

De Raad van de Gemeente Almelo:


Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Voor de locatie Robbenhaarsweg (ongenummerd) kadastraal bekend Ambt Almelo sectie D nummers 2015 (ged.) en 1910, groot ca 53.400 m², plaatselijk bekend als de voormalige camping Pooksbelten, ten behoeve van de verwijdering van diverse bouwwerken en opstallen en -resten van- installaties en veiligheidsonderhoud aan het groen, een krediet beschikbaar te stellen van € 125.000 ten laste van het begrotingsaldo 2022.

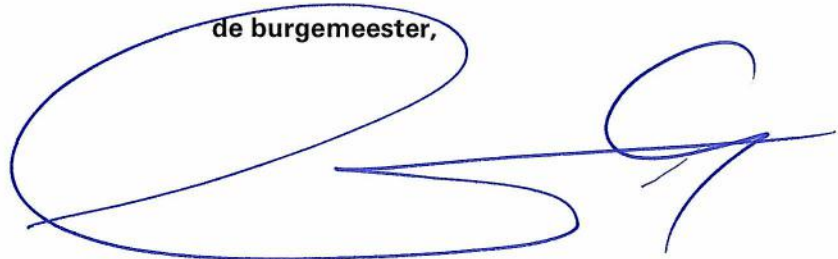
Gedaan in de openbare vergadering van 24 mei 2022,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: F Tibben
Datum: 13 december 2021
Team/teamonderdeel: BV Financiën/VE-T

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Ontwikkeling locatie Pooksbelten
A.L. Langius

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeente Almelo wil de voormalige camping Pooksbelten openstellen als openbaar toegankelijk bosgebied. Daartoe moeten diverse opruim- en herstelwerkzaamheden plaatsvinden, zoals het verwijderen van diverse bouwwerken en opstallen en -resten van- installaties en het uitvoeren van veiligheidsonderhoud aan het groen. Uw raad wordt gevraagd hiervoor krediet beschikbaar te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Voor de locatie Robbenhaarsweg (ongenummerd) kadastraal bekend Ambt Almelo sectie D nummers 2015 (ged.) en 1910, groot ca 53.400 m², plaatselijk bekend als de voormalige camping Pooksbelten, ten behoeve van de verwijdering van diverse bouwwerken en opstallen en -resten van- installaties en veiligheidsonderhoud aan het groen, een krediet beschikbaar te stellen van € 125.000 ten laste van het begrotingsaldo 2022.

Inleiding

De locatie van de voormalige camping Pooksbelten is in het door uw raad vastgestelde Grond- en Vastgoedbeleid aangemerkt als 'ontwikkellocatie'. De afgelopen jaren zijn er diverse initiatieven geweest om een ontwikkeling tot stand te brengen. Deze pogingen zijn gestrand. Geluid en bereikbaarheid blijken steeds te grote belemmeringen op te werpen en zijn niet op korte termijn en slechts tegen hoge kosten op te lossen.

Het is echter ook niet aanvaardbaar om het terrein in de huidige toestand te laten: Het terrein is al jaren afgesloten van de omgeving middels bouwhekken en op het terrein zijn nog veel resten van de voormalige camping aanwezig. Betreden van het gebied is onveilig en het geheel maakt een desolate en onverzorgde indruk. Op het campingterrein staat een bedrijfswoning. Deze woning is eigendom van de gemeente. Deze staat buiten het afgeschermd terreindeel en wordt op dit moment, in afwachting van besluitvorming, antikraak verhuurd.



Foto's van de huidige staat van het terrein

Gezien de huidige staat van de locatie en de lange voorgeschiedenis is het gewenst dat duidelijkheid wordt geboden wat de gemeente van plan is met de complete locatie, zowel de voormalige camping als de bedrijfswoning. Er zijn de afgelopen jaren veel ontwikkel-ideeën aan de gemeente gepresenteerd. Deze ideeën variëren van plannen met hoog investeringsvolume tot plannen die veel meer ideëel van karakter zijn.

Geen van die ideeën bood een afdoende antwoord op de beperkingen van de locatie. Ons college heeft meerdere denkrichtingen verkend. Hieruit komt het verkopen van de bestaande woning en het opknappen van het terrein tot openbaar toegankelijk bosgebied, naar voren als meest gewenst. Er ontstaat een uitlooplocatie voor de wijk Almelo Noordoost, tevens onderdeel van een grotere recreatieve zone naar het oosten. Dit is eenvoudig en snel te realiseren en met een beperkte inzet. Er kan volstaan worden met het verwijderen van de campinginfrastructuur (gebouwtjes, zwembad, speeltoestellen, electriciteitskastjes, verharding). Er is geen bodemsanering nodig, er hoeven geen geluidwerende voorzieningen te worden aangebracht en de infrastructuur kan ongewijzigd blijven. De kosten voor het opruimen en inrichten van het terrein kunnen betaald worden uit de verkoopopbrengst van de woning. Het bosgebied wordt toegevoegd aan de openbare ruimte en deze kan extensief worden beheerd. Doordat het terrein in eigendom blijft van de gemeente blijft de mogelijkheid aanwezig voor de gemeente om het terrein op termijn een andere invulling te geven. De totale businesscase is positief: de verkoopopbrengst van de woning zal meer dan voldoende zijn om het terrein op te ruimen en te herinrichten. Het saldo wordt toegevoegd aan het begrotingsaldo. Het gevraagde krediet dient voor bekostiging van de initiële uitgaven.

Beoogd effect

Het verkrijgen van voldoende middelen om de locatie Pooksbelten geschikt te maken voor openstelling.

Argumenten voor

1.1 *Hiermee kan op korte termijn een storende locatie worden aangepakt.*

De locatie is al jaren een storend element in de omgeving. Door rommel en resten van de camping te verwijderen wordt de krachtige identiteit van het gebied zichtbaar en beleefbaar.

1.2 *Na opruimen kan het gebied weer worden gebruikt.*

Door het terrein open te stellen krijgen mensen de gelegenheid een waardevol bosje te bezoeken. De ligging aan een recreatieve route en direct grenzend aan de in opbouw zijnde wijk Almelo Noordoost is hierbij van bijzondere meerwaarde.

1.3 *Opruimen en openstellen geeft rust en duidelijkheid.*

Het huidige perspectief is onduidelijk: wat gaat de gemeente met de locatie doen? Die onduidelijkheid levert frustratie voor de directe omgeving.

1.4 *Dit sluit aan bij de omgevingsvisie en de uitvoeringsagenda stadsontwikkeling van Almelo.*

In de omgevingsvisie en de uitvoeringsagenda stadsontwikkeling Almelo worden een groene, recreatieve inrichting geschetst.

1.5 *Dit is financieel aantrekkelijk.*

De kosten voor het opruimen en veilig maken van de locatie zijn lager dan de verkoopopbrengsten van de woning.

1.6 *Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid inzake klimaat, gezondheid en biodiversiteit.*

Een gevarieerd bosgebied zorgt voor CO₂- en wateropname en nodigt uit tot bewegen (het dagelijkse ommetje).

Kanttekeningen

1.1 *De locatie is een 'blind box': er zijn vele tegenvallers te verwachten bij de opruimwerkzaamheden.*

De prijsindicatie is tot stand gekomen op basis van een bezoek ter plaatse met een uitvoerende partij en op basis van aanvullend eigen onderzoek. In het kredietbedrag is een marge opgenomen voor tegenvallers en onvoorziene uitgaven.

Kosten, opbrengsten en dekking

Er is op het geheel gezien, sprake van een positieve businesscase; de eenmalige verkoopopbrengsten zijn van voldoende omvang om de bijkomende verkoopkosten en de kosten van de opruim- en verbeterwerkzaamheden volledig te dekken. De verkoop van de woning zal een eenmalige opbrengst opleveren. De geschatte opruimkosten van het terrein en de eenmalige beheerkosten van het bos wordt ingeschat op maximaal € 125.000. In dit bedrag is rekening gehouden met onvoorziene uitgaven. Uw raad wordt gevraagd hiervoor een krediet te voteren. Voorgesteld wordt deze kosten ten laste te brengen van het begrotingsaldo 2022.

Het verkoopresultaat na afwaardering van de boekwaarde wordt na afronding van de verkoop toegevoegd aan het begrotingssaldo. Het positieve verkoopresultaat komt daarmee indirect dus weer ten goede aan de algemene reserve.

Vervolg

Het terrein zal na positieve besluitvorming door uw raad worden opgeruimd en opengesteld. De woning zal openbaar worden verkocht. De beheerkosten bij gebruik als bos bedragen gemiddeld € 17.200 / jaar. Deze beheerkosten worden gedekt uit de stelpost areaaluitbreiding en aangepast in de begroting 2022 bij verzamelbesluit in de eerstvolgende tussentijdse rapportage.

Bijlagen

1: Terreintekening (INT-80709)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
