

Naam: M.M. Weerink
Datum: 15 april 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp: Voorbereidingskrediet
herstructurering Ossenkoppelerhoek
Portefeuillehouder: J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

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. Om te kunnen bepalen hoe de herstructureringsopgave in deze wijk eruitziet, zijn zowel op sociaal als fysiek gebied de kansen en opgaven in kaart gebracht in een zogenoemde wijkscan. Deze scan vormt de basis voor de verdere uitwerking van de herstructureringsopgave. Voor Ossenkoppelerhoek is op basis van de scan samen met de woningcorporaties een Plan van Aanpak "Herstructurering Ossenkoppelerhoek wijk in beweging" opgesteld waarin een gezamenlijke, programmatische en gefaseerde aanpak van de herstructurering in deze wijk wordt voorgesteld. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig. Wij stellen u voor het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Ossenkoppelerhoek is door uw raad opgenomen als prioritaire opgaven bij het vaststellen van de Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het Plan van Aanpak "Herstructurering Ossenkoppelerhoek wijk in beweging" (INT-94508) 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.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 550.000,- voor het opstellen van een ontwikkelvisie en het uitwerken van de prioritaire projecten
3. 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 uw raad 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 uitvoer van het Plan van Aanpak te komen is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect

Het opstellen van een ontwikkelvisie en het uitwerken van 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.

Argumenten voor

1.1 *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.

1.2 *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. |

2.1 *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 voor de gemeentelijke inzet. De woningcorporaties bekostigen hun eigen inzet.

3.1 *Ossenkoppelerhoek is onderdeel van de Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling.*

Ossenkoppelerhoek is opgenomen als prioritaire opgaven in de door de gemeenteraad vastgestelde Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling.

Kanttelingen

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

Er is nu van de drie prioritaire gebieden een separate scan gemaakt. 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.

1.2 *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 vervolgfasen 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.

Vervolg

Na het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet wordt gezamenlijk met de woningcorporaties aan de herstructureringsopgave in Ossenkoppelerhoek vorm en inhoud gegeven in de vorm van een ontwikkelvisie en een uitwerking van prioritaire projecten.

Bijlagen

1. Plan van Aanpak "Herstructurering Ossenkoppelerhoek wijk in beweging" (INT-94508)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland