

**De Raad van de Gemeente Almelo:**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

**Besluit:**

1. Voor het opstellen van een gebiedsvisie Spoorzone 210.000 euro beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de algemene reserve.

---

Gedaan in de openbare vergadering van 24 mei 2022,

de griffier,

de burgemeester,



drs. J.W. Scherpenzeel



A.J. Gerritsen

Naam: M. Stamsnieder-Mensen en G. Tjihuis  
Datum: 26 april 2022  
Team/teamonderdeel: ADV Advies/

## Voorstel aan de raad

Onderwerp  
Portefeuillehouder

**Gebiedsvisie Spoorzone**  
**E.J.F.M. van Mierlo**

### Samenvatting raadsvoorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om middelen beschikbaar te stellen om samen met stakeholders en marktpartijen een gebiedsvisie op te stellen voor de Spoorzone, bestaande uit de gebieden Westerdok, Stationsgebied, Kerkelanden en bedrijventerrein Achter de Molen.

Het document heeft als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor de Spoorzone als geheel en de verschillende deelgebieden nader te bepalen. Het opstellen van een gebiedsvisie geeft behalve het komen tot een plan aanleiding tot een dialoog met betrokkenen bij het gebied over de toekomst ervan. Op basis van deze gebiedsvisie waarin ook al een doorvertaling naar kansen, opgaven, investeringsagenda en mogelijke coalities is opgenomen, kan vervolgens een doorvertaling worden gemaakt naar een gebiedsprogramma waarin een concrete aanpak wordt voorgesteld voor de verdere ontwikkeling van de Spoorzone en de verschillende deelgebieden de komende jaren.

Voor het opstellen van de gebiedsvisie voor de Spoorzone is bedrag benodigd van 300.000 euro. 90.000 euro hiervan kan worden gedekt uit de stelpost 'personele inzet stadsontwikkeling'. Voor de overige 210.000 euro wordt uw raad gevraagd een voorbereidingskrediet in te stellen en dit te dekken uit de algemene reserve.

### Voorgesteld raadsbesluit

1. Voor het opstellen van een gebiedsvisie Spoorzone 210.000 euro beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de algemene reserve.

### Inleiding

Met de Omgevingsvisie als basis heeft het college vorig jaar een gerichte uitvoeringsagenda voor stadsontwikkeling opgesteld (B&W - 8674). Deze agenda geeft houvast en kader voor de ontwikkeling van wijken, gebieden en locaties. Hierin is een aantal gebieden benoemd of bekrachtigd als prioritaire ontwikkelopgaven voor de komende jaren. Een van deze prioritaire ontwikkelopgaven is de Spoorzone (Westerdok, Stationsgebied, Kerkelanden en het bedrijventerrein Achter de Molen). De transformatie van deze locaties kan een hefboom zijn in de stadsontwikkeling, ze verbinden het centrum met de omliggende wijken.

Tevens heeft het college in dit kader besloten om voor de Spoorzone, samen met relevante stakeholders en marktpartijen, een programmatische uitvoeringsgerichte aanpak uit te werken. De spoorzone vraagt om een kwaliteitsimpuls met een eigen identiteit die echt een toevoeging is voor de stad Almelo. Deze is reeds in gang gezet met de herontwikkeling van diverse locaties en panden, maar daarmee wordt het belang ook steeds groter om te gaan sturen op de samenhang en vanuit de dynamiek in het gebied samen met partners nieuwe kansen te signaleren.

Met een gebiedsvisie formuleren we het kader om de kwaliteiten van het gebied zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de ontwikkelingsmogelijkheden en initiatieven.

Daarmee bepalen we onze eigen focus en inzet voor dit gebied, kunnen we samen met marktpartijen en andere partners zoals corporaties en ProRail de gezamenlijke opgaven en kansen in dit gebied verkennen en de eerste verkenningen doen naar mogelijke samenwerkingen op zowel de (harde) ruimtelijke opgaven als de (zachte) sociale en maatschappelijke opgaven in dit gebied. Met dit raadsvoorstel vragen we u om de benodigde middelen beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie voor de Spoorzone.

### *Doel gebiedsvisie Spoorzone*

Om investeringen en initiatieven in de Spoorzone te bevorderen is een helder toekomstperspectief, een keuze voor een onderscheidende identiteit en daarmee keuzes in programma en inrichting noodzakelijk: kiezen om gekozen te worden! Een koers dus om van daaruit de juiste prioriteiten te kunnen stellen. Dit visiedocument is geen blauwdruk, maar een heldere richting met een menukaart van ontwikkelkansen en ambities<sup>2</sup>. Het is een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen die het profiel van de Spoorzone verder versterken. Het document heeft als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor de Spoorzone als geheel en de verschillende deelgebieden nader te bepalen. Hierbij wordt de stip op de horizon bepaald, maar de weg er naar toe ligt niet vast.

