

## Raadsbrief ter informatie

*Postadres:*  
**Gemeente Almelo**  
**Postbus 5100**  
**7600 GC Almelo**

Aan de raad van de gemeente Almelo

|         |                |                |                  |
|---------|----------------|----------------|------------------|
| Bijlage | Doorkiesnummer | Behandeld door | Datum            |
|         | 541090         | M. ten Dam     | 21 december 2021 |

Onderwerp  
Herontwikkeling ROC/Thorbecke

Geachte leden van de raad,

Op 28 januari 2020 hebben wij u geïnformeerd over de samenwerkingsovereenkomst die wij afsloten om te komen tot een forse herontwikkeling aan de westzijde van het station. Dit deden wij met het ROC van Twente, BPD Ontwikkeling B.V. en Beter Wonen.

Het betreft in hoofdlijnen de voorgenomen nieuwbouw van het ROC naast haar Almeloze hoofdlocatie aan de Dijkstraat bij het station, integrale herontwikkeling van het gebied bij de oude ROC dislocatie en Basisschool De Rank aan de Thorbeckelaan met ca. 38 woningen, alsmede nieuwbouw van 22 grondgebonden woningen aan de Parallelweg en 22 appartementen aan de Bornerbroeksestraat (ter compensatie van de sloop van 48 portiekflats aan de Thorbeckelaan).

Met het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst committeerden partijen zich aan de uitwerking van de plannen middels het opstellen en afsluiten van diverse uitvoerings- en verkoopovereenkomsten. De gemeente brengt tegen marktconforme tarieven gronden in en ziet toe op het kostenverhaal van haar plankosten.

Nu, bijna twee jaar later, zijn de bovengenoemde overeenkomsten gereed, zijn er al vergunningen afgegeven voor de deelprojecten Bornerbroeksestraat en Parallelweg en hebben wij met de accordering van de verkoop- en exploitatie-overeenkomsten een Go-besluit genomen voor het project.

Dit proces heeft helaas aanzienlijk langer geduurd dan verwacht. Een belangrijke oorzaak daarvan is de aanpassing van de plannen van het ROC geweest, waardoor de hele businesscase veranderde en er oplossingen moesten worden gevonden voor het financiële gat dat ontstond. Met een aanpassing van de plannen is dat uiteindelijk gelukt, waardoor er nu een kwalitatief hoogwaardig project ontstaat met extra toegevoegde waarde voor het gehele stationsgebied. Het ROC bouwt een schoolgebouw van 3000 m<sup>2</sup> aan de Dijkstraat (was 4500 m<sup>2</sup>). Op de bovenste laag (van drie), die oorspronkelijk voor schoollokalen was bestemd, komen 14 appartementen in de vrije sector.

Op het vrijkomende terrein aan de Thorbeckelaan (ruim 2 hectare) worden nu 44 appartementen en 40 grondgebonden woningen gerealiseerd in diverse categorieën voor de vrije sector. Met de toename van het aantal woningen ten opzichte van het oorspronkelijke plan wordt deels invulling gegeven aan de verhoogde ambitie in het Almeloze woningbouwprogramma, en kan het tekort op de plannen worden gedicht.

Ten behoeve van de uitvoering van de plannen ROC en Thorbecke zal een bestemmingsplan procedure worden gevolgd, waarvoor u de besluitvorming later 2022 kunt inwachten.

Hoogachtend,  
Burgemeester en Wethouders van Almelo,  
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

Naam: M. ten Dam  
Datum: 08 december 2021  
Team/teamonderdeel: ADV Regie/\*

## Collegevoorstel

|   |   |
|---|---|
| Onderwerp                                   | <b>GO Besluit Samenwerkingsovereenkomst Thorbeckegebied</b> |
| Advies<br>Is er een uiterste behandeldatum? | <b>Bespreekstuk</b>   |
| Portefeuillehouder                          | <b>J.M. van Rees</b>  |
| Openbaar                                    | <b>Openbaar, EMBARGO tot 4 jan 2022</b>                     |
| Raadsvoorstel of raadsbrief                 | <b>Raadsbrief</b>   |

## Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In januari 2020 is met de belangrijkste stakeholders in het gebied ROC/Thorbeckelaan, te weten het ROC van Twente, Beter Wonen en BPD Ontwikkeling BV, een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor herontwikkeling aan de westzijde van het station. Deze overeenkomst omvatte onder meer een gezamenlijke ontwikkelvisie alsmede de afspraak om op diverse deelaspecten aan- en verkoop-, exploitatie-, en ontwikkelovereenkomsten voor te bereiden om een ieders inbreng en inzet in de plannen vast te leggen. Thans zijn alle, in totaal 8, overeenkomsten gereed. Het college en de besturen van voornoemde partners geven met het afsluiten van het totaalpakket aan overeenkomsten een definitief bestuurlijk GO aan de gebiedsontwikkeling.

Het betreft de (verkleinde) nieuwbouw van het ROC naast haar Almelse hoofdlocatie aan de Dijkstraat (incl. 14 toegevoegde huurappartementen vrije sector), sloop van resp. de oude ROC dislocatie, basisschool De Rank en 48 portiekflats aan de Thorbeckelaan, herontwikkeling van dat gebied aan de Thorbeckelaan met 84 woningen alsmede nieuwbouw van 22 woningen aan de Parallelweg en 30 appartementen aan de Bornerbroeksestraat.

## Voorgesteld besluit

- 1a. In te stemmen met bijgevoegde, door de gemeente af te sluiten overeenkomsten die zijn opgesteld ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst Thorbecke (INT -95529), te weten:
  - 1.1 Anterieure overeenkomst met BPD inzake de benodigde bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling Thorbecke met 84 woningen in plaats van 38 (INT-75545);
  - 1.2 Verkoopovereenkomst met BPD inzake openbare grond tbv bouw nieuw school/woongebouw Dijkstraat (INT-75544);
  - 1.4 Verkoopovereenkomst met BPD inzake verkoop school en grond De Rank (INT-75543)
  - 1.5 Anterieure overeenkomst met Beter Wonen inzake ontwikkeling appartementen-complex Bornerbroeksestraat (INT-75540);
  - 1.6 Verkoopovereenkomst met Beter Wonen inzake grond aan de Appelstraat/Parallelweg ten behoeve van ontwikkeling grondgebonden woningen (INT-75539);

- 1b. Af te zien van de verkoopovereenkomst met BPD van grond t.b.v. parkeerplaatsen voor het ROC in Bellavista (INT-75542)
2. Kennis te nemen van het afsluiten van drie externe overeenkomsten (tussen de andere contractspartijen van de Samenwerkingsovereenkomst), die samen met de onder 1 genoemde overeenkomsten zorgen voor invulling van alle afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst:
  - 2.1. Verkoopovereenkomst ROC aan BPD van schoolcomplex Thorbeckelaan
  - 2.2. Verkoopovereenkomst Beter Wonen aan BPD van 48 appartementen Thorbeckelaan
  - 2.3. realisatie- en huurovereenkomst nieuw schoolgebouw tussen ROC en BPD
3. Conform het bepaalde in de samenwerkingsovereenkomst het afsluiten van de bovengenoemde samenhangende acht deelovereenkomsten te beschouwen als een **definitief GO besluit** voor het project waarmee ook alle privaat- en bestuursrechtelijke acties van de gemeente (zoals vaststelling bestemmingsplannen, afgeven omgevingsvergunningen, overdracht grond) kunnen worden voltooid.
4. De opbrengsten van deze overeenkomsten, (na verrekening met de kosten) te betrekken bij de eerstvolgende financiële tussentijdse rapportage (Parallelweg, Rank, Dijkstraat, Bornerbroeksestraat).
5. De gemeenteraad middels bijgevoegde raadsbrief te informeren.
6. De burgemeester besluit: portefeuillehouder Van Rees te machtigen tot het ondertekenen van de onder dictumpunt 1a genoemde overeenkomsten.

## Inleiding

Na de realisatie van het ROC gebouw rond 2005 is samen met Rijk, Prorail en de Netwerkstad veel geld geïnvesteerd in verbetering van de openbare ruimte (o.a. Kiss & Ride, Fietsenstallingen, nieuw stationsplein) en het saneren van verpauperende woningen aan de westzijde van het station. Doel daarvan was het aantrekkelijk maken van het gebied voor herontwikkeling. Na jaren van gesprekken met diverse ontwikkelaars en belanghebbenden is het begin 2020 gelukt om met drie belangrijke stakeholders in het gebied ten westen van het station plannen te maken voor een verdere herontwikkeling van het gebied.

Van het oorspronkelijke ROC-plan voor herinrichting van het grasveld, is het plan geëvolueerd naar een forse, samenhangende ingreep in het gebied, bestaande uit de bouw van een nieuw (afgeslankt) schoolgebouw naast het huidige hoofdgebouw van het ROC, met 14 vrije huursector appartementen op de tweede etage, realisatie van 22 grondgebonden sociale woningen aan de Appelstraat/Parallelweg, sloop van twee oude schoolgebouwen (ROC Thorbecke en De Rank) en sanering van 48 portiekwoningen in het laagste segment aan de Thorbeckelaan. Op de plek van de te slopen 48 appartementen en twee schoolgebouwen is oorspronkelijk (SamenwerkingsOvereenKomst (SOK)) voorzien in nieuwbouw van ca. 38 grond-gebonden woningen in de vrije sector. Vanwege het financiële tekort op het project en in het kader van de wens om het gemeentelijk woningbouwprogramma uit te breiden wordt dit aantal vergroot naar 84.

## Beoogd effect

Het gebied door herontwikkeling en herstructurering een integrale boost te geven. Dit met in achtneming van een ieders individuele positie en belangen.

## Argumenten voor

*1.1 Met het gereedkomen van alle onderliggende overeenkomsten uit de Samenwerkings-overeenkomst committeren alle partijen zich aan de voor hen geldende inspanningen onder de voorwaarden zoals in de overeenkomsten aangeduid.*

Daarbij gaat het in het geval van de gemeente onder meer om de te hanteren grondprijs voor de te verkopen grond en opstallen, de medewerking aan de planvorming en ontwikkeling van de

diverse deelprojecten, zekering van gemeentelijk beleid op het gebied van woningbouw (programmering), vastgoedverkoop, bodemverontreiniging, ruimtelijke ordening etc.

*1b. Omdat door de verkleining van het ROC gebouw minder parkeerplaatsen nodig zijn, komt de verkoopovereenkomst Bellavista te vervallen*

*1.2 De overeenkomsten geven richting aan de invulling van gemeentelijk beleid op diverse terreinen (onderwijshuisvesting), stadsvernieuwing, woonvisie etc.*

Het afsluiten van de overeenkomsten geschiedt conform de relevante uitgangspunten en kaders die binnen de gemeente van toepassing zijn. Daarmee geven zij invulling aan de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst.

*2.1 Deze overeenkomsten maken ook deel uit van de Samenwerkingsovereenkomst*

*3.1 Met het Go besluit wordt een startschot gegeven voor de realisatie van een mooi project met veel toegevoegde waarde voor de stad.*

In het oog springende braakliggende terreinen worden ingevuld met nieuwe, moderne woningen, het ROC complex krijgt een flinke impuls en het Thorbeckegebied krijgt met de toevoeging van vrije sector woningen een bredere differentiatie van het woonaanbod.

*4.1 Hiermee worden de opbrengsten verantwoord binnen de reguliere P&C cyclus*

*5.1 De raad blijft geïnformeerd*

Hiermee wordt de raad op de hoogte gesteld van het te volgen proces en kunnen toekomstige besluiten door de gemeenteraad in het juiste perspectief worden geplaatst.

*6.1 De portefeuillehouder tekent de overeenkomsten in een bijeenkomst met de andere partners*

## **Kanttelingen**

*1.1 De gemeentelijke ambities voor met name de Dijkstraat en de Appelstraat zijn altijd groter geweest, een deel van de bebouwing blijft in dit plan gehandhaafd.*

Mogelijk komen in een latere fase wel middelen beschikbaar om ook hier een kwaliteitsslag te maken.

*1.2 Er wordt afgeweken van het vastgoedverkoopbeleid*

Gemeentelijk vastgoed wordt in principe openbaar verkocht, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken. In dit geval kan onderhands verkocht worden op basis van taxatie en het grondprijnsbeleid van de gemeente. Omdat de transacties in het kader van een integrale ontwikkeling worden uitgevoerd is verkoop via normale openbare marktkanalen (bv Funda Business) niet mogelijk.

*1.3 Met de wijziging van de overeenkomsten wordt afgeweken van de oorspronkelijke stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten*

Deze afwijking is besproken met team Stedenbouw en ook tegen het licht gehouden van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Beide komen tot de conclusie dat de aanpassing weliswaar tot een groter programma leidt en er ook verdicht wordt, maar dat dat mede door de diversifiëring van het programma een kwaliteitsimpuls betekent voor de woningmarkt in het gebied. Ook past de herprogrammering goed bij de onlangs vergrote ambitie van Almelo op het gebied van de woningbouwopgave.

Daarbij komt dat niets doen betekent dat de huidige situatie in de diverse deelgebieden gehandhaafd blijft en de portiekflats nog decennia lang het beeld gaan bepalen. Dat is in strijd met de ambities voor de verdere ontwikkeling van de Kerkelanden. Omdat in het kader van de strategische uitvoeringsagenda stadsontwikkeling de ambities voor de woningbouwprogrammering fors zijn verhoogd, kunnen de aantallen daarin een plek vinden.

## Kosten, opbrengsten en dekking

In de samenwerkingsovereenkomsten heeft de gemeente het risico aanvaard dat bij een No Go besluit een deel van de door Beter Wonen ten behoeve van het plan gemaakte leegstandskosten (enkele tienduizenden euro's per jaar) door de gemeente en BPD worden vergoed. Dit is een normale gang van zaken (gemeente vraagt immers aan Beter Wonen om de voorafgaande aan de ontwikkeling de flats te ontruimen) en is met het GO besluit in principe niet meer aan de orde. Met Beter Wonen dient hier nog wel over onderhandeld te worden, mede in het kader van de forse vertraging in het project.

De kosten van de in de overeenkomst opgenomen ontwikkelingen worden in principe gedragen door de ontwikkelende partijen ROC van Twente, BPD en Beter Wonen. Daar waar de gemeente plankosten etc. gaat maken, is dit gedekt middels beide anterieure overeenkomsten en opbrengsten uit de grondverkoop. Een voorlopige analyse geeft de verwachting op een positief resultaat voor de gemeente:

| Locatie             | opbrengst | boekwaarde of geraamde opbrengsten | Gemaakte en nog te maken (plan en inrichtings)kosten | plankosten-vergoeding | resultaat |
|---------------------|-----------|------------------------------------|--|-----------------------|-----------|
| De Rank             | 235.000   | 65.989                             | 90.000   | 90.000                | 169.011   |
| Thorbeckelaan       |           |                                    |  |                       | -         |
| Dijkstraat          | 81.385    |                                    | 75.000   |                       | 6.385     |
| Bornerbroeksestraat |           |                                    | 12.000   | 12.000                | -         |
| Parallelweg         | 582.277   | 150.000                            | 25.000   |                       | 407.277   |
| Totaal              | 898.662   | 215.989                            | 202.000  | 102.000               | 582.673   |

Hierbij geldt dat de uiteindelijke netto (met verrekening van de kosten) opbrengsten van de overeenkomsten, conform het gemeentelijk begrotingsbeleid, worden toegevoegd aan de algemene reserve.

## Uitvoering

Na het definitieve GO besluit en ondertekening van alle overeenkomsten kan de (voorbereiding van) de uitvoering zo snel mogelijk worden opgestart teneinde met name het nieuwe ROC gebouw op korte termijn te realiseren. Ook Beter Wonen heeft een toenemend belang bij een snelle ontwikkeling omdat een groot deel van de huidige bewoners aan de Thorbeckelaan immers al is uitgehuisd. Parallel aan de uitwerking van de overeenkomsten is daarom de afgelopen periode al hard gewerkt aan de ruimtelijke planvorming voor alle deelgebieden. Zo zijn onder andere de Bestemmingsplanprocedures al opgestart en heeft de raad besluiten genomen omtrent de coördinatie van omgevingsvergunning en bestemmingsplan bij Parallelweg en Bornerbroeksestraat. Deze besluiten kunnen pas tot uitvoering leiden als het GO-besluit is genomen. Dat zal derhalve in de weken na uw besluit geschieden. Op basis van de overeenkomsten wordt dan de verdere voorbereiding in gang gezet.

## Bijlagen

- Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Thorbeckegebied (afgesloten in jan 2020, INT-2070569)
- Exploitatieovereenkomst Thorbecke (INT-75545)
- Verkoopovereenkomst De Rank (INT 75543)
- Verkoopovereenkomst Parallelweg (INT-75539)
- Verkoopovereenkomst openbare weg (Dijkstraat) ( INT-75544)
- Exploitatieovereenkomst Bornerbroeksestraat (INT-75540)
- Raadsbrief Herontwikkeling ROC/Thorbecke (RAAD-7032)

## **Procesinformatie**

Onderhavig plan en overeenkomst zijn in overleg met alle betrokken disciplines tot stand gekomen, onder coördinatie van de projectleider Herontwikkeling Stationsomgeving.

De voorstellen zijn besproken in het bestuurlijk overleg College - ROC van Twente en ook in de stuurgroep fysiek. In beide gremia zijn de plannen positief ontvangen. Alle deelovereenkomsten zijn conform gemeentelijk beleid op diverse gebieden (grondzaken, woonvisie etc.) uitgewerkt. De gevolgen van de scopevermindering ROC heeft de afgelopen maanden een grote inspanning gekost om alternatieven uit te werken en op haalbaarheid te onderzoeken. Uiteindelijk is deze gevonden in de programma-uitbreiding voor BPD.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Portefeuillehouders Vastgoed en Ruimtelijke ontwikkeling zijn naast bilateraal overleg, ook via de stuurgroep fysiek geïnformeerd, waarbij de plannen in breder kader zijn besproken. Over een aantal kanttekeningen (o.a. relatie tot programmering sociale woningbouw) is in dit voorjaar discussie geweest. Deze punten van aandacht zijn in de verdere contractvorming meegenomen.

### *Directie-advies*

Directie is akkoord.

B&W voorstel standaard

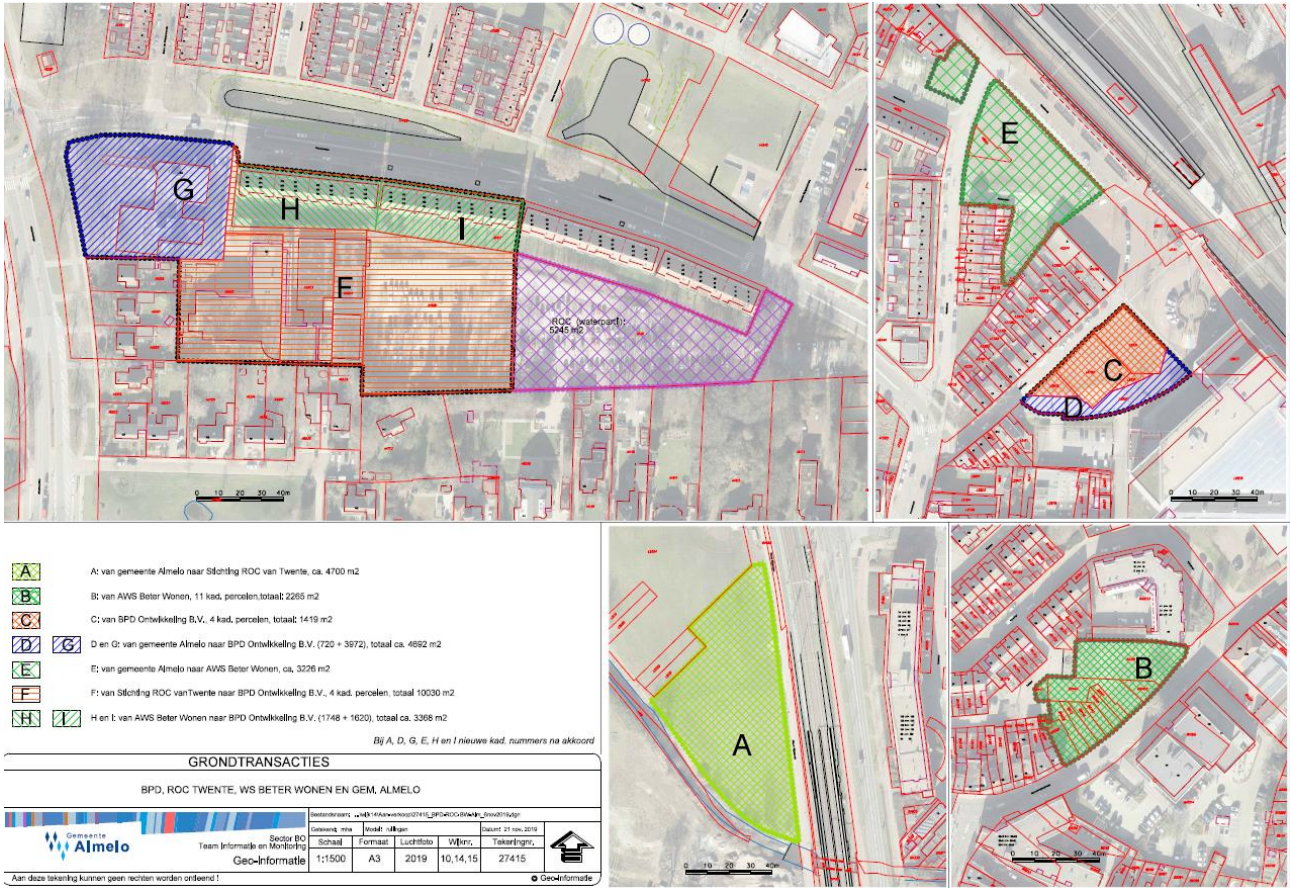
## **Communicatie over het besluit**

Gezamenlijke ondertekening van de betreffende overeenkomsten om een publiek startschot van de plannen te presenteren. In dat kader past het dat de verantwoordelijk portefeuillehouder de ondertekening namens de gemeente verricht.

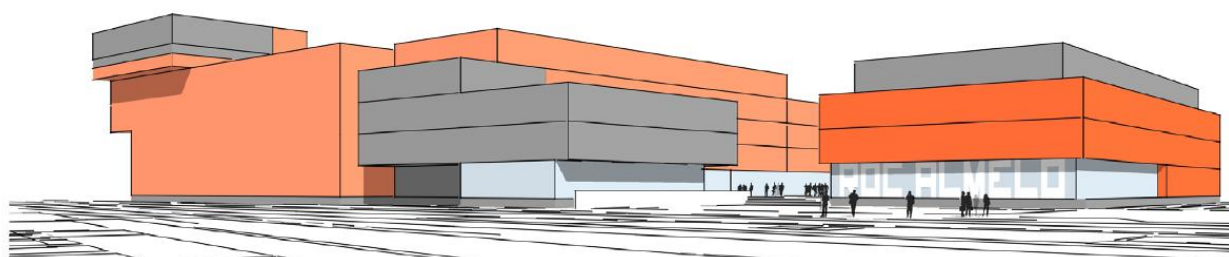
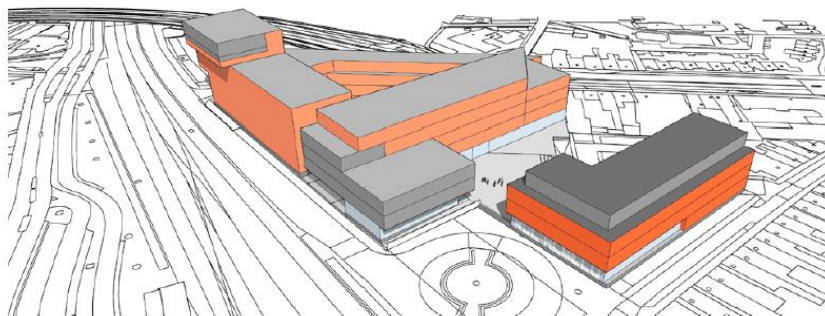
Reguliere persconferentie en het versturen van een raadsbrief terzake. Omdat de directie van BPD op 3 januari 2022 zal besluiten over de contracten, geldt tot en met die datum een embargo op publicatie.

## Verbeelding van de plannen (indicatief, alleen ter beeldvorming)

### Grondtransacties Thorbecke



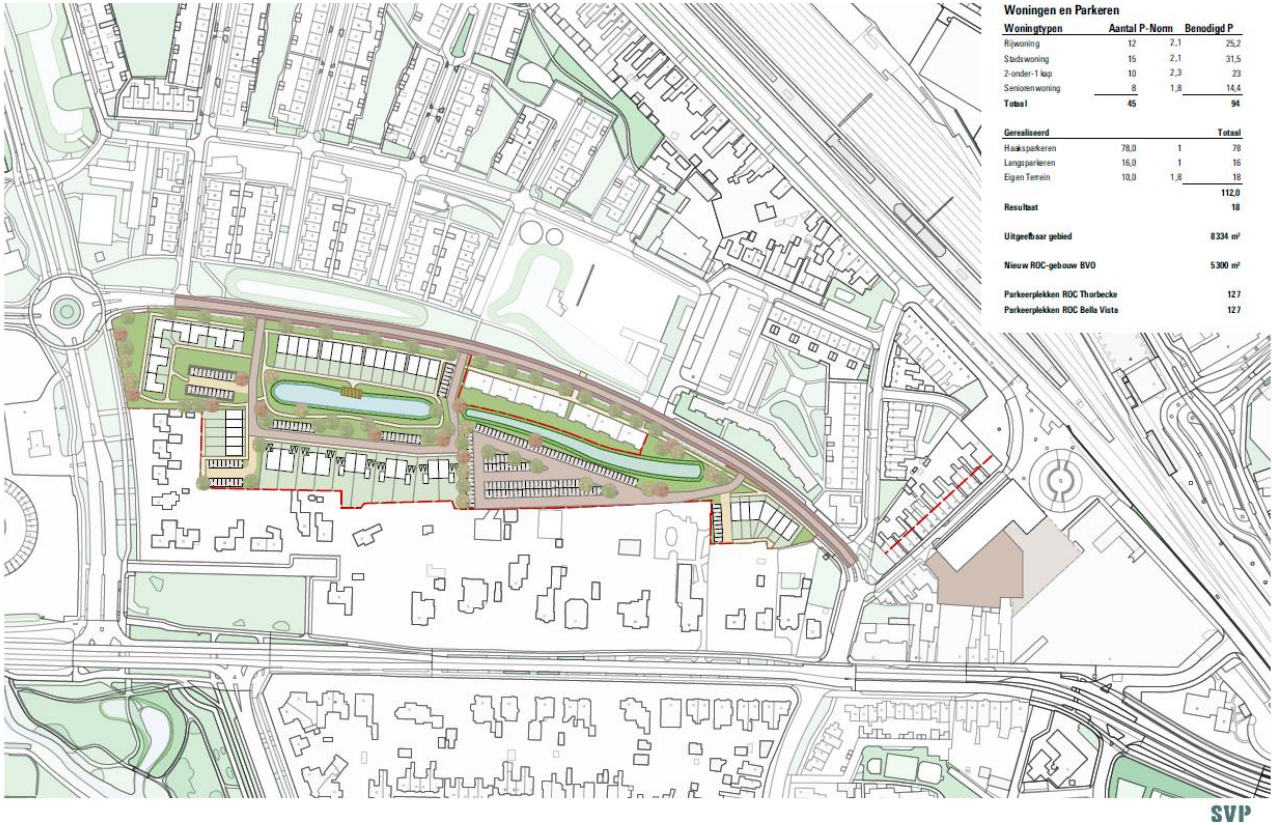




14 vrije sector appartementen op bovenlaag

Thorbeckelaan oorspronkelijk voorstel (38 woningen ggb)

## Inzoom Thorbeckelaan - Dijkstraat



Thorbeckelaan **nieuwe voorstel** (nog uit te werken 44 appartementen, 40 grondgebonden woningen).

## Almelo Thorbecke



Plan Beter Wonen Parallelweg



Plan Beter Wonen Bornebroeksestraat



b03

3d views Bornebroeksestraat  
ontwikkeling appartementen Beter Wonen  
lokatie Bornebroeksestraat te Almelo

schetsontwerp

19/01/18  
a  
b

inc. architects  
zeestraat 100  
singel 121

2518 ad den haag +31 638511982  
1402 ns bussum +31 627825881

