

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Marke Zuid - vaststellingsovereenkomst met de Deventer scheidsrechtersvereniging DSV en korfbalvereniging Devinco

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 17-09-2024

Notanummer : 2024-618

Datum : 17-09-2024

Programma : 08 - Meedoen

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : 20240716_1.0 Vaststellingssovereenkomst met DSV en Devinco .docx, Bijlage 10 Relatieschema Ruimtelijk Functionaal Programma van Eisen.docx, Bijlage 3 Afspraken gemeente DSV_ september 2024.docx, Bijlage 4 Tekening realisatie sportvelden De Marke Zuid.docx, Bijlage 5 Businesscase sporthal de Marke Zuid Deventer.pdf, Bijlage 7 Conceptovereenkomst Recht van opstal DSVeO.docx, Bijlage 8 Veld DSVeO Rielerenk.pdf, Bijlage 9 Sleutelverklaring sporthal Keizerslanden.docx, Overwegingen bij besluit start bouw sporthal Marke Zuid.pdf

Parafering

11-07-2024: Wethouder10-07-2024: Regiemanager11-09-2024: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)11-09-2024: Wethouder

Agendering

* 10-07-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 11-07-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 11-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 12-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

17-09-2024

B & W d.d.: 17-09-2024

Besluit

1. De bijgevoegde vaststellingsovereenkomst met korfbalvereniging Devinco en de scheidsrechtersvereniging DSV aan te gaan
2. Over te gaan tot start van de bouw van de sporthal Marke Zuid ongeacht de nog lopende beroepsprocedure tegen het Bestemmingsplan en de verleende Omgevingsvergunning
3. De burgemeester te verzoeken wethouder De Geest volmacht te verlenen om namens het college van B en w de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen
4. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst en de bijlage 'Overwegingen bij besluit start bouw sporthal Marke Zuid' en pas nadat de Deventer Scheidsrechtersvereniging en Devinco zijn geïnformeerd

Inleiding

Het schoolgebouw de Marke Zuid van het Etty Hillesum Lyceum (EHL) (eigendom van de Stichting Carmelcollege (SCC)) en de sporthal Keizerslanden (eigendom van het Sportbedrijf Deventer) zijn aan vervangende nieuwbouw toe. Op 27 november 2018 is door de raad besloten dat de vervangende nieuwbouw van beide gebouwen gaat plaatsvinden op de Marke Zuid. Nadien is aanvullend besloten om de school-locatie Marke Noord ook te huisvesten op de Marke Zuid. Zo krijgen ook de vmbo-leerlingen van het EHL een toekomstbestendige school en komt de locatie Marke Noord beschikbaar voor woningbouw. Op de locatie van de Marke Zuid komen een school, een schoolplein, parkeervoorzieningen (fiets en auto) en een sporthal met kunstgras sportvelden. In de sporthal worden 4 zaaldelen voor bewegingsonderwijs gerealiseerd ter vervanging van het bestaande gymlokalen in de Marke Zuid en ter vervanging van de Sporthal Keizerslanden.

Op het terrein van de Marke Zuid bevindt zich het clubgebouw van de Deventer Scheidsrechtervereniging (DSV). Deze vereniging heeft recht van opstal en het clubgebouw in eigendom. De nieuwe sporthal komt op de plek van dit clubgebouw dat daarvoor zal moeten wijken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Gegeven de doelen van de ontwikkeling van Marke Zuid is het beoogd (maatschappelijk) resultaat van het voorliggende B&W besluit:

- * Een levensvatbare en toekomstbestendige locatie bieden voor zowel korfbalvereniging Devenco als scheidsrechtersvereniging DSV voor de uitoefening van hun verenigingsactiviteiten als onderdeel van de breedtesport in Deventer in algemene zin
- * Voortgang behouden in de ontwikkeling van Marke Zuid met voor Deventer een urgent en groot maatschappelijk belang: de bouw van een nieuwe vmbo-school en -sporthal alsook het daarmee beschikbaar krijgen van de binnenstedelijke ontwikkel-locatie (Marke Noord) voor de woningbouwopgave waar Deventer zich aan heeft gecommitteerd

Kader

Genomen besluiten in het recente en verdere verleden:

- * Nota 2017-001854: college besluit d.d. 28-11-2017 en besluit raad EHL d.d. 20-12-2017; krediet nieuwbouw.
- * Begroting 2018: investering sporthal
- * 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 Etty 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
- * 13 juli 2022 bestemmingsplan vastgesteld
- * 27 januari 2023 Ondertekening samenwerkings- en realisatieovereenkomst EHL / SCC (college)
- * Herstelbesluit bestemmingplan april 2023
- * Nota 2023-292 Raadsbesluit financiën / Bream Marke Zuid
- * 27 juli 2023 Ondertekening Addendum behorende bij de samenwerkings- en

Betrokken partijen en participatie

Met de korfbalvereniging Devinco en de Deventer Scheidsrechtersvereniging is veelvuldig overleg geweest over de overeenkomst waarin afspraken zijn vastgelegd over de verplaatsing van beide clubs.

De ontwikkelingen van Marke Zuid in brede zin worden via een periodieke digitale nieuwsbrief en periodieke informatiebijeenkomsten gecommuniceerd met omwonenden en belangstellenden. De voorgenomen komst van Devinco en het vertrek van de Deventer Scheidsrechtersvereniging is van het begin af aan onderdeel geweest van de plannen en als zodanig gecommuniceerd.

Het Sportbedrijf Deventer is betrokken bij en op de hoogte van de plannen betreffende de verplaatsing van de DSV naar de Rielerenk en de komst van Devinco naar Marke-Zuid.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1. Vaststellingsovereenkomst Korfbalvereniging Devinco en Scheidsrechtersvereniging DSV.

Om de sporthal op de Marke Zuid te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de Deventer Scheidsrechtersvereniging naar een andere plek in de gemeente te verplaatsen. Het clubgebouw van de Scheidsrechtersvereniging dient namelijk plaats te maken voor de nieuwe sporthal. Als nieuwe locatie voor de Deventer Scheidsrechters is de accommodatie van korfbalvereniging Devinco op de Rielerenk in beeld. Devinco heeft namelijk de wens geuit haar activiteiten (zaal- en veldkorfbal) op één locatie te concentreren en dat kan goed op de Marke Zuid. Daarop is de intentie uitgesproken om Devinco te verplaatsen van de Rielerenk naar de Marke Zuid en DSV te verplaatsen van de Marke Zuid naar de Rielerenk. Met beide verenigingen zijn nu afspraken vastgelegd in een driepartijen-overeenkomst, omdat de afspraken onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De ontwikkelingen zijn ook met het Sportbedrijf afgestemd.

Besluitpunt 2. Start bouw sporthal

Voor de bouw van de sporthal was een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tegen het gewijzigde bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Doordat er niet om een voorlopige voorziening is verzocht is het bestemmingsplan wel in werking getreden. Op 30 augustus 2024 is het beroep behandeld in een hoorzitting bij de Raad van State. Uitspraak mag als gebruikelijk na zo'n 6 weken worden verwacht.

Voor de bouw van de sporthal is begin 2024 een omgevingsvergunning verleend. Tegen deze omgevingsvergunning zijn bezwaarschriften ingediend. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie heeft het college geadviseerd deze bezwaren ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning in stand te laten. Het college heeft conform dit advies besloten op de bezwaren. Inmiddels zijn bezwaarden tegen de beslissing op bezwaar van het college in beroep gegaan bij de rechtbank. Na uitspraak van de rechtbank bestaat nog de mogelijkheid om in

hoger beroep te gaan bij de Raad van State. Een bijzonderheid op basis van jurisprudentie betreft het volgende: het onverhoopt niet in stand blijven van het bestemmingsplan door uitspraak van de Raad van State heeft geen invloed op de reeds verleende omgevingsvergunning voor de sporthal.

Gemeente draagt zorg voor de bouw van de sporthal en de aanbestedingsprocedure is dit jaar gestart. De definitieve gunning voor de sloop van het clubgebouw van DSV en de bouw van de sporthal kan pas plaatsvinden nadat er zekerheid is verkregen over het vertrek van de scheidsrechtersvereniging (als de overeenkomst dus is vastgesteld). De scheidsrechtersvereniging wil pas een overeenkomst aangaan als duidelijk is dat de bouw van de sporthal daadwerkelijk gaat plaatsvinden. De strikte planning om de nieuwbouw van de sporthal en de vmbo-school in de zomer van 2026 te kunnen opleveren, maken het noodzakelijk dat de overeenkomst met Devinco en DSV nog in september 2024 kan worden getekend.

Dat de onafhankelijke algemene bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om de omgevingsvergunning voor de sporthal op zowel procedurele als inhoudelijke gronden in stand te laten, maakt het in samenhang met het grote maatschappelijke belang en de urgentie verdedigbaar om nu opdracht te geven voor de feitelijke start van de bouw van de sporthal.

Algemene argumenten voor en tegen:

Voor

1. Met het verplaatsen van de verenigingen - zoals vastgelegd in de overeenkomst - wordt het mogelijk om het gebouw van DSV te slopen. Dit is nodig, omdat op die locatie de nieuwe sporthal gepland is;
2. Het realiseren van de sporthal en sportvelden nabij de nieuwe vmbo-school is nodig voor het geven van bewegingsonderwijs;
3. Voor zowel DSV als Devinco ontstaat een toekomstbestendige sportaccommodatie;
4. Dubbel - en daarmee efficiënt - ruimtegebruik door onderwijs en sport van zowel de buitenruimte (auto- en fietsparkeren), de sportvelden en de sporthal;
5. Devinco kan haar korfbalactiviteiten op 1 locatie concentreren voor zowel binnen- als buitensport;
6. Voldoende sporten en bewegen is goed in het kader van de volksgezondheid;
7. Het urgente maatschappelijke belang maken het niet verdedigbaar om pas na twee tot drie jaar te starten met de bouw van de sporthal in afwachting van een definitief oordeel van de Raad van State in een mogelijk in te dienen hoger beroepschrift tegen de omgevingsvergunning. .

Tegen

1. Door herhuisvesting van de verenigingen moet DSV tijdelijk hun onderkomen betrekken in de huidige sporthal Keizerslanden en moet men twee keer verhuizen in drie jaar tijd; dit zorgt voor een periode van hier en daar improviseren en trekt een wissel op de verenigingsactiviteiten.
2. Bij onverhoopte vertraging van de bouw van de sporthal kan het langer dan tot september 2027 duren alvorens de Deventer Scheidsrechtersvereniging - na hun periode op de tussenlocatie Marke Noord - volledig gebruik kan maken van de voorzieningen op de Rielerenk. De kosten van de in de overeenkomst afgesproken compensatie voor het ongemak zullen dan toenemen.
3. De kans van het toekennen van een mogelijk in beroep/hoger beroep aangevraagde voorlopige voorziening bij de rechtbank/Raad van State inzake de Omgevingsvergunning wordt klein geacht. In geval van toekenning leidt dat mogelijk tot een bouwstop en vertraging met een kostenverhogend effect.

Financiële consequenties en dekking

Voor de herhuisvesting van de beide verenigingen is in de begroting een bedrag van € 536.000,- euro gereserveerd, waarbij de 'Reserve investeringen buitensport' (MJOP) voor € 300.000,- bijdraagt in de dekking. Uit de vaststellingsovereenkomst met de verenigingen kunnen verplichtingen voor de gemeente voortvloeien die op dit moment nog niet financieel kunnen worden ingeschat zoals bijvoorbeeld extra onderhoudskosten als gevolg van bouwtechnische keuringen. Overschrijding van het in de begroting gereserveerde bedrag voor herhuisvesting moet binnen het totaalbudget voor de bouw van de sporthal worden opgevangen. De uitkomst van de aanbesteding van de bouw van de sporthal is hierbij zeer bepalend. Afhankelijk van de uitkomst van het aanbestedingsresultaat van de sporthal zullen - in geval het begrote bedrag en ook het totaalbudget voor de bouw van de sporthal ontoereikend blijkt voor de herhuisvesting van de beide verenigingen - aanvullende dekkingvoorstellen worden gedaan.

Openbaarmaking en communicatie

Via de gemeentelijke communicatiekanalen zal - nadat Devinco en DSV zijn geïnformeerd - kenbaarheid worden gegeven als de overeenkomst door de partijen is getekend.

Aanpak en uitvoering

De vaststellingsovereenkomst komt tot stand, nadat alle partijen deze hebben ondertekend. Daarna wordt het clubgebouw van de scheidsrechters schoon en leeg opgeleverd, vindt de sloop plaats en starten de werkzaamheden voor de bouw van de sporthal.

De ontwikkeling van Marke Zuid als geheel (school, sporthal, sportvelden, buitenruimte) valt onder de leidraad grote projecten. Overeenkomstig deze leidraad neemt de Raad het besluit om over te gaan van de Verkenningsfase naar de Realisatiefase. Eerdaags zal het hiermee aan de orde zijnde Raadsvoorstel aan B&W worden voorgelegd.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Marke Zuid - vaststellingsovereenkomst met de Deventer scheidsrechtersvereniging DSV en korfbalvereniging Devinco		
Nummer	2024-618	Portefeuillehouder	Rob de Geest
Team	DEV-PRO-WG	Datum	17 sep. 2024

Inleiding

In het kader van het project Marke Zuid komen aldaar een nieuwe vmbo-school, een nieuwe sporthal met kunstgras-sportvelden en een nieuw ingerichte buitenruimte (schoolplein, groen en parkeervoorzieningen voor fiets en auto). In de sporthal worden 4 zaaldelen voor bewegingsonderwijs gerealiseerd ter vervanging van de bestaande gymlokalen in de Marke Zuid en ter vervanging van de Sporthal Keizerslanden.

Op de plek waar de nieuwe sporthal op de Marke Zuid is bedacht, staat nu het clubgebouw van de Deventer Scheidsrechtersvereniging (DSV).

Om de sporthal op de Marke Zuid te kunnen realiseren is de verplaatsing van DSV noodzakelijk. Als nieuwe locatie voor de DSV is de accommodatie van korfbalvereniging Devinco op de Rielerenk in beeld. Devinco heeft namelijk de wens geuit haar activiteiten (zaal- en veldkorfbal) op één locatie te concentreren en dat kan goed op de Marke Zuid. Daarop is de intentie uitgesproken om Devinco te verplaatsen van de Rielerenk naar de Marke Zuid en DSV te verplaatsen van de Marke Zuid naar de Rielerenk. Met beide verenigingen zijn nu afspraken vastgelegd in een driepartijen-overeenkomst, omdat de afspraken onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het Deventer Sportbedrijf is op de hoogte van deze ontwikkelingen.

Kader

De nieuwbouw van de vmbo-school en sporthal op Marke Zuid vormen het kader voor het aangaan van de vaststellingsovereenkomst.

Het met de vaststellingsovereenkomst te bereiken resultaat past binnen het beleidskader 'Samen sporten maakt sterk 2021-2030'.

Kern van de boodschap

Het college is een vaststellingsovereenkomst aangegaan met korfbalvereniging Devinco en scheidsrechtersvereniging DSV die regelt dat Devinco haar onderkomen en activiteiten verplaatst naar de Marke Zuid en de DSV haar onderkomen en activiteiten verplaatst naar de Rielerenk.

Nadere toelichting

De vaststellingsovereenkomst maakt de weg vrij voor achtereenvolgens de sloop van het clubgebouw van de DSV, zo nodig aanvullend archeologisch onderzoek onder dit voormalige clubhuis, het bouwrijp maken van de grond, het inrichten van de bouwplaats en uiteindelijk de start van de bouw van de sporthal (begin 2025).