



Realisatiestrategie De Nieuwe Korf

Theo Stauttner & Gerben van Roekel
2 September 2025



INTRODUCTIE

- De Nieuwe Korf is een project van de gemeente Leusden. Op de plek van de huidige sporthal, bowling, horeca en het theater wil de gemeente een gebouw voor theater, cultuureducatie, woningbouw en een parkeergarage realiseren. Het project bevat een bouwopgave voor maatschappelijk vastgoed, maar ook voor woningbouw.
- In deze realisatiestrategie beschrijven we op welke manier de gemeente deze ambities zou kunnen realiseren. Hierbij gaat het om de mogelijkheden voor een succesvolle herontwikkeling, maar komen ook keuzes en dilemma's aan bod als het gaat om de bouw, combinaties van functies etc.



SAMENVATTING

- Een actieve rolname van de gemeente is altijd noodzakelijk
- De faseerbaarheid en ontwikkelbaarheid zijn vergroot door een slimme ruimtelijke configuratie van functies en gebouwen.
- Desondanks blijft de fasering door de vervlechting van locaties en opgaven complex. Het is een langlopend project met diverse locaties, waarvan de ontwikkeling volgorde is. Daardoor bestaat er een relatief grote kans op vertraging en afbreukrisico. Door de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de voorkeursvariant is deze complexiteit zoveel mogelijk verminderd.
- Realisatiestrategie voor locatie De Nieuwe Korf
 - Het gedeelte met woningbouw kan een apart bouwproject van het gemeentelijk vastgoed zijn als de gebouwen constructief gescheiden zijn. In de voorkeursvariant is hiermee rekening gehouden. Dit reduceert in enige mate de complexiteit.
 - Door de ruimtelijke opzet is het mogelijk om de aanbesteding voor de bouw van gemeentelijk vastgoed separaat van de tenderprocedure voor ontwikkeling van woningen te houden.
 - Het bouwen van het gemeentelijk vastgoed moet Europees worden aanbesteed.
 - Voor de uitgifte van de woningbouwlocatie ligt een planselectie (tender) voor de hand
- Er zijn nog vraagstukken rondom eigenaarschap en exploitatie en beheer in de eindsituatie
 - Een type VVE-constructie met gemeente, corporatie, belegger(s) en particulieren kan vermoedelijk voorkomen worden. Op kleinere schaal zal gecombineerd eigendom voorkomen. Dit verdient nadere uitwerking.
 - Als de gemeente de parkeergarage openbaar en gratis wil houden, lijkt het onvermijdelijk dat deze in gemeentelijke eigendom wordt gerealiseerd, ook daar waar er woningen boven zitten.
 - De gemeente dient te bepalen of zij het vastgoed voor bowling en horeca in eigendom wil houden.

INHOUDSOPGAVE

- Het plan voor De Korf (voorkeursvariant)
 - Betrokken functies en locaties
 - Volgordelijkheid en verwevenheid
- Fasering
 - Volgorde
 - Planning
- Rolneming van de gemeente & marktbenadering
 - Actieve & producerende rol voor de gemeente
 - Betrekken van de markt → verschillende vormen
- Eigendom en beheer toekomstige situatie





HET PROCES NAAR EEN UITVOERBAAR PLAN

- De gemeente heeft een breed palet aan ruimtelijke ambities geformuleerd. Het realiseren van alle beoogde functies in het gebied is zowel in de planontwikkeling als ook in de uitvoering en fasering complex.
- In de afgelopen periode is de voorkeursvariant tot stand gekomen, waarbij via een aantal ruimtelijke varianten nu één voorkeursvariant is opgesteld. Deze voorkeursvariant is opgesteld met als doel om niet alleen de ruimtelijke wensen en ambities te vertalen, maar ook om de complexiteit in de fasering en planuitvoering zoveel mogelijk te beperken. Hierbij zijn de volgende keuzes, die ten grondslag liggen aan deze realisatiestrategie, als uitgangspunten gehanteerd:
 - Het gemeentelijke vastgoed (cultuureducatie en gymzaal) staat ruimtelijk los van de woongebouwen en het parkeren
 - Tijdelijke huisvesting van functies wordt zoveel mogelijk voorkomen. De configuratie van de gebouwen is zodanig afgestemd dat het naar verwachting mogelijk is om tijdens de ontwikkeling van het nieuwe vastgoed een aantal huidige functies in het gebied te houden.
 - Een grote investeringsopgave in het parkeren wordt voorkomen door de huidige parkeergarage te laten staan. De voordelen van het weghalen van de parkeergarage aan De Smidse zijn beperkt, aangezien er in het plangebied van De Nieuwe Korf dan ook weer veel ruimte gereserveerd moet worden voor nieuwe parkeerplaatsen.

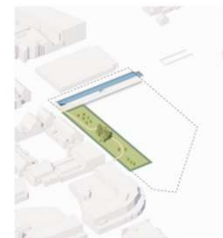
PLAN DE NIEUWE KORF

Voorkeursvariant

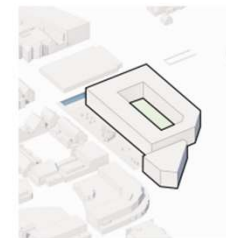
- Deze realisatiestrategie heeft betrekking op de voorkeursvariant. In de voorkeursvariant blijft Parkeerdek de Smidse gehandhaafd en verhuist de sporthal naar elders (bijvoorbeeld het naar het Burgemeester Buiningpark).
- De voorkeursvariant bevat een gecombineerd project met een gebouw voor cultuureducatie (Bibliotheek, Scholen in de Kunst en Theater), woningbouw, bowling/ontspanning en horeca, en parkeren op de locatie De Nieuwe Korf.
- Het gecombineerde karakter van het programma is van grote invloed op de realisatiestrategie en marktbenadering, en beperkt de mogelijkheden daarin.
- In het ontwerp van het voorkeursscenario is rekening gehouden met de realisatiestrategie door het cultureel centrum constructief separaat van de woningbouw te positioneren.

De Nieuwe Korf

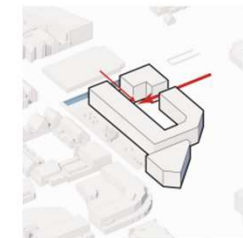
Visie, ruimtelijke kaders & uitgangspunten
Leusden



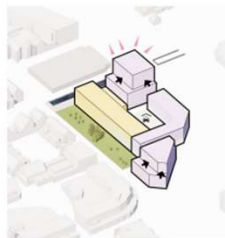
1. Groene verblijfsruimte aan de Smidse



2. Hof past in de traditie van Leusden en vormt een plek voor bewoners



3. Zicht in het hof en op het cultuurhuis



4. Hoogteaccent markeert entree centrum en setbacks houden rekening met omgeving



PLAN DE NIEUWE KORF

Voorkeursvariant

- Naast de locatie De Korf zelf, zijn er ook raakvlakken met de volgende overige locaties:
 - De bibliotheek (Hamersveldseweg 77): Na verhuizing van de bibliotheek naar De Nieuwe Korf kan dit gebouw herontwikkeld worden. Een gedeelte van het gebouw is monumentaal.
 - Scholen in de Kunst (Eikenlaan 1): Na verhuizing van Scholen in de Kunst naar De Nieuwe Korf kan deze locatie worden herontwikkeld als woningbouwlocatie.
 - Burgemeester Buiningpark: Sportpark Burgemeester Buiningpark is de beoogde nieuwe locatie voor de sporthal. Hiervoor is wel een herinrichting van dat gebied, met het verschuiven en verplaatsen van functies, nodig.
- De hier beschreven realisatiestrategie en marktbenadering richt zich primair op de locatie van De Nieuwe Korf. Aan het eind gaan we kort in op mogelijke realisatiestrategieën voor de overige betrokken locaties.

FASERING

De ontwikkeling van de diverse locaties en functies is met elkaar vervlochten. Als uitgangspunt geldt dat geen van de functies (tijdelijk) geen locatie heeft. Dit uitgangspunt betekent dat er een logische volgorde in de fasering moet zitten. Dat heeft een dwingende invloed op de volgorde en fasering van het plan. De realisatiestrategie gaat uit van de volgende planning in onderstaande volgorde.

- Realiseren van nieuwe of tijdelijke voorzieningen voor de functies uit De Korf (indicatief 2027 tot en met 2029)
- Realiseren van De Nieuwe Korf (cultuurhuis incl. bowling/ontspanning en horeca) (indicatief 2030 tot en met 2031)
- Ontwikkeling van de woningbouw en de parkeergarage. Gelijktijdig of achtereenvolgens kunnen ook de vrijkomende locaties worden ontwikkeld (indicatief 2032 tot en met 2034).

STAP 1	STAP 2	STAP 3
Herschikking van velden en functies op het Burgemeester Buiningpark. Bouwen van nieuwe sporthal op BBP. Organiseren van tijdelijke huisvesting voor theater.	Realisatie van het nieuwe culturele centrum, inclusief bowling en horeca. Bowling en horeca blijft gedurende de bouw actief binnen het huidige pand	Realisatie van de nieuwe woningen en de parkeergarage Herontwikkeling van vrijkomende locaties van de bibliotheek en Scholen in de Kunst
Indicatie: 2027 - 2029	Indicatie: 2030 - 2031	Indicatie 2032 - 2034



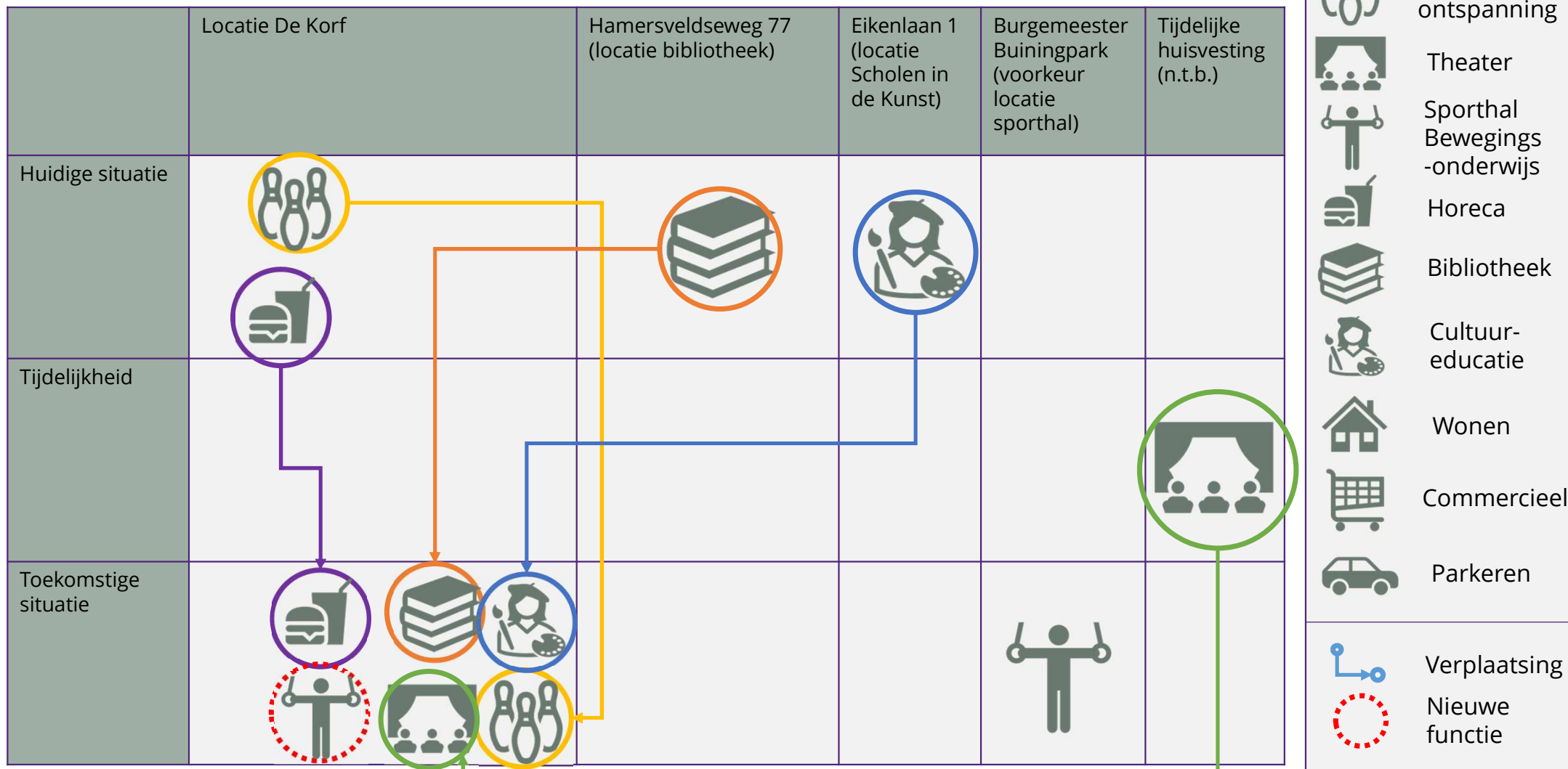
SCHUIFPUZZEL DE NIEUWE KORF – STAP 1

	Locatie De Korf	Hamersveldseweg 77 (locatie bibliotheek)	Eikenlaan 1 (locatie Scholen in de Kunst)	Burgemeester Buiningpark (voorkeur locatie sporthal)	Tijdelijke huisvesting theater (n.t.b.)
Huidige situatie	   				
Tijdelijkheid					
Toekomstige situatie					

	Bowling/ ontspanning
	Theater
	Sporthal Bewegings- onderwijs
	Horeca
	Bibliotheek
	Cultuur- educatie
	Wonen
	Commercieel
	Parkeren
	Verplaatsing
	Nieuwe functie



SCHUIFPUZZEL DE NIEUWE KORF – STAP 2





SCHUIFPUZZEL DE NIEUWE KORF – STAP 3

	Locatie De Korf	Hamersveldseweg 77 (vorige locatie bibliotheek)	Eikenlaan 1 (vorige locatie Scholen in de Kunst)	Burgemeester Buiningpark (voorkeur locatie sporthal)	Tijdelijke huisvesting
Huidige situatie					
Tijdelijkheid					
Toekomstige situatie	       	 			



Bowling/
ontspanning



Theater



Sporthal
Bewegings-
onderwijs



Horeca



Bibliotheek



Cultuur-
educatie



Wonen



Commercieel



Parkeren



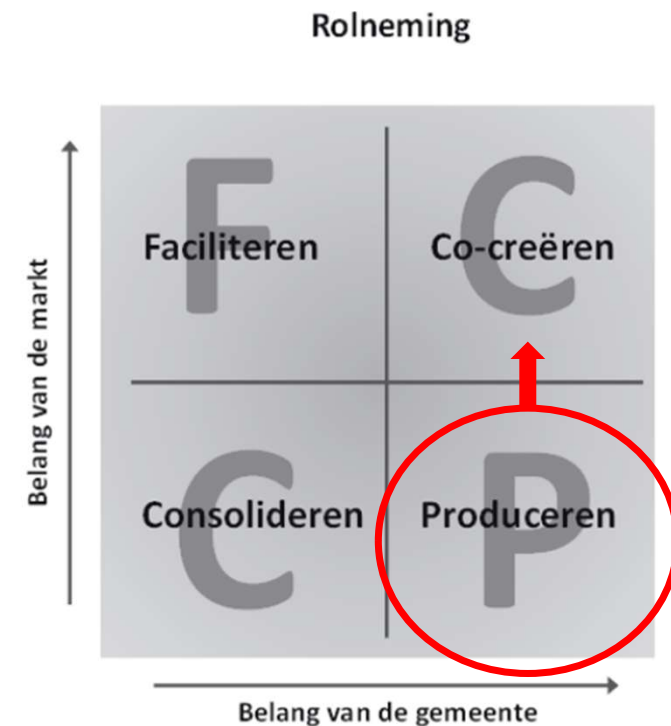
Verplaatsing



Nieuwe
functie

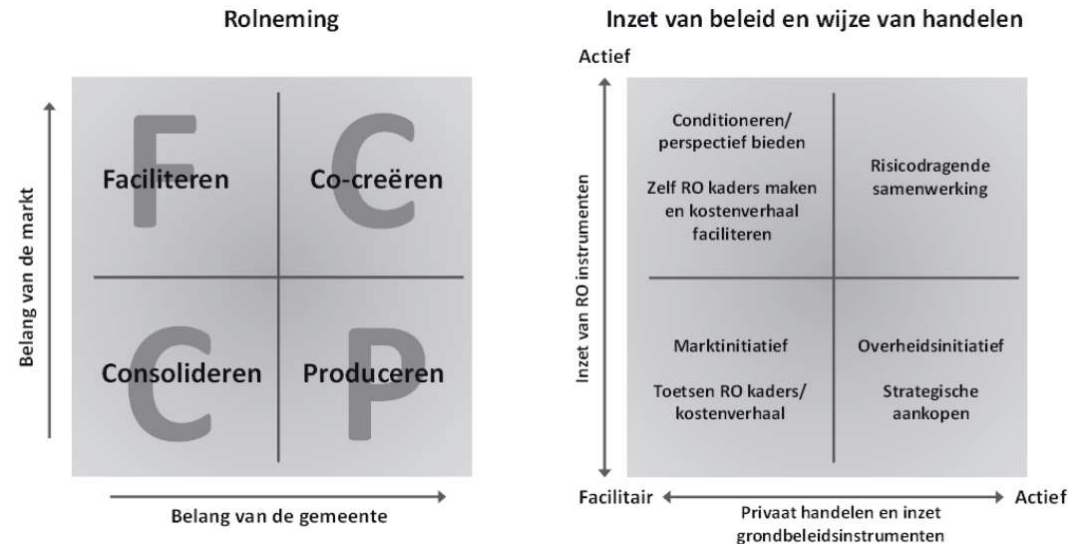
ROLNEMING VAN DE GEMEENTE (LOCATIE DE NIEUWE KORF)

- De gemeente Leusden is eigenaar van alle betrokken ontwikkellocaties
- Een groot deel van het nieuwe programma betreft gemeentelijk vastgoed
- Om deze twee redenen is voortdurende **actieve betrokkenheid** van de gemeente **noodzakelijk**. Dit gaat om betrokkenheid bij:
 - Planontwikkeling
 - Grondexploitatie
 - Vastgoedontwikkeling
 - Beheer en exploitatie
- Een **passieve rolneming** van de gemeente, waarbij de gemeente bovenstaande thema's niet actief oppakt is voor het project De Nieuwe Korf **niet voorstelbaar**.
 - De gemeente kan de locatie niet "as is" verkopen ten behoeve van herontwikkeling, omdat er gemeentelijk vastgoed moet worden gerealiseerd
 - Mocht het project De Nieuwe Korf niet doorgaan, dan blijft de gemeente verantwoordelijk voor de grootschalige renovatie van het bestaande vastgoed en het beheer ervan. Het project blijft dus per definitie een gemeentelijke verantwoordelijkheid, ook bij renovatie.



MARKTBENADERING

- De gemeente voert dus de regie over de ontwikkeling van De Nieuwe Korf en betreft hierbij de markt in de vorm van een bouw- en een ontwikkelpartij. Regie, risico en rendement voor de gebiedsontwikkeling blijven in de basis bij de gemeente en komen niet bij de markt te liggen. De opstalontwikkeling voor de woningbouw is een verantwoordelijkheid van de markt. Na grondverkoop ligt het risico en rendement voor de vastgoedontwikkeling van de woningen bij de projectontwikkelaar.
- Het doel van de selectie is:
 - Kennis voor uitontwikkeling
 - Marktkennis voor optimaliseren project
 - Verleggen van risico's
 - Verkrijgen maximale grondopbrengst
 - Het verkrijgen van een optimale bouw prijs voor maatschappelijke voorzieningen





MARKTBENADERING DE NIEUWE KORF - ROLLEN

- Een actieve rolname van de gemeente is noodzakelijk. De gemeente is verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling en de vastgoedontwikkeling van het cultuureducatiegebouw. Binnen deze context wil en moet de gemeente de markt betrekken bij de realisatie van De Nieuwe Korf.
- De locatie De Nieuwe Korf bestaat uit een gemeentelijk bouwproject (maatschappelijk vastgoed) en een locatieontwikkeling voor woningbouw. Het project wordt zodanig vormgegeven dat dit drie (constructief) zelfstandige gebouwen zijn.
- Het betrekken van de markt gebeurt op twee vlakken.
 - De gemeente gaat maatschappelijk vastgoed realiseren. Dat betekent dat de gemeente (in ieder geval) een **bouwpartij** moet selecteren om haar nieuwe vastgoed te bouwen.
 - De gemeente doorloopt een aanbestedingsprocedure voor de bouw van het vastgoed.
 - De gemeente gaat daarnaast een gebiedsontwikkelingsproject opzetten waarin woningen en eventuele andere (commerciële) functies zijn opgenomen. Dat betekent dat de gemeente een **projectontwikkelaar** moet selecteren voor de vastgoedontwikkeling van deze functies.
 - De gemeente doorloopt een partnerselectie of planselectie met het oogmerk bouwgrond te verkopen. De projectontwikkelaar voert daarna voor eigen rekening en risico de vastgoedontwikkeling uit.
 - Als de sociale woningbouw gerealiseerd wordt in een zelfstandig gebouw is het mogelijk de bouwgrond hiervoor direct aan de corporatie te verkopen in plaats van aan een projectontwikkelaar.



MARKTBENADERING – BOUW GEMEENTELIJK VASTGOED

- Aangezien het gemeentelijk vastgoed een volledig opzichzelfstaand gebouw is, kan de gemeente hier de opstalontwikkeling in eigen hand houden. De gemeente kan op basis van een (Europese) aanbesteding een bouwpartij selecteren voor de realisatie van dit vastgoed.
- De gemeente kan hiervoor op basis van haar programma van eisen etc. zelf een gedetailleerd ontwerp maken en op basis van dat ontwerp een aanbestedingsprocedure starten.
- De realisatie van het gemeentelijk vastgoed is weliswaar constructief zelfstandig van het woningbouwplan, maar er zijn natuurlijk wel veel raakvlakken. Onder andere de planning en bouwlogistiek moeten van tevoren goed worden bepaald om conflicten en inefficiënties in de uitvoering zoveel mogelijk te voorkomen.

MARKTBENADERING – ONTWIKKELPROCES CULTUUREDUCATIE

- De ruimtelijke configuratie van De Nieuwe Korf is zodanig bepaald dat het mogelijk is om het cultuureducatiegebouw volledig losstaand van de woningbouw en het parkeren te realiseren. Daarmee is voorkomen dat een realisatiestrategie nodig is waarin woningbouw (door ontwikkelaar en corporatie) in één gebouw gecombineerd moet worden met gemeentelijk vastgoed. De realisatiestrategie voor het gemeentelijk vastgoed volgt daarmee een regulier vastgoedontwikkelingsproces.
- In de komende periode gaat het ontwikkelproces voor het cultuureducatiegebouw starten. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen bekend wat er in het gebouw moet komen. Daarom moet nu eerst het concept verder worden uitgewerkt. Hierbij gaat het (o.a.) om **programma**, **ontwerp** en **budget**. Dit proces moet nog op gang komen. Het eerstvolgende product bij de verdere uitwerking van het cultuureducatiegebouw is een programma van eisen dat wordt vastgesteld en waarvoor een investeringsbesluit wordt genomen,
- Op enig moment gaat de gemeente de bouw aanbesteden. Op welke manier dat gebeurt dient nog verder te worden uitgewerkt. De gemeente kan kiezen om alleen de bouw aan te besteden of ook het ontwerp en/of het onderhoud (Design, Build, Maintain) aan te besteden.
 - Bij het meenemen van het ontwerp in de aanbesteding, vindt de aanbesteding eerder plaats;
- In de komende fase waarin het programma van eisen wordt opgesteld, kan ook de wijze van aanbesteding verder worden uitgewerkt.

MARKTBENADERING – WONINGBOUWONTWIKKELING

- Voor het selecteren van de projectontwikkelaar zijn er op hoofdlijnen twee gangbare marktbenaderingen: de partnerselectie en de planselectie. Bij de partnerselectie selecteert de gemeente een ontwikkelpartner en maakt de gemeente met deze partner het plan. Bij een planselectie bepaalt de gemeente vooraf de voorwaarden en selecteert ze de ontwikkelaar met het beste plan.
- **Partnerselectie**
 - Bij een partnerselectie selecteert de gemeente vooraf een partner. Samen met deze partner gaat de gemeente het plan uitwerken voor De Nieuwe Korf.
 - Een partnerselectie vindt vooraf plaats op basis van objectieve en toetsbare criteria
 - De gemeente geeft de bouwrijpe grond uit aan de geselecteerde partner.
 - De uiteindelijke voorwaarden (zoals uitgifteprijs en -planning) zijn niet op voorhand bekend, maar moeten wel marktconform zijn.
- **Planselectie**
 - Bij een planselectie heeft de gemeente vooraf de kaders bepaald. De markt maakt op basis van deze kaders plannen.
 - Marktpartijen schrijven zich in op deze opdracht met een bouwplan en een bieding.
 - De gemeente kiest op basis van objectieve criteria het beste plan of kiest het plan met het beste financiële resultaat.
 - De gemeente bepaalt van tevoren hoe de weging tussen prijs en kwaliteit is.
 - De gemeente geeft de bouwrijpe grond uit aan de geselecteerde projectontwikkelaar volgens de voorwaarden uit de planselectie.

PARTNERSELECTIE OF PLANSELECTIE

- In de huidige context lijkt een **planselectie middels een tender** het meest logisch. Hiervoor zijn meerdere redenen:
 - Het plan voor De Nieuwe Korf is weliswaar qua fasering en programmering relatief complex, maar de controle op het plan is relatief groot. Qua schaal is het overzichtelijk en er is geen versnipperd eigendom. Partnerselectie is vooral geschikt voor complexe grootschalige projecten met een onzeker tijdspad.
 - Het plan kent slechts één of enkele bouwfases. Er is geen sprake van een uitgebreid ruimtelijk plan voor een groter gebied. De planuitwerking vindt vooral plaats op gebouwniveau. De creativiteit van de markt kan dan ook goed middels een planselectie worden benut.
- Het plan voor De Nieuwe Korf is nog globaal. Op dit moment wordt de richting uitgezet, maar er zijn nog veel onbekende aspecten. Afhankelijk van de planuitwerking, voorkeuren van de gemeente en de juridisch/fiscale uitwerking moet de marktbenadering worden bepaald. Hierbij kunnen ook wijzigende marktomstandigheden of politiek-maatschappelijke veranderingen een rol spelen.



MARKTBENADERING – WONINGCORPORATIE (1)

- De sociale huurwoningen in het plan worden in principe geëxploiteerd door de lokale woningcorporatie Omthuis. Omthuis heeft zelf laten weten de ontwikkeling van De Nieuwe Korf te steunen. De rol van de woningcorporatie binnen de marktbenadering kan in grote lijnen op twee manieren worden ingevuld.
- **Onderdeel van de planselectie**
 - De gemeente kan de sociale woningen onderdeel maken van de planselectie. De door de gemeente geselecteerde projectontwikkelaar verkoopt de bouwgrond dan door aan de corporatie of bouwt de sociale huurwoningen zelf en verkoopt deze turn-key aan de woningcorporatie. In de tender moet duidelijk staan op welke manier de (financiële) voorwaarden, waartegen de grond of de woningen aan de corporatie worden aangeboden, worden bepaald en of deze woningen verplicht moeten worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.



MARKTBENADERING – WONINGCORPORATIE (2)

■ Directe verkoop aan de corporatie

- Het is ook mogelijk om de sociale woningbouw buiten de planselectie te houden en de bouwgrond direct aan de corporatie te verkopen. Dit kan alleen als de sociale huurwoningen een volledig eigen gebouw zijn, dat zelfstandig kan worden gerealiseerd. De gemeente en de corporatie stellen dan gezamenlijk het plan op voor de sociale huurwoningen.

■ Wat geeft de doorslag?

- De voorkeur van de corporatie is van belang: wil de corporatie liever zelf bouwen of turn-key afnemen?
- Bouwgrond direct aan de corporatie verkopen kan uitsluitend als zij een volledig zelfstandig gebouw maken.
- Het is hoe dan ook belangrijk om bij de planuitwerking en de uitvraag rekening te houden met de voorkeur van de corporatie in bijvoorbeeld woningtypes en -groottes. Daarnaast moet bijvoorbeeld in de beeldkwaliteit rekening worden gehouden met wat betaalbaar is voor een corporatie.

INTERMEZZO – GECOMBINEERD PROJECT

- In de realisatiestrategie is het uitgangspunt dat de gemeente twee partijen selecteert (één bouwer voor het gemeentelijk vastgoed en één ontwikkelaar voor de woningen). Als alternatief is het wellicht ook mogelijk om één partij voor het totaal te selecteren. Dit is vooral aan de orde als:
 - Het bij nadere uitwerking toch niet mogelijk blijkt om het maatschappelijk vastgoed volledig in een eigen gebouw te realiseren dat constructief zelfstandig is van het woningbouwprogramma.
 - Het in de fasering en (bouwplaats)planning efficiënter is om hier met één partij te werken.
- Als voor deze richting wordt gekozen, is het belangrijk om de aanbestedingsregels in acht te nemen. Juridische advisering is in dat geval gewenst.
- Het selecteren van een bouwpartij voor het gemeentelijk vastgoed gebeurt normaliter op basis van een veel gedetailleerder ontwerp dan een planselectie voor woningbouwontwikkeling. Als er voor een gecombineerde bouw- en ontwikkelpartner wordt gekozen, is het belangrijk om van tevoren te bepalen op welk detailniveau een en ander in de markt wordt gezet.
- Mocht deze benadering nodig zijn, dan is het aan te raden om voorafgaand aan de aanbesteding een marktconsultatie uit te voeren.

EIGENDOMSSITUATIE (1)

Exploitatie en gebruik

- Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de beheersbaarheid (exploitatie en gebruik) van het plan voor eindgebruikers. Bij het uitwerken van het plan voor De Nieuwe Korf zijn diverse partijen betrokken, die in de eindsituatie eigendom verkrijgen in het gebied. In de eindsituatie zijn naar huidig inzicht de volgende eigenaars betrokken:
 - Gemeente (maatschappelijk vastgoed en parkeren)
 - Woningcorporatie (sociale huur)
 - Particuliere kopers
 - Belegger voor de middeldure huurwoningen
 - Eventueel een commerciële belegger of eigenaar voor commerciële functies (o.a. horeca en bowling/ontspanning)
- In het voorkeursscenario zijn de bouwblokken zodanig gepositioneerd dat een complexe eigendomssituatie met een VVE met al deze partijen voorkomen kan worden. Wel is op kleinere schaal een vermengde eigendomssituatie waarschijnlijk.



EIGENDOMSSITUATIE (2)

Parkeren en overige functies

- Uitgangspunt is dat de gemeente eigenaar wordt van het parkeren, omdat hier openbaar parkeren wordt gerealiseerd (voor iedereen en altijd gratis toegankelijk). Dit parkeren kan ook worden gebruikt door gebruikers van het omliggende winkelcentrum en bewoners. Er komen geen toegewezen parkeerplaatsen. Deze mobiliteitsstrategie volgt uit de wens om het parkeren zo efficiënt mogelijk te benutten.
- De wens is om ruimte voor bowling/ontspanning en de horeca terug te brengen in het gebied. Nu is de gemeente vastgoedeigenaar van deze functie. Dit zijn echter commerciële voorzieningen. De gemeente zal later nog moeten bepalen of zij in het nieuwe gebouw van deze functies eigendom wil behouden of niet.
- Belangrijk is: *Begin with the end in mind*: wat moet er vooraf goed geconditioneerd zijn zodat in de exploitatie- en gebruikfase de functies optimaal renderen (qua gebruik, organisatie, maatschappelijk en financieel).

VERVOLGSTAPPEN VOOR OPTIMALE SELECTIE

- Voordat de markt kan worden betrokken, zijn voor het realiseren van het project enkele vervolgstappen cruciaal:
 - het verder uitwerken van het ruimtelijk plan inclusief gemeentelijke besluitvorming;
 - het voorbereiden en vervolgens vaststellen van een grondexploitatie;
 - het uitwerken van het gemeentelijk vastgoed (programma van eisen, ontwerp), inclusief een investeringsbesluit (budget);
 - het verder uitwerken van de planning en de samenhang van de verschillende locaties, en op welk moment de selectieprocedure kan plaatsvinden;
 - om de locatie te kunnen ontwikkelen, zijn enkele voorbereidende stappen nodig, waaronder in elk geval de realisatie van de nieuwe sporthal en de tijdelijke voorziening voor het theater. Deze stappen zijn nu slechts globaal onderzocht.

- **Optie Marktconsultatie**
- De gemeente kan overwegen voorafgaand aan de tenderprocedure een marktconsultatie uit te voeren om de tenderprocedure beter af te stemmen op de markt. Met een marktconsultatie vraagt de gemeente marktpartijen vooraf om mee te denken met het plan om dat beter af te stemmen op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Dit kan de gemeente helpen om een aanbesteding uit te brengen die beter aansluit op de markt.
- Een marktconsultatie is vooral een logisch instrument als het project afwijkt van wat gangbaar is. De gemeente kan dan minder goed de reactie van de markt op de aanbesteding inschatten. In dat geval kan de beoogde aanbesteding eerst middels een marktconsultatie met de markt worden besproken.



REALISATIESTRATEGIE: OVERIGE LOCATIES

- De realisatiestrategie met betrekking tot de andere betrokken locaties is relatief eenvoudig. Dit komt door de eenvoudigere programmering van de locatie ten opzichte van De Nieuwe Korf.
- Op het Burgemeester Buiningpark is alle grond van de gemeente, en deze blijft ook van de gemeente. Deze plek is de voorkeurslocatie voor de nieuwe sporthal. Omdat mogelijk te maken moet de gemeente sportvelden en andere functies verplaatsen. Pas daarna is er ruimte om een nieuw sporthal te bouwen. De gemeente is hier zelf verantwoordelijk voor en besteedt dit aan. De aanbesteding van de bouw van de sporthal staat los van de aanbesteding van de bouw van het cultureel centrum.
- Op de locatie van Eikenlaan 1 ligt woningbouw voor de hand. De gemeente kan deze locatie middels een tenderprocedure (voor projectmatige bouw) op de markt brengen of als vrije kavels aan particulieren verkopen. Een en ander is afhankelijk van de gekozen programmering.
- Voor de locatie van Hamerveldseweg 77 is de programmering nog onduidelijk. Er moet onder andere worden nagedacht over de herbestemming van de monumentale voormalige boerderij. De gemeente moet afwegen of zij van te voren een uitgewerkt programma wil meegeven voor dit gebouw, of dat zij dit gebouw met ruime gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden wil verkopen. Het andere gedeelte van de bibliotheek kan worden gesloopt voor de nieuwbouw van woningen met eventueel een winkel. Afhankelijk van de gekozen programmering van de monumentale boerderij, is het goed voorstelbaar dat de gemeente voor beide delen een aparte verkoopprocedure organiseert. Dit is met name logisch als de boerderij (mogelijk) wordt verkocht aan een toekomstige eindgebruiker, die geen ontwikkelaar is.



stadkwadraat

