

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de Ontwikkelvisie/het Programma van Eisen op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie Erasmus/Sportpark (INT-86620).
2. Ten behoeve van de voorbereiding van de herontwikkeling de volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - a. 410.000 euro voor de verplaatsing van het clubgebouw van korfbalvereniging AKC naar het nieuwe sportcomplex;
 - b. 50.000 euro voor de voorbereiding van de vermarkting van de herontwikkeling van het plangebied conform de Ontwikkelvisie;
3. De kredieten onder dictumpunten 2.a en 2.b te activeren en deze binnen 5 jaar in te brengen in de nog in te stellen grondexploitatie.

Gedaan in de openbare vergadering van 26 september 2023,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

A.J. Gerritsen

Naam: E. Nijmeijer/M. ten Dam
Datum: 10 juli 2023
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Herontwikkeling en voorbereidingskredieten
Erasmus Sportpark Sluiskade
E.J.F.M. van Mierlo**

Portefeuillehouder

Samenvatting:

De locatie Erasmus Sportpark is aangewezen als herontwikkelingslocatie voor woningbouw. Om de verschillende stappen voor de herontwikkeling op elkaar te laten aansluiten, is het ontwikkelproces opgestart met het door het college vaststellen van de Ontwikkelvisie/het Programma van Eisen op hoofdlijnen. Ten behoeve van de voorbereiding van de herontwikkeling en de daaraan voorafgaande verplaatsing van het clubgebouw van AKC naar het nieuwe sportcomplex, heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de Ontwikkelvisie/het Programma van Eisen op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie Erasmus/Sportpark zoals beschreven in bijlage 1 (INT-86620).
2. Ten behoeve van de voorbereiding van de herontwikkeling de volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - a. 410.000 euro voor de verplaatsing van het clubgebouw van korfbalvereniging AKC naar het nieuwe sportcomplex;
 - b. 50.000 euro voor de voorbereiding van de vermarkting van de herontwikkeling van het plangebied conform de Ontwikkelvisie;
3. De kredieten onder dictumpunten 2.a en 2.b te activeren en deze binnen 5 jaar in te brengen in de nog in te stellen grondexploitatie.

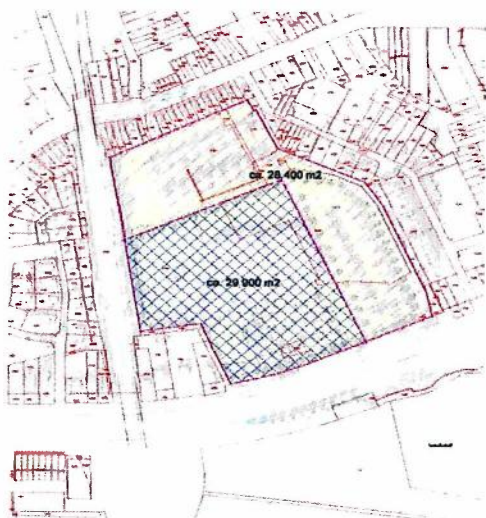
Inleiding

Door de nieuwbouw (en verkleining) van het Sportpark alsmede de verhuizing van het Erasmus komt er bijna drie hectare grond vrij die door de raad in onder meer de woningbouwprogrammering is aangewezen tot herontwikkeling.

Bij de herontwikkeling van deze locatie voor woningbouw komen 3 verschillende elementen samen:

1. Een nieuwe bestemming voor de gronden, die in het vernieuwde Sportpark niet meer nodig zijn als sportvoorziening. Het principebesluit daartoe is genomen bij B&W-8419 d.d. 23 maart 2021.
2. Een nieuwe bestemming voor de op basis van het IHP 2021-2024 (B&W-8191 d.d. 17 november 2020) vrijkomende locatie van de Erasmusschool, locatie Sluiskade.
3. De voor herontwikkeling benodigde verplaatsing van het clubgebouw van korfbalvereniging AKC. De verplaatsing heeft de principe instemming van AKC en maakt ook de gewenste vernieuwing van de accommodatie mogelijk. De vervanging van de opstallen van AKC wordt fysiek meegenomen in de nieuwbouw van het sportcomplex en dient derhalve in dat kader reeds nu te worden meegenomen en financieel gezekerd.

Dit voorstel ziet op de dekking (op korte termijn, omdat het besluit daartoe in het kader van de nieuwbouw van het Sportpark nog in september moet worden genomen) van de met de nieuwbouw van het clubhuis gepaard gaande kosten.



Kaart Nieuw Sportpark 29.900 m2. Herontwikkeling voor woningbouw 28.400 m2.

Beoogd effect

1. Het gebied fysiek (verplaatsing, nieuwbouw AKC) en planmatig (kaders en randvoorwaarden, wijze waarop herontwikkeld wordt (Ontwikkelvisie)), *voor te bereiden* voor herontwikkeling, zodat daarmee parallel aan en afgestemd met de realisatie van het Sportpark begonnen kan worden.
2. Het tijdig, als onderdeel van de nieuwbouw van het Sportpark, kunnen bekostigen van de opdracht tot nieuwbouw van het clubhuis van AKC, waartoe de aannemer een ontwerp heeft gemaakt (met basis instemming van AKC) en een aanbieder heeft gedaan (410.000 euro).

Argumenten voor

1.1 In de Ontwikkelvisie/het Programma van Eisen op hoofdlijnen worden de voorwaarden benoemd waaronder het terrein aan de Sluiskade kan worden herontwikkeld.

Met de Ontwikkelvisie/het Programma van Eisen kan een samenhangende ruimtelijke structuur worden ontworpen. De samenhang creëert voldoende massa voor een efficiënte, minimaal kostendekkende bouw.

2.1 Vooruitlopende op het vaststellen van de grondexploitatie dienen voorbereidende werkzaamheden te worden uitgevoerd en bekostigd, die daarop niet kunnen wachten.

Nieuwbouw van het clubgebouw van AKC in het nieuwe Sportpark dient nog voor de zomer meegenomen te worden. Dit is door de aannemer geraamd op 410.000 euro. Voor de planvoorbereidingskosten, het verder uitwerken van de grondexploitatie, de ontwikkelkaders en de verkoopleidraad is 50.000 euro geraamd.

3.1 De voorbereidingskosten worden uiteindelijk in de nog vast te stellen grondexploitatie opgenomen, alsmede de exploitatie van het Sportbedrijf (verhuur clubruimte).

Voor nu wordt op basis van tentatieve berekeningen uitgegaan van een minimaal kostenneutrale ontwikkeling. Het voldoende waarborgen van kwaliteit (bv milieuaspecten) als ook de onzekerheid van de markt zijn daarbij nog cruciale factoren. In de later vast te stellen grondexploitatie wordt het integrale financiële perspectief van het project uitgewerkt.

Kantttekeningen

1.1 De Ontwikkelvisie/het Programma van Eisen bevat de eisen van anno 2023 terwijl de ontwikkeling na 2026 staat gepland.

Het is mogelijk dat in de tussentijd wettelijke regelingen veranderen en gemeentelijk beleid wordt herzien. Ook is er nog een beperkt aantal uitdagingen in de planuitwerking, zoals het waarborgen van de woonkwaliteit, dichtbij sportvelden, het opstellen van maatwerk t.b.v. de parkeernormering en het invullen van de waterbergingscapaciteit. In de contracten zal daartoe flexibiliteit worden ingebouwd.

2.1 Met het vooraf bekostigen van de verplaatsing van AKC uit de exploitatie wordt voor dat deel vooruitgelopen op het resultaat.

Dit is een beperkt en aanvaardbaar risico voor als de ontwikkeling mocht sneuvelen dan wel niet kostendekkend blijkt te zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

De totale voorbereidingskosten ad € 460.000,- kunnen worden gedekt uit het in te stellen voorbereidingskrediet. Deze kosten zullen daarna worden ingebracht in een later dit jaar/begin 2024 door uw raad in te stellen grondexploitatie, dan wel ten laste worden gebracht van een op andere wijze verkregen grondopbrengst. Op dit moment is er nog niet voldoende inzicht in de hoogte van de overige kosten en opbrengsten. Uitgangspunt is wel dat een minimaal kostendekkende grondexploitatie haalbaar is.

Uitvoering

Op basis van de verder uit te werken Ontwikkelvisie, inclusief verkoopleidraad, zal de openbare verkoop worden georganiseerd. Uit de markt wordt nu reeds interesse voor het plan getoond.

De uitvoering kan starten nadat de verplaatsingen van AKC en Erasmus gereed zijn en de bouw van het nieuwe Sportpark ver genoeg is gevorderd. De afronding van de nieuwbouw van het Sportpark is voorzien per ultimo 2025.

Bijlagen

Ontwikkelvisie/Programma van Eisen op hoofdlijnen (INT-86620).

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
