

Collegevoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundig plan en Grex Stadskade
Eenheid/team	ADV Advies
Zaakkenmerk	DCS - 2070591
Documentkenmerk	D/25/795151
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	G.J. Overmeen-Bakhuis
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling '*Almelo ontwikkelt*' (INT-77677) is de ontwikkeling van Stadskade als prioritaire gebiedsontwikkeling genoemd. Op 25 oktober 2024 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor de volgende fase in deze ontwikkeling. Voor Stadskade is een Stedenbouwkundig Plan (D/25/821499) opgesteld, waarin de verschillende ambities en doelstellingen zijn geconcretiseerd dat de onderlegger vormt voor de ruimtelijk-planologische procedure. Ook zijn de plannen financieel onderbouwd, dit heeft geleid tot een grondexploitatie. Het college heeft besloten de raad voor te stellen het Stedenbouwkundig Plan voor het gehele gebied en de grondexploitatie van de ontwikkeling vast te stellen.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Op de bij dit voorstel behorende bijlage 3 specificatie grondexploitatie (D/25/821508) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub 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.
3. De motie 'Het Vlaggenschip van Almelo' (Raad - 8519) als afgedaan te beschouwen.

De raad voor te stellen:

1. Het Stedenbouwkundig Plan Stadskade (D/25/821499) vast te stellen.
2. Hoofdstuk 5 '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.
3. In te stemmen met afwijking van de beleidsnotitie minimale gebruikersoppervlakte (GBO) wooneenheden (D/25/796470) voor wat betreft de in het stedenbouwkundig plan voorgestelde programmaverdeling en doelgroepen naar een minimum van 40 m2 GBO met de voorwaarde dat er dan wel sprake moet zijn van collectieve functies.

4. De boekwaarden van de opstallen van de parkeergarage Stadsbaken en het voormalige ANWB-pand tegen een totaalbedrag van € 2.140.000,- vanuit de materiële vaste activa in te brengen in de gemeentelijke grondexploitatie Stadskade. De boekwaarde is als volgt gesplitst:
 - o voor de parkeergarage Stadsbaken 1.560.000 euro
 - o voor het voormalige ANWB-pand 580.000 euro
5. De gemeentelijke grondexploitatie Stadskade conform de specificatie grondexploitatie (D/25/821508) met een omvang van ruim 15,2 mln. euro aan kosten en ruim 6,9 mln. euro aan opbrengsten, resulterend in een geraamd tekort van circa 8,3 mln. euro op eindwaarde en circa 6,8 mln. euro op contante waarde per 1 januari 2026 vast te stellen, waarbij bijlage 3 (D/25/821508) onder geheimhouding op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is verstrekt.
6. Ter dekking van het begrote tekort op de grondexploitatie van 6.822.000 euro een verliesvoorziening te treffen ten laste van de Reserve Stadsontwikkelingsfonds.
7. Een krediet van 4.533.000 euro beschikbaar te stellen voor de geraamde kosten in de jaarschijf 2026.
8. Een voorbereidingsbudget van 450.000 euro beschikbaar te stellen voor renovatie van de parkeergarage Havenpassage en nieuwbouw van de parkeergarage Stadsbaken.
9. Het voorbereidingsbudget te dekken uit de hiervoor in de begroting 2026 al gereserveerde middelen in de stelpost Stadskade.

Inleiding

Stadskade is een belangrijke gebiedsontwikkeling binnen de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling '*Almelo ontwikkelt*' (INT-77677). Samen met het stedenbouwkundig bureau "De Zwarte Hond", klankbordgroep en projectteam is een Stedenbouwkundig Plan Stadskade (D/25/821499) opgesteld. In het plan zijn o.a. de gewenste ruimtelijke en functionele inrichting uitgewerkt zodat een samenhangende, leefbare en toekomstbestendige plek ontstaat. In het plan zijn ook beeldkwaliteitseisen en voorwaarden opgenomen waaraan toekomstige bouwplannen en de uitwerking van de openbare ruimte getoetst kunnen worden. Met dit Stedenbouwkundig Plan geven we invulling aan de motie Het Vlaggenschip van Almelo die aangenomen is op 15 oktober 2024. Daarnaast geeft het Stedenbouwkundig Plan Stadskade ook invulling aan het cultuurkwartier zoals uitgesproken in het Bidboek cultuur (D/25/785793) en besloten door de gemeenteraad op 30 september 2025 (D/25/785350).

Met dit plan zal Stadskade worden ontwikkeld tot een levendige stadsbuurt waar bezoekers, bewoners en andere Almeloërs flaneren langs de kade, genieten van het water en elkaar tegenkomen in de levendige openbare ruimte, op het terras of in de luwte in één van de groene binnentuinen. De Stadskade is een duurzame gastvrije plek met volop ruimte voor groen, cultuur, beleefbaar water en bovenal een plek om fijn en gezond te wonen, verblijven en te recreëren.

Kernpunten van het plan:

Woningbouw en stedelijke voorzieningen. Met het Stedenbouwkundig Plan Stadskade wordt het gebied getransformeerd tot een levendige stadsbuurt. Het plan voorziet in het toevoegen van 90

tot 100 woningen en 4.550 tot 5.600 m² stedelijke en culturele voorzieningen. Stadskade zorgt tevens voor meer samenhang tussen de verschillende kwartieren uit de koers van de binnenstad.

Openbare ruimte. Stadskade is de entree en huiskamer van de binnenstad. De bestaande kade wordt vergroend, de verbinding naar de omgeving en het aanwezige water wordt verbeterd zodat er een levendige kade zal ontstaan. Publieke functies in de plinten wisselen zich af met openbare plekken aan het water. Niet alleen langs de randen wordt ingezet op een aantrekkelijke leefomgeving, ook in het plan komen groene binnentuinen en prettige verblijfsplekken.

Mobiliteit. Stadskade is ontworpen volgens het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobility as a service, Privé auto). De huidige en aanwezige parkeergarage Stadsbaken zal worden vervangen door nieuwbouw. In de parkeergarages wordt het extra parkeerprogramma opgevangen. Het huidig maaiveld parkeren in het plangebied verdwijnt. Ook komt er een plek voor fietsparkeren.

Duurzaamheid. Het plan zet in op klimaatadaptatie, energieneutraliteit en natuur inclusieve maatregelen zoals nestkasten en groene daken.

Welstand en beeldkwaliteit. Stadskade bestaat uit twee deelgebieden met verschillende plotontwikkelingen. Elk deelgebied kent een eigen ontwerpopgave met welstandscriteria, voortkomend uit de wisselwerking tussen architectuur en openbare ruimte.

Participatie en fasering. Het stedenbouwkundig plan is in nauwe samenwerking met inwoners, bewoners, grondeigenaren en maatschappelijke partners tot stand gekomen. Ook bij de verdere planuitwerking wordt de omgeving betrokken. Ten behoeve van de realisatie wordt een omgevingsplan opgesteld. Omdat we met meerdere grondeigenaren te maken hebben is een faseerbaar plan gemaakt met verschillende bouw-enveloppen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie wordt een belangrijke stap gezet richting de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsontwikkeling Stadskade. 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 stadsbuurt.

Argumenten voor

1.1 De gebiedsontwikkeling Stadskade 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 Koers van de binnenstad. 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).

1.2 Naast wonen en groen voorziet Stadskade in een cultuurkwartier 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 2026-2029). Daarnaast geeft het Stedenbouwkundig Plan Stadskade ook invulling aan de ambities van een cultuurkwartier zoals uitgesproken in het Bidboek cultuur (D/25/785793) en vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september (D/25/785350).

1.3 Het plan draagt bij aan een ruimtelijke versterking van de binnenstad.

Het plan transformeert een hoofdzakelijk leegstaande en verouderde entree van de binnenstad tot een levendige en aantrekkelijke stadsbuurt, waarmee de binnenstad van Almelo wordt aangevuld met een mix van (betaalbare en bijzondere) woningen en stedelijke voorzieningen.

1.4 De ontwikkeling van Stadskade draagt bij aan de ambities met betrekking tot groen, klimaatadaptatie, en natuurinclusief bouwen

De ontwikkeling van Stadskade levert een belangrijke bijdrage aan gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie en energieneutraliteit. Ook wordt natuurinclusief bouwen gestimuleerd, onder andere middels groene gevels en daken.

1.5 Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in een participatief en adaptief ontwikkelproces

Het Stedenbouwkundig Plan is tot stand gekomen met intensieve participatie van inwoners, bewoners en grondeigenaren, wat het draagvlak vergroot. Het participatieverslag (D/25/821511) is toegevoegd in bijlage 4.

2.1 Door hoofdstuk 5 '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 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.

3.1 Door het toestaan van een kleinere gebruikersoppervlakte wordt er ruimte gecreëerd voor betaalbare (goedkope) woningen voor jongere doelgroepen

In de gebiedsontwikkeling Stadskade wordt een gevarieerd aanbod van koopwoningen gerealiseerd, inclusief een aandeel betaalbare woningen met een minimale gebruikersoppervlakte van 40 m² GBO, voorwaarde is dan wel dat er collectieve functies (zoals werkplekken of wasbar) worden ontwikkeld. Hiermee wordt bijgedragen aan het binden van jongeren en talent, zodat zij in de toekomst in Almelo kunnen wonen en werken.

5.1 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 zagezegd '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.

4.1 Een dekking uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds is nodig om Stadskade 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 Stadskade kent als gevolg hiervan een tekort van 6.822.000 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.

4.2, 5.1, 6.1 en 9.1 Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan gaan we verder aan de slag

Na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan door de raad wordt gestart met de planvoorbereiding en worden de eerste werkzaamheden, zoals benoemd in het Stedenbouwkundig Plan, opgepakt. Deze fasering is opgenomen in hoofdstuk 6 van het Stedenbouwkundig Plan Stadskade Almelo. Om hiermee in 2026 aan de slag te kunnen, wordt de raad gevraagd een budget 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.

Kanttekeningen

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

Om een groene en aantrekkelijke openbare ruimte in Stadskade te realiseren, wordt gestreefd naar zo min mogelijk parkeren op straat. Er wordt een parkeernorm van 0.5 tot 0.7 per woning (exclusief bezoekers parkeren) gehanteerd, passend bij de doelgroep voor Stadskade die waarde hechten aan voorzieningen op loopafstand en een uitstekende bereikbaarheid per fiets, bus en trein. Nieuwe bewoners parkeren in de omliggende parkeergarages Stadsbaken en Havenpassage, terwijl ook bezoekers gebruik kunnen (blijven) maken van dezelfde parkeergarages. Voor de doelgroepen horeca is een parkeernorm van 0.4 per 100 m² toegepast en voor het cultuurkwartier is op dit moment uitgegaan van de huidige hoeveelheid parkeerplekken Elisabethhof.

1.2 Verkeersdruk en parkeeroplossingen blijven aandachtspunt

Hoewel het plan inzet op duurzame mobiliteit, blijven ontsluiting en parkeerdruk aandachtspunten in de uitvoering. Voorwaarde is dat er een tijdelijke nieuwe parkeeroplossing moet worden gevonden voor de gebruikers van de parkeergarages ten tijde van de aanpassing dan wel sloop/nieuwbouw.

1.3 Financiële haalbaarheid en marktontwikkeling kunnen de ontwikkeling onder druk zetten

De uitvoering is deels afhankelijk van marktpartijen, exploitanten en woningbouwcorporatie. Fluctuaties in de economie en woningmarkt of verder stijgende bouwkosten kunnen de (financiële) haalbaarheid onder druk zetten. Ook het toevoegen van cultuurprogramma en het ontbreken van voldoende middelen kan negatieve gevolgen hebben op de haalbaarheid. In de financiële berekening zijn de kosten voor de exploitatie van het cultuurprogramma niet meegenomen.

1.4 Netcongestie kan het tempo van de realisatie beïnvloeden

In Almelo wordt tot ten minste 2035 netcongestie verwacht. Om eventuele mogelijke vertragingen in de ontwikkeling op voorhand 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.

