

Collegevoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Westerdok en investeringskrediet Kanaalpark fase 1
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/244507
Documentkenmerk	D/25/781541
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Westerdok is een belangrijke gebiedsontwikkeling binnen de Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Voor Westerdok is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin ambities en doelstellingen uit de Ontwikkelvisie zijn geconcretiseerd. Ook zijn de plannen financieel onderbouwd. Dit heeft geleid tot een grondexploitatie, die samen met het stedenbouwkundig plan ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Het Kanaalpark is een drager voor de ontwikkeling van Westerdok en randvoorwaardelijk om Westerdok te kunnen realiseren. In de visie Kanaalpark, die separaat aan de raad wordt voorgelegd, is het deel van het Kanaalpark ter plaatse van Westerdok als eerste fase van het Kanaalpark benoemd. Om Kanaalpark fase 1 te kunnen realiseren, wordt de raad om een investeringskrediet gevraagd.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Op de bij dit voorstel behorende bijlage 11 (D/25/789125) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en f van de Woo.
2. Op grond van artikel 88, lid 2 van de Gemeentewet de informatie waarop geheimhouding is gelegd, onder deze geheimhouding, te verstrekken aan de gemeenteraad.

De raad voor te stellen:

3. Het stedenbouwkundig plan Westerdok (INT - 2595394) vast te stellen, dat onlosmakelijk is verbonden met de eerste fase van het Kanaalpark.
4. In te stemmen met afwijking van de hoogbouwvisie 'Almelo op hoog niveau' (D/25/789057) voor wat betreft de in het stedenbouwkundig plan voorgestelde hoogbouw in Westerdok.
5. Hoofdstuk 4 beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan aan te merken als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet, ten behoeve van de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.
6. De gemeentelijke grondexploitatie Westerdok conform de specificatie grondexploitatie (D/25/789053) met een geraamd tekort van 15,5 miljoen euro op eindwaarde en 12,8 miljoen euro op contante waarde vast te stellen, waarbij bijlage 11 (D/25/789125) onder geheimhouding op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet is verstrekt.

7. Ter dekking van het begrote tekort op de grondexploitatie van 12,8 miljoen euro een verliesvoorziening te treffen ten laste van de Reserve Stadsontwikkelingsfonds.
8. Een krediet van 3,7 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de geraamde kosten in de jaarschijf 2026.
9. De benodigde kredieten vanaf de jaarschijf 2027 en verder te betrekken bij de programmabegroting van de betreffende jaarschijf.
10. Ten behoeve van de toegekende Woningbouwimpuls (WBI) subsidie en Specifieke Uitkering Woningbouw op Korte Termijn (SPUK WoKT) de benodigde cofinanciering op te nemen in de grondexploitatiebegroting Westerdok.
11. Een investeringskrediet van 8,7 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Kanaalpark ter plaatse van Westerdok (fase 1) en het bevaarbaar maken van kanaal Almelo Nordhorn tussen de haven en het Banisgemaal met een kleine boot, en dit dekken ten laste van het budget Almelo Waterstad.

Inleiding

Westerdok is een belangrijke gebiedsontwikkeling binnen de Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT – 2389749). In samenspraak met ontwikkelaars met grondposities in het gebied en de Almelose woningbouwcorporaties is een stedenbouwkundig plan Westerdok (INT - 2595394) opgesteld, als concretisering van de Ontwikkelvisie. In het plan zijn o.a. de gewenste ruimtelijke en functionele inrichting uitgewerkt zodat een samenhangende, leefbare en toekomstbestendige wijk ontstaat. In het plan zijn ook beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan het Kwaliteitsteam Almelo Centraal toekomstige bouwplannen en de uitwerking van de openbare ruimte toetst. Met dit plan kan Westerdok worden ontwikkeld tot een aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor betaalbaar wonen, werken en recreatie. Een plek waar het prettig verblijven is, waar jong en oud zich thuis voelt en waar mensen uit alle geledingen van de samenleving naar elkaar omkijken.

Kernpunten van het plan:

- **Woningbouw en stedelijke voorzieningen.** Met het stedenbouwkundig plan Westerdok wordt een verouderd bedrijventerrein getransformeerd. Het plan voorziet in het toevoegen van 525 tot 575 woningen – met een verdeling van ca. 30% sociale huur, ca. 40% middenhuur/betaalbare koop en ca. 30% vrije sector – en 6.000 tot 8.000 m² stedelijke voorzieningen. Westerdok zorgt voor meer samenhang tussen de binnenstad, Indië en het intercitystation.
- **Openbare ruimte.** Westerdok is het hart van het Kanaalpark, dat de essentiële drager voor het plan vormt. In het Kanaalpark ter plaatse van Westerdok worden oevers vergroend, de verbinding naar de omgeving verbeterd en de beleving en bevaarbaarheid van het water sterk vergroot. Niet alleen langs de randen wordt ingezet op een aantrekkelijke leefomgeving, ook in de rest van het gebied komen groene binnentuinen en prettige verblijfsplekken.
- **Mobiliteit.** Westerdok is ontworpen volgens het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobility as a service, Privé auto).
- **Duurzaamheid.** Het plan zet in op klimaatadaptatie, energieneutraliteit, circulair en biobased bouwen, houtbouw en natuurinclusieve maatregelen zoals nestkasten en groene daken.
- **Welstand en beeldkwaliteit.** Westerdok bestaat uit vijf deelgebieden. Elk deelgebied kent een eigen ontwerpopgave met welstandscriteria, voortkomend uit de wisselwerking tussen architectuur en openbare ruimte.

- **Participatie.** Het stedenbouwkundig plan is in nauwe samenwerking met bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners tot stand gekomen. Ook bij de verdere planuitwerking wordt de omgeving betrokken.

Beoogd effect

Het stedenbouwkundig plan dient onder andere als stedenbouwkundig en programmatisch kader voor verdere (her-)ontwikkeling en transformatie van het ontwikkelgebied Westerdok en een groot deel van het Kanaalpark. Met het vaststellen van de grondexploitatie (GREX) worden de financiële kaders vastgelegd.

Argumenten voor

1.1 Gelet op het feit dat bijlage 11 (D/25/789125) ramingen bevat die worden uitgezet in de markt, dient geheimhouding te worden opgelegd.

Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hier sprake van.

2.1 Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

2.2 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.

3.1 De gebiedsontwikkeling Westerdok draagt bij aan de strategische doelen van de gemeente

Het plan levert een substantiële bijdrage aan de strategische doelen uit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' (INT-77677), de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (RAAD-8739) en de Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Ook geven we uitvoering aan de in 2022 gesloten en in 2025 verhoogde Woondeal Twente (INT-2209655) en de door de raad vastgestelde woningbouwplanning en -programmering 2021-2030 (INT-2207515). De eerste fase Kanaalpark ter plaatse van Westerdok geeft bovendien invulling aan de ambities uit het programma Almelo Waterstad. Het plan heeft hoge ambities en kwaliteit. Bij de ontwikkeling van Westerdok zal de gemeente actief sturen op het behouden van deze kwaliteit.

In Westerdok wordt een mix van koop- en huurwoningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd. Door het toevoegen van een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen nabij het station draagt de gebiedsontwikkeling bij aan het binden van jongeren en talent. Het wordt mogelijk voor de jeugd van nu om straks in Almelo te blijven wonen en werken als zij dit willen. Maar niet alleen voor hen biedt Westerdok een thuis. Westerdok wordt een gebied waar mensen uit alle geledingen

van de samenleving samen komen, naar elkaar omkijken en zich aan elkaar kunnen optrekken.

3.2 Westerdok wordt ingepast in de hoogwaardige groene omgeving van het Kanaalpark

Met het bouwen van woningen en stedelijke voorzieningen in hoge dichtheden wordt de openbare ruimte nog meer van belang. Hierin zijn Westerdok en het Kanaalpark onlosmakelijk aan elkaar verbonden. De visie voor het gehele Kanaalpark wordt separaat aan de raad voorgelegd (D/25/789196). Zoals in de visie opgenomen, start de eerste fase van het Kanaalpark ter plaatse van Westerdok. Kanaalpark fase 1 vormt de drager voor de realisatie van Westerdok. Zonder het Kanaalpark komt Westerdok niet tot ontwikkeling. Tegelijkertijd versterkt de kwaliteit van Westerdok de aantrekkingskracht van het Kanaalpark. Door in Westerdok te starten met realisatie van het Kanaalpark en hier een succes van te maken, ontstaat een vliegwieleffect voor de verdere ontwikkeling van het gehele Kanaalpark.

Met het Kanaalpark wordt ingezet op het bevaarbaar maken van het kanaal Almelo-Nordhorn, het verbeteren van de beleving van het water en het vergroenen van de oevers. Daarnaast voorziet het plan in aantrekkelijke dwaalmilieus met groene binnentuinen en prettige verblijfsplekken. De hoogwaardige openbare ruimte die wordt gerealiseerd, zorgt voor een prettige omgeving waar bewoners van Westerdok als ook bewoners van andere wijken in Almelo en bezoekers graag vertoeven, elkaar ontmoeten, sporten en spelen en waar de biodiversiteit wordt vergroot. De openbare ruimte heeft hiermee een positief effect op gezondheid. Een groene leefomgeving met ruimte voor ontmoeting bevordert welzijn, stimuleert beweging en draagt bij aan het voorkomen van zorgvragen.

3.3 Naast wonen en groen voorziet Westerdok in een aanvullend werk-, cultuur- en voorzieningenprogramma

Om een prettige leefomgeving voor toekomstige bewoners te creëren is niet alleen het toevoegen van woningen en openbare ruimte nodig, maar zijn ook stedelijke voorzieningen essentieel. Dit sluit aan bij de uitkomsten van onderzoeken in het kader van een Aantrekkelijke Stad in Balans (Perspectiefnota 2026). Bij stedelijke voorzieningen kan worden gedacht aan kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Ook een kleinschalige cultuurwerkplaats zou goed passen. Een grootschalig theater maakt geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan Westerdok. Uit marktonderzoek is verder gebleken dat er in Westerdok en/of de binnenstad ruimte is voor een hotel of short stay, gecombineerd met horeca of een congresfunctie. Daarnaast wordt er gekeken naar een locatie voor een nieuwe supermarkt. De exacte locatie is nog niet bepaald en wordt voor de binnenstad, Spoorzone en Indië nader verkend, met speciale aandacht voor de bereikbaarheid vanuit het gehele verzorgingsgebied.

3.4 De ontwikkeling van Westerdok draagt bij aan de ambities met betrekking tot groen, klimaatadaptatie, waterveiligheid, circulariteit, biobased en natuurinclusief bouwen

De ontwikkeling van Westerdok levert een belangrijke bijdrage aan gemeentelijke ambities op het gebied van vergroening, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen. Het stedenbouwkundig plan maakt minimaal 20.000 m² openbaar groen mogelijk. Er wordt gestreefd naar energieneutraliteit op gebiedsniveau en toepassing van duurzaam bouwen, houtbouw en biobased materialen, met daarbij aandacht voor brand- en externe veiligheid. Ook wordt natuurinclusief bouwen

gestimuleerd, onder andere middels groene daken en nestvoorzieningen.

4.1 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgenomen hoogbouw in Westerdok passend

Het stedenbouwkundig plan Westerdok bevat één toren meer dan dat de Hoogbouwvisie 'Almelo op hoog niveau' (D/25/789057) toestaat. Over de positionering van de torens is zorgvuldig nagedacht aan de hand van de Toren Checklist (opgenomen in het stedenbouwkundig plan). Het Kwaliteitsteam Almelo Centraal heeft vanuit stedenbouwkundig perspectief geoordeeld dat de voorgestelde hoogbouw passend is binnen de context van een binnenstedelijke herontwikkeling. Bij afwijking van de hoogbouwvisie, is in de Nota Hoogbouw (eveneens kenmerk D/25/789057) opgenomen dat dit aan de raad voorgelegd dient te worden.

5.1 Door hoofdstuk 4 beeldkwaliteit als beleidsregel vast te stellen ontstaat er een directe koppeling met artikel 4.19 van de Omgevingswet

In artikel 4.19 van de Omgevingswet is bepaald dat als in het Omgevingsplan regels zijn opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken, de gemeenteraad beleidsregels kan vaststellen voor de beoordeling daarvan. De welstandsparagraaf, zijnde hoofdstuk 4 beeldkwaliteit uit het stedenbouwkundig plan, wordt hiermee beleidsmatig verankerd en kan daarmee opgenomen worden in het nog op te stellen Omgevingsplan. Op deze wijze ontstaat er een consistent toetsingskader voor vergunningverlening en ruimtelijke initiatieven.

