Raadsvergadering: 8 maart 2022
Registratienummer: R 210693

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:
1. Kennis nemen van de stand van zaken en vervolgonderzoeken.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 172.000,00 uit de algemene reserve ter dekking van de kosten verbonden aan het aanvullend onderzoek om te komen tot een ontwikkelplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 8 maart 2022,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. K.D. Handstede **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 8 maart 2022
Registratienummer: R 2106933

Naam: B. Herremans
Datum: 10 februari 2022
Team/teamonderdeel: ADV Regie
Telefoonnummer: 541375

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Stand van zaken en voorbereidingskrediet Stadskade**
Portefeuillehouder	**A.L. Langius**

Samenvatting raadsvoorstel

Bij raadsbrief "Ontwikkelvisie Stadskade Almelo'' (Raad 2006400), bent u geïnformeerd over de samenwerking met de Herstructureringsmaatschappij Almelo (HMO) inzake de gebiedsontwikkeling Stadskade. Dit heeft geleidt tot een variantenstudie om te komen tot een ontwikkelplan. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om te komen tot een ontwikkelplan. Ter dekking van de kosten voor dit aanvullend onderzoek dient krediet beschikbaar gesteld te worden. Tevens wordt u bijgepraat over de stand van zaken.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis nemen van de stand van zaken en benodigde vervolgonderzoeken voor het project Stadskade;
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 172.000,00 uit de algemene reserve ter dekking van de kosten verbonden aan het aanvullend onderzoek om te komen tot een ontwikkelplan.

Inleiding

Bij raadsbrief "Ontwikkelvisie Stadskade Almelo'' (Raad 2006400), hebben wij u geïnformeerd over de opdracht die wij aan de organisatie hebben verstrekt om samen met Herstructureringsmaatschappij Almelo (HMO) een Plan van Aanpak op te stellen voor de beoogde gebiedsontwikkeling Stadskade. Op basis hiervan is gewerkt aan een variantenstudie om te komen tot een ontwikkelplan.

Stand van zaken

Naar aanleiding van bovengenoemde variantenstudie is geconstateerd dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om te komen tot een ontwikkelplan. Ter dekking van de kosten voor dit aanvullend onderzoek dient krediet beschikbaar gesteld te worden.

De samenwerking met HMO heeft plaatsgevonden op basis van de ''Samenwerkingsovereenkomst initiatief fase gebiedsontwikkeling Stadskade Almelo'' (hierna: de SOK). Partijen zijn hierbij een looptijd van één jaar overeengekomen. De SOK is inmiddels van rechtswege geëindigd.

Vanwege het gewenste aanvullend onderzoek is tussen de gemeente en HMO gesproken over het al dan niet verlengen van de Samenwerkingsovereenkomst. Partijen hebben hierbij geconstateerd dat er geen verschil van inzicht is over de benodigde vervolgstappen om te komen tot een ontwikkelplan, zoals deze is benoemd in de Samenwerkingsovereenkomst, maar dat HMO een sterke voorkeur heeft om te kunnen acteren op basis van haar private en intermediaire positie en haar vastgoedexpertise, en daarom de rol van regievoerder op de integrale vervolgaanpak niet kan en wil vervullen. Tegen deze achtergrond is in goed overleg afgesproken de Samenwerkingsovereenkomst niet te verlengen. De gemeente zal hiermee de regierol om te komen tot een Plan van Aanpak, zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst, overnemen van HMO. Om deze rol te kunnen vervullen is een voorbereidingskrediet nodig.

Opgemerkt wordt dat HMO bereid is de locatie Rosa Luxemburgstraat 2 in te brengen t.b.v. de gewenste gebiedsontwikkeling en een eventueel voornemen tot verkoop afstemt met de gemeente alvorens hierover gesprekken met derden te voeren. Ten aanzien van de gezamenlijke ambitie om de Rosa Luxemburgstraat 2 en het omliggende gebied te ontwikkelen, zullen partijen voortvarend samenwerken en elkaar ondersteunen voor zover dat binnen ieders mogelijkheden ligt, waarbij de gemeente Almelo haar publiekrechtelijke bevoegdheden voorbehoudt.

Beoogd effect

De gemeenteraad informeren over de stand van zaken van het project Stadskade en het verkrijgen van het krediet welke benodigd is voor uitvoering van de benodigde vervolgonderzoeken, waaronder een Ontwikkelplan Stadsblok.

Argumenten voor

1.1 Het college heeft een informatieplicht en wil de raad meenemen in de stand van zaken en het vervolg van de gebiedsontwikkeling Stadskade

In de afgelopen periode zijn samen met HMO een aantal varianten voor de ontwikkeling van Stadskade nader verkend en op haalbaarheid onderzocht. Naar aanleiding van deze studie zijn er aanvullende onderzoeken nodig om tot een integraal ontwikkelplan te komen. Hierbij zijn de volgende deelsporen benoemd die de komende tijd opgepakt zullen gaan worden:

- in tijd knippen van de ontwikkeling van het Stadsblok en het Havenblok;
- in aanloop naar de college vorming zal voor het Havenblok een onderzoek plaatsvinden naar mogelijke varianten;
- het uitvoeren van een scan naar mobiliteit/parkeren voor de binnenstad en hierbij de optimaliseringsmogelijkheden te verkennen in relatie tot herontwikkeling van het Stadsblok;
- een Ontwikkelplan op te stellen met een businesscase voor de herontwikkeling van Stadsblok en afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie voor het Havenblok daarmee aangevuld, waar kwaliteit, financiële haalbaarheid, mogelijke samenwerking met de markt en ontwikkeling in fases belangrijke elementen zijn.

2.1 Voor de vervolgstappen om te komen tot een voor het project is een voorbereidingsbudget benodigd.

Voorgesteld wordt daarom de voorbereidingskosten deels te dekken vanuit de algemene reserve.

2.2 Het instellen van een krediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

In de huidige begroting zijn geen middelen gereserveerd voor de verdere uitwerking en concretisering van de Ontwikkelvisie Stadskade. De kosten zullen gedeeltelijk gedekt worden vanuit het programma Binnenstad. Met het voteren van een krediet worden hiervoor de resterende middelen beschikbaar gesteld. De resterende kosten worden gedekt uit de algemene middelen.

Kanttekeningen

2.1 De voorbereidingskosten kunnen niet rechtstreeks verrekend worden binnen de totale gebiedsontwikkeling.

Voor het uitvoeren van de onderzoeken als bedoeld onder 1.1 worden kosten gemaakt. Deze kosten kunnen vooruitlopend op de ontwikkelingen niet rechtstreeks verrekend worden met eventuele toekomstige financiële voordelen (bv. verkoopopbrengsten) binnen de totale gebiedsontwikkeling van het project Stadskade.

Kosten, opbrengsten en dekking

De geraamde kosten verbonden aan het aanvullend onderzoek zijn als volgt opgebouwd:

Mobiliteit / Parkeren:	€	67.000,00
Ontwikkelplan Stadsblok:	€	205.000,00 +
Totaal:	**€**	**272.000,00**

Vanuit het programma Binnenstad wordt € 100.000,00 beschikbaar gesteld om de kosten van de vervolgonderzoeken te dekken.
Middels het beschikbaar stellen van € 172.000,00 uit de algemene reserve kunnen de resterende kosten verbonden aan de vervolgonderzoeken gedekt worden.

Voorgesteld wordt:
een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 172.000,00 uit de algemene reserve ter dekking van de kosten verbonden aan het aanvullend onderzoek om te komen tot een ontwikkelplan.

Bij de behandeling van de programmabegroting 2022 is aan de Raad een toezegging gedaan dat voor de zomer van 2022 het college met basisregels komt voor inzet van de reserve stadsontwikkeling. Gezien de reserve stadsontwikkeling geëigend lijkt voor projecten als Stadskade, kan nadat de Raad deze basisregels heeft vastgesteld en deze kosten in de regels passen, de raad voorgesteld worden de Algemene Reserve in 2022 voor hetzelfde bedrag aan te zuiveren vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Vervolg
In Q4 van 2022 zal het Ontwikkelplan middels een raadsvoorstel aan uw raad worden voorgelegd. In de tussentijd zal u worden geïnformeerd middels raadsinformatiebrieven over de gekozen kaders en het ontwikkelprogramma voor het Stadsblok.

In Q2 van 2022 zal u geïnformeerd worden middels een raadsinformatiebrief over de gekozen ontwikkelstrategie voor het Havenblok.

Bijlagen
n.v.t.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