Het opstellen van een gebiedsvisie geeft behalve het komen tot een plan aanleiding tot een dialoog met betrokkenen bij het gebied over de toekomst ervan. Een grote meerwaarde van de gebiedsvisie zit dus niet alleen in het eindproduct, maar ook in het proces richting het vaststellen ervan. Het participeren van de bewoners, eigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, corporaties, provincie, ProRail en andere belanghebbenden in het gebied is dan ook een belangrijk element. Een element dat niet alleen zorgt voor draagvlak voor je visie, maar ook voor een basis voor samenwerking en het komen tot het sluiten van convenanten en (gebieds)deals erna. Ook vormt het de basis voor gesprekken over subsidies en het gebruik maken van beschikbare (rijks)regelingen.

In de gebiedsvisie komen tenminste de volgende onderdelen aan de orde, deze worden in de uitvraag ook nadrukkelijk meegenomen:

- Gebiedsanalyse Spoorzone
- Gebiedsprofilering en identiteit
- Ambities, kansen en opgaven: fysiek en sociaal
- Ambities, kansen en opgaven per deelgebied
- Samenwerking met partners
- Investeringsagenda/ realiseringstrategie

Daarmee is deze gebiedsvisie geen reguliere visie met alleen ruimtelijke vergezichten, maar nadrukkelijk ook al een doorvertaling naar kansen, opgaven, investeringsagenda en mogelijke coalities.

Op basis van deze verschillende elementen kan vervolgens een doorvertaling worden gemaakt naar een gebiedsprogramma waarin een concrete aanpak wordt voorgesteld voor de verdere ontwikkeling van de Spoorzone en de verschillende deelgebieden de komende jaren.

Vanzelfsprekend zullen lopende trajecten, zoals Westerdok waarover al besluitvorming in de stuurgroep heeft plaatsgevonden, worden meegenomen in dit proces.

De doorlooptijd van dit traject wordt voorzien op circa 9 maanden na werving van een bureau. Indien het raadsbesluit eind mei wordt genomen, betekent dit dat de visie februari 2023 gereed is.

### **Beoogd effect**

Een samenhangende visie op de ontwikkeling van de Spoorzone draagt bij aan het gebiedsgericht sturen op gewenste ontwikkeling. Dit gaat om het verbinden, programmeren en in samenhang bekijken van individuele ontwikkellocaties en het inzetten op sociale programma's in die delen van de spoorzone waar ook herstructureringsopgaven liggen. Intern is de gebiedsvisie richtinggevend voor gemeentelijk beleid en projecten. Richting de buitenwereld moet deze visie de juiste initiatieven en investeringen ontlokken, passend binnen het ambitieniveau van de stad en de gewenste ontwikkelrichting van de Spoorzone.



Op basis van deze gebiedsvisie waarin ook al een doorvertaling naar kansen, opgaven, investeringsagenda en mogelijke coalities is opgenomen, kan vervolgens een doorvertaling worden gemaakt naar een gebiedsprogramma waarin een concrete aanpak wordt voorgesteld voor de verdere ontwikkeling van de Spoorzone en de verschillende deelgebieden de komende jaren.

## **Argumenten voor**

### *1.1 Het besluit past in het ingezet beleid*

Het opstellen van een gebiedsvisie Spoorzone sluit aan op uitvoeringsagenda stadsontwikkeling, waarin de Spoorzone is aangewezen als prioritair gebied en waarvoor een uitvoeringsaanpak opgesteld moet worden. Op deze manier kan dit jaar al een stap worden gezet die de basis vormt voor een verdere uitwerking naar een meer integrale gebiedsgerichte programmatische aanpak van de Spoorzone.

### *1.2 Zorgvuldige gebiedsontwikkeling, met aandacht voor lopende initiatieven is uitgangspunt*

In de op te stellen gebiedsvisie is aandacht voor diverse opgaven zowel op fysiek als maatschappelijke terrein. Daarnaast worden bewoners, stakeholders en initiatiefnemers betrokken om te komen tot een integraal en gedragen plan. In de visievorming worden, waar mogelijk, al lopende projecten en initiatieven meegenomen, waaronder het Westerdokgebied, Achter de Molen, de rechtbank en de omgeving van het ROC. De gebiedsvisie bevordert zo de onderlinge samenhang tussen projecten en kan leiden tot versnelling en versterking.

### *1.3 Investerings richten*

Als we ons niet inzetten voor de duurzame ontwikkeling van het gebied, dan is de kans zeer groot dat de investeringen in bijvoorbeeld Westerdok en de rechtbank op zichzelf blijven staan, zonder in verbinding gebracht te worden met andere initiatieven of doelen. Zo gaat er waarde verloren. Bovendien bestaat het risico dat het gebied oninteressant wordt, waardoor er niet in geïnvesteerd wordt en het uiteindelijk niet meer wordt dan een toevallig samengesteld geheel van losse elementen. En dat wil je niet op zo'n belangrijke plek in onze stad. De ervaring leert dat keuzes maken soms leidt tot twijfel of je daarmee 'geen kansen mist', maar in de praktijk juist het tegenover gestelde waar blijkt te zijn: keuzes maken en kiezen voor een uitgesproken identiteit en placemaking trekt juist investeringen aan.

### *1.4 Voor de overige kosten dient de algemene reserve te worden aangesproken*

Vanuit de stelpost 'personele inzet stadsontwikkeling' zijn middelen beschikbaar voor de inzet van een senior op het gebied van gebiedsontwikkeling die begin mei in dienst komt van de gemeente Almelo. De inzet van overige interne projectteamleden voor het komen tot de gebiedsvisie voor de spoorzone wordt niet uit de stelpost 'personele inzet stadsontwikkeling' gedekt, en dient te worden meegenomen in een voorbereidingskrediet. Hetzelfde geldt voor de kosten van externe adviseurs en communicatie en participatie.

## **Kanttekeningen**

Bij de behandeling van de programmabegroting 2022 is aan de Raad een toezegging gedaan dat voor de zomer van 2022 het college met basisregels komt voor inzet van de reserve stadsontwikkeling. Deze basisregels zijn nog niet vastgesteld. Maar aangezien de reserve stadsontwikkeling geëigend lijkt voor projecten als de Spoorzone, kan nadat de Raad deze basisregels heeft vastgesteld en deze kosten binnen deze regels passen, de raad voorgesteld worden de Algemene Reserve in 2022 voor hetzelfde bedrag aan te zuiveren vanuit de reserve stadsontwikkeling.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

De verwachte kosten voor het maken van een gebiedsvisie zijn € 300.000,- Dit is inclusief interne kosten, externe begeleiding, kosten van onderzoek en communicatie. Voor de inzet van een senior op het gebied van gebiedsontwikkeling die begin mei in dienst komt, is € 90.000,- beschikbaar uit de stelpost 'personele inzet stadsontwikkeling'

We stellen u voor om voor het resterende bedrag van € 210.000,00 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit betreft de inzet van overige interne projectteamleden en externe begeleiding en onderzoek. Daarnaast zijn er kosten opgenomen voor communicatie en participatie. Voorgesteld wordt dit krediet in eerste instantie te dekken uit de algemene reserve.

Specificatie	Activiteiten	Kosten
<b>Interne personeelskosten</b>	- Projectleider spoorzone (gem 16 uur per week)	€ 90.000
	- Projectteamleden (8 leden, gem 2 uur per week)	€ 70.000
<b>Kosten extern personeel</b>	- Gebiedsvisie	€ 75.000
	- Realiseringsstrategie	€ 10.000
	- Financiële haalbaarheid	€ 20.000
	- Communicatie- en participatie	€ 15.000
<b>Bijkomende kosten</b>	Onvoorzien	€ 20.000
<b>Totaal</b>		€ 300.000

## Vervolg

Voor het opstellen van de gebiedsvisie wordt een extern bureau geworven. Deze zal begeleid worden door een interne projectgroep met onder meer de disciplines stedenbouw, verkeer, economie, duurzaamheid, communicatie, herstructurering en wonen. Deze projectgroep staat onder leiding van een projectleider spoorzone.

Op basis van de gebiedsvisie kan in het vervolg een besluit genomen worden over:

- Een gebiedsprogramma Spoorzone;
- Het in ontwikkeling nemen van één of meerdere projecten, die in de volgende fase verder worden uitgewerkt
- De sociale en maatschappelijke opgaven die gekoppeld zijn aan de herstructureringsopgaven

## Bijlagen

n.v.t.

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

---