

College van Burgemeester en wethouders van Almelo,
cc: fractievoorzitters gemeenteraad Almelo
cc: supportersverenigingen en business club Heracles Almelo

Geacht college,

Allereerst willen wij u vanuit Heracles Almelo en de stichting stadion Heracles Almelo hartelijk danken voor de constructieve open gedachteswisselingen, gedurende de afgelopen maanden, over de stadionambities van Heracles Almelo.

In deze brief behandelen we de status van de drie alternatieven naar aanleiding van de op 5 maart binnen uw college voorgenomen besluitvorming met betrekking tot het stadhuis en de eventuele detailhandel rond het stadion. Daarnaast gaan we in op de financiële onderbouwing van onze ambities, en de vigerende conclusie. We sluiten af met de verdere voortgang van het proces indien de gemeenteraad zich achter de besluiten schaart.

Status van de drie alternatieven:

- A. Het Heracles plan voor een nieuw stadion op het Weezebeek Complex
- B. Het Urban Interest plan voor een stadion in de binnenstad
- C. Vergroting van het bestaande stadion op de huidige locatie

Plan A: Het Heracles plan voor een nieuw stadion op het Weezebeek Complex

Heracles heeft voor plan A in commercieel opzicht voortgang geboekt en ter vergadering zijn typologieën en namen van bedrijven besproken die inzicht geven in de behoeften in termen van het bestemmingsplan voor het Weezebeekcomplex.

We hebben voor dit alternatief de door ons gevraagde 25.000 m² grootschalige detailhandel teruggeschoefd naar 19.220 m² en zijn daarbij binnen de volgende kaders gebleven:

1. De bestaande bestemming voor de 8.000 m² bvo waaronder een supermarkt van 1.620 m² met een voorziene uitbreiding van 600 m²
2. 7.000 m² bvo sportgerelateerde detailhandel met een minimum van 1.000 m². De herbestemming van winkelcentrum de Gors (zie punt 4) van 3.000 m² is hierbij op de 10.000 m² bvo uit de aanvraag van juli 2011 in mindering gebracht.
3. Vestiging van perifere detailhandelsvestigingen toe te staan tot een maximum van 7.000 m² bvo voor zover het bouwmarkten en verplaatsingen daarvan betreft.
4. De herbestemming van 3.000 m² winkelcentrum de Gors, conform het voorgenomen besluit van uw college op 5 maart, naar het stadiongebied aan de Weezebeek.
5. De overige bestemmingselementen uit de aanvraag van juli 2011.
6. Vestiging van leisure gerelateerde functies zoals bowlingcentra, minigolf, lasergaming, horeca en dergelijke.

Wij bespraken in het kader van dit plan de mogelijkheid de geselecteerde bouw en ontwikkelingspartner te betrekken bij de uitvoering van de herhuisvesting van de amateurverenigingen met het oogmerk een bouwkundig en financieel synergetisch effect te bereiken voor alle betrokken partijen. Teneinde zeker te stellen dat de wensen van de amateurverenigingen gehonoreerd zullen worden zal onder regie van de gemeente in nauw overleg met de amateurverenigingen een bestek worden vervaardigd dat vervolgens door de geselecteerde bouw en ontwikkelingspartner kan worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan kan de door de gemeente Almelo gereserveerde 1 miljoen euro komen te vervallen.

In Bijlage A treft u een intentieverklaring van onze bouw en ontwikkelpartners waarin zij aangeven dat zij, indien het college en de gemeenteraad van Almelo conform de in deze brief weergegeven voornemens besluiten, de bieding uit onze selectieprocedure van voorjaar 2012 gestand zullen doen.

Een en ander is uiteraard afhankelijk van de uitkomsten van het politiek beraad op 18 maart en de besluitvorming op 26 maart.

Daarnaast vindt in mei en juni van dit jaar de behandeling van de integrale detailhandelsvisie plaats.

Plan B: Het Urban Interest plan voor een stadion in de binnenstad

Plan B heeft voor het college nochtans geen formele status. Urban Interest geeft aan het college aan dat ze een haalbare business case hebben. Heracles Almelo heeft ook contact met Urban Interest gehad en daarbij haar onderstaande randvoorwaarden kenbaar gemaakt:

- Beschikbaarheid uiterlijk bij aanvang van het seizoen 2015-2016.
- Maximale eenmalige kosten voor de verwerving van het stadion van 15 miljoen euro.
- Urban Interest dient te voldoen aan het programma van eisen t.a.v. het stadion van Heracles Almelo.
- Akkoord tussen Urban Interest en de gemeente Almelo over alle lokale wet en regelgeving op het niveau waarop deze akkoorden nu bestaan voor het Weezebeekcomplex.
- Beschikbaarheid van 3.000 parkeerplaatsen op wedstrijddagen voor Heracles Almelo (om niet).

Urban Interest heeft aan Heracles Almelo aangegeven dit voorstel schriftelijk te zullen bevestigen vanuit een voldoende solvabele entiteit. Het laatste overleg met Urban Interest dateert van 5 februari en laatste telefonisch contact dateert van 28 februari. Het concept zou daarvoor uiterlijk 3 maart beschikbaar komen. Wij hebben het echter tot op dit moment nog niet mogen ontvangen.

Plan C: Vergroting van het bestaande stadion op de huidige locatie

Voor Plan C is contact gelegd met de achterliggende partijen Dura, Volker Wessels en Bramer. Nader overleg op directieniveau heeft geleid tot de conclusie dat de kosten verbonden aan dit alternatief meer dan 10 miljoen euro uitstijgen boven de mogelijkheden van Heracles Almelo.

Financiële onderbouwing van de drie alternatieven:

- A. Het Heracles plan voor een nieuw stadion op het Weezebeek Complex. In bijlage B treft u het overzicht aan van de stichtingskosten en de bijbehorende dekking alsmede en de exploitatiebegroting in termen van baten en lasten gedurende de eerste 25 jaar.
- B. Het Urban Interest plan voor een stadion in de binnenstad. De met Urban Interest afgesproken uitgangspunten van plan B zijn financieel economisch vergelijkbaar met plan A.
- C. Vergroting van het bestaande stadion op de huidige locatie. De stichtingskosten bedragen meer dan 20 miljoen euro. Hierbij zijn dan uitwijkkosten voor Heracles Almelo alsmede de andere huurders van de stichting stadion Heracles Almelo buiten beschouwing gelaten. Bovendien ontvallen de stichting stadion de naamgevingopbrengsten gedurende de periode 2015 tot en met 2019. Het gesaldeerde effect van baten en lasten pakt minimaal 10 miljoen euro slechter uit voor Heracles.

Voorlopige conclusie Heracles Almelo en stichting stadion Heracles Almelo

In het licht van de voorgenomen besluitvorming van de gemeente Almelo, de financiële consequenties en dekkingsgraad bij de betrokken bouw en ontwikkelpartners komen tot het volgende voorstel aan het College van B&W :

- Plan A Nieuw stadion op het Weezenbeek Complex.
- De bestaande bestemming voor de 8.000 m2 bvo waaronder een supermarkt van 1.620 m2 met een voorziene uitbreiding van 600 m2
- 7.000 m2 bvo sportgerelateerde detailhandel met een minimum van 1.000 m2. De herbestemming van winkelcentrum de Gors (zie punt 4) van 3.000 m2 is hierbij op de 10.000 m2 bvo uit de aanvraag van juli 2011 in mindering gebracht.
- Vestiging van perifere detailhandelsvestigingen toe te staan tot een maximum van 7.000 m2 bvo voor zover het bouwmarkten en verplaatsingen daarvan betreft.

- Vestiging van leisure gerelateerde functies zoals bowlingcentra, minigolf, lasergaming, horeca en dergelijke.
- De herbestemming van 3.000 m2 winkelcentrum de Gors conform het voorgenomen besluit van uw college op 5 maart, naar het stadiongebied aan de Weezebeek.
- De samenvoeging van de werkzaamheden voor de realisatie van het stadion van Heracles Almelo en de werkzaamheden voor de herhuisvesting van de amateurverenigingen.
- Een gegeven het lagere bedrag en daaruit voortvloeiende gunstigere risicoprofiel dan in 2011 was voorzien zo laag mogelijke opslag op de marktrente. Wij hebben inmiddels aangegeven dat wij de grond in eigendom willen verwerven en dat we het nieuwe stadion inclusief de onderliggende grond als hypothecaire zekerheid aan de gemeente Almelo willen aanbieden. Wij hebben inmiddels constructief bestuurlijk en ambtelijk overleg gehad over de aan de stadionambitie ten grondslagliggende business case. Wij gaan er van uit dat het college rond 1 april een reactie zal komen op de financiële uitwerking van de business case door Heracles Almelo.

Wij verzoeken uw college na besluitvorming over de detailhandelsparagraaf aangaande onze stadionambities met ons in overleg te blijven.

Vervolgproces

Heracles Almelo en de stichting stadion Heracles Almelo gaan er van uit dat het stadion aan de Weezebeek uiterlijk gerealiseerd zal zijn in de zomer van 2015 opdat Heracles Almelo de wedstrijden van het seizoen 2015-2016 kan spelen in het nieuwe stadion.

Dat betekent dat we er van uitgaan dat het spoor detailhandelsvisie, bestemmingsplan, zienswijzen en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de vestigingsvergunningen zodanig snel moeten worden afgehandeld dat er direct na afronding van het voetbal seizoen 2013-2014 een aanvang gemaakt kan worden met de bouw van het nieuwe stadion alsmede het gefaseerd herhuisvesten van de amateurverenigingen. Uiteraard zal de overeenstemming over de financiering en de onderliggende voorwaarden ook tijdig afgerond dienen te zijn.

Tenslotte

Wij zijn het college erkentelijk voor de convergentie in de samenwerking tot op heden en denken dat er op deze wijze op constructieve wijze gewerkt wordt aan de verwezenlijking van onze stadionambities.

Met vriendelijke groet

Stichting Heracles Almelo

Stichting Stadion Heracles Almelo

Bijlage A Separate brief B2W

Bijlage B financieel overzicht

Stichting	A. Nieuwbouw Weezebeek	Exploitatie gemiddeld over 25 jaar looptijd	A. Nieuwbouw Weezebeek
KOSTEN		UITGAVEN	
Stichtingskosten + herhuisvesting	24,80 M	Lening gemeente	0,64 M
Grondaanschaf	8,20 M	Leningen overig	0,18 M
	33,00 M	Achtergestelde leningen Founders	0,14 M
FINANCIERING		Vooruitbetaalde skyboxen	0,08 M
Lening gemeente	10,00 M	Schenkrecht	0,00 M
Leningen overig	2,75 M	Overige lasten	0,37 M
Achtergestelde leningen Founders	2,00 M		1,40 M
Overige sponsoring stadion	0,30 M		
Vooruitbetaalde skyboxen	2,00 M		
Overwaarde huidig stadion	1,00 M		
Schenkrecht	0,75 M	INKOMSTEN	
Grond doorverkoop	6,00 M	Huur BVO Heracles Almelo	1,18 M
Opbrengsten herhuisvesting	8,20 M	Sponsoring stadion	0,30 M
	33,00 M		1,48 M



Zwartewaterallee 25, 8032 DZ Zwolle / Postbus 56, 8000 AB Zwolle
Telefoon (038) 467 23 23 / Fax (038) 465 77 94

Retouradres: Postbus 56, 8000 AB Zwolle

Datum 15 maart 2013
Onze referentie JCO/39970-2013-064/JOI
Behandeld door Jan Olthof
Afdeling Front Office
Telefoon direct (038) 850 25 05
E-mail j.olthof@bamutiliteitsbouw.nl
Blad 1 van 2

Heracles Almelo
T.a.v. de heren N. Hoogma en P. Nieuwenhuis
p/a Hypercube Business Innovation
Kromme Nieuwegracht 11a
3500 AR UTRECHT

Onderwerp **Nieuwbouw stadion Heracles Almelo**

Geachte heren Hoogma en Nieuwenhuis,

Op zaterdag jl. ontvingen wij de laatste stand van het resultaat van het overleg tussen Heracles en de gemeente. De door Heracles geschetste wijzigingen van de bestemmingen in het gebied, wanneer deze daadwerkelijk door de gemeente worden bekrachtigd, beschouwen wij als zeer hoopgevend voor de scoringskans voor de realisatie van het Stadiongebied Heracles.

Binnen B2W hebben de partners in de afgelopen dagen de businesscase opnieuw integraal doorgelopen aan de hand van de effecten van het nieuwste bestemmingspallet en de resultaten van onze recente gezamenlijke afstemmingsoverleggen. De conclusie is dat de door Heracles geschetste ontwikkelingen van de bestemmingswijziging reden geven om de bieding voor de grond en het bestaande stadion te kunnen en willen handhaven, met verwijzing naar enkele hierna te benoemen overwegingen.

Onze bereidheid om de bieding gestand te doen is uiteraard onder de voorwaarde dat de bestemmingen daadwerkelijk toegestaan worden in de hoeveelheden (of meer) van hetgeen nu is geschetst. Een extra aandachtspunt daarbij is de mogelijkheid om leisure-bestemmingen te kunnen realiseren. Voor B2W is het essentieel, dat indien zich ongewenste leegstand voordoet, wij op deze manier een alternatieve invulling kunnen realiseren. Voorbeelden van leisure gerelateerde functies kunnen zijn: een bowlingcentrum, minigolf of lasergaming.

Daarnaast is de gestanddoening afhankelijk van de mogelijkheid bouwkundige en financiële synergie te verkrijgen uit het gelijktijdig met de realisatie van het stadion mogen uitvoeren van de herhuisvesting van de amateurverenigingen tegen een vergoeding die overeenkomt met de grondwaarde van de 73.000 m2 van het Weezebeekcomplex.

Wij volgen samen met Heracles nauwgezet en met grote belangstelling de gemeentelijke besluitvorming over de detailhandelsvisie die deze maand in de gemeenteraad plaatsvindt.

Wij besluiten met het opnieuw uitspreken van onze positieve verwachting over de haalbaarheid van de ontwikkeling, wanneer de gemeente de door u geschetste voorstellen aanneemt. Wij gaan graag met Heracles in overleg over de effecten van de gemeentelijke



Datum 15 maart 2013
Onze referentie JCO/9970-2013-064/JOI
Blad 2 van 2

besluitvorming en de planning van de finalisering van de bieding, zodra dit haar beslag heeft gekregen.

Met vriendelijke groeten,
B2W – *Build to Win*

A blue ink signature, likely belonging to Ir. J. Coolegem.

Ir. J. Coolegem
Directeur
BAM Utiliteitsbouw bv
Regio Oost

A purple ink signature, likely belonging to Ir. H.P. Meijer.

Ir. H.P. Meijer
Directeur
Wyckerveste