6.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen

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

7.1 Een dekking uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds is nodig om Westerdok te realiseren

Een binnenstedelijke transformatie levert vaak tekorten op in de grondexploitatie, onder meer als gevolg van het moeten aankopen en slopen van bestaand vastgoed, eventuele grondsanering en het aanpassen van bestaande ondergrondse infrastructuur. Ook de gebiedsontwikkeling Westerdok kent als gevolg hiervan een tekort van 12,8 miljoen euro. De raad wordt gevraagd om hiervoor een verliesvoorziening te treffen en deze te dekken uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds. Dit waarborgt dat de gebiedsontwikkeling niet in gevaar komt en realisatie van het gebied mogelijk wordt gemaakt. In de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (RAAD-8739) is rekening gehouden met dit resultaat van de grondexploitatie.

8.1 en 9.1 Naast vaststelling van het stedenbouwkundig plan is krediet nodig om het plan vervolgens uit te kunnen werken

Na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan door de raad, wordt onder andere de

planvoorbereiding verder opgepakt en worden de eerste werkzaamheden voor realisatie opgepakt. Om hiermee in 2026 aan de slag te kunnen, wordt de raad gevraagd een budget van 3,7 miljoen euro beschikbaar te stellen ten behoeve van de financiering van de uitgaven in de jaarschijf 2026. Voorts wordt de raad gevraagd de benodigde budgetten vanaf de jaarschijf 2027 en verder te betrekken bij de programmabegroting van de betreffende jaarschijf.

10.1 Voor de ontwikkeling van Westerdok zijn reeds een Woningbouwimpuls en SPUK WoKT subsidie toegekend aan de gemeente, waarvoor cofinanciering is vereist

Naast dekking van het tekort in de grondexploitatie door de raad, zijn voor de ontwikkeling van Westerdok reeds twee subsidieverzoeken door het Rijk gehonoreerd. Het gaat om een bedrag van ca. 2,0 miljoen euro in het kader van de Woningbouwimpuls en een bedrag van ca. 4,7 miljoen euro in het kader van de Specifieke uitkering woningbouw op korte termijn. Tegenover de toegekende middelen vanuit het Rijk staat de verplichting tot cofinanciering voor de gemeente. Deze cofinanciering is als kosten opgenomen in de grondexploitatie Westerdok en worden daarmee ten laste gebracht van de Reserve Stadsontwikkelingsfonds. De cofinanciering is hiermee onderdeel van de bredere besluitvorming over de grondexploitatiebegroting en wordt op deze wijze impliciet ook door de raad bekrachtigd.

11.1 De ontwikkeling van het Kanaalpark vraagt financiering vanuit de GREX en dekking vanuit de middelen Almelo Waterstad

In het stedenbouwkundig plan Westerdok is het voorlopig ontwerp voor het Kanaalpark ter plaatse van Westerdok opgenomen (p. 37). Het realiseren van dit eindbeeld vraagt om een gezamenlijke investering vanuit het project Kanaalpark en het project Westerdok. Een deel van de kosten wordt ten laste van de grondexploitatie gelegd. Daarnaast wordt een investeringskrediet gevraagd vanuit de middelen Almelo Waterstad. Dit omdat Kanaalpark fase 1 invulling geeft aan de ambities van Almelo Waterstad rond het bevaarbaar maken van het kanaal Almelo-Nordhorn en het verbeteren van de beleving van het water. Het krediet is bedoeld voor het ophogen van de bruggen bij De Grenzen en de Brugstraat en de aanleg van een sluis bij het Banisgemaal. Deze ingrepen maken het voor bewoners en bezoekers van Almelo daadwerkelijk mogelijk om met een kleine boot op en van het water te genieten. Daarnaast wordt het krediet ingezet voor herinrichting en vergroening van de oevers, waarmee sport, ontspanning en verblijfskwaliteit worden gestimuleerd. Met de gezamenlijke investering vanuit de projecten Westerdok en Kanaalpark kan het Kanaalpark fase 1 worden gerealiseerd, wat randvoorwaardelijk is voor de realisatie van Westerdok.

Kanttekeningen

3.1 Het toepassen van parkeernormen passend bij de doelgroepen heeft effect op de omgeving

Om een groene en aantrekkelijke openbare ruimte in Westerdok te realiseren, wordt gestreefd naar zo min mogelijk parkeren op straat. Er wordt een parkeernorm van 0,4 tot 1,0 per woning (exclusief bezoekersparkeren) gehanteerd, passend bij de doelgroep voor Westerdok die waarde hecht aan voorzieningen op loopafstand en een uitstekende bereikbaarheid per fiets, bus en trein. Nieuwe bewoners parkeren voornamelijk in (half)verdiepte parkeergarages onder de bouwblokken, terwijl bezoekers gebruik kunnen maken van de nabijgelegen JavaPark garage. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van parkeerregulering in het gebied. Dit kan leiden tot een overloop van parkeervraag naar omliggende wijken. Nader onderzoek moet uitwijzen welke

maatregelen dan nodig zijn.

3.2 In de toekomst kan de kruising Brugstraat/Sluiskade te druk worden

In de Ontwikkelvisie is vastgelegd dat de Stationsstraat tweerichtingsverkeer voor auto's wordt, terwijl De Grenzen en de Haven Noordzijde autovrij worden ingericht. Deze uitgangspunten zijn in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Eerste onderzoeken laten zien dat de verkeersmaatregelen uitvoerbaar zijn. Wel kan in 2040 een verminderde doorstroming bij de kruising Brugstraat/Sluiskade ontstaan. In het vervolgtraject wordt nader onderzoek gedaan naar optimalisatie van dit kruispunt.

3.3 Het blijkt niet of minder goed mogelijk om woningen te realiseren rondom de brandweerkazerne en de Dimence locatie in Westerdok

Het toevoegen van woningen rondom de brandweerkazerne en de Dimence locatie vraagt specifieke aandacht. Met de brandweer lopen er gesprekken en wordt onderzoek gedaan naar maatregelen aan de toekomstige woningen en naar een specifieke verkaveling, om op een zorgvuldige manier de voorgenomen ontwikkeling af te stemmen op de in 2022 gerealiseerde brandweerkazerne en bijbehorende activiteiten. Voor het Omgevingsplan doet de gemeente in afstemming met de brandweer verder onderzoek of deze aanvullende maatregelen voldoende zijn.

Met de Dimence Groep is de gemeente in gesprek om tot een goede inpassing van woningbouw rond de Dimence locatie in het plangebied te komen. Partijen zitten constructief om tafel, hoewel er bij de Dimence Groep nog wel verschillende aandachtspunten en zorgen bestaan die om een oplossing vragen. Hierbij gaat het onder andere om toekomstig verkeer langs de locatie, parkeren, overdracht en inrichting van de openbare ruimte en privacy voor de cliënten van Dimence. Voor het Omgevingsplan werken gemeente en Dimence Groep afspraken omtrent deze zaken uit.

3.4 Een deel van het plangebied bevindt zich binnen het explosieaandachtsgebied

Enkele woningblokken binnen het plangebied Westerdok bevinden zich in het explosieaandachtsgebied - een zone van 200 meter tot aan het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit vraagt dan ook extra aandacht voor externe veiligheid. De gemeente dient bij ontwikkeling in aandachtsgebieden volgens artikel 5.15 Bkl in het Omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico en kan aanvullende maatregelen of voorschriften aan nieuwbouw stellen. Door toevoeging van woningbouw en andere functies binnen het explosieaandachtsgebied neemt het aantal aanwezige personen toe. Waar de kans op ongevallen in dit gebied zeer klein is, kunnen de potentiële gevolgen van een incident groot zijn. Alle afwegingen rondom externe veiligheid worden vastgelegd en gemotiveerd in het kader van het Omgevingsplan. Het bevoegd gezag zal uiteindelijk de veiligheidssituatie integraal beoordelen op basis van een onderzoek, wet- en regelgeving, beleidskaders en technische inzichten. De Veiligheidsregio Twente zal hier nauw bij worden betrokken.

3.5 Netcongestie kan het tempo van de realisatie beïnvloeden

In Almelo wordt tot ten minste 2035 netcongestie verwacht. In het gebied Westerdok wordt hier proactief op ingespeeld. Om vertragingen in de ontwikkeling te beperken, wordt ingezet op het

behouden van bestaande netaansluitingen binnen het plangebied. Deze bestaande aansluitingen kunnen, waar technisch en juridisch mogelijk, worden hergebruikt bij de realisatie van nieuwbouw. Dit voorkomt onnodige belasting van het net en versnelt het ontwikkelproces. Daarnaast wordt in de verdere uitwerking van het plan onderzocht of tijdelijke of alternatieve energieoplossingen kunnen worden ingezet.

6.1 t/m 10.1 Het project heeft een grote omvang. Dat brengt ook risico's voor de grondexploitatie met zich mee

Een grondexploitatiebegroting is niet alleen een financieel kader voor de uitvoering van een project, maar ook een voorspelling van het verwachte financiële eindresultaat. Inherent hieraan is dat het geraamde eindresultaat in de loop der jaren gaandeweg kan verbeteren maar ook verslechteren als het project per saldo met meer financiële tegenvallers dan meevallers wordt geconfronteerd. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van kostenstijgingen, invloed van de economie, woningmarkt en bouwpijsontwikkelingen of nu onvoorziene zaken die in de verdere uitwerking uit onderzoeken volgen.

Om een beter beeld te krijgen bij de bandbreedte waarbinnen het financiële resultaat zich waarschijnlijk zal gaan begeven, zijn alle ramingen tegen het licht gehouden, wat resulteert in bandbreedtes per begrotingspost. De risicoanalyse heeft geresulteerd in het volgende financiële risicoprofiel. De grondexploitatiebegroting is, met een begroot tekort van 12,8 miljoen euro op contante waarde, reëel opgesteld met ongeveer een 50-50 kans op een beter maar ook slechter financieel eindresultaat dan begroot. Dit binnen een 80% bandbreedte van ca. plus en min 2,5 miljoen euro t.o.v. het begrote resultaat, met aan weerszijden 10% restrisico op een grotere afwijking t.o.v. het begrote resultaat. De grondexploitatie koerst hiermee met 80% zekerheid op een financieel tekort tussen grofweg 10 en 15 miljoen euro op contante waarde.

11.1 Er is tot nu toe geen 30% cofinanciering gevonden om het budget Almelo Waterstad te verhogen

Bij de vaststelling van het programma Almelo Waterstad is opgenomen om 30% cofinanciering te vinden om het budget op te hogen. Het bevaarbaar maken van het Kanaal is echter geen ambitie voor andere overheden gebleken, waardoor er tot op heden geen cofinanciering is gevonden bij provincie en waterschap. Kanaalpark fase 1 wordt hierdoor gerealiseerd zonder cofinanciering. Wel is de verwachting dat er voor de verdere fasen van het Kanaalpark anderszins subsidies beschikbaar kunnen komen. Dit omdat er vanuit andere overheden ambities bestaan op het gebied van vergroening, klimaatadaptiviteit, gezondheid en biodiversiteit. Doelen die gehaald worden met de realisatie van het Kanaalpark.

Kosten, opbrengsten en dekking

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op ruim 40,7 miljoen euro inclusief saldo prijsstijging en rente. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan grotendeels uit de kosten van verwervingen, planontwikkeling, slopen, bouwrijp maken, de herinrichting van het openbaar gebied en kosten inzake mobiliteit en parkeervoorzieningen. De kosten worden deels gedekt uit de begrote opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond en reeds beschikte subsidies (samen 25,2 miljoen euro).

Ter dekking van het begrote tekort van 15,5 miljoen euro op eindwaarde 12,8 miljoen euro op contante waarde per 1-1-2026 wordt een verliesvoorziening getroffen die gedekt wordt uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds. In de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (RAAD-8739) is rekening gehouden met dit resultaat van de grondexploitatie.

Samengevat ziet de grondexploitatiebegroting er als volgt uit (in euro's):

Opbrengsten incl. subsidies (nominaal)	25.229.000
Kosten (nominaal)	38.058.000
Saldo prijsstijging en rente	2.775.000
Financieel resultaat op eindwaarde 31-12-2035	-15.604.000
Financieel resultaat op contante waarde 01-01-2026	€ -
tegen 2%	12.800.000

Naast de bovenvermelde bouwgrondproductiekosten wordt er een investeringskrediet van 8,7 miljoen euro vanuit de middelen Almelo Waterstad aangevraagd t.b.v. het realiseren van fase 1 van het Kanaalpark. Van dit krediet is ca. 6,2 miljoen euro bedoeld voor het ophogen van de bruggen bij De Grenzen en de Brugstraat en de aanleg van een sluis bij het Banisgemaal. Daarnaast is ca. 2,5 miljoen euro bedoeld voor de herinrichting en vergroening van de oevers. De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte langs het water wordt hiernaast voor 5,5 miljoen euro ten laste van de grondexploitatie gelegd. Met deze gezamenlijke investering kan het volledige Kanaalpark fase 1 worden gerealiseerd.

Uitvoering

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan Westerdok en de GREX wordt gestart met de verdere planologisch juridische uitwerking. Er wordt een Omgevingsprogramma opgesteld, waarin verschillende thema's zijn uitgewerkt om de ambities en doelstellingen voor Westerdok te behalen. Het Omgevingsprogramma is een opmaat naar het Omgevingsplan, waarvoor de voorbereidingen lopen. Voor het Omgevingsplan worden de komende periode verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder onderzoek naar stikstofdepositie. In het Omgevingsplan worden uiteindelijk de regels en planologische kaders voor de ontwikkeling juridisch vastgelegd. Op basis van het Omgevingsplan wordt het mogelijk om omgevingsvergunningen te verlenen. Besluitvorming over het Omgevingsplan vindt plaats door de raad.

Parallel aan het opstellen van het Omgevingsplan wordt gestart met de uitwerking van de openbare ruimte, waaronder de twee richtingen Stationsstraat. Voor het komen tot een tweerichting Stationsstraat dient er een bushalte voor tijdelijk vervoer te worden verplaatst. Met de OV partijen is afgesproken de herinrichting van de Stationsstraat samen verder uit te werken tot een definitief ontwerp. Ook de brandweer zal nauw bij deze uitwerking worden betrokken, om een goede doorstroming voor hulpdiensten te borgen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan en de eerder gesloten Intentieovereenkomst Westerdok (INT – 93333) worden momenteel met de ontwikkelaars in het gebied zakelijke afspraken uitgewerkt. Uiteindelijk leidt dit tot een anterieure overeenkomst per partij. Daarnaast zal de

komende periode nog nadere afstemming plaatsvinden met de eigenaren van percelen in het noordoostelijk deel van het plangebied, die onder de gevestigde Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg) (RAAD – 2307970) nog niet aan de gemeente zijn aangeboden. Er wordt getracht om met de betreffende eigenaren en betrokken partijen tot afspraken te komen, zodat het stedenbouwkundig plan zoals beoogd kan worden gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden met gemeentelijke grondposities, zal de gemeente op een passende wijze invulling geven aan de gronduitgifte. De uitwerking hiervan vindt parallel aan het opstellen van het Omgevingsplan plaats. De overall planning is erop gericht dat de bouw kan starten in 2027.

Hoofdstuk 4 beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan welke is aangemerkt als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet, ten behoeve van de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken, wordt elektronisch bekend gemaakt via het gemeenteblad en opgenomen in het gemeentelijk register.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan Westerdok (INT - 2595394)
- Bijlage 2: Hoogbouwvisie 'Almelo op hoog niveau' en Nota Hoogbouw (D/25/789057)
- Bijlage 3: Bijlage bij stedenbouwkundig plan 'Almelo Programma Spoorzone, SWECO 2023 (D/25/782132)
- Bijlage 4: Bijlage bij stedenbouwkundig plan 'MPvE Westerdok Almelo, Goudappel 2024' (D/25/782113)
- Bijlage 5: Bijlage bij stedenbouwkundig plan 'Energievisie Westerdok, Merosch 2025' (D/25/782124)
- Bijlage 6: Bijlage bij stedenbouwkundig plan 'Biobased bouwen, Merosch 2024' (D/25/782121)
- Bijlage 7: Bijlage bij stedenbouwkundig plan 'Quickscan Natuurwaarden Almelo, Econsultancy 2024' (D/25/782126)
- Bijlage 8: Bijlage bij stedenbouwkundig plan 'Beleid externe veiligheid, gemeente Almelo 2025 (nog vast te stellen door de raad)' (D/25/789049)
- Bijlage 9: Bijlage bij stedenbouwkundig plan 'Waterstructuurplan Westerdok, Witteveen + Bos 2025' (D/25/782131)
- Bijlage 10: Toelichting grondexploitatie Westerdok zonder bijlagen (D/25/789053)
- Bijlage 11: Toelichting grondexploitatie Westerdok met bijlagen (D/25/789125)

Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (ligt ter inzage bij de raadsgriffie)

- Bijlage 12: Raadsvoorstel (D/25/770271)

Procesinformatie

Intern overleg

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

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is met de portefeuillehouder (Hinnen) afgestemd en besproken in het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Openbaar met uitzondering van de bijlage waarop geheimhouding is gelegd.