Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 27 juni 2023
Registratienummer: R 2307726

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de Startnotitie Spoorzone – Westerdok (INT- 87126).
2. Daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.700.000 voor de ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling Westerdok en dit te dekken vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Gedaan in de openbare vergadering van 27 juni 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**

Naam: Dafra van Engelen
Datum: 01-05-2023
Team/teamonderdeel: ADV Regie/Adviespool

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Voorbereidingskrediet Westerdok**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

De transformatie van het verouderde binnenstedelijke bedrijventerrein Westerdok is voor Almelo een prioritaire gebiedsontwikkeling (bron: Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling Almelo ontwikkelt (INT – 77677)). Dit gebied verbindt als *'stepping stone'* de binnenstad met de omliggende wijken. De transformatie biedt kansen voor het toevoegen van woningen en aantrekkelijke voorzieningen op een doorslaggevende plek, die dient als aanjager voor verdere stedelijke ontwikkeling van de Spoorzone.

Momenteel wordt volop gewerkt aan een Ontwikkelvisie Spoorzone. Om het gebied Westerdok verder te kunnen ontwikkelen, stellen wij u voor kennis te nemen van de Startnotitie Spoorzone-Westerdok (INT- 87126). En stellen wij u voor het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

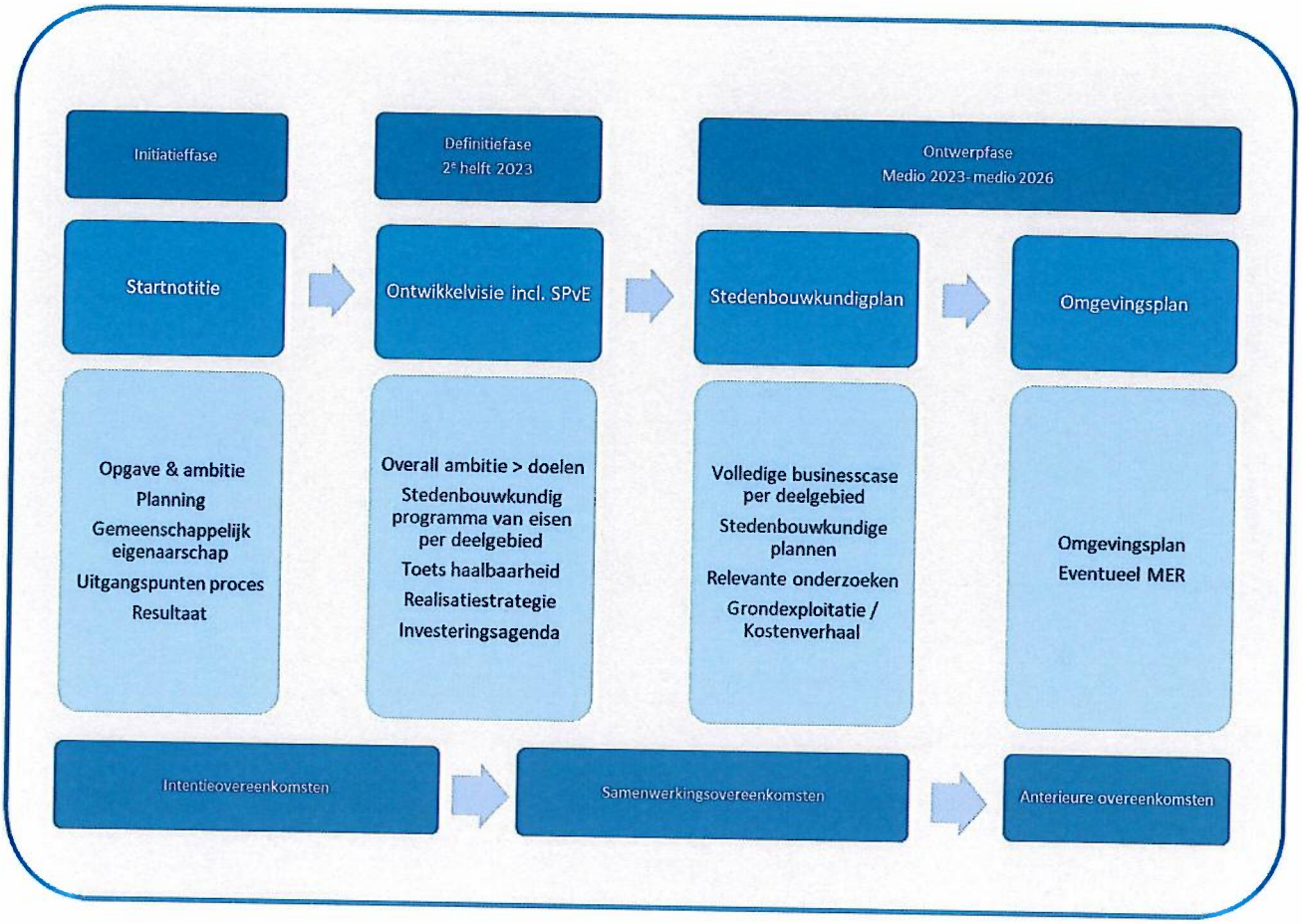
Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de Startnotitie Spoorzone - Westerdok (INT- 87126).
2. Daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.700.000,- voor de ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling Westerdok en dit te dekken vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Inleiding

