

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De Reactienota inspraak Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT-2389765) en De Ontwikkelvisie Almelo Centraal vast te stellen (INT-2389749).
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.605.000,-- voor verdere uitvoering en dit te dekken vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Gedaan in de openbare vergadering van 30 januari 2024,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

M.M. van 't Veld

Naam: R. Lautenbach
Datum: 28 november 2023
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Ontwikkelvisie Almelo Centraal
A. Maathuis

Samenvatting raadsvoorstel

Almelo Centraal (Spoorzone-gebied) is een prioritaire gebiedsontwikkeling en onderdeel van de woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente. In opdracht van de gemeenteraad en in samenspraak met vele stakeholders is voor het gebied een ontwikkelvisie opgesteld. Met deze visie wordt de basis gelegd voor het realiseren van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station. Met daarinbinnen een woning voor elke beurs in een stedelijk gebied waarin het landschap en water centraal staan. In het najaar van 2023 heeft de Ontwikkelvisie Almelo Centraal ter inzage gelegen voor inspraak. De raad wordt gevraagd om de Reactienota inspraak en de definitieve Ontwikkelvisie Almelo Centraal vast te stellen. Ook wordt de raad gevraagd om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor een deel van de uitvoering waarvoor nog geen krediet beschikbaar is.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Reactienota inspraak Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT-2389765) en De Ontwikkelvisie Almelo Centraal vast te stellen (INT-2389749).
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.605.000,-- voor verdere uitvoering en dit te dekken vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Inleiding

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. In 2022 heeft de gemeenteraad besloten om een ontwikkelvisie* voor het gebied op te stellen (Raadsbesluit R 2207165 d.d. 24-05-2022). Op 20 september 2023 is de Ontwerp Ontwikkelvisie 6 weken ter inzage gelegd voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode zijn drie inloopavonden georganiseerd. In totaal zijn er 30 inspraakreacties ingediend. Van de ontvangen inspraak is een Reactienota inspraak gemaakt, waarin duidelijk is gemaakt hoe met de inspraak wordt omgegaan. De Ontwikkelvisie Almelo Centraal is nu gereed en is het eindresultaat van een proces dat u middels een startnotitie op 27 september 2022 had vastgesteld (BW - 2209525).

Samen met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en maatschappelijke partners is het afgelopen jaar gewerkt aan de ontwikkelvisie. Met de visie wordt de basis gelegd voor het realiseren van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station (kernwaarde Intens). Met daarinbinnen een woning voor elke beurs (kernwaarde Divers). En dat in een gebied dat draait om stedelijk leven met het landschap om de hoek (kernwaarde Grenzeloos).

De visie is opgebouwd uit drie deelgebieden (Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden) en drie stadsprojecten (Kanaalpark, Intercityknoop en Laan van de Hoop). Met deze visie kan Almelo de komende jaren sturen op de gewenste kwaliteit van de herontwikkeling van de Almelo Centraal. Ook is een uitvoeringsstrategie uitgewerkt met als doel om samen de ambities uit de ontwikkelvisie te realiseren.

* In het Raadsbesluit R 2207165 d.d. 24-05-2022 wordt gesproken over het opstellen van een 'gebiedsvisie' voor de Spoorzone. Na vaststelling van de startnotitie Spoorzone (BW – 2209525) wordt gesproken over een 'ontwikkelvisie'. De term 'ontwikkelvisie' wordt na vaststelling van de startnotitie gehanteerd.

Beoogd effect

De Ontwikkelvisie Almelo Centraal legt een langjarige basis voor verdere (her-)ontwikkeling en transformatie van het Spoorzone-gebied.

Argumenten voor

1.1. De Ontwerp Ontwikkelvisie heeft ter inzage gelegen conform de participatieverordening gemeente Almelo 2022

De Ontwerp Ontwikkelvisie is mede op basis van een participatieproces tot stand gekomen. Op 20 september is de Ontwerp Ontwikkelvisie 6 weken ter inzage gelegd voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode zijn ook drie inloopavonden georganiseerd, waar inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden kennis konden nemen van de plannen**. En waar ook laagdrempelig gereageerd kon worden op de ontwikkelvisie. In totaal zijn er 30 inspraakreacties ingediend. Van de ontvangen inspraak is een Reactienota inspraak gemaakt, waarin duidelijk is gemaakt hoe met de inspraak wordt omgegaan.

1.2. De ingekomen reacties leveren nuttige punten op voor het vervolgproces en de hiermee samenhangende stedenbouwkundige planvorming

De ingediende reacties op de Ontwerp Ontwikkelvisie hebben betrekking op vele aspecten van de ontwikkeling van Almelo Centraal. Zo wordt gereageerd op huidige en toekomstige parkeervraagstukken, woonvormen, stationsontwikkeling, openbare ruimte en kunst en cultuur. Ook worden complimenten uitgedeeld en wordt gevraagd om betrokkenen op de hoogte te houden. Zie voor alle ingekomen reacties bijlage 1 Gebundelde inspraak (geanonimiseerd). In de Reactienota inspraak is aangegeven hoe met deze reacties wordt omgegaan. Veelal leveren de reacties nuttige punten op die in het vervolgproces aandacht verdienen. Bijvoorbeeld als het gaat om de verdere stedenbouwkundige uitwerking, bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. De reacties geven geen aanleiding om de ontwikkelvisie aan te passen.

1.3. De Ontwikkelvisie Almelo Centraal geeft uitvoering aan ingezet beleid

In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' (INT-77677) is Almelo Centraal als prioritaire gebiedsontwikkeling benoemd. De prioriteitsgebieden zijn gebieden waar de gemeente kiest voor proactieve en geregisseerde sturing op transformatie. En dat in samenwerking met inwoners, bedrijven en organisaties: 'Samen de stad maken!' Met het maken van de ontwikkelvisie is invulling gegeven aan deze ambitie. Tevens leggen we met de ontwikkelvisie de basis om de in 2022 gesloten Woondeal Twente (INT-2209655) en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2021-2030 (INT-2207515) uit te voeren. Ook vertaalt de ontwikkelvisie mede de ambities uit het programma Almelo Waterstad in een concreet project: het Kanaalpark.

1.4. De Ontwikkelvisie Almelo Centraal legt de basis om gebiedsgericht te werk te gaan, zodat we economisch en sociaal onze middelen maximaal inzetten

We merken dat eendimensionale oplossingen voor projecten in de stad vaak niet meer werken. De uitdagingen waar de gemeente en haar partners voor staan, bevinden zich op een grotere schaal: meer, sneller en betere woningen, een veranderend klimaat en een dynamische economie. De gemeente speelt op deze opgaven in door steeds gebiedsgericht te gaan werken. Dit is ook noodzakelijk omdat binnenstedelijk bouwen veel afstemming vraagt aan de randen van projecten. Door in Almelo Centraal gebiedsgericht te werken, kan de afstemming van project, participatie, data, beleid en instrumenten efficiënter en gericht plaatsvinden. Met de ontwikkelvisie brengen we de gebiedsgerichte aanpak in de praktijk en leggen we de basis om in de verschillende deelgebieden en stadsprojecten te kunnen sturen op samenhang tussen middelen, snelheid en kwaliteit.

** Op 3 oktober 2023 was een inloopavond georganiseerd in Achter de Molen, op 9 oktober 2023 in Westerdok en op 18 oktober 2023 in Kerkelanden.

1.5. Er is momentum om door te pakken

Almelo Centraal heeft op meerdere plekken leegstaand vastgoed waarmee verpaupering van het gebied op de loer ligt. Eigenaren in het gebied benaderen de gemeente om tot transformatie van eigendommen in het gebied te komen. Ook de gemeente zelf heeft in het gebied eigendom dat getransformeerd kan worden. Daarmee is er momentum om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling. De ontwikkelvisie biedt de basis om in de deelgebieden Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden door te pakken. En voor de Intercityknoop wordt de basis gelegd voor een integrale studie naar en lobby voor vernieuwing. Daarnaast heeft het proces van het maken van de ontwikkelvisie veel energie en draagvlak opgeleverd onder partners, inwoners en ondernemers waarmee de komende jaren zal worden samengewerkt.

1.6. De ontwikkelvisie legt de basis voor aanvullende financiering van Rijk, provincie en andere partners

Om daadwerkelijk over te kunnen gaan tot binnenstedelijke gebiedstransformatie is aanvullende financiering noodzakelijk. De gemeente is hierbij afhankelijk van bijdragen van Rijk, provincie, ontwikkelaars en andere maatschappelijke partners. De ontwikkelvisie vergroot de kans op succesvolle subsidieaanvragen, omdat met de ontwikkelvisie invulling wordt gegeven aan de ambities van o.a. Rijk, provincie en waterschap en er hiermee concrete kaders zijn voor de verdere planvorming en realisatie.

1.7. De ontwikkelvisie is actueel

De Ontwerp Ontwikkelvisie is in het voorjaar van 2023 opgesteld. Ondertussen zijn er nieuwe ontwikkelingen die zijn doorgevoerd in de definitieve ontwikkelvisie die ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Hierbij gaat het om de volgende aanscherpingen:

Pagina 02, 08, 38: Op deze pagina's is extra aandacht gegeven aan de ontwikkelingen rondom de Nedersaksenlijn en Zwolle-Twente-Münster.

Pagina 15: Het Ontwikkelprincipe Ruimte voor de voetganger is aangescherpt als het gaat om een mogelijke toekomstige 30 km zone in de omgeving van het station. Hier zal samen met openbaar vervoerders, brandweer en anderen nader onderzoek naar worden gedaan.

Pagina 21: Het Ontwikkelprincipe Gemengde wijken is aangescherpt. In de definitieve ontwikkelvisie is nu ook aangegeven dat het aandeel middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen het prijspeil van de Rijksbetaalbaarheidsgrens volgt. Ook is aangegeven dat de percentages van de verschillende woonklassen indicatief zijn en dat het totaal van de sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen minimaal de helft van de nieuwbouwproductie beslaat. Hiermee wordt aangesloten bij Rijkssubsidievoorwaarden, zoals bijvoorbeeld de Woningbouw Impuls. En wordt er voor gezorgd dat de plannen, waarvan we nog niet precies weten hoe de verschillende woonklassen in de praktijk uit gaan vallen, mee kunnen bewegen met actuele ontwikkelingen. Ook wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er een te stringent juridisch kader ontstaat waarmee succesvol bezwaarprocedures kunnen worden uitgevoerd.

Pagina 32: op de kaart is de "Mobiliteitshub Intercityknoop" aangegeven.

Pagina 20, 37: De kaarten en definitie van 'Naar 't Eilandje' is gecorrigeerd. In de concept versie was het buurtje 'de kleurrijke Troelstra' abusievelijk iets te groot aangegeven.

1.8. Integrale vaststelling is noodzakelijk om te komen tot een juridisch bindend kader voor ontwikkeling

Geadviseerd wordt om de gemeenteraad voor te stellen de ontwikkelvisie integraal, d.w.z. van kافت tot kافت, vast te laten stellen. Hiermee vormt de ontwikkelvisie het juridische kader voor verdere uitwerking van de plannen voor de verschillende deelgebieden en stadsprojecten.

3.1. Voorbereidingskredieten zijn noodzakelijk om de ambities uit de ontwikkelvisie te vertalen in concrete plannen

De ontwikkelvisie is onderdeel van een proces van gebiedsontwikkeling. Op de volgende bladzijde is dit proces weergegeven. Met het vaststellen van de definitieve ontwikkelvisie wordt de Definitiefase

Kantttekeningen

1.1 Gebiedsontwikkeling vergt doorzettingsvermogen, koers houden en een lange adem in combinatie met veel spelers en belangen

De Ontwikkelvisie Almelo Centraal richt zich op alle sociale, economische en fysieke aspecten van het gebied in de context van de stad, regio en het land. Deze aanpak is dynamisch, adaptief en complex. Door de grote omvang van het gebied, het grote aantal grondeigenaren en de vele belangen en meningen is op voorhand te stellen dat niet iedereen tevreden kan worden gesteld. Wel weten we dat er met het maken van de ontwikkelvisie samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars is gewerkt aan een stevig doordachte koers. De komende jaren wordt de visie voor de verschillende deelgebieden en stadsprojecten uitgewerkt en worden de eerste resultaten zichtbaar. Dit vergt doorzettingsvermogen, koers houden en een lange adem. En daar waar sommige partijen op onderdelen van de ontwikkeling niet helemaal tevreden zijn, biedt de ontwikkelvisie voldoende kader om te begrijpen waarom keuzes worden gemaakt.

1.2 Realisatie van de ontwikkelvisie is mede afhankelijk van investeringen van Rijk, provincie en andere partners

Binnenstedelijke transformaties en ook de vernieuwing van het station zijn investeringen waarvoor op termijn bijdragen van Rijk, provincie, gemeente en andere partners noodzakelijk zijn. Voor de transformatie van Westerdok en Achter de Molen is de ontwikkelvisie financieel getest. Op basis van nu beschikbare Rijksregelingen en aanwezige reserve Stedelijke Ontwikkeling wordt ingeschat dat hier sprake is van realistische plannen.

Voor wat betreft de Intercityknoop en Kerkelanden geeft de ontwikkelvisie de juiste focus om in een vervolgstap tot nadere uitwerking te komen. Daarbij is het de bedoeling om op termijn met de vernieuwing van het station op provinciale en landelijke investeringsagenda's te komen.

1.3 Nader onderzoek naar milieuaspecten en veiligheid zijn noodzakelijk

De visie is opgesteld op basis van beschikbaar beleid en met inbreng van onder andere Omgevingsdienst Twente en Brandweer Twente. Beide organisaties wijzen ons erop dat het bouwen van woningen of andere gebruiksfuncties die leiden tot toename van het aantal personen dicht op het spoor risico's met zich meeneemt op het gebied van externe veiligheid. Door verdere verdichting nabij het spoor nemen bijvoorbeeld de effecten toe in geval van een incident met gevaarlijke stoffen op het spoor. Daarbij is de verwachting van de Rijksoverheid dat het vervoer van (gevaarlijke) stoffen over het spoor de komende decennia zal toenemen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dan ook, samen met onze ketenpartners, worden onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om de veiligheid te vergroten.

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 zal ook ons vigerende externe veiligheidsbeleid moeten worden geactualiseerd. Dit alles zal input zijn bij het opstellen van omgevingsplannen voor de verschillende deelgebieden in Almelo Centraal. In de omgevingsplannen zullen ultimo de afwegingen en besluiten door het gemeentebestuur rondom externe veiligheid worden gemaakt.

1.4 De (woning)markt blijft onvoorspelbaar

De (woning)marktontwikkeling vlakt af. Een eventuele neergang kan zorgen voor vertraging. De Ontwikkelvisie Almelo Centraal richt zich op de lange termijn en overstijgt daarmee de conjuncturele ontwikkelingen. De uitdaging zit in het bouwen voor de juiste doelgroepen (vraag gestuurd). In de samenwerking met ontwikkelaars, woningbouwcorporaties en vanuit onze maatschappelijk gestelde doelen (Woonvisie) zoeken we de juiste verhouding van typen woningen voor de gewenste doelgroepen.

2.1 Kosten zijn onderhevig aan prijsstijgingen

Recent kennen aanbestedingen in bijna alle sectoren enorme prijsstijgingen, met name als gevolg van hoge materiaalkosten en personeelsgebrek ofwel vanwege inflatie. Goed monitoren van de kosten, faseren en inspelen op de markt zijn de enige manieren die dit beheersbaar houden.

Kosten, opbrengsten en dekking

De Ontwerp Ontwikkelvisie is gerealiseerd binnen beschikbaar gesteld budget. Hiermee is de definitiefase van de gebiedsontwikkeling afgerond. Om de ontwerpfasen vorm te kunnen geven wordt de gemeenteraad voorgesteld een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor:

- Twee vernieuwingsplannen Kerkelanden
- Integrale studie Intercityknoop Almelo incl. nieuwe oost-west verbinding
- Kanaalpark
- Integrale strategische aansturing gebiedsontwikkeling Almelo Centraal

Voorgesteld wordt de totale plankosten ad € 1.605.000,-- te dekken uit de reserve stadsontwikkeling die voor deze opgaven is ingesteld. Het gaat hier namelijk om voorbereiding en onderzoek naar publieke investeringsprojecten (Intercityknoop en Kanaalpark) en binnenstedelijke herstructurering (in geval van Kerkelanden), waar naar verwachting sprake zal zijn een verliesgevende exploitatie. Het nu benodigde voorbereidingskrediet is een onderdeel van de totale, nog op te stellen, gebiedsexploitatie. Deze gebiedsexploitatie wordt opgebouwd uit de gemeentelijke investeringen en grondexploitaties. Bij de besluitvorming over de investeringsvoorstellen en grondexploitaties wordt een dekkingsvoorstel opgesteld. In bijlage 4 een nadere specificatie van het noodzakelijk krediet en duur van de inzet van de gevraagde middelen.

Vervolg

Met de ontwikkelvisie leggen de we basis om de komende 10 jaar hard te werken aan de verschillende deelgebieden en stadsprojecten. En heeft de gemeente een instrument om te kunnen sturen op samenhang tussen middelen, snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

Bijlagen

1. Gebundelde inspraak (geanonimiseerd) (INT-2389764)
2. Reactienota inspraak Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT-2389765)
3. Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT-2389749)
4. Kostenraming deelgebieden en stadsprojecten (INT-2389753)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld
