

Naam: M. Weerink
Datum: 1 mei 2025
Eenheid/Programma: Programma Stedelijke ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Plan van Aanpak en voorbereidingskrediet herstructurering Ossenkoppelerhoek
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Nee
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Almelo wil haar stad in balans brengen: 'Almelo: een aantrekkelijke stad in balans'. Herstructurering draagt hieraan bij. De gemeente heeft drie wijken / buurten als prioritair gebied aangeduid voor herstructurering, waaronder Ossenkoppelerhoek. Voor Ossenkoppelerhoek is samen met de woningcorporaties een Plan van Aanpak opgesteld waarin een programmatische en gefaseerde aanpak van de herstructurering in deze wijk wordt voorgesteld. Het college heeft besloten om het Plan van Aanpak "Herstructurering Ossenkoppelerhoek wijk in beweging" vast te stellen en de raad te vragen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Ossenkoppelerhoek is opgenomen als prioritaire opgaven in de door de gemeenteraad vastgestelde Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de fysieke en sociale kansen en opgaven in het kader van de herstructureringsopgave voor de wijk Ossenkoppelerhoek, zoals opgenomen in de wijkscan (INT-94509).
2. Het Plan van Aanpak "Herstructurering Ossenkoppelerhoek wijk in beweging" (INT-94508) vast te stellen met als belangrijkste producten het opstellen van een Ontwikkelvisie en binnen deze visie het uitwerken van de volgende prioritaire projecten:
 - Boomplaats Herstructureringslocatie
 - 'Scharnierkwartier' Gebiedsontwikkeling
 - Jacob van Campenstraat Bouw van een Integraal Kindcentrum
 - Jan Vermeer en Jan Steenstraat Herstructureringslocaties.
3. De raad voor te stellen:
 - a. Kennis te nemen van het Plan van Aanpak "Herstructurering Ossenkoppelerhoek wijk in beweging" (INT-94508).
 - b. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 550.000,- voor het opstellen van een ontwikkelvisie en het uitwerken van prioritaire projecten.
 - c. Het voorbereidingskrediet te dekken uit de reserve stadsontwikkeling en de bijbehorende rentelast van structureel 5.500 euro te dekken uit de stelpost storting reserve stedelijke ontwikkeling.

Inleiding

Almelo wil haar stad in balans brengen: 'Almelo: een aantrekkelijke stad in balans'. Herstructurering draagt hieraan bij. De gemeente heeft drie wijken / buurten als prioritair gebied aangeduid voor herstructurering. Dit zijn Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek. Om te kunnen bepalen hoe de herstructureringsopgave in deze drie wijken / buurten eruitziet, zijn zowel op sociaal als fysiek gebied de kansen en opgaven in kaart gebracht in zogenoemde buurt- / wijkscans. De scans vormen de basis voor de verdere uitwerking van de herstructureringsopgave. Deze analyse is intern integraal benaderd en uitgevoerd vanuit stedelijke ontwikkeling, wijkregie, uitvoering fysiek, klimaat & milieu en wonen. Daarnaast zijn de Almelo'se woningcorporaties betrokken geweest.

Iedere wijk / buurt heeft zijn eigen karakter en identiteit en verschil mag er ook zijn. Uitgangspunt is dat integrale herstructurering bijdraagt aan de leefbaarheid en veerkracht in de wijk. Voor Kerkelanden en een groot deel van Nieuwstraatkwartier (Achter de Molen), beide als onderdeel van Almelo Centraal (de Spoorzone), heeft de gemeenteraad inmiddels een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Aan de andere kansen en opgaven in Nieuwstraatkwartier wordt ook gewerkt.

Voor Ossenkoppelerhoek is samen met de woningcorporaties een Plan van Aanpak opgesteld waarin een gezamenlijke, programmatische en gefaseerde aanpak voor herstructurering in deze wijk wordt voorgesteld. Om tot uitvoering van het Plan van Aanpak te komen is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect

Het opstellen van een ontwikkelvisie en het uitwerken van de prioritaire projecten zodat met een gezamenlijke, programmatische en gefaseerde aanpak via herstructurering een bijdrage wordt geleverd aan gedifferentieerde, leefbare en veerkrachtige wijken / buurten, specifiek in de wijk Ossenkoppelerhoek. Hiertoe zal met de woningbouwcorporaties een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.

