

Collegevoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Achter de Molen
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/245865
Documentkenmerk	D/25/776955
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Met het unaniem vaststellen van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal op 30 januari 2024 heeft de gemeenteraad een basis gelegd om de komende 10 jaar te werken aan de verschillende ontwikkelgebieden en stadsprojecten binnen de spoorzone. Het Stedenbouwkundig plan voor Achter de Molen is de volgende stap. Hierin zijn de ambities uit de Ontwikkelvisie vertaald in een concreet en uitvoerbaar ontwerp dat de onderlegger vormt voor de ruimtelijk-planologische procedure. Het college heeft besloten de raad voor te stellen het Stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied en de grondexploitatie van de eerste fase van de ontwikkeling vast te stellen.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Op de bij dit voorstel behorende bijlage (INT-95389) 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 Gemeentewet de informatie waarop geheimhouding is gelegd, onder deze geheimhouding, te verstrekken aan de gemeenteraad.

De raad voor te stellen:

3. Het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen (D/25/789131) vast te stellen.
4. 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.
5. De benodigde cofinanciering voor de Woningbouwimpuls (WBI) subsidie ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Achter de Molen op te nemen in de grondexploitatiebegroting Achter de Molen.
6. De grondexploitatiebegroting voor de eerste fase van de ontwikkeling Achter de Molen conform de specificatie grondexploitatie (INT-245865) met een geraamd tekort van € 7.795.000,- op eindwaarde en € 6.395.000,- op contante waarde, verstrekt onder opgelegde geheimhouding op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet, vast te stellen.

7. Een krediet beschikbaar te stellen voor de geraamde uitgaven in de jaarschijf 2026 ter grootte van € 330.000,-.
8. Het benodigde krediet vanaf de jaarschijf 2027 en verder te betrekken bij de programmabegroting van de betreffende jaarschijf.
9. Een verliesvoorziening te treffen van € 6.395.000,- en deze te dekken uit de reserve Stadsontwikkelingsfonds.

Inleiding

Het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen is een uitwerking van de door de gemeenteraad op 30 januari 2024 unaniem vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Almelo Centraal is een prioritaire gebiedsontwikkeling op basis van de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' (INT-77677) en onderdeel van de woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente. Met deze visie is de basis gelegd voor het realiseren van 2.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station. Met daarbinnen een woning voor elke beurs in een stedelijk gebied waarin het landschap en water centraal staan.

Het nu voorliggende Stedenbouwkundige plan voor het ontwikkelgebied Achter de Molen vormt de ruimtelijke basis voor de transformatie van dit verouderde bedrijventerrein tot een levendige en duurzame stadswijk. Het gebied ligt op loopafstand van IC station Almelo en grenst aan het Nieuwstraatkwartier.

Kernpunten van het plan:

Woningbouw: Er worden de komende 10 jaar circa 460 tot 495 woningen gerealiseerd, met een verdeling van ca. 30% sociale huur, ca. 40% middenhuur/betaalbare koop en ca. 30% vrije sector. Zelf- en samenbouw vormen een belangrijk onderdeel van het plan.

Openbare ruimte: De Almelse Aa wordt getransformeerd tot een groene, ecologische zone met wandelpaden, speelplekken en natuurlijke oevers. De nieuwe Laan van De Hoop vormt als fiets- en wandelverbinding de ruggengraat van de wijk en verbindt het station met de Rijksmonumentale Korenmolen de Hoop.

Duurzaamheid: Het plan zet in op klimaatadaptatie, energieneutraliteit (BENG 100%), circulair en biobased bouwen en natuurinclusieve maatregelen zoals nestkasten en groene daken.

Welstand en beeldkwaliteit: Voor elk deelgebied van Achter de Molen zijn specifieke welstandscriteria opgesteld, gericht op samenhang, identiteit en kwaliteit. Zelfbouwers krijgen ruimte voor eigen invulling binnen duidelijke kaders.

Mobiliteit: De wijk is ontworpen volgens het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobility as a Service, Privéauto). Afgestemd op de doelgroepen wordt nader onderzoek gedaan naar het toekomstig aanbod van deelmobiliteit. En autoparkeren gebeurt grotendeels op eigen terrein of in gebouwde voorzieningen.

Fasering en participatie: De ontwikkeling start in het noordelijk deel, met actief grondbeleid door de gemeente en is de eerste aanzet tot een totale gebiedsontwikkeling. Het plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners. Ten behoeve

van de realisatie worden een Omgevingsprogramma en Omgevingsplan opgesteld, waarna begin 2027 met de (gefaseerde) bouw kan worden begonnen. Voor de eerste fase is WBI-subsidie van het Rijk ontvangen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie wordt een belangrijke stap gezet richting de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsontwikkeling Achter de Molen. Hiermee komt er een ruimtelijk en programmatisch kader beschikbaar waarmee initiatiefnemers, ontwikkelaars en de gemeente gericht kunnen werken aan de transformatie van het gebied naar een levendige stadswijk.

Argumenten voor

1.1 Dit biedt bescherming aan de integrale gebiedsontwikkeling Achter de Molen.

De bijlage bevat informatie over strategische keuzes, ruimtelijke afwegingen en onderhandelingen die van invloed zijn op de integrale herontwikkeling van het deelgebied Achter de Molen. Openbaarmaking van deze informatie kan de positie van de gemeente en betrokken partijen in lopende gesprekken en planvorming ondermijnen. Om de zorgvuldigheid van het proces en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te waarborgen, is het noodzakelijk om op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en f van de Woo geheimhouding op te leggen. 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 Hiermee wordt de Informatiepositie van de gemeenteraad gewaarborgd.

Hoewel de informatie vertrouwelijk is, is het van belang dat de gemeenteraad volledig geïnformeerd wordt over de inhoud van het voorstel en de bijbehorende bijlage. Door de informatie onder geheimhouding aan de raad te verstrekken op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet, wordt de raad in staat gesteld haar kaderstellende en controlerende rol adequaat te vervullen, zonder dat de vertrouwelijkheid van de informatie in het geding komt. 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 Het Stedenbouwkundig plan vertaalt de Ontwikkelvisie Almelo Centraal naar een concreet en uitvoerbaar ontwerp.

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor ontwikkelgebied Achter de Molen, met daarin een belangrijk gedeelte van de Laan van de Hoop, is een belangrijke vervolgstap om de ambities uit de Ontwikkelvisie Almelo Centraal te realiseren.

3.2 Het plan draagt bij aan een ruimtelijke versterking van de spoorzone en omliggende wijken.

Het plan transformeert een versnipperd en verouderd bedrijventerrein tot een aantrekkelijke stadswijk, waarmee het centrum van Almelo wordt aangevuld met een mix van (betaalbare) woningen en stedelijke voorzieningen rondom een heringerichte Aa en Laan van de Hoop. Ook de aansluiting op het Nieuwstraatkwartier wordt, o.a. met de Laan van de Hoop, sterk verbeterd.

3.3 Er is sprake van een sociale en programmatische mix.

De combinatie van zelfbouw, sociale huur, betaalbare koop en vrije sector zorgt samen met een mix van stedelijke voorzieningen, maatschappelijke- en religieuze instellingen en diverse bedrijven voor een levendige en inclusieve wijk. Op deze manier is er ruimte voor verschillende doelgroepen met bijbehorende woon- en werkvormen. Deze combinatie van woningtypes en de hierbij behorende doelgroepen onderscheiden zich ten opzichte van de andere woningbouwontwikkelingen in Almelo.

3.4 Het plan verbindt de stad en het landschap.

De herinrichting van de Almelose Aa als landschappelijke drager verbindt de spoorzone met het buitengebied en vergroot de ecologische en recreatieve waarde van de nieuwe stadswijk.

3.5 Er vindt een verankering van erfgoed en identiteit plaats.

Historische elementen zoals de Rijksmonumentale Korenmolen De Hoop, de oude linten en industrieel erfgoed worden behouden en geïntegreerd, wat bijdraagt aan de herkenbaarheid en identiteit van de wijk.

3.6 De ontwikkeling stimuleert de lokale economie en ondernemerschap.

Door ruimte te bieden aan kleinschalige werkfuncties, voorzieningen en ondernemerswoningen wordt de economische vitaliteit van het gebied versterkt.

3.7 Het plan is tot stand gekomen in een participatief en adaptief ontwikkelproces.

Het plan is tot stand gekomen met intensieve participatie van bewoners, ondernemers en instellingen, wat het draagvlak vergroot en ruimte laat voor organische groei.

3.8 Passend binnen het grondbeleid.

De gemeente voert pragmatisch grondbeleid, waarbij per locatie wordt gekeken of de gemeente de ontwikkeling daarvan het best door middel van actief dan wel faciliterend grondbeleid kan realiseren. Mede doordat transformatie van een bedrijventerrein een overheidstaak is, vindt de realisatie van fase 1 plaats d.m.v. actief grondbeleid, waarbij de gemeente zelf grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe grond verkoopt. Ook is het ontwikkelgebied Achter de Molen onderdeel van de prioritaire gebiedsontwikkeling Spoorzone Almelo Centraal, waarvoor zowel in de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling (RAAD-6762) als in de Investeringsagenda

stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (RAAD-8739) een actieve rol is weggelegd. Daar waar gewenst, zoals bijvoorbeeld bij de Laan van de Hoop, wordt in fase 2 ook actief grondbeleid toegepast. Privaat initiatief, passend in het Stedenbouwkundig Plan, wordt echter niet uitgesloten.

4.1 Door hoofdstuk 4 van het Stedenbouwkundig plan (welstand) 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 namelijk 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 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.

5.1 Voor de ontwikkeling van Achter de Molen is reeds een Woningbouwimpuls subsidie toegekend aan de gemeente, waarvoor cofinanciering is vereist

Naast dekking van het tekort in de grondexploitatie door de raad, is voor de ontwikkeling van Achter de Molen reeds een subsidieverzoek door het Rijk gehonoreerd. Het gaat om een bedrag van ca. € 1.087.500,- in het kader van Woningbouwimpuls. De gelden kennen de verplichting om uiterlijk in 2027 te starten met de bouw van de eerste woningen. Het inzetten van deze gelden voor herontwikkeling is van groot belang om tempo met de gebiedsontwikkeling Achter de Molen te maken. Tegenover de toegekende middelen vanuit het Rijk staat de verplichting tot cofinanciering voor de gemeente. In de grondexploitatiebegroting voor Achter de Molen is deze cofinanciering reeds financieel verwerkt. De dekking van deze cofinanciering wordt daarmee ten laste gebracht van de reserve Stadsontwikkelingsfonds. De cofinanciering is daarmee onderdeel van de bredere besluitvorming over de grondexploitatiebegroting en wordt op deze wijze impliciet ook door de raad bekrachtigd.

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.

6.2 De transformatie van Achter de Molen wordt gefaseerd uitgevoerd.

De transformatie van Achter de Molen naar een gemengd woon- en werkgebied met ruimte voor ca. 460 tot 495 woningen zal gefaseerd worden uitgevoerd. Als eerste zal het deelgebied rondom

de Bellavistastraat, de Aa en ten noorden van de Veldkampsweg worden uitgevoerd. Hier is ruimte voor ca. 265 woningen en een kleinschalig maatschappelijk en/of commercieel programma. Voor dit deel van het totale plangebied is WBI subsidie van het Rijk verkregen en wordt voorgesteld de raad te vragen om de grondexploitatie te openen. Tegelijkertijd zal verder worden gewerkt aan de (financiële) haalbaarheid van fase 2 door het aanvragen van Rijks- en Provinciale subsidies. Wanneer de financiële haalbaarheid hiervan is gegarandeerd zal hiervoor een separaat voorstel aan het college en raad worden voorbereid. Fase 3 zal nog verder in de toekomst liggen, waarbij eenzelfde proces als voor fase 1 en 2 zal worden doorlopen.

6.3 Parameters.

De grondexploitatie is doorgerekend met de door het college op 18 maart 2025 vastgestelde parameternotitie (BW-11128) in combinatie met de bestendige lijn ten aanzien van actualisatie van de parameters.

