

Collegevoorstel

Onderwerp	intentieovereenkomst (gedeeltelijke) verplaatsing opslagterrein Cogas
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/245864
Documentkenmerk	D/25/776966
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om met Cogas een intentieovereenkomst aan te gaan om gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de (gedeeltelijke) verplaatsing van het opslagterrein van Cogas aan de Rohofstraat 83.

Voorgesteld besluit

1. Samen met Cogas een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een (gedeeltelijke) verplaatsing van het opslagterrein aan de Rohofstraat 83 met als doel de herontwikkeling van 'Achter de Molen' mogelijk te maken.
2. De Intentieovereenkomst "Haalbaarheidsonderzoek (gedeeltelijke) verplaatsing van het opslagterrein van Cogas" aan te gaan (INT-95350, 95351 en 95352).

Inleiding

De op 30 januari 2024 door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT – 89749) voorziet in een integrale herontwikkeling van het stationsgebied van Almelo. Een belangrijk onderdeel hiervan is het deelgebied Achter de Molen. Dit gebied biedt kansen voor een hoogwaardige stedenbouwkundige invulling met een mix van functies, waaronder wonen, werken en verblijven, en speelt daarmee een sleutelrol in het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang van het stationsgebied. Binnen Achter de Molen neemt de locatie van Cogas een strategische positie in. Het terrein van Cogas ligt centraal in het gebied en beïnvloedt daarmee in hoge mate de mogelijkheden voor een samenhangende en kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling. De huidige inrichting van het opslagterrein vormt een barrière voor de gewenste ruimtelijke structuur en uitstraling van het gebied.

Er zijn gesprekken met Cogas gestart om samen te onderzoeken of herinrichting van het opslagterrein zou kunnen leiden tot een kwalitatief hoogwaardige en samenhangende invulling van zowel het terrein van de Cogas, rivier de Aa en de nieuw te ontwikkelen woningen. Na diverse gespreksrondes is gebleken dat Cogas mee wil werken aan een gedeeltelijke verplaatsing van het opslagterrein. Op deze manier ontstaat meer ruimte voor nieuwe functies, een Aa park en een

ruimtelijk goede inpassing van Cogas. In het op te stellen Stedenbouwkundig Plan spreken we daarom van de Cogas campus.

In de bijgesloten intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over het gezamenlijk uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek, waarin juridische, planologische en financiële aspecten worden onderzocht ten aanzien van de gedeeltelijke verplaatsing van het opslagterrein. Voor Cogas is het van belang dat een alternatief perceel wordt gevonden dat voldoet aan specifieke randvoorwaarden, zoals een minimale kavelgrootte, goede bereikbaarheid en beveiligingsmogelijkheden. De gemeente Almelo spant zich tot het uiterste in om een passend alternatief aan te bieden.

De betrokkenheid van Cogas is essentieel: zonder herontwikkeling van een deel van hun locatie kan de gebiedsontwikkeling van 'Achter de Molen' niet in volle omvang en kwaliteit worden gerealiseerd. De samenwerking met Cogas vormt daarmee een cruciale stap richting een toekomstbestendig en aantrekkelijke wijk Achter de Molen als onderdeel van de spoorzone Almelo Centraal.

Beoogd effect

Het voorstel beoogt de integrale gebiedsontwikkeling van Achter de Molen, als onderdeel van de spoorzone Almelo Centraal, mogelijk te maken door samenwerking met Cogas te formaliseren en te faciliteren.

Argumenten voor

1.1 De verplaatsing maakt planoptimalisatie en woningbouw mogelijk binnen het plangebied.

De (gedeeltelijke) verplaatsing van het opslagterrein van Cogas maakt het mogelijk om het plangebied 'Achter de Molen' optimaal te benutten. Hierdoor ontstaat ruimte voor een efficiëntere stedenbouwkundige inrichting en kan woningbouw worden toegevoegd op een locatie die anders beperkt zou blijven in ontwikkelmogelijkheden. Dit draagt direct bij aan de haalbaarheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling en een optimale inpassing van het Aa park en Cogas Campus.

2.1 Cogas heeft ingestemd met medewerking aan de gebiedsontwikkeling.

Deze bereidheid tot samenwerking is vastgelegd in een intentieovereenkomst en vormt een belangrijke randvoorwaarde voor het slagen van de herontwikkeling. De medewerking van Cogas maakt het mogelijk om gezamenlijk te onderzoeken onder welke juridische, planologische en financiële condities de verplaatsing van opslag en herinrichting van het terrein haalbaar is.

Kanttelingen

1.1 De haalbaarheid is afhankelijk van juridische, planologische en financiële randvoorwaarden.

De haalbaarheid van de voorgestelde verplaatsing en herontwikkeling is afhankelijk van diverse juridische, planologische en financiële randvoorwaarden. Deze aspecten worden meegenomen in het gezamenlijke haalbaarheidsonderzoek en kunnen bepalend zijn voor het vervolgtraject en de

uiteindelijke uitvoerbaarheid van de plannen. Zo is het bijvoorbeeld nog onzeker of de verplaatsingskosten geheel gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie Achter de Molen. Dit zal afhankelijk zijn van de nieuwe locatie en de afspraken omtrent inrichting hiervan.

1.2 Er is geen garantie dat een geschikt alternatief perceel tijdig beschikbaar is.

Er is op dit moment geen garantie dat een geschikt alternatief perceel tijdig beschikbaar komt. De beschikbaarheid en geschiktheid van een vervangende locatie vormen daarmee een onzekere factor in het verdere verloop van de gebiedsontwikkeling Achter de Molen.

2.1 De gemeente behoudt haar publiekrechtelijke bevoegdheden, wat kan leiden tot een "NoGo"-besluit.

Dit betekent dat, ondanks de samenwerking en intentieverklaring, de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek of de verdere planvorming (bijvoorbeeld bezwaren van derden) kunnen leiden tot een besluit om niet over te gaan tot herontwikkeling.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek worden door beide partijen gedragen. Eventuele kosten voor externe adviseurs worden door de betreffende partij betaald, tenzij anders schriftelijk overeengekomen. De uiteindelijke verplaatsing moet voor Cogas kostenneutraal zijn en zal financieel worden betrokken bij de gebiedsontwikkeling Achter de Molen.

Uitvoering

Na ondertekening van de intentieovereenkomst worden werkafspraken gemaakt over de uitvoering van het onderzoek. Partijen streven ernaar het onderzoek vóór 1 juni 2027 af te ronden. Indien beide partijen een "Go"-besluit nemen, wordt een aan-/verkoopovereenkomst opgesteld, welke ter goedkeuring aan het college en gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Bijlage(n)

1. Intentieovereenkomst Gemeente Almelo – Cogas (INT-95350)
2. Bijlage overeenkomst: tekening plangebied 'Achter de Molen' (INT-95351)
3. Bijlage overeenkomst: concept aankooptekening (INT-95352)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd binnen de eenheid Stedelijke Ontwikkeling en de betrokken adviseurs.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is met de portefeuillehouder afgestemd en besproken in het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier met embargo tot 3 dagen na het besluit. Hiermee wordt eerste de betrokkene op de hoogte gebracht van het aangaan van de intentieovereenkomst alvorens dit openbaar wordt.