Argumenten voor

- 1.1 De wijk- en buurtscan brengt zowel de fysieke als sociale kansen en opgaven in beeld*

De wijk- en buurtscan geeft concreet inzicht op welke manier herstructurering bij kan dragen aan de differentiatie, leefbaarheid en veerkracht in Ossenkoppelerhoek; een wijk met een eigen identiteit en karakter. De wijkscan is een nadere uitwerking van het ingezette beleid waarin Ossenkoppelerhoek is aangeduid als prioritair gebied voor herstructurering, i.c. Woonvisie Almelo 2020 – 2030, Raamovereenkomst prestatieafspraken 2022 t/m 2026 gemeente Almelo, Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling, Ruimtelijk-programmatische visie wonen en werken en Plan leefbare wijken en dorpen.
- 2.1 Een gezamenlijke, programmatische en gefaseerde aanpak in Ossenkoppelerhoek is gewenst gezien de omvang en diversiteit van de kansen en opgaven in deze wijk alsook de diversiteit in eigendomssituaties*

In Ossenkoppelerhoek liggen er kansen en opgaven op het gebied van woningbouw, onderwijs, duurzaamheid, bedrijventerreinen, overlast en sociale cohesie. Door investeringen in fysieke (her)ontwikkelingen van braakliggende percelen en vrijkomende locaties, in de openbare ruimte en in het verduurzamen en renoveren van vastgoed is er een impuls mogelijk om overlast tegen te gaan en de sociale cohesie te bevorderen. Via een programmatische aanpak kan er integraal gestuurd worden op alle kansen en opgaven die vorm krijgen in concrete activiteiten en projecten. Gezien de verscheidenheid aan eigendomssituaties kan de opgave alleen samen met betrokken partijen worden gerealiseerd.
- 2.2 Vanuit een overkoepelende visie kunnen projecten op gebiedsniveau worden uitgewerkt.*

Aangezien zowel de gemeente als de woningcorporaties zorgvuldig moeten omgaan met de inzet van middelen, is er in deze aanpak voor gekozen om de herstructurering gefaseerd aan te pakken vanuit de (nog op te stellen) ontwikkelvisie. De samenwerkingspartners hebben vooruitlopend hierop al gekozen voor onderstaande prioritering van de kansen en opgaven waarbij zij een actieve rol pakken:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1. Boomplaats | Herstructureringslocatie |
| 2. 'Scharnierkwartier' | Gebiedsontwikkeling |
| 3. Jacob van Campenstraat | Bouw van een Integraal Kindcentrum |
| 4. Jan Vermeer en Jan Steenstraat | Herstructureringslocaties. |

3.1 *Om de herstructureringsopgave van Ossenkoppelerhoek vorm en inhoud te kunnen geven is een voorbereidingskrediet benodigd*

In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling is opgenomen dat per wijk / buurt een ontwikkelvisie wordt opgesteld, gevolgd door een programmatische wijkaanpak op meerdere thema's, waaronder herstructurering. Die aanpak wordt door de woningcorporaties onderschreven voor Ossenkoppelerhoek. Dit betekent dat als eerste stap gezamenlijk een ontwikkelvisie voor Ossenkoppelerhoek wordt opgesteld. Vanuit deze ontwikkelvisie worden de kansen, opgaven en ontwikkelingen geconcretiseerd. Hier zijn capaciteit, advies en onderzoeken voor nodig. Voor het dekken van de kosten hiervan wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd. Dit is voor de gemeentelijke inzet. De woningcorporaties bekostigen hun eigen inzet.

3.2 *Ossenkoppelerhoek is onderdeel van de Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling.*
Ossenkoppelerhoek is opgenomen als prioritaire opgaven in de door de gemeenteraad vastgestelde Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling.

Kanttekeningen

2.1 *Door een wijkgerichte herstructureringsaanpak ontstaat er een risico op gebrek aan samenhang.*

Het verzilveren van kansen en het realiseren van opgaven via activiteiten en projecten moet leiden tot een wijk of buurt in balans, maar ook tot een stad in balans. Om de samenhang te waarborgen zullen alle activiteiten en projecten moeten passen binnen de stadsbrede afspraken met de woningcorporaties. De ontwikkelmanager herstructurering voert hierop regie, stemt met betrokkenen af en stuurt bij waar nodig.

2.2 *De kansen en opgaven zijn omvangrijk waardoor niet alles tegelijkertijd gerealiseerd kan worden*

Daarom is er nu gekozen voor een gefaseerde aanpak met een focus op een drietal projecten / gebiedsontwikkelingen. Zie hiervoor het Plan van Aanpak. Mochten andere kansen zich voordoen, dan wordt beoordeeld op welke manier de gemeente hierin participeert.

Kosten, opbrengsten en dekking

Om de herstructureringsopgave van Ossenkoppelerhoek vorm en inhoud te kunnen geven, worden voorbereidende (plan)kosten gemaakt. Uitgangspunt hierbij is dat de corporaties en de gemeente hun eigen inzet bekostigen. De inzet van de gemeente is hierbij omvangrijker dan die van de woningcorporaties, omdat de gemeente regie voert op de totale herstructureringsopgave in de wijk Ossenkoppelerhoek. Die opgave omvat meer dan alleen de corporatiewoningen en -locaties. In het Plan van Aanpak is dit verder uitgewerkt en zijn hier nadere afspraken over gemaakt.

Die kosten bestaan uit ambtelijke inzet en de benodigde onderzoeken en externe adviezen. Zie onderstaand overzicht waar het gevraagde voorbereidingskrediet voor de gemeente uit bestaat:

	Kosten
Kosten projectteam	€ 460.000,-
onderzoeken / extern advies	€ 50.000,-
Participatie	€ 15.000
Subtotaal	€ 525.000,-
Onvoorzien	€ 25.000,-
Totaal	€ 550.000,-

Voorgesteld wordt om het voorbereidingskrediet te dekken uit de "Reserve Stedelijke Ontwikkeling". De bijbehorende structurele rentelast van 5.500 euro wordt gedekt uit de stelpost storting reserve stedelijke ontwikkeling.

Bij de uitwerking van de herstructureringsopgave worden nadere afspraken gemaakt over de te maken kosten in de vervolgfases alsook over de gemaakte kosten door de gemeente in deze fase; concreet of deze als voorbereidingskosten op te nemen zijn in een (grond)exploitatie. Dit gaat zowel over de kosten voor capaciteit als over de onderzoeks- en advieskosten.

Voor de dekking van (inzet voor) projecten en activiteiten zullen we in de volgende fase ook de mogelijkheden van subsidies en fondsen verkennen alsook de verdeling van de kosten en baten tussen samenwerkingspartners verder uitwerken.

Uitvoering

Nadat u kennis heeft genomen van de wijkscan Ossenkoppelerhoek en het Plan van Aanpak en de raad het voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld, wordt gezamenlijk met de woningcorporaties aan de herstructureringsopgave in Ossenkoppelerhoek vorm en inhoud gegeven. Hiertoe wordt ook een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Over deze samenwerkingsovereenkomsten zal het college te zijner tijd een besluit moeten nemen en is een "go" voor de verdere uitvoering van de projecten.

Bijlagen

1. Wijkscan Ossenkoppelerhoek (INT-94509)
2. Plan van Aanpak "Herstructurering Ossenkoppelerhoek wijk in beweging" (INT-94508)
3. Raadsvoorstel (RAAD-8711)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd binnen de eenheid Stedelijke Ontwikkeling en met de betrokken adviseurs.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is met de portefeuillehouder afgestemd.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier