Raadsvergadering: 15 oktober 2024
Registratienummer: R 2408254

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten Stadskade Almelo (INT – 91458) en de vervolgopdracht (INT – 91459).
2. Ten behoeve van de definitiefase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 570.000,-- en dit te dekken vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Gedaan in de openbare vergadering van 15 oktober 2024,

de griffier,	**de burgemeester,**
drs. J.W. Scherpenzeel	**R.T.A. Korteland**

Raadsvergadering: 15 oktober 2024
Registratienummer: R 2408254

Naam: P. Jonkman
Datum: 10 april 2024
Team/teamonderdeel: US Stedelijke Uitvoering

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Voorbereidingskrediet Stadskade**
Portefeuillehouder	**G.J. Overmeen-Bakhuis**

Samenvatting raadsvoorstel

De gebiedsontwikkeling van Stadskade is voor Almelo een prioritaire gebiedsontwikkeling (bron: Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling Almelo ontwikkelt (INT – 77677)). Op 23 april 2024 heeft het college de nota van uitgangspunten en vervolgopdracht voor de gebiedsontwikkeling Stadskade vastgesteld. Deze nota van uitgangspunten vormt de basis voor de vervolgfase in de gebiedsontwikkeling namelijk het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen, haalbaarheidsstudies en stedenbouwkundigplan. Om het gebied Stadskade verder te kunnen ontwikkelen, stellen wij u voor kennis te nemen van de nota van uitgangspunten en vervolgopdracht. En stellen wij u voor het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten Stadskade Almelo (INT – 91458) en de vervolgopdracht (INT – 91459).
2. Ten behoeve van de definitiefase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 570.000,-- en dit te dekken vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Inleiding

Het voornemen is om het gebied Stadskade te her ontwikkelen. Op 25 juli 2023 heeft het college besloten om te komen tot een nota van uitgangspunten en ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling Stadskade. Hierover is de raad destijds geïnformeerd door middel van een raadsbrief (Raad 7751). Het resultaat hiervan is de opgestelde nota van uitgangspunten stadskade (INT – 91458) hierna te noemen "NvU". Op basis van de NvU met de vervolgopdracht (INT – 91459) kan de volgende stap in dit proces worden gezet door middel van het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen, het doen van haalbaarheidsstudies en het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

Beoogd effect

De vastgestelde NvU is de basis om te komen tot een stedenbouwkundig programma van eisen, haalbaarheidsstudies en stedenbouwkundig plan met grondexploitatie en planning (fasering) voor het gebied stadskade. Door het beschikbaar stellen van krediet kunnen de kosten van de volgende fase gefinancierd worden, vooruitlopend op een vast te stellen grondexploitatie voor het gebied.

Argumenten voor

1.1 Er wordt een volgende stap gezet richting een gefaseerde herontwikkeling van de binnenstad

Met de bouw van Haven-Zuid, het terugbrengen van het water in de binnenstad met de haven en het opnieuw inrichten van het marktplein is een start gemaakt met de herontwikkeling van de binnenstad. Door Stadskade te her ontwikkelen tot een levendig waterfront aan weerszijden van het water wordt de volgende fase in de ontwikkeling van de binnenstad ingezet. Om het project Stadskade verder uit te kunnen werken zijn de vervolgstappen noodzakelijk.

2.1 Voor de vervolgstappen c.q. verdere uitvoering van het project is een voorbereidingsbudget

benodigd.
Voor het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen, het doen van haalbaarheidsstudies en het opstellen van een stedenbouwkundig plan met grondexploitatie en planning (fasering) voor het gebied stadskade worden kosten gemaakt (geraamd op € 570.000,--). Deze kosten kunnen vooruitlopend op de ontwikkelingen niet rechtstreeks verrekend worden met eventuele toekomstige financiële voordelen (bv. verkoopopbrengsten) binnen de totale gebiedsontwikkeling van het project Stadskade. Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet kunnen de kosten gefinancierd worden en kan worden gestart met de vervolgwerkzaamheden.

2.2 Het instellen van een krediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
In de huidige begroting zijn geen middelen gereserveerd voor de verdere uitwerking en concretisering van Stadskade. Met het voteren van een krediet worden hiervoor middelen beschikbaar gesteld.

Kanttekeningen
1.1 De opgave voor Stadskade is complex.
Door de omvang en ligging van Stadskade, de verschillende eigenaren en vele (verschillende) belangen en meningen is op voorhand te stellen dat de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet verschillend zal worden gewaardeerd. We streven naar een geaccepteerde oplossing en het beste integraal afgewogen plan voor Almelo.

Kosten, opbrengsten en dekking
Om de gebiedsontwikkeling Stadskade de komende periode verder uit te werken, worden voorbereidende (plan)kosten gemaakt tot het moment van vaststellen van de grondexploitatie. De (plan)kostenscan is gebruikt als basis voor de berekening van de te verwachten kosten. Hiermee is het totaal aan (plan)ontwikkelingskosten berekend voor de duur van deze fase van het project.

De middelen die beschikbaar gesteld moeten worden, betreffen het dekken van de ambtelijke uren en de benodigde opdrachten en onderzoeken.

Overzicht:

-	Kosten projectgroep (2024/2025)	€ 305.000,--
-	Raming externe onderzoeken	€ 210.000,--
-	Totaal	€ 515.000,-- (exclusief BTW)
-	Ca. 10 % onvoorzien	€ 55.000,--
-	Totaal	€ 570.000,--

Deze gebiedsontwikkeling kent een substantieel onrendabele top waarvoor te zijner tijd ook een beroep zal worden gedaan op de reserve stedelijke ontwikkeling. Daarnaast zal in de volgende fase ook maximaal ingezet worden op het verkennen naar het verkrijgen van subsidiegelden en het vinden van dekking vanuit andere dekkingsbronnen.

De toekomstige (binnenstedelijke) grondexploitatie zal naar verwachting niet winstgevend zijn. Het te zijner tijd inbrengen van de voorbereidingskosten in deze grondexploitatie leidt tot een verdere verslechtering van de toekomstige grondexploitatie. Daarom wordt voorgesteld om de voorbereidingskosten van € 570.000,-- te dekken uit de reserve stadsontwikkeling, welke voor deze financiële opgaven is ingesteld.

Vervolg
Indien uw raad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen dan wordt gestart met :
- een stedenbouwkundig programma van eisen
- haalbaarheidsstudies
- stedenbouwkundig plan

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Stadskade (INT - 91458
2. Vervolgprojectopdracht SPvE en Stedenbouwkundig plan Stadskade (INT – 91459)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland