Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 30 januari 2024
Registratienummer: R 2307910

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de "Startnotitie- Transformatie Bedrijventerrein Achter de Molen".
2. Daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.100.000,- voor de ontwerpfase van de transformatie 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: M.M. Weerink
Datum: 28 november 2023
Team/teamonderdeel: ADV Regie

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Voorbereidingskrediet Transformatie Achter de Molen**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

De ontwerp-Ontwikkelvisie Almelo Centraal is afgerond. In deze visie is een stedenbouwkundig programma van eisen voor de herontwikkeling van Achter de Molen opgenomen. De transformatie van dit gebied biedt kansen voor het toevoegen van 400-500 woningen en dient als aanjager voor verdere stedelijke ontwikkeling van de Spoorzone. De volgende fase is het doorontwikkelen van de ontwikkelvisie naar een uitvoerbaar stedenbouwkundig plan en omgevingsplan (ontwerpfase). Voor de ontwerpfase is voorbereidingskrediet nodig. Wij stellen u voor het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de "Startnotitie- Transformatie Bedrijventerrein Achter de Molen".
2. Daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.100.000,- voor de ontwerpfase van de transformatie en dit te dekken vanuit de reserve stadsontwikkeling.

Inleiding

Met de Omgevingsvisie als basis heeft Almelo een uitvoeringsagenda voor Stadsontwikkeling opgesteld. In deze agenda zijn vijf prioritaire gebiedsontwikkelingen benoemd, waaronder de Spoorzone. In de Spoorzone liggen kansen om verschillende deelgebieden (gedeeltelijk) te transformeren naar nieuwe gemengde stedelijke milieus, die bijdragen aan het verder versterken van de regionale positie. Het bedrijventerrein Achter de Molen is één van deze deelgebieden binnen de Spoorzone. Uw college heeft op 5 april 2022 besloten om voor het gehele gebied van de Spoorzone een ontwikkelvisie op te stellen, welke een duidelijk ontwikkelperspectief biedt dat ontwikkelaars en partijen in de stad uitnodigt tot investeringen. De ontwerp-Ontwikkelvisie Almelo Centraal is opgeleverd. Naast een overkoepelende visie bestaat het document uit een stedenbouwkundig programma van eisen (spve) in de vorm van een menukaart en een globale ontwikkelstrategie voor het deelgebied Achter de Molen (definitiefase). De transformatie van Achter de Molen biedt kansen voor het toevoegen van 400-500 woningen en aantrekkelijke voorzieningen en dient als aanjager voor verdere stedelijke ontwikkeling van de Spoorzone. De daaropvolgende fase is dat de ontwikkelvisie voor deelgebied Achter de Molen wordt doorontwikkeld naar een uitvoerbaar stedenbouwkundig- en omgevingsplan (ontwerpfase). Hierin moet worden beschreven en gevisualiseerd hoe het bedrijventerrein Achter de Molen er in de toekomst uit kan zien, zowel ruimtelijk als programmatisch. Ook wordt de haalbaarheid van het stedenbouwkundig plan getoetst (financieel, ruimtelijk en technisch) en er worden diverse onderzoeken gedaan om het omgevingsplan op te stellen. Bovendien worden eventuele overeenkomsten met grondeigenaren gesloten in het kader van het kostenverhaal en verdere ontwikkeling van het gebied. In de Startnotitie is deze ontwerpfase verder uitgewerkt. Daarnaast wordt in de startnotitie ook ingegaan op de verschillende rollen van de gemeente binnen het transformatieproject. Veelal faciliteert de gemeente grondeigenaren in het gebied om de transformatie vanuit een integrale visie vorm te geven. Daar waar het echter gaat om de herontwikkeling van de eigen grondpositie en ontwikkeling van de zogenaamde Laan van de Hoop, neemt de gemeente een meer regisserende rol in. Dit betekent dat percelen moeten worden aangekocht, tijdelijke invullingen moeten worden bedacht om de leefbaarheid van het gebied te verbeteren en met als uiteindelijk resultaat een eerste aanzet van de Laan van de Hoop en bouw van

woningen en voorzieningen op de huidige grondpositie van de gemeente. De aankoop van percelen zal in afzonderlijke voorstellen aan uw raad worden voorgelegd. Voor de percelen waar de Laan de Hoop op gesitueerd is en waar de eerste fase woningbouw zal plaatsvinden is een Wvg gevestigd.

Daarnaast zal, samen met het Waterschap Vechtstromen, ingezet worden op het meer beleefbaar maken van de Almelose Aa.

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 de transformatie van Achter de Molen wordt ingezet op een gebied waar mensen prettig kunnen wonen, werken en verblijven. Een gebied dat via de Laan van de Hoop goed is verbonden met haar (directe) omgeving en maximaal profiteert van de aanwezige rivier de Aa, en nabijheid van het Intercitystation.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid en draagt bij aan de beleidsdoelen van de gemeente.
In de 'Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling Almelo ontwikkelt' is de "*transformatie van [het] verouderde binnenstedelijke bedrijventerrein (...) Achter de Molen*" 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 Kerkelanden en Nieuwstraatkwartier". 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 Transformatie Achter de Molen (INT-89410) uitvoering aan de onlangs gesloten Woondeal Twente en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2030. En *last but not least* is de transformatie van Achter de Molen een belangrijke opgave uit de Ontwikkelvisie Almelo Centraal, die onlangs als ontwerp door het college ter inzage is gelegd. Het project draagt daarmee bij aan de gestelde beleidsdoelen.

1.2 De startnotitie geeft een omschrijving van de ontwerpfase van het project Achter de Molen.
De startnotitie heeft tot doel om uw raad vroegtijdig bij het project te betrekken en is de basis voor de verdere uitwerking van het project.

1.3 Er is nu momentum om deze gebiedsontwikkeling te starten
Verschillende eigenaren uit Achter de Molen willen aan de slag met hun vastgoed (zelfontwikkeling van eigen locatie), en benaderen hiervoor de gemeente. De gemeente heeft ook eigendom in het gebied dat getransformeerd kan worden. En het Waterschap wil aan de slag met de Aa. Daarmee is er nu momentum om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling.

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 Almelo Centraal met o.a. ondernemers, inwoners, toekomstige bewoners, woningbouwcorporaties en maatschappelijke partners door en laten we hen samen werken aan Achter de Molen. 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 Voor de ontwerpfase is budget nodig.
Voor het doorontwikkelen van de ontwikkelvisie Almelo Centraal, deelgebied Achter de Molen, is budget nodig. De ontwerpfase heeft betrekking op het opstellen van een stedenbouwkundig plan en omgevingsplan met de daarbij behorende onderzoeken, inclusief het vastleggen van contractuele afspraken met grondeigenaren.

2.2 Door voor de transformatie 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 eigenaren 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 Achter de Molen maken dat er een forse inzet nodig is. Het belang van de gemeente is in deze meerzijdig, waarmee de ontwikkelstrategie is gericht op meerdere zaken. Dit betreft onder andere:

a. het selecteren van de juiste marktpartij(en), daar waar de gemeente grond uit geeft;
b. het aansluiten bij private belangen daar waar de grond in handen is van private partijen, mits passend in het gebiedsconcept.

Het doel is om eind 2025 een Omgevingsplan door de raad te laten vaststellen, zodat de eerste realisatie in 2026 plaats kan vinden.

Kanttekeningen

1.1. De transformatie van bedrijventerrein Achter de Molen wordt een complexe opgave.
De transformatie van het bedrijventerrein Achter de Molen wordt een complexe opgave en zal een lange doorlooptijd kennen. Het gebied kent een veelheid aan eigenaren/ondernemers in verschillende fasen en met verschillende bereidheid tot herontwikkeling. De gemeente kan met haar grondeigendom een belangrijke eerste aanzet van de ontwikkeling geven. Tegelijkertijd zorgt de veelheid aan grondeigenaren met hun eigen agenda en planning ervoor dat de transformatie zich in de loop van de tijd meer organisch zal gaan ontwikkelen. Deellocaties worden pas herontwikkeld op het moment dat de eigenaar daar klaar voor is. Hiervoor moet er wel een toekomstbestendig stedenbouwkundig plan liggen, zodat initiatiefnemers vooraf weten welke ontwikkelingen mogelijk/gewenst zijn.

2.1 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 samenwerking met eigenaren uit het gebied en vanuit onze maatschappelijk gestelde doelen (woonvisie) zoeken we de juiste verhouding van typen woningen voor de gewenste doelgroepen.

2.2 Kosten zijn onderhevig aan prijsstijgingen
Recent kennen aanbestedingen in bijna alle sectoren 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. Indien zich meerdere risico's gelijktijdig voordoen moet worden afgewogen of het project getemporiseerd of tijdelijk stilgelegd moet worden. Dit is uiteraard niet wenselijk maar kan uit nood ontstaan.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de ontwerpfase wordt een projectgroep opgesteld. Naast deze projectgroep zal ook WLTC betrokken blijven bij de ontwikkeling van stedenbouwkundige (deel)plannen. WLTC heeft de Ontwikkelvisie opgesteld, al met vele partijen gesproken over ontwikkelmogelijkheden en heeft de overview. Ook zal een landschapsarchitect aangetrokken moeten worden voor het ontwerpen van de Laan van de Hoop.

De middelen die beschikbaar gesteld moeten worden betreffen het dekken van de ambtelijke uren voor de periode 2023-2025, de benodigde onderzoeken en de inzet van WLTC en een landschapsarchitect. De uren zijn ingeschat op ruim 5400 uur per jaar. Hierbinnen vallen de interne-

en externe gesprekken, het opstellen van stedenbouwkundige plannen met de daarbij behorende participatie en besluitvorming, onderhandeling en anterieure overeenkomsten en het opstellen van ruimtelijke (deel) plannen met de daarbij behorende onderzoeken. De daarbij behorende kostenraming over een periode van 3 jaar bedraagt € 2.100.000,-- ~~per jaar~~. 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 € 2.100.000,- te dekken uit de reserve stadsontwikkeling, welke voor deze financiële opgaven is ingesteld.

Vervolg

Na het beschikbaar stellen van krediet start de ontwerpfase met verschillende onderzoeken en het opstellen van het Stedenbouwkundig plan. De totale doorlooptijd om tot een gedragen Stedenbouwkundig plan te komen is ongeveer een jaar.

De juridische verankering van het stedenbouwkundig plan en alle relevante onderzoeken binnen het proces van gebiedsontwikkeling komen samen in een Omgevingsplan. Het opstellen van het Omgevingsplan kent ook een doorlooptijd van ca. een jaar. De vaststelling van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad.

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

Na akkoord op het voorbereidingskrediet wordt de projectgroep geformuleerd die zich bezig gaat houden met de uitvoering van de startnotitie.

Bijlagen

1. Startnotitie – Transformatie Bedrijventerrein Achter de Molen (INT_89410)
2. Onderbouwing plankostenraming ontwerpfase Achter de Molen (INT_89721) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo** (openbaarheid schaadt de gemeentelijke belangen om tegen concurrerende tarieven diensten in te kopen).
   (De onderbouwing plankostenraming ligt er inzage bij de Raadsgriffie)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M. M. van 't Veld
