

Collegevoorstel

Opgesteld door: A.J. Reekers
Datum: 2 mei 2014
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie/
Telefoonnummer: 541289

Onderwerp: Herontwikkeling stadhuis

Programma: Aantrekkelijke stad

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende plannen en de notitie herontwikkeling van de stadhuislocatie;
2. De plannen en de notitie voor te leggen in het politiek beraad van 27 mei aanstaande.

Toelichting voor openbare besluitenlijst:

Verschillende partijen hebben plannen ingediend voor de herontwikkeling van de huidige stadhuislocatie waarbij zowel sloop als hergebruik worden aangegeven. Gelet op de verschillen karakters van de plannen wordt voorgesteld de raad in een politiek beraad een beeld te geven van de plannen waarna de raad zich op basis van een voorstel van het college in een besluitvormende raad kan uitspreken over de herontwikkeling van het stadhuis.

parafering:

Hoofd uitvoering/ Manager	Sectordirecteur

Portefeuillehouder: J. Andela
Gemeentesecretaris:
Afdoening portefeuillehouder: nee

Collegebesluit

Openbaar

Raad

n.v.t.

Bijlagen bij dit collegevoorstel:

- plannen herontwikkeling stadhuis DCS 36491,37205, 37202,39636 (in I-Babs zetten!)
- notitie hergebruik stadhuis DCS 1424769 (in I-Babs zetten!)

Kopie collegevoorstel excl. bijlagen aan:

Kopie collegevoorstel incl. bijlagen aan:

Nr. begrotingswijzingen:

Aanleiding en grondslag van de nota

Door de bouw van een nieuw stadhuis is de vraag aan de orde hoe om te gaan met de vrijkomende locatie van het huidige stadhuis. In een eerder stadium zijn er al plannen voor de ontwikkeling van het stadhuis aan de orde geweest in een politiek beraad. Hierbij heeft de raad zich uitgesproken om de initiatiefnemers meer tijd te geven voor het indienen van onderbouwde planontwikkelingen. Het raadsprogramma geeft aan dat er voor 1 juli een keuze zou moeten worden gemaakt over de ontwikkeling van het oude stadhuis.

Alternatieven en voorgestelde keuze

Drie partijen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om plannen voor de herontwikkeling in te dienen. Deze partijen zijn:

1. Stad en Ommeland
2. Cooperatie hergebruik Gebouwen
3. Ontwikkelingscombinatie Almelo /Trivium Meulenbelt Zorg

Hierna wordt kort een beschrijving van het programma van de ingediende plannen gegeven. Voor meer gedetailleerde informatie en bijbehorende schetsen wordt verwezen naar de bijlagen bij deze nota.

Optie 1: Stad en Ommeland.

In deze planontwikkeling wordt uitgegaan van hergebruik van het bestaande stadhuis. Deze zogenaamde City Campus is een plaats voor een jonge dynamische doelgroep die wil wonen en werken midden in de stad. Het programma omvat:

- Voor een groot deel een combinatie van wonen/werken
- Een overdekte markt met bijbehorende horeca
- Atelier en Muziekrimte
- Sport en/of cultuur met bijbehorende horeca
- Voorzieningen (kapper, fietsenmaker etc.)

Aan de buitenzijde van het gebouw worden speelse openingen gecreeerd, balkonelementen toegevoegd en door de gevel op de begane grond te openen ontstaan uitnodigende ruimtes die passen bij de achterliggende functies.

Stad en Ommeland is bereid het huidige stadhuis te kopen voor € 525.000 kosten koper.

Optie 2: Coöperatie Hergebruik Gebouwen

De planontwikkeling is erop gericht om meer leven te brengen naar de binnenstad door het toevoegen van activiteiten en voorzieningen. Ook deze ontwikkeling gaat uit van hergebruik van het bestaande stadhuis en hierbinnen is er sprake van een groot aantal mogelijke functies.

Het programma bestaat uit:

- Wonen (appartementen en starterswoningen)
- Ouderenhuisvesting en –zorg
- Horeca/Hotel
- Onderwijs
- Cultuur en recreatie/sport
- Wellness/sauna/fitness

Door ten Hag makelaars is namens de opdrachtgever Simy Onroerend Goed B.V. een voorstel gedaan voor de aankoop van het stadhuis voor een bedrag van € 500.000.

Optie 3: Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 /Trivium Meulenbelt Zorg

Hierin wordt gekozen voor sloop van het gebouw en een nieuwe invulling. Dit plan voorziet in de bouw van een woon-zorgcomplex dat huisvesting moet bieden aan 80-120 cliënten.

Hiermee levert TMZ naar zijn mening een bijdrage aan de kwaliteit van leven van ouderen in het centrum van Almelo. Het biedt een samenhangend zorgpakket zodat ouderen steeds langer thuis kunnen blijven wonen.

TMZ doet een aanbod van € 1.200.000 voor de aankoop waarbij zij garant staat voor een maximaal sloop prijs van € 375.000 exclusief btw.

Voorgesteld wordt om de partijen de gelegenheid te bieden hun plannen in een politiek beraad toe te lichten en daarmee de fracties inzicht te geven in de plannen en de mogelijkheid aanvullende vragen te stellen. Ter voorbereiding en ondersteuning van dit politiek beraad wordt aanvullend voorgesteld om de notitie hergebruik stadhuis hierbij voor te leggen.

Na beoordeling van de plannen in het politiek beraad zal uw college en de raad een voorstel worden voorgelegd waarbij een keuze wordt gemaakt uit de drie initiatieven.

Resultaat extern overleg

Met de initiatiefnemers is er overleg gepleegd waarbij de mogelijkheid is geboden om het programma en de haalbaarheid toe te lichten in het politiek beraad.

Risico-inventarisatie

De Ontwikkelingscombinatie heeft op basis van de Samenwerkingsovereenkomst 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) derdenfacturen 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 dan ook alle rechten. Het niet in acht nemen van deze rechten kan leiden tot een schadeclaim in verband met het niet voldoen aan de gesloten overeenkomst.

Architecten hebben, net als alle andere makers, zogenaamde persoonlijkheidsrechten. Deze rechten behoudt de architect zelfs als hij zijn exploitatierechten aan een ander heeft overgedragen. Bovendien gaan deze rechten – na diens overlijden - over op de erfgenamen van de architect. Na Ontwerpen mogen niet zomaar veranderd worden en de architect heeft in beginsel het recht zich te verzetten tegen aantasting of verminking van zijn werk.

Het zou wel wat ver voeren als een architect op grond van zijn persoonlijkheidsrechten altijd de verbouwing of sloop van een door hem ontworpen gebouw zou kunnen tegenhouden. Dat kan immers indruisen tegen de belangen van de eigenaar of gebruiker van het gebouw.

Anderzijds moet de eigenaar rekening houden met het belang van de architect en diens reputatie bij de instandhouding van het gebouw. Daarom dient de eigenaar voor verbouwing of sloop eerst met de architect te overleggen. Als zij het onderling niet eens kunnen worden, kunnen zij het geschil voorleggen aan de civiele rechter, die de belangen van beide partijen tegen elkaar zal afwegen. De totale vernietiging van een gebouw geldt echter niet als 'aantasting of verminking'; hiervoor is de toestemming van de architect dus niet nodig. Wel moet degene die een gebouw volledig sloop de architect eerst in de gelegenheid stellen om foto's te maken van het gebouw zodat het goed gedocumenteerd kan worden.

Afstemming intern

beleidskader / juridisch / HRM / financieel / facilitair/ informatisering

Intern overleg**Resultaat intern overleg met sectoren / portefeuillehouder**

De bijgevoegde notitie is de uitkomst van een overleg tussen de teams kaders en regie, advies en ontwikkeling, Vastgoed en exploitatie en is besproken met de betrokken wethouder.

Type voorstel(advies): B&W voorstel standaard

Standaardvoorstel.

Communicatie

Regulier