en afgerond. We ontvingen vanuit Lettele tut dusver veel positieve reacties op wijze waarop het (participatie)proces is gevoerd.

Het eerder door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet voor 2023 (totaal €152.000) is in verband met de gewenste snelheid en uitvoerige participatie, ontoereikend om de genoemde werkzaamheden uit te voeren. Met name de intensieve gesprekken met het dorp en inhoudelijke ontwerpogaven (zoals het watervraagstuk/ecologie en bijbehorende onderzoeken) zijn hier debet aan. Per november is reeds een bedrag van €193.000 gerealiseerd (overschrijding voorbereidingskrediet). Aan de gemeenteraad wordt nu voorgesteld om aanvullend

voorbereidingskrediet te vragen van €90.000. De inschatting is dat we voor dat bedrag het participatieproces op zorgvuldige wijze kunnen voorzetten en het stedenbouwkundig ontwerp en grondexploitatie kunnen afronden.

Beschikbaarstelling van het gevraagde voorbereidingskrediet heeft geen financiële consequenties op het te verwachten grondexploitatieresultaat, anders dan eerder aan de raad gemeld. Het voorbereidingskrediet wordt te zijner tijd ten laste gebracht van de vast te stellen gemeentelijke grondexploitatie (verwachting eerste helft 2024).

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Door de bouw van nieuwe woningen aan de oostzijde van Lettele wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling van de nieuwe wijk draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en behoud van voorzieningen.

### **Kader**

- \* Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- \* Ontwikkelperspectief Lettele-Oost, raadsbesluit 26 mei 2023

### **Betrokken partijen en participatie**

Niet van toepassing.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- Beschikbaarstelling van het voorbereidingskrediet heeft geen (aanvullende) negatieve consequenties voor de toekomstige gemeentelijke grondexploitatie;
- Met het voorbereidingskrediet kan vervolg worden gegeven aan de uitgebreide participatie in Lettele;
- Met het voorbereidingskrediet werken we het stedenbouwkundig ontwerp uit en stellen we de grondexploitatie op zodat deze vervolgens kunnen worden vastgesteld.

Tegen:

- De voorbereidingskosten drukken relatief zwaar op dit project. Enerzijds heeft dit te maken met de wens om uitgebreide participatie toe te passen (tijdsintensief). Anderzijds drukken de plankosten in algemene zin relatief zwaar op projecten met een kleiner aantal woningen. Dit is inherent aan de keuze om vraaggestuurd en kleinschalig te ontwikkelen.
- We vragen nu om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De wens vanuit Lettele is echter snelheid in het proces en opvolgende (planologische) procedure. Om parallel aan het ontwerpproces en vóór de

vaststelling van de grondexploitatie de benodigde voorbereidingen te kunnen treffen voor de juridisch-planologische procedure is eveneens voorbereidingskrediet nodig. De kans bestaat, in het kader van de voortgang/snelheid, dat de raad in Q1 2024 gevraagd zal worden om nogmaals voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat we deze snelheid kunnen bewerkstelligen. Hierbij geldt ook weer dat dit geen aanvullende negatieve financiële heeft.

### **Financiële consequenties en dekking**

Eerder dit jaar besloot de gemeenteraad de betreffende gronden aan te kopen en stelde daarvoor het aankoopkrediet beschikbaar. Op basis van het ontwikkelperspectief dat de raad gelijktijdig vaststelde is een planeconomische verkenning opgesteld waarvan de uitkomsten met de raad zijn gedeeld. De geraamde plankosten voor dit project (waaronder het nu gevraagde aanvullend voorbereidingskrediet) zijn gebaseerd op die verkenning. Concreet betekent dit dat beschikbaarstelling van het gevraagde aanvullend voorbereidingskrediet geen aanvullende financiële consequenties heeft voor de gemeente. Het eerdere voorbereidingskrediet alsmede het gevraagde aanvullend voorbereidingskrediet van €90.000 zal te zijner tijd ten laste worden gebracht van de door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie (verwachte besluitvorming eerste helft 2024).

### **Openbaarmaking en communicatie**

Niet van toepassing

### **Aanpak en uitvoering**

Achtereenvolgens worden op basis van het aanvullend voorbereidingskrediet de de onderstaande werkzaamheden uitgevoerd. Dit doen we zoals beschreven op basis van brede participatie met Lettele.

- 1.) Opstellen stedenbouwkundig VO
- 2.) Opstellen grondexploitatie
- 3.) Opstellen juridisch-planologisch kader en beeldkwaliteitsplan

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Voorbereidingskrediet Lettele  
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,  
Voorstelnummer : 2023-1146  
Datum B en W besluit : 5-12-2023  
Team : DEV-PRO

### Inleiding

In mei 2023 heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief Lettele-Oost vastgesteld en besloten om de gronden waar eerder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten werd gevestigd in eigendom te verwerven. De gemeenteraad heeft bij dat besluit kennis genomen van het verwachte toekomstig grondexploitatie en het geprognostiseerd tekort. Op dit moment werken we aan een stedenbouwkundig plan, een grondexploitatie en treffen we de voorbereidingen voor de daaropvolgende juridisch-planologische procedure. Het stedenbouwkundig plan komt evenals de eerdere producten (routekaart en ontwikkelperspectief) op basis van brede participatie met Lettele tot stand. Het concept stedenbouwkundig plan is inmiddels besproken met de inwoners van Lettele en zal komende maanden verder worden uitgewerkt en afgerond. We ontvingen vanuit Lettele tut dusver veel positieve reacties op wijze waarop het (participatie)proces is gevoerd.

Het eerder door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet voor 2023 (totaal €152.000) is in verband met de gewenste snelheid en uitvoerige participatie, ontoereikend om de genoemde werkzaamheden uit te voeren. Met name de intensieve gesprekken met het dorp en inhoudelijke ontwerpogaven (zoals het watervraagstuk/ecologie en bijbehorende onderzoeken) zijn hier debet aan. Per november is reeds een bedrag van €193.000 gerealiseerd (overschrijding voorbereidingskrediet). Aan de gemeenteraad wordt nu voorgesteld om aanvullend voorbereidingskrediet te vragen van €90.000. De inschatting is dat we voor dat bedrag het participatieproces op zorgvuldige wijze kunnen voorzetten en het stedenbouwkundig ontwerp en grondexploitatie kunnen afronden.

Beschikbaarstelling van het gevraagde voorbereidingskrediet heeft geen financiële consequenties op het te verwachten grondexploitatieresultaat, anders dan eerder aan de raad gemeld. Het voorbereidingskrediet wordt te zijner tijd ten laste gebracht van de vast te stellen gemeentelijke grondexploitatie (verwachting eerste helft 2024).

### Raadsvoorstel

Een voorbereidingskrediet van €90.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Lettele-Oost

### Kern raadsvoorstel

Aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar stellen.

### Beoogd resultaat

Door de bouw van nieuwe woningen aan de oostzijde van Lettele wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling van de nieuwe wijk draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en behoud van voorzieningen.

### Kader

\* Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021

\* Ontwikkelperspectief Lettele-Oost, raadsbesluit 26 mei 2023

### Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- Beschikbaarstelling van het voorbereidingskrediet heeft geen (aanvullende) negatieve consequenties voor de toekomstige gemeentelijke grondexploitatie;

- Met het voorbereidingskrediet kan vervolg worden gegeven aan de uitgebreide participatie in Lettele;
- Met het voorbereidingskrediet werken we het stedenbouwkundig ontwerp uit en stellen we de grondexploitatie op zodat deze vervolgens kunnen worden vastgesteld.

Tegen:

- De voorbereidingskosten drukken relatief zwaar op dit project. Enerzijds heeft dit te maken met de wens om uitgebreide participatie toe te passen (tijdsintensief). Anderzijds drukken de plankosten in algemene zin relatief zwaar op projecten met een kleiner aantal woningen. Dit is inherent aan de keuze om vraaggestuurd en kleinschalig te ontwikkelen.
- We vragen nu om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De wens vanuit Lettele is echter snelheid in het proces en opvolgende (planologische) procedure. Om parallel aan het ontwerpproces en vóór de vaststelling van de grondexploitatie de benodigde voorbereidingen te kunnen treffen voor de juridisch-planologische procedure is eveneens voorbereidingskrediet nodig. De kans bestaat, in het kader van de voortgang/snelheid, dat de raad in Q1 2024 gevraagd zal worden om nogmaals voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat we deze snelheid kunnen bewerkstelligen. Hierbij geldt ook weer dat dit geen aanvullende negatieve financiële heeft.

### **Betrokken partijen en participatie**

N.v.t.

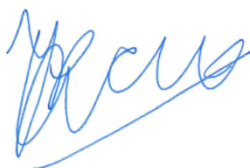
### **Financiële consequenties**

Eerder dit jaar besloot de gemeenteraad de betreffende gronden aan te kopen en stelde daarvoor het aankoopkrediet beschikbaar. Op basis van het ontwikkelperspectief dat de raad gelijktijdig vaststelde is een planeconomische verkenning opgesteld waarvan de uitkomsten met de raad zijn gedeeld. De geraamde plankosten voor dit project (waaronder het nu gevraagde aanvullend voorbereidingskrediet) zijn gebaseerd op die verkenning. Concreet betekent dit dat beschikbaarstelling van het gevraagde aanvullend voorbereidingskrediet geen aanvullende financiële consequenties heeft voor de gemeente. Het eerdere voorbereidingskrediet alsmede het gevraagde aanvullend voorbereidingskrediet van €90.000 zal te zijner tijd ten laste worden gebracht van de door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie (verwachte besluitvorming eerste helft 2024).

### **Betrokkenheid raad**

De gemeenteraad stelde eerder de Routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele vast. Tevens werd de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) gevestigd. op 26 mei 2023 stelde de gemeenteraad het Ontwikkelperspectief (ruimtelijk kader) vast en besloot de betreffende gronden definitief aan te kopen.

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



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Voorbereidingskrediet Lettele  
Voorstelnummer : 2023-1146  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5-12-2023, nummer 2023-1146

### **BESLUIT**

Een voorbereidingskrediet van €90.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Lettele-Oost

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

A. Kerver

R.C. König