Kanttekeningen

3.1 Er is sprake van complexe eigendomssituaties in het gebied.

Het totale gebied kent sterk versnipperde grondeigendommen. Om de transformatie van het totale gebied te realiseren is de uitvoering van het stedenbouwkundig plan gefaseerd. In fase 1 is het aantal grondeigenaren teruggebracht door de gemeentelijke aankoop van de Zorgaccentlocatie. Met nog twee eigenaren moet overeenstemming worden bereikt om de stedenbouwkundige plannen te realiseren. Zo wordt met Cogas een intentieovereenkomst gesloten voor een gedeeltelijke verkoop van hun opslagterrein aan de gemeente. Er wordt met de Yunus Emre moskee een grondruil onderzocht om de gewenste openbare ruimte in dit deel van het plan te kunnen realiseren. In fase 2 is er (voorlopig) nog sprake van een sterk versnipperd grondeigendom, met name in de Kop Nieuwstraat. Om de uitvoerbaarheid in de toekomst te vergroten is reeds eerder in een gedeelte van fase 2, ter hoogte van de toekomstige Laan van de Hoop en het Molenplein, door de gemeente Wvg gevestigd. De gemeente heeft voor dit deel van fase 2 een actieve rol. Voor de panden waarvoor geen Wvg is gevestigd, stelt de gemeente zich facilitair op. Voor fase 3 stelt de gemeente zich voorlopig facilitair op. In de toekomst, na realisatie van bijvoorbeeld fase 1, kan dit veranderen rekening houdende met de (financiële) mogelijkheden van de gemeente.

3.2 Netcongestie, aanwezigheid Japanse Duizendknoop en bodemverontreiniging.

Er zijn enkele belangrijke punten die onze aandacht hebben. In het gebied is de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop vastgesteld, een invasieve plantensoort die schade kan veroorzaken aan infrastructuur en moeilijk te bestrijden is. Daarnaast is er bodemverontreiniging aanwezig op een deel van het terrein langs de Aa. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld, waarvan de financiële consequenties zijn verwerkt in de grondexploitatie. Desondanks is de daadwerkelijke sanering financieel risicovol. Tot slot speelt ook de huidige netwerkcongestie in de regio een rol; deze kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid en planning van toekomstige ontwikkelingen, met name op het gebied van energievoorziening. 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.

3.3 De uitvoering is mede afhankelijk van externe partijen

De realisatie van onderdelen, zoals de Cogas Campus en de omgeving van de moskeeën, is mede afhankelijk van medewerking van private partijen en instellingen.

3.4 Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop.

De molenbiotoop is bedoeld om de windvang van de molen te beschermen, waarbij de stedelijke context en de ruimtelijke opgaven vragen om een zorgvuldige afweging. Door slim te ontwerpen en de bouwmassa's strategisch te positioneren, beperken we de impact op de windvang tot een minimum. Zo beperken we de bouwhoogte in een straal van 400 meter rond de molen tot 10 meter c.q. drie bouwlagen. Daarnaast creëren we ruimte rond de molen in de vorm van een Molenplein, wat een substantiële investering vraagt. Dit betekent dat we niet alleen de cultuurhistorische waarde respecteren, maar deze ook versterken. Denk aan vergroening, verblijfskwaliteit en het verbeteren van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de molen als icoon in het gebied.

De voorgestelde bouwhoogte betekent wel dat we deels boven de geldende molenbiotoop willen gaan bouwen. Hierbij hebben we onafhankelijk onderzoek uit laten voeren naar de impact van het beoogde bebouwing op het functioneren van de molen. Uit dit onderzoek blijkt dat de geplande bebouwing geen significante invloed heeft op het functioneren van de molen. Desondanks heeft De Hollandse Molen zorgen geuit, met name over de toekomstige fasen 2 en 3 van de ontwikkeling. We nemen deze zorgen serieus en zijn hierover in gesprek. Indien uit dit overleg blijkt dat aanvullend onderzoek nodig is, zullen we dat overwegen en zo nodig uitvoeren.

3.5 Het plangebied bevindt zich in aandachtsgebieden externe veiligheid.

Het plangebied Achter de Molen bevindt zich binnen zowel het brandaandachtsgebied (BAG) (30 m) als het explosieaandachtsgebied (EAG) (200 m) van de spoorlijn Almelo – Hengelo West, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De voorgenomen woningbouw ligt buiten het BAG, maar binnen het EAG, waardoor externe veiligheid een aandachtspunt vormt. 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 EAG neemt het aantal aanwezige personen toe, wat invloed heeft op het groepsrisico en daarmee op de potentiële gevolgen van een incident. Alle afwegingen rondom externe veiligheid worden vastgelegd en gemotiveerd in het kader van het omgevingsplan, waarbij het bevoegd gezag de veiligheidssituatie integraal beoordeelt op basis van een onderzoek, wet- en regelgeving, beleidskaders en technische inzichten. De Veiligheidsregio zal hierbij worden betrokken.

3.6 Er is enigszins ruimtelijke spanning tussen ambities en beperkingen

De combinatie van hoge duurzaamheidsambities, molenbiotoop, externe veiligheidszones (van bv het spoor) en geluidseisen vraagt om zorgvuldige afstemming en kan leiden tot beperkingen in bouwvolume of -typologie.

3.7 Financiële haalbaarheid en marktontwikkeling kunnen de ontwikkeling onder druk zetten

De uitvoering is deels afhankelijk van marktpartijen, woningbouwcorporatie en zelfbouwers. Fluctuaties in de economie en woningmarkt of verder stijgende bouwkosten kunnen de (financiële) haalbaarheid onder druk zetten.

3.8 Verkeersdruk en parkeeroplossingen blijven aandachtspunt

Hoewel het plan inzet op duurzame mobiliteit, blijven ontsluiting en parkeerdruk (met name rond religieuze instellingen) aandachtspunten in de uitvoering.

6.1 t/m 9.1 De grondexploitatie kent een tekort.

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt beoogd een ruimtelijke transformatie tot stand te brengen en daarmee een maatschappelijk proces. De grondexploitatie is daarmee een maatschappelijke investering. Achter de Molen is momenteel een sterk verouderd, deels leegstaand en versnipperd bedrijventerrein gecombineerd met een aantal woonstraten. Het gebied kampt met diverse leefbaarheidsproblemen die ook uitstralen op omliggende wijken. Door juist erfgoed, landschap en gemeenschapszin als dragers van de vernieuwing te benutten, ontstaat een nieuwe wijk die niet alleen woningen en kleinschalige bedrijvigheid toevoegt, maar ook identiteit, verbinding en toekomstperspectief biedt.

De molenbiotoop zorgt ervoor dat het grootste deel van het plangebied bestaat uit laagbouw. Dit beperkte programma (in tegenstelling tot locaties waar ook hoogbouw mogelijk is) zorgt (mede) voor een exploitatietekort. Wel weerspiegelt de stedenbouwkundige opzet kwaliteit: juist door ruimte te bieden aan grondgebonden zelf- en samenbouw, behoud van industrieel erfgoed, en een klimaatadaptieve inrichting van de Almelose Aa en de Laan van de Hoop ontstaat een unieke wijk. Hierbij zijn diverse planoptimalisaties doorgevoerd en is het financieel tekort verkleind door een succesvolle WBI subsidieaanvraag (groot € 1.087.500,-).

De te treffen verliesvoorziening wordt gedekt uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds. Dit maakt het mogelijk om de eerste fase van de ontwikkeling van Achter de Molen te realiseren, terwijl de structurele rentelast via de stelpost storting Reserve Stadsontwikkelingsfonds op een verantwoorde wijze wordt ingepast in de meerjarenbegroting.

6.2 t/m 9.2 De grondexploitatie kent risico's.

Een grondexploitatiebegroting is niet alleen een financieel kader voor de uitvoering van een project, maar ook een voorspelling van het verwachte financiële eindresultaat. Dit geraamde eindresultaat kan in de loop der jaren gaandeweg 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 bouwrijpwordingsontwikkelingen 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 ramingen nader beschouwd, wat resulteert in bandbreedtes per begrotingspost.

De risicoanalyse heeft geresulteerd in het volgende risicoprofiel:

De grondexploitatiebegroting is, met een begroot tekort van € 6.395.000,- op contante waarde, opgesteld met ongeveer een 50-50 kans op een beter maar ook slechter financieel eindresultaat dan begroot. Dit binnen een 80% bandbreedte van 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 € 5,4 en € 7,6 mln. euro op contante waarde.

6.3. t/m 9.3 Relatie Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling, bestaande voorzieningen en kredieten en Vastgoed.

In de investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling is voor de ontwikkeling van Achter de Molen fase 1 een bedrag van € 5.000.000,- genoemd.

De locatie Bellavistastraat 1-3-5-7 is gelegen binnen het plangebied van Achter de Molen. De aankoop van dit complex is verricht ten behoeve van de herontwikkeling van Achter de Molen zoals deze is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Vanwege boekhoudkundige regels mogen de baten en lasten in het boekjaar 2025 niet ten gunste van de te openen grondexploitatie Achter de Molen gebracht worden. Het positieve exploitatieresultaat, groot € 440.000,-, wordt gestort in de reserve Stadsontwikkelingsfonds en van daaruit ingezet ter dekking van het geraamde tekort op de grondexploitatie Achter de Molen fase 1.

Bij de jaarrekening 2025 zal het complex Rohof worden afgesloten. De gronden worden naar de materiële vaste activa (MVA) overgebracht waarna ze worden ingebracht in het nieuw in te stellen complex Achter de Molen fase 1. De geraamde vrijval van de verliesvoorziening à circa € 500.000,- valt hiermee terug in het reserve Stadsontwikkelingsfonds.

Voor het project Achter de Molen is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit behelst het gehele plangebied voor Achter de Molen. De eerste fase, waartoe een grondexploitatie wordt geopend, omvat het grootste aantal woningen en vormt daarmee een cruciale stap in het realiseren van de woningbouwopgave zoals vastgelegd in de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en de Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling Almelo. Hiermee is reeds € 700.000,- aan voorbereidingskosten ingezet, wat neerkomt op circa een derde van het totale initiële voorbereidingskrediet. Doordat een groot deel van de voorbereiding van de vervolgfase met het vaststellen van het stedenbouwkundige plan van het plangebied reeds is gedekt, kan een deel van het krediet vrijvallen ten gunste van de reserve Stadsontwikkelingsfonds. Tegelijkertijd laat de grondexploitatie een tekort zien, waarvoor dekking noodzakelijk is om voortgang te waarborgen.

Door € 460.000,- van het initiële bedrag van 2,1 miljoen voorbereidingskrediet terug te laten vloeien naar de reserve Stadsontwikkelingsfonds en dit bedrag vervolgens in te zetten voor de dekking van het tekort in de grondexploitatie van Achter de Molen, wordt op verantwoorde wijze invulling gegeven aan de verevening tussen projecten zoals beoogd in de Investeringsagenda. Dit draagt bij aan het maatschappelijk rendement van het project, versterkt de ruimtelijke structuur van Almelo en voorkomt vertraging in een fase die essentieel is voor het behalen van de regionale woondeal-afspraken. Belangrijk is dat deze overheveling geen afbreuk doet aan de voorbereiding van fase 2 en 3. Binnen het voorbereidingskrediet is voldoende ruimte beschikbaar om de planvorming voor deze vervolgfases voort te zetten. De fasering van het project en de gescheiden

exploitatiebenadering zorgen ervoor dat de middelen doelgericht en projectmatig worden ingezet. Door deze strategische spreiding en prioritering blijft de voortgang van fase 2 en 3 geborgd.

6.4 t/m 9.4 Tijdelijke Gemeentelijke Opvang (TGO) vergoedingen kunnen lager uitvallen

De rijksoverheid kan jaarlijks de dagvergoeding voor de opvang van statushouders herzien. In de doorrekening van de grondexploitatie is rekening gehouden met een percentage van het normbedrag dat de overheid per opgevangen statushouder ter beschikking stelt voor huisvesting. Mocht dit bedrag bijgesteld worden, dan kan dit positieve/ negatieve invloed hebben op het resultaat van de grondexploitatie.

Kosten, opbrengsten en dekking

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op ruim € 16,1 mln. 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 parkeervoorzieningen. De kosten worden deels gedekt uit de begrote opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond, overige baten (waaronder huurinkomsten) en reeds beschikte subsidies.

Ter dekking van het begrote tekort van € 7.795.000,- op eindwaarde € 6.395.000,- 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 een resultaat van € 5.000.000,-, tekort. Daarnaast wordt dekking gevonden in een positief exploitatieresultaat voor de Bellavistastraat 1-3-5-7 (groot € 440.000,-), vrijval van de voorziening bij afsluiting van het complex Rohof (groot € 500.000,-) en vrijval van een deel van het voorbereidingskrediet Achter de Molen (groot € 460.000,-).

De grondexploitatie ziet er samengevat als volgt uit:

Opbrengsten (nominaal)	€	8.342.000
Kosten (nominaal)	€	14.867.000
Saldo inflatie en rente	€	1.268.000
Resultaat op eindwaarde 31-12-2035	€	- 7.795.000
Resultaat op contante waarde 01-01-2026	€	- 6.395.000

Uitvoering

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen start de gemeente met de verdere uitwerking en juridische verankering van het plan. De uitvoering richt zich op de volgende sporen:

Opstellen van een Omgevingsprogramma: Dit programma concretiseert de ambities en maatregelen uit het Stedenbouwkundig plan en vormt de brug naar het Omgevingsplan. Hierin worden onder andere de thema's duurzaamheid, mobiliteit, milieu en participatie verder uitgewerkt.

Opstellen van een Omgevingsplan: Voor de eerste fase wordt een Omgevingsplan opgesteld waarin de planologische kaders juridisch worden vastgelegd. Dit Omgevingsplan maakt het mogelijk om

omgevingsvergunningen te verlenen. Voor fases 2 en 3 wordt gewerkt aan het vergroten van de financiële haalbaarheid, bijvoorbeeld door het aanvragen en lobbyen voor subsidies bij Rijk en Provincie.

Onderhandelingen en samenwerking met partners: De gemeente voert gesprekken met grondeigenaren, ontwikkelaars, maatschappelijke instellingen en andere stakeholders om tot haalbare en gedragen ontwikkelstrategieën te komen.

Kwaliteitsborging: Het kwaliteitsteam Almelo Centraal blijft betrokken bij de toetsing van plannen en bewaakt de ruimtelijke en architectonische kwaliteit in de verdere uitwerking. Het vastgestelde Stedenbouwkundig plan vormt hierbij het kader.

Nadat de grondexploitatie is vastgesteld en het krediet beschikbaar is gesteld voor fase 1, kan verder gegaan worden met de planvorming en het bouwrijp maken van de eerste fase worden voorbereid. Naar verwachting zal fase 1 in de periode 2026-2035 worden uitgevoerd en afgerond.

Jaarlijks zal het college en de raad over de (financiële) voortgang, ontwikkelingen en risico's worden geïnformeerd in de reguliere P&C cyclus en met het jaarlijks laten vaststellen van de MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties).

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)

Stedenbouwkundig plan Achter de Molen (D/25/789131)

Bijlage stedenbouwkundigplan Almelo Programma Spoorzone (D/25/789131)

Bijlage stedenbouwkundigplan Beleidskader Externe Veiligheid gemeente Almelo (nog vast te stellen door de raad) (D/25/789131)

Bijlage stedenbouwkundigplan Rapportage MPvE Achter de Molen (D/25/789131)

Bijlage stedenbouwkundigplan Uitvoerbaarheidsmemo Achter de Molen (D/25/789131)

Bijlage stedenbouwkundigplan Molenbiotooponderzoek (D/25/789131)

Grondexploitatiebegroting (INT-95389)

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)

Raadsvoorstel (RAAD-8869)

Procesinformatie

Intern overleg

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

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

Reguliere persconferentie