

## Aan de raad

Onderwerp: Herontwikkeling voormalig stadhuis

**Programma:** Aantrekkelijke stad

**Portefeuillehouder:** I.A.M. ten Seldam-Even

**Auteur, sector/team/teamonderdeel:** A.J. Reekers /SE Vastgoed en Exploitatie

## Samenvatting raadsvoorstel

Door een viertal initiatiefnemers zijn plannen ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige stadhuis. Overwegende de voor en tegens van de plannen wordt de raad voorgesteld een voorkeur uit te spreken voor de plannen van Hergebruik Gebouwen en daarmee instandhouding van het voormalige stadhuis.

### 1. **Waarom naar de raad:**

Het college van burgemeester en wethouders heeft de raad op 12 mei 2015 voorgesteld het voormalige stadhuis te slopen omdat er na een lange tijd van besprekingen geen plannen waren ontwikkeld die realiseerbaar waren. In de vergadering van 12 mei 2015 heeft de raad dit voorstel niet overgenomen maar een amendement aangenomen waarbij initiatiefnemers de mogelijkheid is geboden tot uiterlijk 16 november 2015 plannen in te dienen.

Door een viertal initiatiefnemers is gereageerd op de mogelijkheid tot het indienen van plannen. Echter, geen van de partijen heeft voor 16 november 2015 een plan ingediend wat zou kunnen voldoen aan een toetsing i.v.m. het ontbreken van garanties, investeerders, het nog niet volledig bekende programma en een bieding.

Mede gelet op het amendement waarin de raad het college opdraagt om ruimhartig medewerking te verlenen aan de plannen is de initiatiefnemers tot 28 januari jl. gelegenheid geboden om de plannen verder uit te werken. Het college heeft kennis genomen van de plannen en haar bevindingen voorgelegd in het politiek beraad van 16 februari jl.

Naar aanleiding van de oproep in het politieke beraad aan partijen om het risico van de sanering van asbest op zich te nemen is partijen de gelegenheid geboden om aan deze oproep te voldoen en daarmee hun biedingen aan te passen.

Bij Koopman was dit risico al opgenomen en Hergebruik Gebouwen en de Ontwikkelingscombinatie 2010 hebben voldaan aan de oproep van de raad en haar bieding aangepast. Knuif Bouw heeft haar bieding niet aangepast. De ingediende plannen met de daarbij behorende biedingen worden hierna kort toegelicht. Tevens zal nader worden ingegaan op de tijdens het politiek beraad gestelde vragen of opmerkingen.

### 2. **Relatie met de hoofdpunten uit de perspectiefnota 2015:**

Overgenomen zoekrichtingen voor bezuinigingen. Verkopen van gronden/gebouwen die de gemeente niet meer nodig heeft.

### 3. Argumentatie:

#### Positie Ontwikkelingscombinatie

Voordat wordt ingegaan op de voorliggende plannen wordt eerst de bijzondere positie van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (OCA) in dit proces weergegeven.

De Ontwikkelingscombinatie heeft op basis van de Samenwerkingsovereenkomst ( gesloten op 27 juni 2008) een juridische positie in de ontwikkeling van de binnenstad in die zin dat zij in beginsel het recht heeft om met de gemeente per cluster op exclusieve basis in onderhandeling te treden over de financiële uitgangspunten en de overige voorwaarden met betrekking tot de (mogelijke) (her-)ontwikkeling en realisatie van de binnenstad. Indien de gemeente met de Ontwikkelingscombinatie met betrekking tot een cluster niet binnen redelijke termijn overeenstemming bereikt over de te hanteren uitgangspunten en het zich laat aanzien dat er voor dat cluster geen ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tot stand zal komen, dan staat het de gemeente -na voldoening van (eventuele) derden facturen toeziend op kosten gemaakt in het kader van dat betreffende cluster- vrij met een andere partij een overeenkomst aan te gaan.

Het consortium behoudt met betrekking tot de ontwikkeling van dit deelgebied c.q. het voormalig stadhuis dan ook alle rechten. Het niet in acht nemen van deze rechten kan leiden tot een schadeclaim in verband met het niet voldoen aan of in strijd handelen met de gesloten overeenkomst.

Door de OCA is medegedeeld af te zien van de mogelijkheid van hergebruik van het voormalig stadhuis.

Indien de raad besluit om niet in te stemmen met de plannen voor hergebruik van het voormalig stadhuis maar haar voorkeur heeft voor sloop en nieuwbouw, heeft en behoud het consortium het 1<sup>o</sup> recht om in onderhandeling te treden over de financiële uitgangspunten en de overige voorwaarden met betrekking tot de (mogelijke) realisatie van nieuwbouw op de locatie van het voormalig stadhuis.

#### Toetsingscriteria

In het amendement van 12 mei 2015 zijn de volgende criteria genoemd waaraan de plannen zouden moeten voldoen:

- Realistisch: niet in strijd met overige plannen en programma's
- Financieel haalbaar: positieve exploitatie en minimaal kostenneutrale ontwikkeling voor gemeente.
- Garanties realisatie: hardheid van investeerders en gebruikers.

#### Initiatiefnemers

Ten aanzien van de invulling van de voormalige stadhuislocatie zijn er door vier partijen plannen ingediend. Dit zijn de volgende initiatiefnemers:

1. Hergebruik Gebouwen;
2. Knuf Bouw;
3. Koopman Vastgoed;
4. Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (OCA)

Hierna zal in volgorde een korte weergave van de plannen worden gegeven en de verhouding van deze plannen t.a.v. de gestelde criteria zijnde realistisch, financieel en garanties.

#### Plannen/programma's

**Hergebruik Gebouwen** (HG) gaat uit van behoud van het gebouw. Het plan voorziet in hoofdlijnen in wonen waarbij is uitgegaan van 34 appartementen in de huur variërend van €800 tot €1200 p/m en 50 koopappartementen variërend van €175.000 tot €299.000. Parkeren voor een deel in de kelder/kavel en parkeergarage, fitness health, horeca/restaurant en de voormalige burgerzaal als zaal voor gebruik door bewoners en verhuur voor overige activiteiten.

**Knuif Bouw** heeft een visiedocument opgesteld waarin wordt uitgegaan van hergebruik van het voormalig stadhuis. Het programma omvat parkeren, 30 huurappartementen) met een oppervlakte van 65 – 80 en 120 vierkante meter, 51 koopappartementen en 7 stadsvilla's. Een groot deel van deze woningen (c.a. 30 woningen) betreft sociale woningbouw onder de huurtoeslaggrens. Parkeren vindt in de kelder en voor een groot deel in de openbare ruimte plaats.

**Koopman Vastgoed** is voornemens om het voormalige stadhuis te slopen en ca 40 grondgebonden koopwoningen te ontwikkelen. De positie van de OCA is voor Koopman aanleiding geweest om nog niet te investeren in nadere planontwikkeling. Parkeren zal in de kelder en binnen de ontwikkeling worden opgelost.

**Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (OCA)** is voornemens om het voormalige stadhuis te slopen en ook 38-48 grondgebonden woningen boven de huurtoeslaggrens te realiseren. Parkeren vindt plaats op de kavel.

### Realistisch

#### Hergebruik Gebouwen

In het kader van het Masterplan en in de woonvisie 2020 wordt ingezet op het binden van hogere en middeninkomens en het toevoegen van een centrum- stedelijk woonmilieu met een hoogwaardige kwaliteit. M.a.w. investeren in het toevoegen van woonmilieus om mensen met hogere inkomens en/of verschillende leefstijlen aan zich te binden. Door het toevoegen van koopwoningen en woningen boven de huurtoeslaggrens wordt er invulling gegeven aan de visie om de stad (sociaal) meer in balans te brengen.

Wel moet hierbij vermeld worden dat het risico aanwezig is dat er bij onvoldoende afzet alsnog onder de sociale huurgrens wordt verhuurd omdat dit recht geeft op huurtoeslag. De belegger wil als vanzelfsprekend zijn minimale rendement halen uit de investering. Indien er alsnog onder de sociale huurgrens wordt verhuurd is dit in strijd met de woonvisie en de gemaakte afspraken met de woningbouwcorporatie die investeert in sociale woningbouw in de binnenstad en elders. Garanties om dit te voorkomen zullen moeten worden meegenomen in de mogelijkheden die de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) en privaatrechtelijke (overeenkomst) weg bieden.

Ten aanzien van het toevoegen van appartementen het volgende.

Allereerst de opmerking dat het woningbouwprogramma voorziet in de mogelijkheid om binnenstedelijke woningen op de voormalige stadhuislocatie te bouwen. Conform de uitvoering van de gesloten overeenkomst met Ter Steege is binnen de Indie locatie in 2017 e.v. ook voorzien in de bouw van ca. 50 appartementen en wordt er ook binnen de ontwikkeling van de stationsomgeving gesproken over het realiseren van ca. 25 appartementen op de locatie Parralelweg en het terrein naast het ROC gebouw. Daarnaast worden er in de ontwikkeling van de binnenstad ook appartementen gebouwd, waarbij er overigens sprake is van een groot aandeel vervanging en woningen onder de huurtoeslaggrens.

Hoewel er hier sprake is van een voor een groot deel aanbieden van appartementen voor verschillende doelgroepen is - gelet op de totale hoeveelheid appartementen die in een kort tijdsbestek op de markt worden gezet - het risico aanwezig van een overcapaciteit c.a. aanbod van appartementen. Dit risico kan alleen worden teruggedrongen indien er sprake zal zijn van een bijzondere kwaliteit met toekomstwaarde, verschillende doelgroepen en een gefaseerde marktafzet passend binnen de woningbouwprogrammering.

Betreffend de beheersing van dit risico het volgende.

Ten aanzien van de doelgroepen is er binnen de stadhuislocatie sprake van een totaalconcept/ wonen in de binnenstad en betreffende de locatie Indie is er sprake van een aanbod wonen aan/nabij het water en grenzend aan de binnenstad. In de ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase van de binnenstad is er sprake van een groot aandeel vervanging en woningen waarbij er sprake is van een aanbod onder de huurtoeslaggrens. Dit betekent dat de drie locaties (stadhuis, binnenstad en Indie) voorzien in een aanbod voor verschillende doelgroepen.

Betreffende de gefaseerde marktafzet wordt opgemerkt dat de appartementen in het voormalig stadhuis in de periode 2017- 2019 zullen worden ontwikkeld en er daarmee geen spanningsveld hoeft te ontstaan ten aanzien van de 2<sup>e</sup> fase van de ontwikkeling van de binnenstad.

In de perspectiefnota 2015 is een van de hoofdpogaven de focus op de ontwikkeling van de binnenstad. Binnen deze ontwikkeling is de ambitie erop gericht horeca zoveel mogelijk te clusteren in het binnenstadgebied. Ten aanzien van de grens van het binnenstadgebied heeft de raad in haar besluit van 22 november 2011 het ruimtelijk plan " Almelo vaart er wel bij " vastgesteld waarin gekozen is voor een compactere kleinere stedenbouwkundige visie op de binnenstad waarvan het voormalige stadhuis e.o. geen deel meer uitmaakt. Een horeca ontwikkeling wordt – indien deze "grens" als harde grens van de binnenstad wordt gezien - gelet op de hiervoor aangegeven visie dan ook niet wenselijk geacht.

Echter, de focus op de ontwikkeling van de binnenstad omvat een groter gebied dan de grenzen van de compactere stedenbouwkundige visie zoals hiervoor aangegeven. Het toestaan van een gedifferentieerd gebruik van deze locatie zal naar onze mening de beleving van de binnenstad vergroten en daarmee een bijdrage leveren aan een aantrekkelijke bruisende binnenstad. Met de initiatiefnemer zal er nader overleg moeten plaatsvinden over de toegestane categorie horeca en gebruik van de burgerzaal in relatie tot overige locaties waarin ruimte is geboden voor evenementen, films en theater.

#### Knuif Bouw

Het toevoegen van nog meer appartementen onder de huurtoeslaggrens door de plannen van Knuif Bouw aan het bestaande woningbouwprogramma leidt tot concurrentie met de woningbouw in het kader van de ontwikkeling van de binnenstad en daarmee mogelijk tot een verlaging van de investeringsbereidheid. Door de woningcorporaties is aangegeven dat zij nu en in de komende jaren kunnen voorzien in de behoefte aan woningen onder de huurtoeslaggrens. Ook is in de woonvisie een krimp van de sociale woningbouw aangegeven en plaats voor vervanging in plaats van een toename van de goedkopere voorraad.

Daarnaast is ook in deze ontwikkeling – conform het gestelde bij Hergebruik Gebouwen - het risico aanwezig van een overcapaciteit van appartementen gelet op de overige in ontwikkeling zijnde plannen.

#### Koopman Vastgoed

Het door Koopman Vastgoed aangegeven woningbouwprogramma bestaande uit ca. 40 grondgebonden koopwoningen is niet in strijd met de overige woningbouwplannen en heeft – gelet op het feit dat er sprake is van koopwoningen - naar verwachting een toegevoegde waarde voor de ontwikkeling van de binnenstad en het doel om de stad meer in balans te brengen. Deze ontwikkeling voldoet naar verwachting aan de wens en de inzet om te komen tot een centrum – stedelijk woonmilieu met een hoogwaardige kwaliteit. Ook is er binnen de woningbouwprogrammering ruimte voor de ontwikkeling van deze woningen in het stedelijk gebied.

#### Ontwikkelingscombinatie Almelo 2008

De plannen van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2008 bestaand uit ca 38 – 48 grondgebonden huurwoningen boven de huurtoeslaggrens geeft een positieve invulling op de in het Masterplan en woonvisie aangegeven doel om hogere en middeninkomens te binden. Ook deze ontwikkeling draagt bij aan een centrum – stedelijk woonmilieu met een hoogwaardige kwaliteit en wordt passend geacht in de woningbouwprogrammering voor het binnenstedelijk gebied.

Echter, ook hier kan de vraag gesteld worden dat het risico om alsnog onder de sociale huurgrens wordt verhuurd aanwezig is. Garanties om dit te voorkomen zullen – conform het gestelde bij Hergebruik Gebouwen - moeten worden meegenomen in de mogelijkheden die de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) en privaatrechtelijke (overeenkomst) weg bieden.

#### Financieel

### Hergebruik Gebouwen

Door Hergebruik Gebouwen is een bieding gedaan van € 125.000 kosten koper, waarbij zij de kosten van de asbestsanering en sanering van de olie in de bodem aan de westzijde van het stadhuis voor haar rekening neemt. Tevens heeft Hergebruik Gebouwen aangegeven de kosten van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor haar rekening te nemen. Bij deze bieding is er sprake van een kostenneutrale ontwikkeling. Afname van het gebouw na voldoen aan ontbindende voorwaarden c.q. komen tot een overeenkomst. M.a.w. doorlooptijd instandhoudingskosten gekoppeld aan termijn om tot overeenstemming te komen. Dit betekent dat er nog een bedrag van ca € 30.000 ( maximaal 3 maanden t.b.v. totstandkoming overeenkomst) instandhoudingskosten ten laste komt van de gemeente c.q. het budget voor panden in gemeentelijk eigendom.

### Knuif Bouw

Gelet op het feit dat er bij Knuif Bouw sprake is van een bieding van €500.000 waarbij ook de kosten van de asbestsanering – indien deze boven de € 500.000 komen - als risico bij de gemeente worden neergelegd blijft er een financieel risico van €200.000 voor de gemeente. Immers, uit een eerste raming werd er voor de asbestsanering een bedrag van € 700.000 geraamd. Daarnaast zouden de instandhoudingskosten ( € 110.000) ook niet worden gedekt door de bieding. Deze aanbidding voldoet dan ook niet aan het criteria dat er sprake moet zijn van een kostenneutrale ontwikkeling voor de gemeente. Afname van het gebouw bij onherroepelijke bouwvergunning. M.a.w. langere doorlooptijd van de instandhoudingskosten en instandhoudingskosten die oplopen tot een bedrag van ca. € 150.000 bij een tijdsduur van 15 maanden.

### Koopman Vastgoed

Door Koopman Vastgoed wordt een bod van €1.-- gedaan voor de aankoop van het stadhuis. Hierbij vrijwaart men de gemeente van alle risico's t.a.v. sloop en asbestsanering. Indien men echter uitgaat van een kostenneutrale ontwikkeling blijven de hiervoor genoemde ambtelijke – en instandhoudingskosten van ca € 110.000 voor rekening van de gemeente. Afname van het gebouw zal plaatsvinden nadat er zekerheid is omtrent de mogelijkheden van sloop van het gebouw. Bij een periode van een half jaar betekent dit dat de kosten voor de instandhouding met ca. € 60.000 toenemen. Hierbij wordt opgemerkt dat dit bedrag afhankelijk is van de wijze waarop het gebouw in de periode voor sloop in stand wordt gehouden. Bij een minimale inzet zal dit bedrag aanmerkelijk lager zijn.

### Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010

De OCA heeft een bod uitgebracht van € 1,- waarbij men de risico's van de asbestsanering op zich neemt. Dit betekent dat er ook hier geen sprake is van een kostenneutrale aanbidding. Tevens heeft de OCA aangegeven het pand af te nemen bij start van de bouw. Dit betekent dat de instandhoudingskosten langer zullen doorlopen en met een bedrag van ca €150.000 zullen toenemen. Ook hierbij de opmerking dat dit bedrag afhankelijk is van de wijze waarop het gebouw in de periode voor sloop in stand wordt gehouden. Bij een minimale inzet zal dit bedrag aanmerkelijk lager zijn.

### Garanties

#### Hergebruik Gebouwen

Deze initiatiefnemer heeft aangegeven dat Europrojecten Nederland Holding B.V het stadhuis zal aankopen en de plannen realiseren . Bidding ondertekend door Holding BV.

#### Knuif Bouw

Door de initiatiefnemer zijn verklaringen van bereidheid tot investering overlegd door Jansen de Jong Projectontwikkeling waardoor er garantie is voor realisatie. Echter, hierbij is de voorwaarde van 70% verkoop/huur opgenomen t.a.v. de aankoop en start van de bouw.

#### Koopman Vastgoed

Deze partij gaat voor eigen risico en kosten voor de ontwikkeling van de locatie. Een ondertekende verklaring dat de investeerder bereid en in staat is om deze plannen daadwerkelijk te realiseren is overlegd door de initiatiefnemer.

#### Ontwikkelingscombinatie Almelo 2008

De ontwikkelingscombinatie heeft de investeerder Weshold Wonen BV. bereid gevonden om te investeren in de voorgenomen ontwikkeling. Een ondertekende verklaring is overlegd.

Naast de hiervoor genoemde criteria en de daarbij gemaakte opmerkingen zijn ook de verwachte effecten ( t.o.v. niets doen) van deze plannen op overige plannen waaronder het binnenstadplan van belang. Deze effecten zijn kort in de hierna aangegeven tabel aangegeven.

Criteria Raad	HG	Knuif	Koopman	OCA
Typologie woningen	risico overaanbod appartementen	Overaanbod appartementen i.v.m. dezelfde typologie ontwikkeling 1 <sup>e</sup> fase binnenstad	Voldoet aan de vraag om grondgebonden woningen in de binnenstad e.o.	Voldoet aan de vraag om grondgebonden woningen in de binnenstad e.o.
Prijsklasse woningen	Door koop en duurder huursegment waarde toevoeging	Voldoet niet aan de woonvisie.	Door koop wordt waarde toegevoegd	Door duurder huursegment waarde toevoeging.
Garantie realisatie	Verklaring bereid en in staat.	Verklaring van initiatiefnemer en onder voorbehoud	Verklaring bereid en in staat.	Verklaring bereid en in staat.
Financieel risico gemeente	<p>Risico asbest –en olie sanering ontwikkelende partij.</p> <p>Instandhoudings- en plan kosten gedekt tot 1 april 2016</p> <p>Toename plan en instandhoudingskosten maximaal € 30.000</p> <p>Kosten voorbereiding en procedure bestemmingsplan voor HG.</p>	<p>Kosten &gt;€ 500.000 asbestsanering voor de gemeente</p> <p>Instandhoudings- en plankosten € 110.000 niet gedekt.</p> <p>Toename plan en instandhoudingskosten met € 150.000</p> <p>Kosten voorbereiding en procedure bestemmingsplan voor gemeente</p>	<p>Risico alle sanering bij ontwikkelende partij</p> <p>Instandhoudings- en plankosten € 110.000 niet gedekt</p> <p>Toename plan en instandhoudingskosten met € 60.000. (afhankelijk wijze instandhouding)</p> <p>Kosten voorbereiding en procedure bestemmingsplan voor gemeente</p>	<p>Risico sanering bij ontwikkelende partij behoudens eventuele grondsanering</p> <p>Instandhoudings- en plankosten € 110.000 niet gedekt.</p> <p>Toename plan en instandhoudingskosten met € 150.000 (afhankelijk wijze instandhouding)</p> <p>Kosten voorbereiding bestemmingsplan voor gemeente</p>

	Afname pand na voldoen aan ontbindende voorwaarden	Afname pand na onherroepelijke bouwvergunning	Afname pand na zekerheid sloop van het gebouw	Afname pand bij start bouw  Vergunningen voor rekening gemeente
Concurrentie overige programma's/plannen	Toegevoegde waarde aan ontwikkeling binnenstad  Nader overleg toegestane categorie horeca/gebruik zaalruimte	I.s.m. ontwikkelingen binnenstad	Toegevoegde waarde aan ontwikkeling binnenstad	Toegevoegde waarde aan ontwikkeling binnenstad
Bieding	€ 125.000	€ 500.000 Gemeente levert asbestvrij gebouw	€ 1,-	€ 1,-
<b>Effecten</b>				
Bestedingen binnen stad	Gelet op doelgroep midden en hogere inkomens zal de besteding naar verwachting toenemen	Een deel van de doelgroep zal naar verwachting leiden niet leiden tot toename bestedingen	Gelet op doelgroep midden en hogere inkomens zal de besteding naar verwachting toenemen	Gelet op doelgroep midden en hogere inkomens zal de besteding naar verwachting toenemen
Leefomgeving	Kwalitatieve verbetering door wonen en meer activiteit	Kwalitatieve verbetering door wonen	Kwalitatieve verbetering door stedelijke grondgebonden wonen	Kwalitatieve verbetering door stedelijke grondgebonden wonen
Werkgelegenheid	Biedt tijdelijke werkgelegenheid door bouw	Biedt tijdelijke werkgelegenheid door bouw	Biedt tijdelijke werkgelegenheid door bouw	Biedt tijdelijke werkgelegenheid door bouw
Imago gebied	Positief, meer beleving i.v.m. diversiteit van functies	Positief, versterking woonfuncties	Positief, versterking woonfuncties	Positief, versterking woonfuncties
Veiligheid	Neemt toe door toename bewoning op deze locatie	Neemt toe toename bewoning op locatie	Neemt toe toename bewoning op locatie	Neemt toe toename bewoning op locatie
Instandhouding vm. stadhuis	Positief	Sloop bovenste verdieping.	Negatief c.q. sloop	Negatief c.q. sloop

Opmerkingen/verklaringen::

1. Hoewel appartementen kwalitatief een toevoeging vormen voor de ontwikkeling van de binnenstad e.o. heeft ten aanzien van de typologie woningen de realisatie van grondgebonden koop en – huurwoningen (boven de huurtoeslaggrens) de voorkeur voor appartementen omdat deze op dit moment niet worden aangeboden in de binnenstad.
2. Behoudens een deel van de woningen van Knuif voldoen de overige plannen aan de huur –en koopprijs waarbij een verwachte kwalitatieve toegevoegde waarde zal ontstaan. De plannen van Knuif Bouw voorzien in een niet gewenste toevoeging van woningen onder de huurtoeslaggrens.
3. Harde garanties van bereid en in staat zijn om tot realisatie over te gaan zijn bij Hergebruik Gebouwen, Koopman en OCA aangegeven. Bij Knuif Bouw is er nog sprake van een voorbehoud.
4. Behoudens het initiatief van HG is er geen sprake van een voor de gemeente kostenneutrale ontwikkeling.
5. Alle partijen – behoudens Knuif Bouw – vrijwaren de gemeente t.a.v. het risico van de asbestsanering. Bij OCA komen de kosten van een eventuele grondsanering voor rekening van de gemeente.
6. De plannen van HG en Knuif dragen – ondanks dat er sprake is van een andere doelgroep - het risico in zich om te concurreren met de overig plannen waarin voorzien is in de bouw van appartementen. Tevens is het toevoegen van horeca in de plannen van HG in strijd met de visie van horecaconcentratie en zal er nader overleg moeten worden gevoerd welke categorie horeca op deze plek als passend wordt ervaren.
7. Ten aanzien van de ingediende plannen kan worden opgemerkt dat zij in meer of mindere mate bijdragen aan de leefbaarheid, werkgelegenheid, imagoverbetering, lokale bestedingen, betere verkoop/verhuur van woningen en veiligheid.
8. Bij slechts een partij, zijnde HG, is er sprake van volledige instandhouding van het stadhuis. Knuif Bouw zal de bovenste verdieping van het gebouw slopen.

#### Politiek Beraad

Tijdens het politiek beraad is er met name aandacht gevraagd voor de asbestsanering. Gelet op het feit dat dit risico's door partijen wordt overgenomen gaan we niet verder in op dit aspect, behoudens de mededeling dat het bedrijf dat het asbestrapport heeft opgesteld (Acma) gecertificeerd is en advies bureau Ponsteen op basis hiervan een kostenraming heeft opgesteld. Een adviesbureau die zijn sporen heeft verdiend t.a.v. deze materie en ook door Rijksdiensten om advies wordt gevraagd.

Tevens is er vanuit het politiek beraad aandacht gevraagd voor een kostenneutrale ontwikkeling. Zoals aangegeven voldoet HG nu aan deze eis waarbij de kosten tot 1 april van dit jaar worden gedekt door de opbrengst.

N.a.v. de discussie rondom de woningmarkt is door de initiatiefnemer HG een rapport aangereikt op basis waarvan men concludeert dat er behoefte is aan deze kwaliteit en prijsniveau van appartementen.

De vraag rondom de typologie van horeca is ook hiervoor al aan de orde gesteld. Het stringent vasthouden van de grenzen van het bijgestelde binnenstadplan en de visie om te komen tot een horecaconcentratie zou een belemmering kunnen vormen voor het toestaan van horeca op deze locatie. Echter, het niet stringent aanhouden van deze grens biedt mogelijkheden om een aanvulling te zijn op het huidige horeca aanbod waarbij de condities waaronder e.e.a. kan plaatsvinden nog besproken moeten worden.

#### Monumentale status voormalig stadhuis

Op 25 februari 2016 heeft de Rechtbank Overijssel uitspraak gedaan, waarbij het beroep gegrond is verklaard en het besluit om het voormalige stadhuis niet aan te wijzen als monument is vernietigd. Dit heeft tot gevolg dat het college een nieuwe beslissing op het bezwaarschrift moet nemen. Het college is voornemens dat te doen, maar dat lukt niet binnen de termijn van twaalf weken die de wet ons daarvoor geeft.



De reden hiervoor is dat bij de beslissing op bezwaar ook de huidige initiatieven van de marktpartijen voor hergebruik of herontwikkeling worden betrokken en de monumentencommissie om nader advies is gevraagd.

Het besluit van de raad inzake de herontwikkeling van het voormalig stadhuis zullen wij dan ook betrekken bij de uiteindelijke beslissing. De beslissing op bezwaar volgt dan ook in juni 2016.

Totdat op het bezwaarschrift wordt beslist, zal in elk geval niet worden overgegaan tot sloop van het voormalige stadhuis.

Hergebruik Gebouwen is in gesprek met de indieners van het bezwaarschrift op welke wijze zij wenst om te gaan met de invulling en instandhouding van het voormalige stadhuis in relatie tot het advies van de monumentencommissie. Het gesprek hierover vindt momenteel nog plaats.

### **Conclusie en samenvatting**

Met inachtneming van de discussie binnen het politiek beraad en overwegende dat:

- Instandhouding van het voormalige stadhuis voldoet aan het duurzaam omgaan met vrijkomende gebouwen c.q. kantoorlocaties;
- Er garanties zijn voor daadwerkelijke realisatie;
- Er sprake is van een kostenneutrale ontwikkeling;
- De ontwikkeling en het programma een toegevoegde waarde heeft voor de ontwikkeling van de binnenstad;

Stellen wij u voor:

1. Ten aanzien van de ingediende plannen voor de herontwikkeling van het voormalige stadhuis een voorkeur uit te spreken voor het plan van Hergebruik Gebouwen;
2. Het college op te dragen met de initiatiefnemer in overleg te gaan om te komen tot een overeenkomst voor realisatie van dit plan;
3. Een voorstel voor de wijziging van het bestemmingsplan tegemoet te zien.

### **Resultaat extern overleg**

Met partijen heeft er overleg plaatsgevonden over de planontwikkeling. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de hiervoor genoemde planvorming. Tevens hebben twee overige initiatiefnemers t.a.v. hergebruik van het voormalig stadhuis afgezien van de ontwikkeling omdat men de plannen financieel niet haalbaar achtte.

### **Risico-inventarisatie**

Naast de hiervoor genoemde risico's is het van belang om bij verdere besprekingen en onderhandelingen harde afspraken te maken over en op te nemen in de te sluiten overeenkomsten over de realisatie. Het mag niet zo zijn dat er na een keuze voor een van de partijen er langere tijd van leegstaand ontstaat en daardoor het gevaar van een verdere teruggang van de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. Dit betekent dat de verklaringen van investeerder moet worden gevolgd door concern en of bankgaranties om realisatie te waarborgen.

Daarnaast zullen in de te sluiten overeenkomst nadere afspraken moeten worden opgenomen over o.a. vergoeding van de gemeentelijke kosten van de voorbereidingshandelingen en de procedure van bestemmingplan, horeca functies, bodemsanering en tijdsbestek realisatie en inrichting omgeving.

Tenslotte wordt opgemerkt dat er in het kader van de WOZ een beschikking is ontvangen ter hoogte van € 51.000. op basis van een getaxeerde waarde van €14.330.000. Deze beschikking is ontvangen omdat het voormalige stadhuis per peildatum 1 januari 2016 niet meer in functie is als stadhuis en daarmee geen vrijstelling meer heeft op basis van de belastingverordening. Dit kan binnen het product in - eigendom zijn panden – tot een overschrijding leiden. Als vanzelfsprekend is tegen deze beschikking c.q. de taxatiewaarde bezwaar ingediend.

#### **4. Middeleninzet:**

De bate van € 125.000 van HG wordt ingezet ter dekking van de reeds gemaakte instandhoudings- en plankosten. Per saldo is er dan per 1 april 2016 sprake van een kostenneutrale situatie. De toename van de instandhoudingskosten na 1 april 2016 zullen ten laste komen van de instandhoudingskosten panden in gemeentelijk eigendom. De toekomstige planontwikkelings- en begeleidingskosten zullen worden meegenomen in de te sluiten overeenkomst om tot realisatie te komen.

Uitgangspunt is dat alle nog komende gemeentelijke kosten worden vergoed en er daarmee sprake is van een kostenneutrale ontwikkeling.

##### **4.1 Preventief toezicht**

Er is geen sprake van een lastenuitzetting en dit voorstel heeft dan ook geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

**Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.**

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,  
de secretaris,**

**de burgemeester,**

**J. Pol**

**J.H.M. Hermans-Vloedbeld**

---

#### **Bijlagen:**

Aanbieding/plannen Hergebruik Gebouwen	/intern 53306
Aanbieding/plannen Knuff Bouw	/intern 53308
Aanbieding/plannen Koopman Vastgoed	/intern 53304
Aanbieding/plannen OCA	/intern 53301

Nr. begrotingswijziging:

## **De Raad van de Gemeente Almelo;**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### **besluit:**

1. Ten aanzien van de ingediende plannen voor de herontwikkeling van het voormalige stadhuis een voorkeur uit te spreken voor het plan van Hergebruik Gebouwen;
2. Het college op te dragen met de initiatiefnemer in overleg te gaan om binnen een termijn van drie maanden na dit besluit te komen tot een overeenkomst voor realisatie van dit plan;
3. Ten aanzien van de te sluiten overeenkomst:
  - a. Een termijn te stellen waarbinnen realisatie moet plaatsvinden;
  - b. Bepalingen op te nemen voor het niet toestaan van woningbouw onder de huurtoeslaggrens;
  - c. De gemeentelijk kosten worden vergoed om te komen tot een voor de gemeente kostenneutrale ontwikkeling;
  - d. Voorwaarden voor instandhouding van de kunstwerken, carillon en het bevrijdingsmonument op te nemen.
4. Een voorstel voor de wijziging van het bestemmingsplan tegemoet te zien.

**Gedaan ter openbare vergadering van \***

**de griffier,**

**de burgemeester,**

**drs. C.M. Steenbergen**

**J.H.M. Hermans-Vloedveld**