

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-021124

Datum b&w-vergadering:

15 april 2025

Onderwerp: Herontwikkeling locatie De Helster Fase II

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht herontwikkeling locatie De Helster Fase II;
2. Een voorbereidingskrediet van € 145.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van de locatie De Helster Fase II en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie;
3. De raadsinformatiememo herontwikkeling locatie De Helster Fase II ter kennisname door te geleiden naar de raad.

Team/ behandelend ambtenaar:

TBPF / Mariëlle Nocker

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Karel Grimm

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

- ☐ Juridisch adviseur
- ☒ Financieel adviseur
- ☐ Inkoop adviseur
- ☐ P&O-adviseur
- ☒ Communicatieadviseur

Overig, te weten: planeconoom, controller en adviseur duurzaamheid TBPF

TIC:

nee

Bijlagen voor B&W:

- Projectopdracht herontwikkeling locatie De Helster Fase II
- Communicatie- en participatieplan herontwikkeling locatie De Helster Fase II
- Raadsinformatiememo herontwikkeling locatie De Helster Fase II

Bijlagen voor raad:

- Raadsinformatiememo herontwikkeling locatie De Helster Fase II
- Communicatie- en participatieplan herontwikkeling locatie De Helster Fase II

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht herontwikkeling locatie De Helster Fase II;
2. Een voorbereidingskrediet van € 145.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van de locatie De Helster Fase II en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie;
3. De raadsinformatiememo herontwikkeling locatie De Helster Fase II ter kennisname door te geleiden naar de raad.

Inleiding

Op 20 februari 2024 heeft u het [overkoepelende projectplan](#) “Herontwikkeling locatie De Helster en Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV” en de projectopdracht “Herontwikkeling locatie De Helster Fase I” vastgesteld. De raad heeft destijds hierover een [raadsinformatiememo](#) ontvangen. In navolging hiervan heeft de raad op 11 februari 2025 ingestemd met de [Kaders en uitgangspunten](#) voor de herontwikkeling locatie De Helster. In deze vergadering heeft de wethouder een toezegging gedaan om alle doelgroepen te betrekken bij de participatie over dit plan. Dit collegevoorstel gaat over het opstarten de vervolgwerkzaamheden (Fase II) en het informeren van de raad.

Beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om te starten met de vervolgwerkzaamheden voor het project Herontwikkeling locatie De Helster door het vaststellen van de projectopdracht Fase II en het benodigde voorbereidingskrediet. Daarnaast beantwoorden we de toezegging met bijgaande raadsinformatiememo.

Beoogd resultaat is realisatie van woningbouw op locatie De Helster.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Door het verlenen van de projectopdracht kan er gestart worden met de vervolgwerkzaamheden.

Nu de raad een besluit heeft genomen over de kaders en uitgangspunten, kan er gestart worden met de volgende fase van het project Herontwikkeling locatie De Helster. Concreet gaat het om het starten van het participatietraject om te komen tot een ontwikkelvisie met een grondexploitatie. Daarnaast voeren we diverse onderzoeken uit en starten we het overleg op met betrokken (markt)partijen en andere stakeholders. De werkzaamheden zijn beschreven in de projectopdracht (zie bijlage). De projectopdracht sluit aan bij het vastgestelde overkoepelende projectplan.

2.1 Door het budget beschikbaar te stellen, kan de uitvoering van de volgende fase voor de herontwikkeling van locatie De Helster worden opgestart.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden in de projectopdracht is een voorbereidingskrediet nodig van € 145.000. In de paragraaf Financiën wordt hier verder op ingegaan.

3.1 In de raadsinformatiememo gaan we in op het proces en het participatietraject.

Er is een raadsinformatiememo opgesteld om de raad goed mee te nemen in het proces en om in te gaan op de toezegging aan de raad om alle doelgroepen te betrekken bij de participatie. In bijgevoegd communicatie- en participatieplan is dit uitgewerkt.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 De herontwikkeling van de locatie De Helster is afhankelijk van andere projecten en capaciteit binnen de organisatie.

Een daadwerkelijk herinrichting van de locatie De Helster is afhankelijk van:

- de verhuizing van de sporthal en zwembad naar het toekomstige multifunctioneel sportcentrum bij het station in Elst en
- de verhuizing van de tennisvereniging ETV De Helster naar een locatie elders in Elst.

De organisatie werkt aan beide projecten. Daarnaast wordt er gewerkt aan veel andere projecten waarbij veel dezelfde adviseurs benodigd zijn. We proberen dit zo goed als kan af te stemmen en vertragingen te voorkomen.

Financiën

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden in de projectopdracht is een voorbereidingskrediet nodig van € 145.000 (excl. compensabele btw). Het betreft hier een eenmalige uitgaaf die kleiner dan € 150.000 is. Op grond van de geldende financiële verordening bent u het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen. Dit voorbereidingskrediet wordt als kostenpost opgenomen in de grondexploitatie. De grondexploitatie zal tegelijk met de ontwikkelvisie voor dit gebied naar verwachting eind 2025/begin 2026 ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is initiatiefnemer. Voor de herontwikkeling van de locatie De Helster is een koopoptie en een ontwikkelcompensatie overeengekomen met de VOF Westeraam II.

De gemeente trekt het visievormingstraject. Hierbij betrekken we de verschillende belanghebbenden. Niet alleen de ontwikkelende partijen, maar vooral ook direct omwonenden, woningbouwcorporatie en andere stakeholders. In het communicatie- en participatieplan is dit uitgewerkt (zie bijlage).

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Voor het project herontwikkeling locatie De Helster voeren we een GPR gebiedsanalyse uit. GPR staat voor Gemeentelijke Prestatie Richtlijn. Duurzaamheid wordt in de GPR gebiedsanalyse zichtbaar in 5 thema's: energie, ruimtelijke inrichting, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De resultaten van de analyse nemen we mee in de op te stellen ontwikkelvisie

Vervolg

Planning

De herontwikkeling van de locatie De Helster is afhankelijk van de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster. De ontwikkelvisie met de grondexploitatie voor de locatie De Helster zal eind 2025/begin 2026 aan de raad worden voorgelegd. Deze planning is echter afhankelijk van het locatieonderzoek naar de verplaatsing van de tennisvereniging ETV. De planning is erop gericht dat dan ook de keuze voor de toekomstige locatie voor de tennisvereniging aan de raad wordt voorgelegd.

Communicatie

We hebben een communicatie- en participatieplan opgesteld voor deze fase van het project (zie bijlage). In dit plan staat waarom we participatie belangrijk vinden, wie de verschillende belanghebbenden zijn, wat hun belangen en rollen zijn, hoe we hen betrekken bij het project,

waarover zij kunnen meedenken en op welk participatieniveau. Ook beschrijven we de stappen van het participatieproces. Na het collegebesluit vindt de volgende communicatie plaats:

- Een brief aan direct aanwonenden. Hierin nodigen we ze uit voor de informatie-bijeenkomst in mei en doen we een vooraankondiging voor de participatiebijeenkomst (ateliersessie) in juni.
- Online nieuwsbrief naar buurtbewoners en andere belangstellenden die zich hiervoor eerder aanmeldden. Hierin doen we een vooraankondiging voor de participatie-bijeenkomst (ateliersessie) in juni.
- Gerichte berichten (al dan niet via intermediairs) aan onder meer woningzoekenden, makelaars, zorgpartijen, maatschappelijke en ketenpartners en huurdersvereniging. We delen een vooraankondiging voor de participatiebijeenkomst (ateliersessie) in juni.
- We voeren doorlopend gesprekken met woningcorporatie Vivare, marktpartij Vof Westeraam II en de eigenaren van de optionele percelen.
- We passen de projectwebsite aan en plaatsen hier de vooraankondiging voor de participatiebijeenkomst (ateliersessie) in juni.

Evaluatie

Niet van toepassing.