4.1 t/m 9.1 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 bouwpijsoontwikkelingen, bouwkundige staat van gebouwen 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 6,8 mln. 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 0,9 mln. euro ten opzichte van het begrote resultaat, met aan weerszijden 10% restrisico op een grotere afwijking ten opzichte van het begrote resultaat. De grondexploitatie koerst hiermee met 80% zekerheid op een financieel tekort tussen grofweg 6 en 8 mln. euro op contante waarde.

Kosten, opbrengsten en dekking

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op ruim 15.254.000 euro inclusief saldo prijsstijging en rente. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan grotendeels uit de kosten van 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 overige baten (waaronder huurinkomsten).

Ter dekking van het begrote tekort van 6.822.000 euro op contante waarde 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.

Bedragen in euro's

Opbrengsten (nominaal)	6.309.000
Kosten (nominaal)	13.218.000
Saldo prijsstijging en rente	1.407.000
Financieel resultaat op eindwaarde 31-12-2035	8.316.000
Financieel resultaat op contante waarde 01-01-2026 tegen 2%	6.822.000

Voor 2026 wordt een krediet gevraagd van 4.533.000 euro. De benodigde kredieten vanaf de jaarschijf 2027 en verder worden betrokken bij de programmabegroting van de betreffende jaarschijf.

Toekomstige investeringen

Het project Stadskade bestaat uit verschillende investeringen welke in de tijd op verschillende momenten in uitvoering worden genomen. Dit betekent dat de raad in de tijd, op verschillende momenten wordt voorgesteld om een krediet beschikbaar te stellen. Het niet ineens beschikbaar stellen van een krediet voor de gehele grondexploitatie, maar op meerdere momenten voorkomt onnodig beslag op gemeentelijke middelen.

Indicatief en gerekend naar prijspeil heden zien de overige toekomstige investeringen er als volgt uit.

Bedragen in euro's

Renovatie parkeergarage Havenpassage	8.360.000
Nieuwbouw parkeergarage Stadsbaken	20.940.000
Inrichting openbaar gebied	5.900.000
Onvoorzien	1.050.000
Totale investering in de tijd	36.250.000

Op basis van de indicatieve investeringen zijn de jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten voor nu begroot op 1.460.000 euro. Dekking is voorzien in de stelpost kapitaallasten Stadskade.

Uitvoering

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Stadskade en de grondexploitatie wordt gestart met de verdere planologisch juridische uitwerking. Er zal gestart worden met het omgevingsplan waarin de verschillende thema's en randvoorwaarden zullen worden opgenomen. Voor het omgevingsplan worden de komende periode verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder o.a. ecologische onderzoeken, bodemonderzoeken enz. In het omgevingsplan worden uiteindelijk de regels en planologische kaders voor de ontwikkeling juridisch vastgelegd. Besluitvorming over het omgevingsplan vindt plaats in de gemeenteraad.

Parallel aan het opstellen van het omgevingsplan wordt gestart met de eerste voorbereidingen, uitwerkingen en opstellen van eisen voor de vervanging en aanpassingen van de beide parkeergarages. In het Stedenbouwkundig Plan Stadskade is hiervoor in hoofdstuk 6 een fasering opgenomen, waarbij wordt voorgesteld om te starten met de sloop van de voormalige ANWB en aansluitend de aanpassingen transformatie/renovatie van het Havenblok.

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 5 'beeldkwaliteit' van het Stedenbouwkundig Plan wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Raadsvoorstel (D/25/821773)
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig Plan Stadskade (D/25/821499)
- Bijlage 3: Toelichting grondexploitatie Stadskade (D/25/821508) **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 4: Almelo, Stadskade - Participatieverslag (D/25/821511)
- Bijlage 5: Motie Vlaggenschip van Almelo (RAAD-8519)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd binnen de eenheid Stedelijke Ontwikkeling, betrokken adviseurs en het team financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is met de portefeuillehouders financiën en Stadskade afgestemd en zowel het stedenbouwkundig plan als de grondexploitatie zijn besproken in het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling.

Directie-advies: n.v.t

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

Openbaar met uitzondering van de bijlage waarop geheimhouding is gelegd.