

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Voor de uitvoering van het project Impulsaanpak Winkelgebieden Groot Gravenkwartier een krediet in te stellen van € 2.523.232.
2. Dit krediet als volgt te dekken uit:
 - Specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden (subsidie) € 1.042.382,-
 - reserve Stadsontwikkeling € 980.850,-
 - taakveld riolering € 500.000,-
3. Het krediet onder dictumpunt 2 onder b te activeren, en:
 - de afschrijvingslasten van € 39.234 te dekken uit een onttrekking aan een daartoe in te stellen bestemmingsreserve dekking afschrijvingslasten;
 - hiervoor wordt er € 980.850 onttrokken uit de reserve Stadsontwikkeling en gestort in de bestemmingsreserve dekking afschrijvingslasten;
 - de rentelasten van € 9.809,- in het eerste jaar (daarna jaarlijks aflopend) te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve Stadsontwikkeling.
4. Een grondexploitatiebegroting voor de locatie Hagengracht 13-15 conform de 'specificatie grondexploitatie' (INT-95020) vast te stellen (onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet).
5. Een krediet ter grootte van € 377.800,- ter beschikking te stellen ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering.
6. Voornoemde krediet te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: D. Aalderink
Datum:
Team/teamonderdeel: eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Kredietaanvraag project Impulsaanpak Winkelgebieden Groot Gravenkwartier en vaststelling grondexploitatie Hagengracht 13-15
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

De raad besluit een krediet in te stellen voor de uitvoering van het project Impulsaanpak Winkelgebieden Groot Gravenkwartier en het in exploitatie nemen van de locatie Hagengracht 13-15. Het project bestaat uit de (her)ontwikkeling van een drietal percelen in het Groot Gravenkwartier tot woningbouw, de herinrichting van de Hagengracht en een nieuwe voorgevel voor het Hofkeshuis.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Voor de uitvoering van het project Impulsaanpak Winkelgebieden Groot Gravenkwartier een krediet in te stellen van € 2.523.232,-.
2. Dit krediet als volgt te dekken uit:
 - Specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden (subsidie) € 1.042.382,-
 - reserve Stadsontwikkeling € 980.850,-
 - taakveld riolering € 500.000,-
3. Het krediet onder dictumpunt 2 onder b te activeren, en:
 - de afschrijvingslasten van € 39.234 te dekken uit een onttrekking aan een daartoe in te stellen bestemmingsreserve dekking afschrijvingslasten;
 - hiervoor wordt € 980.850,- onttrokken uit de reserve Stadsontwikkeling en gestort in de bestemmingsreserve dekking afschrijvingslasten;
 - de rentelasten van € 9.809,- in het eerste jaar (daarna jaarlijks aflopend) te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve Stadsontwikkeling.
4. Een grondexploitatiebegroting voor de locatie Hagengracht 13-15 conform de specifieke grondexploitatie (INT-95020) vast te stellen (onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet).
5. Een krediet ter grootte van € 377.800,- ter beschikking te stellen ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering.
6. Voornoemd krediet te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten.

Inleiding

In mei 2019 heeft u de visie *“Nieuwe tijden breken aan, Koers binnenstad Almelo”* (hierna: de Koers) vastgesteld. Met de vaststelling van de Koers is een keuze gemaakt voor een nieuwe kaart van de binnenstad. In november 2021 is vervolgens de specifieke visie *“Het Groot Gravenkwartier, visie op de transformatie van de Grotestraat Noord Almelo”* (hierna: de Visie) vastgesteld. Voor het gebied Groot Gravenkwartier geldt dat daar niet meer de focus ligt op detailhandel, maar dat ruimte wordt geboden aan een mix van functies, met de nadruk op wonen. Voor de uitvoering van deze Visie zijn al een aantal concrete stappen gezet, zoals de vaststelling van de Spelregelkaart (Raad – 7354), drie succesvolle Startbouwimpuls-aanvragen, de herinrichting van Grotestraat-Noord en Kerkstraat en een aantal transformaties in wording. In de Spelregelkaart zijn twee trajecten van elkaar onderscheiden waarin de gemeente samen met de vastgoedeigenaren in het gebied wil toewerken naar realistische plannen. Eén traject betreft de aanvraag Impulsaanpak winkelgebieden. Het afgelopen anderhalf jaar hebben wij intensief met diverse private partijen gesproken over een haalbare subsidieaanvraag voor

de rijks subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden. Dit heeft erin geresulteerd dat er met twee private partijen een aanvraag is ingediend voor de 4^e tranche. Deze aanvraag is in december 2024 door het Rijk toegekend. De gemeente ontvangt € 1.042.382,- aan subsidie om het project uit te (laten) voeren.

Het projectplan bevat de volgende onderdelen en voorlopige planning:

Grotestraat 62, Hofkeshuis (publiek) 2025/2026

De gemeente onttrekt de winkelfunctie in het Hofkeshuis en transformeert het pand naar een museum met een toonaangevende gevel.

Grotestraat 37 (privaat) – 2025

Onttrekken winkelfunctie van het pand en transformatie naar een woongebouw met 4 appartementen, waarbij de historische gevel wordt behouden en gerestaureerd.

Grotestraat 39/41 (privaat) – 2025-2026

Onttrekking winkelfunctie van het pand en vervolgens sloop/nieuwbouw 43 appartementen aan de Grotestraat en aan de Hagengracht. Het pand wordt voorzien van een binnenplaats en een halfverdiepte parkeergarage.

Perceel Hagengracht 13-15 (publiek/privaat) – 2026/2027

Dit perceel betreft een braakliggend terrein in eigendom van de gemeente en wordt aanbesteed ten behoeve van de ontwikkeling van 7 grondgebonden stadswoningen met een gezamenlijke binnentuin. Dit plan wordt door de gemeente in de markt gezet middels een aanbesteding.

Herinrichting Hagengracht (publiek) - 2027/2028

De Hagengracht en de Jan Muldersgang, de steeg tussen de Hagengracht en de Grotestraat, worden opnieuw ingericht om aan te sluiten bij de opgevoerde kwaliteit van de toekomstige situatie.

Beoogd effect

Met behulp van de ontvangen subsidie trachten wij verder uitvoering te geven aan de Koers en Visie Groot Gravenkwartier en concreet invulling te geven aan de doelen van het aantrekkelijk maken van het gebied door een mix van functies van wonen, winkelen en maatschappelijke functies (museum). Met deze kredietaanvraag kan de gemeente het voornoemde projectplan starten.

Argumenten voor

1.1. Met het project wordt invulling gegeven aan de met inwoners, winkeliers, pandeigenaren en overige stakeholders tot stand gekomen Koers op de binnenstad (2019) en Visie Groot Gravenkwartier (2021).

De Koers en de Visie worden breed gedragen door de diverse stakeholders in het gebied en samenleving. In beide documenten zijn doelen geformuleerd om tot een sterkere binnenstad te komen. Hoewel wij al diverse stappen hebben gezet, kunnen wij met behulp van deze subsidie verdere uitvoering geven aan de Visie en een noodzakelijke stap zetten om de transformatie kracht bij te zetten.

1.2. Met het project wordt invulling gegeven aan diverse gemeentelijke visies en afspraken

Diverse bestuurlijke documenten zoals de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling (juli 2021), de Ruimtelijke Programmatische Visie (okt. 2022) wijzen de Binnenstad aan als een prioritair gebied voor stedelijke ontwikkeling. Een gastvrije binnenstad met groen en blauwstructuren, het zichtbaar maken van verborgen parels en het faciliteren van stadse woonmilieus vormen belangrijke principes. Het huidige project omvat al deze elementen en levert daarmee een essentiële bijdrage aan het realiseren van deze doelstellingen. In de Woonvisie wordt de nadruk gelegd op meer inbreidingsplannen, gericht op het dure en middensegment, in de binnenstad. De woningbouwplannen van Almelo zijn tevens onderdeel van de regionale Woondeal Twente. De binnenstad van Almelo is hierin opgenomen als sleutelproject met 500 woningen. Het projectplan met daarin 54 woningen draagt daar substantieel aan bij.

1.3 Met de private partijen wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten

Conform de subsidievoorwaarden moet binnen één jaar na toekenning van de uitkering een samenwerkingsovereenkomst (SOK) worden gesloten tussen de gemeente en de private investeerders. In deze SOK worden concrete afspraken gemaakt over de uitvoering van het projectplan. Daarnaast is een aantal financiële clausules opgenomen over de toekenning van de subsidie aan de private partijen en eventueel nog te verhalen kosten in het kader van verdere planvorming.

2.1. Bij de specifieke uitkering is cofinanciering benodigd

In het kader van de subsidieregeling Impulsaanpak Winkelgebieden is cofinanciering benodigd. Deze wordt grotendeels door de reserve Stadsontwikkeling gedekt omdat deze passen binnen de kaders zoals deze zijn gesteld in de Nota reserves en voorzieningen 2022 voor het Stadsontwikkelingsfonds. De binnenstad is als prioritair gebied aangemerkt in de Uitvoeringsagenda Stadontwikkeling. De subsidie heeft concreet betrekking op de binnenstadsontwikkeling vanuit de Koers en Visie Groot Gravenkwartier. De reserve Stadsontwikkeling kan daarom worden aangewend voor de benodigde cofinanciering.

4.1 en 5.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen

Conform het Besluit Begroting van Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient uw raad expliciet te besluiten een locatie zogezegd 'in exploitatie te willen nemen', hetgeen inhoudt dat uw raad instemt met het gaan realiseren van een project met bouwgrondproductie als hoofdmoot. Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie vast te stellen en krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de bouwgrondproductiekosten, zijnde plan- en uitvoeringskosten.

4.2 De bijlage specificatie grondexploitatie (INT-95020) bevat ramingen van bedragen van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt.

Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. De geheimhouding is opgelegd omdat de bijlage Specificatie plan- en exploitatie gebied met bijbehorende grondexploitaties (INT-95020) ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is de informatie waarop geheimhouding is gelegd verstrekt aan uw raad. Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat uw raad deze geheimhouding weer opheft.

4.3 Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5, van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

Kanttekeningen

1.1. De uitvoering van het project is afhankelijk van de medewerking van private eigenaren

Voor de uitvoering en daarmee te ontvangen subsidie zijn minimaal twee private eigenaren benodigd. Wanneer één partij om onvoorziene omstandigheden moet besluiten alsnog geen uitvoering te geven aan de eigen ontwikkeling dan zal dit consequenties hebben voor de subsidie-uitkering. In de samenwerkingsovereenkomst met de private partijen zullen hiervoor afspraken worden gemaakt om dit risico te minimaliseren.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het onderstaande overzicht bevat de kosten en bijbehorende dekking op hoofdlijnen.

Benodigd krediet	€ 100.000	voorgevel Hofkeshuis		
	€ 382.432	Bijdrage aan private partijen		
	€ 379.500	Projectkosten GGK		
	€ 1.661.300	Herinrichting Hagengracht Uitvoering + VTU		
	€ 2.523.232	Totaal		
Dekking	€ 1.042.382	Subsidie IW		
	€ 300.000	MJOP taakveld riolering vervanging (2027)		
	€ 200.000	MJOP taakveld riolering afkoppeling (2027)		
	€ 980.850	Reserve Stadsontwikkeling		
	€ 2.523.232	Totaal		
Benodigd krediet	€ 377.800	Kosten grex Hagengracht 13-15		
Dekking	€ 377.800	Opbrengsten grex Hagengracht		

De dekking van de afschrijvingslasten van het deel dat gedekt wordt uit de reserve Stadsontwikkeling wordt als volgt verwerkt: er wordt € 980.850 onttrokken uit de reserve Stadsontwikkeling en gestort in de nieuw in te stellen reserve dekking afschrijvingslasten.

De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 49.043. De jaarlijkse afschrijvingslasten van € 39.234 worden onttrokken uit deze reserve dekking afschrijvingslasten. De dekking van de bijbehorende rentelasten van € 9.809 (in het eerste jaar, daarna jaarlijks aflopend) worden gedekt uit een verlaging van de structurele storting in de reserve Stadsontwikkeling.

In de programmabegroting 2025 en verder zijn voor Stedelijke Ontwikkeling middelen begroot ter dekking van deze kosten en deze benodigde middelen zijn meegenomen in de bredere gemeentelijke investeringsagenda.

Vervolg

Na een positief raadsbesluit wordt de benodigde samenwerkingsovereenkomst met de twee private partijen gesloten. De plannen voor de private ontwikkelingen en de gemeentelijke plot worden nader uitgewerkt en hierop volgend wordt de ruimtelijke procedure opgestart. Voor de gemeentelijke plot wordt de aanbesteding opgestart.

Bijlagen

- Grondexploitatie (INT- 95020)
Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (ligt ter inzage bij de Raadsgriffie)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland