

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-021124

Datum b&w-vergadering:

20 februari 2024

Onderwerp: Herontwikkeling locatie De Helster

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met het projectplan voor de herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
2. In te stemmen met de memo Kaders en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
3. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht herontwikkeling locatie De Helster;
4. Een voorbereidingskrediet van € 95.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van de locatie De Helster en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie;
5. De raadsinformatiememo herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV ter kennisname door te geleiden naar de raad.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / Mariëlle Nocker

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

In afstemming met portefeuillehouder Sport Wijnte Hol
Projectmanager Locatieonderzoek verplaatsing ETV
Planeconoom en controller, TSP
Financieel adviseur, TF
Communicatieadviseur, TED

TIC:

Nee

Bijlagen voor B&W:

- Projectplan Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
- Projectopdracht Herontwikkeling locatie De Helster;

- Memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
- Motie M9 'Inwonersparticipatie met kaders';
- Communicatie- en participatieplan Herontwikkeling locatie De Helster;
- Raadsinformatiememo Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV.

Bijlagen voor raad:

- Raadsinformatiememo Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV.
- Projectplan Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
- Motie M9 'Inwonersparticipatie met kaders';
- Communicatie- en participatieplan Herontwikkeling locatie De Helster.

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het projectplan voor de herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
2. In te stemmen met de memo Kaders en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
3. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht herontwikkeling locatie De Helster;
4. Een voorbereidingskrediet van € 95.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van de locatie De Helster en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie;
5. De raadsinformatiememo herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV ter kennisname door te geleiden naar de raad.

Inleiding

Het huidige terrein van het zwembad en de sporthal De Helster te Elst komt vrij ná de verhuizing van deze functies naar het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard. De vrijkomende locatie ligt in de hindercirkel van de naastgelegen tennis- en padelbanen. Voorgesteld wordt dan ook om een integrale ontwikkeling van het gehele gebied De Helster te onderzoeken. In samenwerking met de tennisvereniging ETV zal een verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen worden onderzocht.

Voorafgaand aan de herontwikkeling van locatie De Helster heeft u en de raad hierover reeds een aantal besluiten genomen:

- Op 1 oktober 2019 heeft de raad met het raadsbesluit ([19RB000086](#)) 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' (hierna MFSC) te Elst het 'Quick scan Locatieonderzoek' vastgesteld. Hierin staat beschreven bij het onderwerp 'andere functies' dat locatie De Helster een zeer geschikte inbreidingslocatie is voor woningbouw.
- Op 5 oktober 2021 heeft de raad met het raadsbesluit ([21RB000072](#)). 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' locatie De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. Tevens zijn in dit besluit de afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II voor locatie De Helster voorgelegd. Op 14 februari 2023 heeft u ingestemd met het aangaan van de overeenkomst inzake gebiedsontwikkeling Elst Centraal genaamd 'Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster' ([2021-013238 Woongaard Elst Centraal](#)) met Vof Westeraam II. Hierin heeft u de percelen kadastraal bekend Gemeente Elst sectie I nummer 2264, 3987, 3631, 3986 en 3985, ook bekend als zoeklocatie De Helster, aan geboden als optie tot koop aan de Vof Westeraam II ten behoeve van woningbouwontwikkeling. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt met Vof Westeraam II over aankoop van hun gronden op locatie De Woongaard ten behoeve van het MFSC en waarin tevens een optie wordt gegeven voor koop van locatie De Helster. U heeft deze overeenkomst ter kennisname aan de raad aangeboden.

Dit collegevoorstel gaat over het opstarten van het project Herontwikkeling locatie De Helster te Elst en concreet de start van de werkzaamheden in Fase I.

Beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om te starten met het project Herontwikkeling locatie De Helster door het vaststellen van het projectplan, de projectopdracht, het benodigde voorbereidingskrediet en de kaders en programmatische uitgangspunten.

Beoogd effect is realisatie van woningbouw op locatie De Helster en realisatie van een nieuw tennis- en padelpark elders te Elst ten behoeve van tennisvereniging ETV te Elst.

Argumenten en onderbouwing

1.1 In het projectplan is de samenhang tussen de projecten uitgewerkt.

Vanwege de samenhang tussen de herontwikkeling van locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen ETV te Elst is dit overkoepelende projectplan opgesteld.

Het huidige terrein van het zwembad en de sporthal De Helster komt vrij ná de verhuizing van deze functies naar het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard. In de memo 'Quick scan Locatieonderzoek' (19bij09669) staat beschreven bij het onderwerp 'andere functies' dat locatie De Helster een zeer geschikte inbreidingslocatie is voor woningbouw. De vrijkomende locatie ligt in de hindercirkel van de naastgelegen tennis- en padelbanen. Voorgesteld wordt dan ook om een integrale ontwikkeling van het gehele gebied De Helster te onderzoeken.

Het projectplan 'Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (zie bijlage) beschrijft alle fasen van het project en gaat specifiek in op de initiatieffase en definitiefase. Onder dit projectplan vallen twee aparte projectopdrachten: de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV.

2.1 De Memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten' geeft uitvoering aan motie M9 'Inwonerparticipatie met kaders'.

In de memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (zie bijlage) gaan we in op de kaders en programmatische uitgangspunten benodigd voor de herontwikkeling van de gehele locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst. Hierbij houden we rekening met de beleidsdoelstellingen van de gemeente, maar gaan we ook in op zaken die belangrijk zijn voor de omgeving, marktpartijen en andere stakeholders.

In de motie M9 van 7 november 2023 (zie bijlage) heeft de raad gevraagd om bij de start van een participatietraject de raad te informeren over de kaders, het begrote bedrag en het tijdbestek.

Het eindresultaat van Fase I zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en de raad. Pas na instemming door de raad kan gestart worden met de participatie met bewoners, zoals in Fase II is beoogd.

3.1 In de projectopdracht herontwikkeling locatie De Helster wordt de concrete opdracht beschreven waarmee de projectorganisatie gaat werken.

De projectopdracht 'Herontwikkeling locatie De Helster' (zie bijlage) betreft het opstarten van de werkzaamheden voor een ontwikkelvisie voor locatie De Helster en het aangaan van overeenkomsten voor de verdere ontwikkeling van dit gebied. In de projectopdracht is opgenomen een projectbeschrijving, projectafbakening, onderdelen van de opdracht (zoals haalbaarheidsonderzoek, financiën, ontwikkelvisie, participatie/communicatie, juridische uitvoering), besluitvormingsstukken, planning en complexiteit van de opdracht. De projectopdracht beschrijft dit beknopt.

Met het vaststellen van de projectopdracht kan de uitwerking van de initiatieffase worden gestart.

4.1 Door het budget beschikbaar te stellen, kan de uitvoering van de initiatieffase voor de herontwikkeling van locatie De Helster worden opgestart.

De projectopdracht 'Herontwikkeling locatie De Helster' (zie bijlage) betreft het opstarten van de werkzaamheden in Fase 1. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig van € 95.000. 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.

Zie verder paragraaf Financiën.

1.1 Dit raadsmemo sluit aan op motie M9 'Inwonerparticipatie met kaders'.

We willen de raad graag vanaf de start van het project informeren over de gezamenlijke aanpak, het proces naar besluitvorming in de raad, de kaders en programmatische uitgangspunten en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de motie 'Inwonersparticipatie met kaders'. In bijgevoegde informatiememo aan de raad gaan we op deze punten in.

Kantttekeningen en onderbouwing

2.1 Nog niet alle benodigde investeringen zijn in beeld.

In de memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (zie bijlage) gaan we in op de kaders en programmatische uitgangspunten benodigd voor de herontwikkeling van de gehele locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst. In de motie M9 van 7 november 2023 (zie bijlage) heeft de raad gevraagd om bij de start van een participatietraject haar te informeren over het begrote bedrag alvorens te participeren met inwoners.

Op dit moment kan helaas nog geen uitspraak over benodigde investeringen en financiële haalbaarheid gedaan worden. Voor de herontwikkeling van locatie De Helster gaan rekenen en tekenen hand in hand en is een visie nodig om opbrengsten binnen de grex in beeld te brengen. Tevens zijn nog onderzoeken noodzakelijk om alle kosten in beeld te brengen. Het streven voor de grondexploitatie is naar minimaal een budgettair neutraal resultaat.

Om de raad mee te nemen in het ontwikkelproces en om zo goed als mogelijk invulling te geven aan de motie, zijn de werkzaamheden opgedeeld in Fase I en Fase II. Fase I is een desk studie en een onderzoek naar de financiële haalbaarheid. Het eindresultaat zal ter besluitvorming voorgelegd worden aan de raad. Pas ná instemming door de raad kan er gestart worden met Fase II. Fase II betreft de daadwerkelijke start van een participatietraject.

Financiën

Voor de herontwikkeling van de huidige locatie van De Helster is een voorbereidingskrediet nodig van € 95.000 (excl. compensabele btw) voor te maken plankosten en uit te voeren onderzoeken. Voor de herontwikkeling van deze locatie zal een grondexploitatie worden opgesteld. Dit voorbereidingskrediet wordt opgenomen in deze grondexploitatie. De grondexploitatie zal tegelijk met de ontwikkelvisie voor dit gebied in 2025 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

In het haalbaarheidsonderzoek en hierna volgende ontwikkelvisie en bij de uitwerking van de visie wordt uitvoering gegeven aan het duurzaamheidsbeleid. De thema's klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en circulaire economie worden uitgewerkt.

Vervolg

Planning

De globale planning ziet er als volgt uit:

- Q1 2024 projectplan en projectopdracht vaststellen in B&W
- Q1 2024 informeren raad, omgeving en andere stakeholders over opstarten project
- Q2 2024 opstarten planontwikkeling en uitvoeren onderzoeken Fase I
- Q3 2024 rapport Haalbaarheidsonderzoek (variantenstudie met financiële doorrekeningen) en Ruimtelijke kaders en financiën voor het vervolgfase (start participatietraject) naar B&W
- Q4 2024 behandeling stukken in de raad
- Q4 2024 projectopdracht voor Fase II naar B&W.
- Q1 2025 starten participatietraject
- Q2 2025 afronden ontwikkelvisie met participatie, opstellen stedenbouwkundigplan en grondexploitatie.
- Q2 2025 Ontwikkelvisie en grondexploitatie (grex) naar B&W
- Q3 2025 Ontwikkelvisie en grondexploitatie (grex) naar de raad

Communicatie

Er is een communicatie- en participatieplan opgesteld voor de initiatieffase van het project (zie bijlage). Het plan geeft inzicht in: hoe we de omgeving informeren, wanneer het participatietraject start, de verschillende rollen (bijv. van de marktpartijen en de tennisvereniging) en de participatieniveaus.

Na het besluit van het college zal een brief worden bezorgd aan de directe omgeving en andere stakeholders over het opstarten van dit project. In een informatiebijeenkomst zal het opstarten van dit project en de stappen daarin worden toegelicht.

Evaluatie

Niet van toepassing.