De basis voor de ontwikkeling van Westerdok is gemeentelijk beleid op strategisch niveau waaronder de Omgevingsvisie, Woonvisie en Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling. Omdat Westerdok een grote en complexe gebiedsontwikkeling betreft met meerdere partijen, wordt voor deze ontwikkeling een getrapt proces van gebiedsontwikkeling doorlopen. Hieronder is dit proces weergegeven inclusief de deelproducten en contractvorming met marktpartijen. Rekening houdende met alle onderzoeks- en procedurele termijnen is het de verwachting dat de weergegeven fases medio 2026 zijn afgerond. Wanneer het Omgevingsplan geen bezwaren kent, kan aansluitend gestart worden met de realisatiefase.



Initiatieffase - Omdat het hier gaat om een complexe gebiedsontwikkeling zijn de belangrijkste uitgangspunten samengevat in bijgevoegde startnotitie Spoorzone-Westerdok. In deze notitie wordt onder andere ingegaan op de plangrenzen, opgave, gemeentelijke beleid, planning en het gewenste resultaat. Het inzichtelijk maken van het totale proces zorgt voor een gedegen aanpak, die afgestemd is met stakeholders. Op deze wijze weet iedereen op welk moment waar men aan toe is. Als nieuwe partijen gedurende het proces instappen is voor hen ook duidelijk welk proces wordt doorlopen en welke verwachtingen ze mogen hebben en wat van hen wordt verwacht.

De gemeente heeft in dit proces drie rollen:

- een private rol als eigenaar van te ontwikkelen grondposities;
- een publieke rol vanuit het toetsen aan de gestelde ambities, randvoorwaarden en wettelijke eisen van de gebiedsontwikkeling;
- een rol vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor investeringen in het openbare gebied en maatschappelijke voorzieningen.

Definitiefase – Het Westerdok maakt onderdeel uit van de Ontwikkelvisie Spoorzone die momenteel in samenwerking met vele partijen wordt opgesteld. De Ontwikkelvisie Spoorzone biedt straks een duidelijk ontwikkelperspectief dat ontwikkelaars en partijen in de stad uitnodigt tot investeringen. Hierbij is een breed draagvlak bij de Almelose bevolking en politiek belangrijk en worden bestaande plannen en initiatieven aan ruimtelijke kansen gekoppeld om Almelo economisch en sociaal te versterken. Naar verwachting wordt de Ontwikkelvisie Spoorzone in de tweede helft van 2023 ter besluitvorming door college aan de gemeenteraad aangeboden.

Ontwerpfase – Op basis van de Ontwikkelvisie Spoorzone, wordt voor het Westerdok een Stedenbouwkundig plan en Omgevingsplan opgesteld. Ook wordt de volledige business case uitgewerkt en worden alle relevante onderzoeken gedaan. Het Stedenbouwkundig plan zal ter besluitvorming aan het college worden aangeboden. Aan het einde van de ontwerpfase wordt het omgevingsplan ter besluitvorming door college aan de gemeenteraad aangeboden.

Voor het verder ondersteunen van de definitiefase en het volledig uitvoeren van de ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling Westerdok is een voorbereidingskrediet nodig, welke in onderhavig advies is meegenomen.

Contractvorming - Voor een goede publiek/private samenwerking doorlopen gemeente en ontwikkelende partijen parallel aan de hiervoor genoemde fases van gebiedsontwikkeling een aantal contractuele fases waarin afspraken worden gemaakt over onder meer het planproces, participatie, kostenverhaal en organisatie.

Beoogd effect

Door het beschikbaar stellen van krediet kunnen de plankosten van de opeenvolgende fasen gefinancierd worden, vooruitlopend op een vast te stellen grondexploitatie voor het gebied.

Met deze gebiedsontwikkeling is een transformatie van Westerdok tot een unieke stadswijk mogelijk, waar mensen prettig kunnen wonen, werken en verblijven. Een gebied dat goed is verbonden met haar (directe) omgeving en maximaal profiteert van de aanwezige blauwe structuren zoals het kanaal en de haven. Er liggen kansen om deze structuur ook te vergroenen, in combinatie met verschillende vormen van stedelijk wonen, voorzieningen en werkfuncties.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling Amelo ontwikkelt (INT – 77677) is de "*transformatie van [het] verouderde binnenstedelijke bedrijventerrein (...) Westerdok*" als prioritaire Gebiedsontwikkeling genoemd. "*De transformatie van de[ze] locatie [is] een hefboom in de stadsontwikkeling en verbindt als 'stepping stone' de binnenstad met de omliggende wijken, [zoals Indië en het centrum]. Deze gebiedsontwikkeling [is] hiermee een aanjager voor meer balans in de wijk en vergroot de aantrekkelijkheid van de hele stad*". We geven met de Startnotitie Spoorzone-Westerdok (INT - 87126) uitvoering aan de onlangs gesloten Woondeal Twente (INT - 2209655) en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2030 (INT - 2207515). Daarnaast liggen er grote kansen om de ambities uit het programma Almelo Waterstad vorm te geven in Westerdok.

1.2 Door in het Westerdok gebiedsgericht te werk te gaan zetten we economisch en sociaal onze middelen maximaal in

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 verschillende opgaven in door steeds gebiedsgerichter te gaan werken. Dit is ook noodzakelijk omdat binnenstedelijk bouwen veel afstemming vraagt aan de randen van projecten. Zijn programma's afgestemd op andere ontwikkelingen in de stad? Hoe denkt de omgeving over een project? Hoe is de omgeving betrokken bij het maken van de plannen? Door meerdere projecten gezamenlijk vanuit een gebied op te pakken, kan de afstemming van project, participatie, data, beleid en instrumenten efficiënter en gerichter plaats vinden. Uiteindelijk komt dit de snelheid en acceptatie van stedelijke ontwikkeling ten goede. Ook omdat bij gebiedsgericht werken de opgave centraal staat en niet de interne structuren. Deze complexe gebiedsontwikkeling vereist een goede voorbereiding. De Startnotitie Spoorzone - Westerdok (INT - 87126) schetst het proces op hoofdlijnen om deze gebiedsontwikkeling tot stand te laten komen.

1.3 Er is nu momentum om deze gebiedsontwikkeling te starten

Het gebied Westerdok 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. De gemeente heeft ook eigendom in het gebied dat getransformeerd kan worden. Daarmee is er nu momentum om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling. Ook kan in de tussentijd ingezet worden op placemaking.

1.4 Een goede gebiedsontwikkeling komt in gezamenlijkheid met anderen tot stand
Om door acceptatie en betrokkenheid tot creatieve en haalbare ideeën te komen, is een actieve, stimulerende rol van de gemeente nodig.
Met deze kredietaanvraag zetten we het participatietraject dat reeds is opgestart vanuit de Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo met o.a. ondernemers, inwoners, toekomstige bewoners en projectontwikkelaars door en laten we hen samen werken aan Westerdok. We realiseren een gebied waar bestaande en nieuwe gebruikers, huidige eigenaren en huurders zich graag willen vestigen, met functies waar behoefte aan is. Kosten voor het participatietraject zijn in deze kredietaanvraag meegenomen.

2.1 Door voor de integrale gebiedsontwikkeling een krediet voor de gehele ontwerpfase aan te vragen kan tempo gemaakt worden en een bijdrage geleverd worden aan de versnellingsopgave woningbouw.
Gezien het forse woningtekort is het in het belang van de gemeente en marktpartijen om tempo te maken met deze kansrijke gebiedsontwikkeling voor Almelo. Daarom wordt in een keer voor de ontwerpfase een voorbereidingskrediet aangevraagd. Hierdoor kan vanuit de regiefunctie van de gemeente tempo en voortgang gemaakt worden in de planvorming. Vanuit werkzaamheden en producten is een raming aan benodigde gemeentelijke capaciteit en krediet gemaakt. Dit zijn kosten die voortvloeien uit de gemeentelijke private en publieke rol. De kosten verhouden zich tot andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in de stad. De complexiteit van de publiek-private samenwerking alsmede de vele beleidsdoelen van de gemeente die samenkomen in Westerdok maken dat er een forse inzet nodig is. Het doel is om eind 2025 een Omgevingsplan door de raad te laten vaststellen.

Kanttekeningen

2.1 Een gebiedsontwikkeling is een project van lange adem met veel spelers en belangen
Een gebiedsgerichte aanpak richt zich op alle sociale, economische en fysieke aspecten van het projectgebied in de context van de stad. Deze aanpak is volledig, maar erg complex. Door de 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. We streven naar een geaccepteerde oplossing en het beste integraal afgewogen plan voor Almelo voor deze locatie. Het verschil is dat naar verwachting sommige partijen op onderdelen van de ontwikkeling niet helemaal tevreden zijn, maar dat men wel begrijpt om welke reden een keuze gemaakt wordt.

2.2 De (woning)markt blijft onvoorspelbaar
De (woning)marktontwikkeling vlakt af. Een eventuele neergang kan zorgen voor vertraging. Deze gebiedsontwikkeling 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 coalitie met ontwikkelaars en vanuit onze maatschappelijk gestelde doelen (Woonvisie) zoeken we de juiste verhouding van typen woningen voor de gewenste doelgroepen.

2.3 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

Om de gebiedsontwikkeling Westerdok in de komende periode verder uit te werken, is naar verwachting € 2.700.000,- benodigd tot het moment van vaststellen van de grondexploitatie. Zie voor de kostenopstelling de 'Plankostenraming ontwerpfase Spoorzone - Westerdok' (INT - 87125). De plankostenscan van de VNG is gebruikt als basis voor deze raming.
De toekomstige (binnenstedelijke) grondexploitatie zal naar verwachting niet winstgevend zijn. Het te zijner tijd inbrengen van de voorbereidingskosten in deze grondexploitatie leidt tot een verdere verslechtering van de toekomstige grondexploitatie. Daarom wordt voorgesteld om de voorbereidingskosten van € 2.700.000,- te dekken uit de reserve stadsontwikkeling, welke voor deze financiële opgaven is ingesteld.

In de programmabegroting 2023 is voor stedelijke ontwikkeling jaarlijks € 3.000.000,- opgenomen. Omdat de hierbij behorende formatie-uitbreiding en bezetting nog niet volledig in 2023 gerealiseerd zal worden, blijft er in 2023 waarschijnlijk financiële ruimte over. Het is nu nog te vroeg om dit te verwachten overschot als dekking voor het voorbereidingskrediet aan te wenden. Bij de Slotrapportage 2023 zal inzichtelijke worden gemaakt in hoeverre sprake is van een onderbesteding. Op dat moment zal aan de raad een voorstel worden gedaan hoe hier mee om te gaan.

Vervolg

Indien uw raad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen dan wordt gestart met :

- een uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen in een Stedenbouwkundigplan;
- contractering van marktpartijen en/of grondeigenaren voor Westerdok;
- verankering van het Stedenbouwkundigplan in een Omgevingsplan.

De stappen zullen tussentijds steeds worden voorgelegd aan het college. De gemeenteraad zal via raadsbrieven over de voortgang worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. Startnotitie Gebiedsontwikkeling Spoorzone – Westerdok (INT- 87126)
2. Plankostenraming Ontwerpfase Spoorzone – Westerdok (INT- 87125)
3. Onderbouwing plankostenraming ontwerpfase Westerdok (INT - 87129) **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).**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
