

Projectopdracht / Plan van aanpak

Titel project	Uitwerken en opstellen stedenbouwkundig programma van eisen en stedenbouwkundig plan
----------------------	--

Programma	Stedelijke Ontwikkeling (prioritair gebied Binnenstad)
------------------	---

Zaaknummer JOIN	DCS - 2070591
------------------------	---------------

Projectnummer/boekingsnummer

Portefeuillehouder/bestuurlijk opdrachtgever	Margreet Overmeen-Bakhuis
---	---------------------------

Ambtelijke opdrachtgever/budgethouder	Arend Sick
--	------------

Gemandateerd opdrachtgever	Thijs van Heusden
-----------------------------------	-------------------

Opdrachtnemer/projectleider	Patrick Jonkman
------------------------------------	-----------------

Datum	17 april 2024
--------------	---------------

Versie	1.0
---------------	-----

Vaststelling

Datum	
Handtekening opdrachtgever	Handtekening opdrachtnemer

1. AANLEIDING, DOEL EN RESULTATEN

1.1 Aanleiding, achtergrond en probleemstelling

Na de bouw van Haven-Zuid, de terugkomst van het water in de binnenstad met de havenkom en het opnieuw inrichten van het Marktplaats is het belangrijk om een volgende stap te zetten, namelijk de herontwikkeling/transformatie van het stads- en havenblok, tezamen het gebied Stadskade. De Stadskade staat voor een ambitieuze transformatie-opgave en is voor Almelo een prioritaire gebiedsontwikkeling.

In de afgelopen periode zijn verschillende modellen en varianten, van behoud tot volledige sloop verkend voor de herontwikkeling van de locatie Stadskade in de binnenstad van Almelo. In juli 2023 heeft het college van B&W besloten uitgangspunten op te stellen voor de herontwikkeling van de Stadskade. Op basis van deze Nota van Uitgangspunten waarbij uitgegaan wordt van het behoud en transformatie van de garages Havenpassage en Stadsbaken en geheel (of deels) sloop, dan wel transformatie, van de opstallen voormalig ABN AMRO gebouw, voormalig ANWB gebouw, woningen woningstichting Sint Joseph en het grotendeels leegstaande begane grond Havenblok wordt een volgende fase gestart.

Deze fase in het proces, omvat het uitwerken en opstellen van een stedenbouwkundig programma, van eisen, het uitvoeren een aantal haalbaarheidsstudies het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Dit is een belangrijke vervolg stap en zal in afstemming met de belangrijkste stakeholders worden opgesteld.

1.2 Doelstelling en resultaat

DOELSTELLING VAN HET PROJECT

Almelo wil een regiofunctie vervullen en hiervoor is de binnenstad aangemerkt als prioritaire opgave. De laatste jaren is hard gewerkt om de ruimtelijke kwaliteit terug te brengen in de binnenstad. Door o.a. het terugbrengen van de haven tot op het centrumplein, de transformatie van het oude Stadhuis en door aanpak van het Groot Gravenkwartier zijn al mooie stappen gezet.

Stadskade moet een plek zijn voor groei en ontwikkeling, ruimte voor publieke en commerciële/horeca functies, cultuur en kunst en er is ruimte om de woonfunctie in de binnenstad te versterken. Het DNA van Stadskade is er een van dynamiek, ontwikkeling en groei. De in het gebied gelegen kade is de drager van de publieke ruimte. Bij het centrumplein sluit de Stadskade aan op de compacte kern.

BEOOGDE PROJECTRESULTAAT

Op basis van de gekozen en vastgestelde nota van uitgangspunten inclusief ontwikkelstrategie zal het stedenbouwkundige programma van eisen (SPvE) in nauwe samenwerking opgesteld worden met betrokken marktpartijen.

Aansluitend zal het stedenbouwkundig plan opgesteld gaan worden en ter besluitvorming worden aangeboden.

Het stedenbouwkundig plan bestaat o.a. uit:

- Een uitwerking van het SPvE in volumes, uitstraling, inpassing openbaar gebied
- Inrichtingsplan voor de openbare ruimte
- Programmatabel
- Uitwerking parkeren en mobiliteit
- Milieu onderzoeken geven aan in hoeverre wenselijke functies zich verhouden tot milieuregelgeving. Het is mogelijk dat maatregelen, aanvullende onderzoeken of eventuele beperkingen van toepassing zijn. Hier wordt ook bepaald welke MER-vorm van toepassing is
- Haalbaarheidsstudies per deelopgave
- Grondexploitatie/kostenverhaal

- Benodigde investeringen
- Intentie overeenkomsten
- Planning (incl. fasering).

Het projectresultaat zal uiteindelijk uit de volgende onderwerpen bestaan, namelijk:

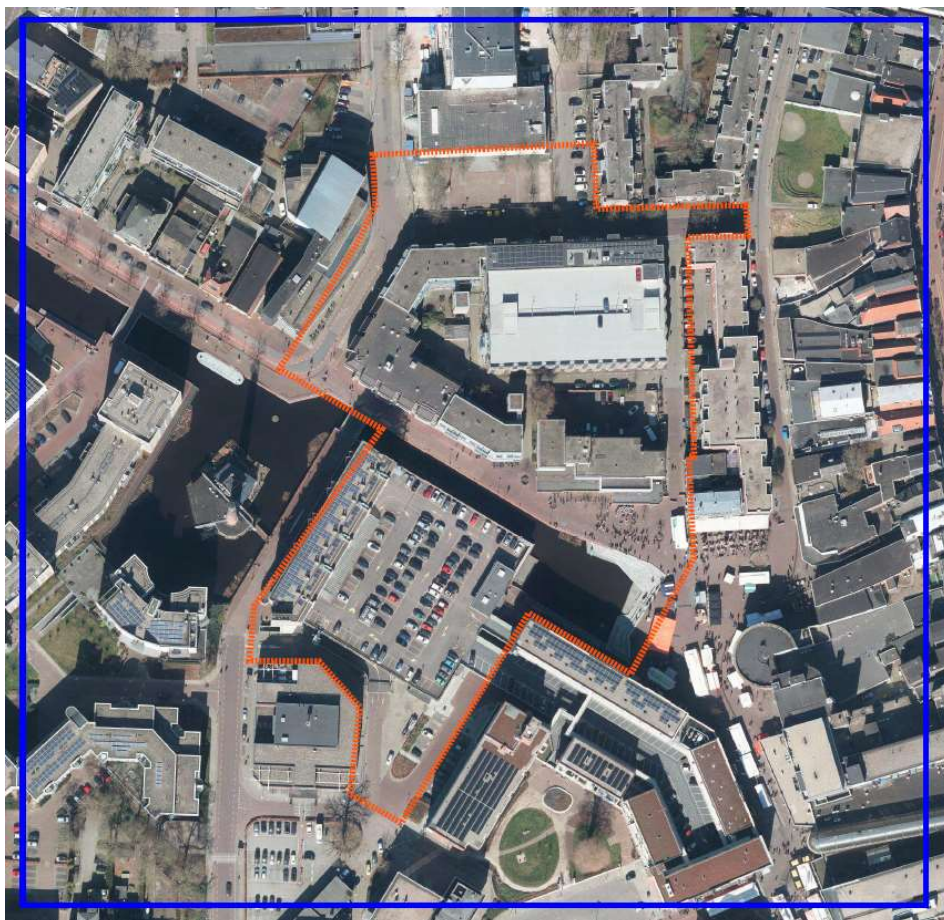
- 1) een door het college van B&W vastgestelde stedenbouwkundig plan, incl. SPvE
- 2) een collegevoorstel voor een kredietaanvraag voor vervolg
- 3) raadsbesluit
- 4) vastgestelde grondexploitatie
- 5) planning op hoofdlijnen (inzicht in noodzakelijke planologische procedures en uitwerking ontwikkelstrategie)
- 6) intentie- en of samenwerkingsovereenkomsten

1.3 Scope / projectafbakening

PROJECTGEBIED

Het projectgebied/plangebied Stadskade is vastgelegd in het Koersdocument van de binnenstad. Binnen het projectgebied Stadskade zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Tussen het Stads Huis en het water ligt het Stadsblok, dit is het deel waar nu parkeergarage Het Stadsbaken, ABN AMRO, huis van Katoen en Nu en een aantal woningen van Sint Joseph te vinden zijn. Ten zuiden van het water ligt het Havenblok. Daarbij gaat het dan om de parkeervoorziening Stadshaven (voormalig Havenpassage kelder en dek), appartementen van Sint Joseph en het voormalig winkelcentrum op de begane grond.

De Stadskade vormt een schakel tussen de binnenstad, Westerdok/Kanalenpark, station en Indië terrein. Daarnaast zal het plein tegenover het StadsHuis ingepast worden en aandacht zijn voor de omliggende appartementen van de Gemeente Almelo, het complex Markenhof.



Figuur 1 Plangebied in het oranje omlijnd inclusief projectgebied Stads- en havenblok (blauw omlijnd)

Reikwijdte:

BINNEN SCOPE

- Opstellen SPvE en stedenbouwkundig plan en besluitvorming
- Opstellen GREX en voorbereiding aanbesteding(en)
- Opstellen intentie- en of samenwerkingsovereenkomsten met stakeholders
- Planning op hoofdlijnen (planologische procedures en nadere uitwerking ontwikkelstrategie)
- Start uitvoering aanpassingen Havenblok

BUITEN SCOPE

- Concrete verzoeken/vragen met betrekking tot de openbare ruimte in het plangebied en aansluitend aan het plangebied
- Invulling/transformatie leegstaande burgerzaal StadsHuis

RANDVOORWAARDEN

- *Planologische situatie*
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum", door de raad op 17 september 2013 vastgesteld, en het bestemmingsplan 'Binnenstad Haven-Zuid e.o.', door de raad vastgesteld op 12 juli 2016. Daarnaast is de "Parapluherziening parkeren" en "Parapluherziening wonen" van toepassing. Deze plannen zijn vastgesteld op respectievelijk

5 juni 2018 en 23 maart 2020. De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels voorzien van de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Verkeer'. Binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd is woningbouw mogelijk, maar niet binnen de bestemming Verkeer. Daarnaast past beoogde woningbouwontwikkeling niet binnen de bouwregels in de bestemmingsplan (bouwvlak, bouwhoogte). Om het plangebied te herontwikkelen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

- *Omgevingsplan*
De juridische verankering van de voorgaande stappen komen samen in een Omgevingsplan, de gemiddelde doorlooptijd voor een omgevingsplan (inclusief gang naar de Raad van State) is 2 jaar dit kan direct invloed hebben op de doorlooptijd van project.
- *Beleid*
Het vigerende beleid geeft kaders waarbinnen de herontwikkeling Stadskade plaatsvindt. De belangrijkste zijn de Omgevingsvisie, de Woonvisie, de Ruimtelijk programmatische visie wonen-werken en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling. Dit beleid vormt het kader, echter het is van belang dat nieuwe inzichten of landelijke ontwikkelingen die mogelijk van belang zijn voor de transformatie, afgewogen worden bij het opstellen van de uitgangspunten. Dit speelt bij onderdelen als de mobiliteitsstrategie, woonbeleid, de visie op voorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel. Deze ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op bestaand beleid. Het eventueel daadwerkelijk aanpassen van het beleid valt buiten deze opdracht;
- *Middelen*
Er zal krediet beschikbaar moeten worden gesteld om de uitvoering van het project mogelijk te maken. Daarnaast zal er een beroep worden gedaan op verschillende disciplines, beschikbaarheid is van groot belang om binnen de voorgestelde planning te blijven.

RAAKVLAKKEN MET ANDERE PROJECTEN, PROGRAMMA'S EN ONTWIKKELINGEN

Programma's, visies en beleid

- Omgevingsvisie gemeente Almelo (in ontwikkeling)
- Omgevingsplan binnenstad (in ontwikkeling)
- Wijkopgave binnenstad
- Rioolbeleid binnenstad

Projecten

- Almelo Centraal, Westerdok/Kanaalpark
- Meerjaren onderhoudsplanung Uitvoering Fysiek – Advies en Regie
- Transformatie voormalige burgerzaal StadsHuis

2. PROCES- EN PROJECTSTURING

2.1 Aanpak en proces

AANPAK

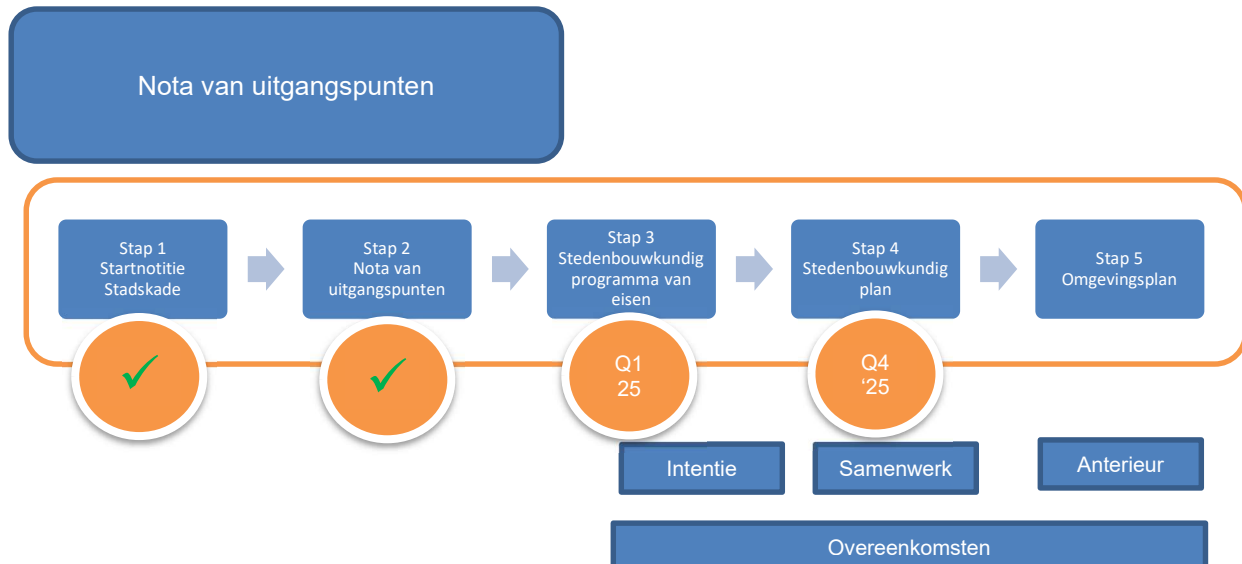
Het project begint met een follow-up waarbij een groot aantal collega's en disciplines aan deelnemen die ook deel hebben genomen in het projectteam dat is gekomen tot de nota van uitgangspunten. Deze follow-up is bedoeld om de betrokken collega's te informeren over de besluitvorming en daarnaast te starten met de inventarisatie van stedenbouwkundige programma van eisen die een plek moeten krijgen in het stedenbouwkundig plan.

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten en de gekozen ontwikkelstrategie zal het SPvE in nauwe samenwerking worden opgesteld met betrokken marktpartijen en het projectteam. Het doel van de SPvE is om te komen tot een stedenbouwkundig plan. Voor zowel het uiteindelijk opstellen van het SPvE als het opstellen van een stedenbouwkundig plan zal een extern bureau worden gevraagd. Het SPvE is een nadere uitwerking van de nota van uitgangspunten. De betrokken projectteamleden zullen voor hun eigen onderwerp/discipline input leveren voor het SPvE. Deze input wordt gebundeld, beoordeeld en vervolgens (tussentijds) besproken in een vervolgoverleg. Dit is er met name voor bedoeld om de ontvangen input te verfijnen en aan te scherpen vervolgens het vertrekpunt is voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan.. In het projectteam kan worden afgesproken dat op bepaalde onderdelen/onderwerpen een verdiepingsslag zal moeten komen of dat nader onderzoek noodzakelijk is. Het projectteam zal dan in een kleiner samenstelling opereren en soms in wisselende samenstelling als het onderwerp daarom vraagt. Het Stedenbouwkundig plan zal door een externe partij worden opgesteld in nauwe samenwerking met het projectteam en in afstemming met de betrokken eigenaren in het plangebied.

De financiële haalbaarheid van het project is cruciaal. Het is daarom belangrijk om bij alle stappen van het proces de financiële implicaties van ruimtelijke keuzes te toetsen. 'Tekenen en rekenen' gaan daarbij hand in hand. Parallel aan het opstellen van het pve en stedenbouwkundigplan is het nodig om de consequenties op plotniveau te onderzoeken: programmatisch, technisch en financieel.(haalbaarheidsstudies)

PROCES EN FASERING

Om te komen tot ontwikkeling is een proces uitgewerkt waarvan de 1^e en 2^e stap afgerond zijn en de basis hebben gelegd voor de vervolgstappen. In onderstaande schema zijn de verschillende stappen in het proces weergegeven waarbij duidelijk wordt wat de komende periode opgepakt zal worden. De gedetailleerder uitwerking van de stappen 4 en 5 zijn omschreven onder hoofdstuk 1.2 onder het beoogde projectresultaat.



Figuur 2 planproces ontwikkeling Stadskade

2.2 Projectorganisatie

PROJECTTEAM

Het projectteam komt op initiatief van de projectleider bijeen om het project inhoudelijk te bespreken. De belangrijkste rol van de projectteamleden is het uitwisselen/aandragen/verwerken van relevante informatie(adviseren). De leden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het resultaat en integrale totstandkoming.

In het projectteam zitten specialisten uit alle relevante disciplines en bestaat uit:

- Projectleider
- Projectondersteuning
- Projectleider uitvoering fysiek – openbare ruimte en civiel (tevens linking pin onderdelen water, klimaat, groen)
- Mobiliteit (verkeer/parkeren)
- Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
- Stedenbouwkundige
- Extern adviesbureau (SPve en Plan)
- Vastgoed (beheer)
- Planeconoom
- Vastgoedjurist

Daarnaast zullen een aantal collega's agenda lid zijn zodat zij aangehaakt zijn bij het project, het gaat dan om de volgende disciplines:

- Communicatie
- Financiën
- Wonen
- Wijkregie
- Omgevingstafel
- Accountmanager binnenstad (ondernemersloket)

- Procesmanager binnenstad

TAAKVERDELING/ WERKZAAMHEDEN:

Projectleider

De projectleider is eerste aanspreekpunt voor het project en is verantwoordelijk voor het behalen van het genoemde projectresultaat. Hij is verantwoordelijk voor het bewaken van de planning/voortgang, financiën, kwaliteit, communicatie, informatie, organisatie en risico's. Via voortgangsrapportages en regelmatig overleg legt de projectleider verantwoording af aan de opdrachtgever. De projectleider heeft een sterke focus op samenwerking en resultaat. De projectleider stuurt het projectteam aan en is samen met de ontwikkelmanager verantwoordelijk voor het agenderen van het project op de agenda van het afstemmingsoverleg stedelijke ontwikkeling.

Opdrachtgevers

Er vindt regelmatig overleg plaats over de voortgang met de ambtelijke opdrachtgever. Met de bestuurlijke opdrachtgever vindt eens in de 5 tot 6 weken afstemming plaats tijdens het portefeuilleoverleg.

- Wethouder Overmeen-Bakhuizen is de bestuurlijke opdrachtgever en is binnen het college verantwoordelijk voor de realisering van de opdracht;
- De eenheidsmanager stedelijke ontwikkeling is formeel ambtelijk opdrachtgever. In deze is ontwikkelmanager Binnenstad de gemandateerd opdrachtgever
- Met de projectleider formuleert hij de opdracht en het te behalen resultaat. Hij volgt kritisch of het gevraagde resultaat wordt opgeleverd en of het voldoet aan de geformuleerde doelstellingen.

Ontwikkelmanager

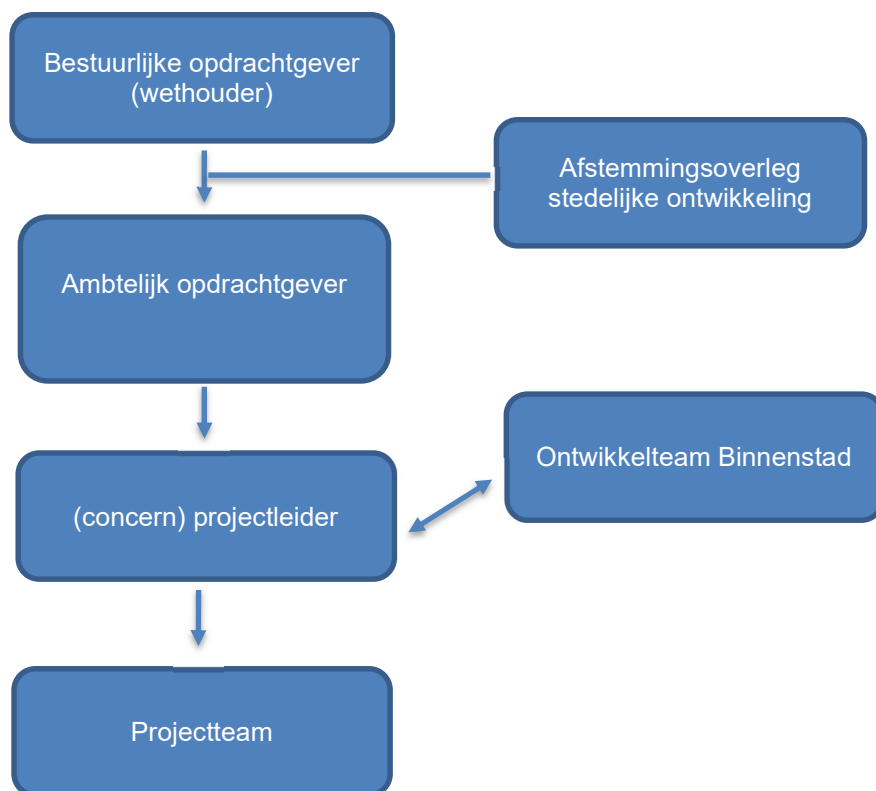
De ontwikkelmanager binnenstad is verder verantwoordelijk voor de ontwikkelopgave binnenstad en zorgt

voor afstemming tussen de verschillende projecten. Hij zorgt voor bestuurlijke draagvlak en bewaakt de kaders en doelstelling. De ontwikkelmanager Binnenstad trekt samen met de projectleider stadskade op om de afgesproken resultaten te bereiken.

Het ontwikkelteam binnenstad zorgt voor de afstemming met andere projecten in de binnenstad en andere parallel lopende beleidsinitiatieven.

Projectteam

De projectleider draagt zorg voor het algemeen projectmanagement en stuurt de (interne) projectteamleden aan. Ze zorgen voor input vanuit de eigen (vak)discipline en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Daarnaast bereidt het projectteam voorstellen voor die in het ontwikkelteam binnenstad worden behandeld.



Figuur 3 Projectsturing

2.3 Planning

Projectfase	Inhoud	Doorlooptijd
Definitiefase	- Opstellen uitvraag extern bureau voor het opstellen SPvE en stedenbouwkundig plan - Analyse en inventarisatie stedenbouwkundige onderwerpen-eisen op basis van vastgestelde uitgangspunten - Opstellen Stedenbouwkundige Programma van eisen (inventarisatie en uitwerking op basis van de vastgestelde uitgangspunten en ontwikkelstrategie) in afstemming met extern bureau en eigenaren - Opstellen stedenbouwkundig plan - Opstellen haalbaarheidsstudies van de verschillende deelopgaven - Opstellen planning planologische procedures, gefaseerde uitvoering - Voorbereiding besluitvorming	

Resultaat	- Agenderen besluitvorming stedenbouwkundig plan + GREX - Intentieovereen-samenwerkingskomsten - Start uitvoering aanpassingen Havenblok	
------------------	--	--

2.4 Financiën

In bijlage 1 zijn de kosten voor deze fase uitgewerkt (stap 3 en 4) en is tot stand gekomen op basis van een inschatting aan inzet van de projectteamleden en een gemiddeld uurtarief van de op dit moment actuele uurtarieven (gemeente Almelo) van de verschillende expertises. Daarnaast zal er een uitvraag gedaan worden voor ondersteuning door een stedenbouwkundig bureau.

Om de kosten voor deze fase zoals o.a. opstellen SPvE en stedenbouwkundig plan te dekken zal voorbereidingskrediet beschikbaar moeten komen. Deze totaal begrote kosten bedragen € 520.000,--, en zijn in de bijlage is de uitwerking hiervan opgenomen.

2.5 Informatie

Alle belangrijke en archiefwaardige stukken worden in het JOIN-zaakdossier DCS – 2070591 opgeslagen. Daarnaast bestaat er een projectmap op de G-schijf "Stadskade" waar de projectteamleden en ontwikkelmanager toegang toe hebben.

2.6 Communicatie

De projectleider geeft de voortgang van het project weer in voortgangsrapportages en bespreekt de voortgang gevraagd en ongevraagd met de opdrachtgever. Door middel van vertegenwoordigers in de projectgroep blijven diverse disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

INTERACTIE/PARTICIPATIE

Een integrale gebiedsontwikkeling vraagt om een goede samenwerking tussen eigenaren, omwonenden en gemeente. De ambitie is om samen met eigenaren en stakeholders 'een kwalitatief en realistisch plan te maken' voor de transformatie van het gebied Stadskade. Het streven is om in te zetten op gerichte communicatie en participatie waardoor breed draagvlak wordt verkregen voor de ontwikkeling van Stadskade.

Van belang is het juiste perspectief te bieden voor alle partijen en binnen acceptabele 'risico's' te zoeken naar de juiste balans, timing, passende vorm van sturing en samenwerkingsvorm. De verschillende vormen van samenwerkingen in gebiedsontwikkeling die we onderscheiden zijn:

1. Initiatief Gemeente
2. Initiatief Publiek/Privaat
3. Initiatief bij de markt

Afhankelijk van de (deel)opgave zijn verschillende vormen mogelijk en wenselijk.

STAKEHOLDERS ANALYSE; BELANGHEBBENDEN EN BETROKKEN PARTIJEN

Grofweg zien we voor de communicatie/participatie de volgende belangrijke stakeholders en doelgroepen:

Stakeholders	
Gemeenteraad	
Bewoners in het gebied	Woningen Stadsblok
	Kloosterhofflat

	Stads Huis
Eigenaren binnen locatie Stadskade	HMO
	Woningstichting Sint Joseph
Mogelijke Investeringspartners	
Ambtelijke organisatie	
Directe omgeving	Bibliotheek
	Ondernemers omgeving (Nielz, Kreta enz.)
	Vereniging van eigenaren (Havenblok?)
	Bewoners omgeving
Stakeholders in de stad	CAA / ondernemers binnenstad
	Fietzersbond
	Wijkplatform/regie
	Gebruikers/vergunninghouders parkeergarages

In elke fase van het project zoeken we naar de juiste vorm van communicatie en participatie met passende partijen. Zo zal het stedenbouwkundige plan bredere worden gecommuniceerd waarbij niet alleen reacties direct betrokkenen worden meegenomen maar een breder wordt gecommuniceerd.

2.7 Risico's

De voorlopige en grootste risico's zijn in onderstaand schema aangeven. Met de projectgroep zullen voor de tussentijdse rapportages de risico's worden geanalyseerd en eventuele beheersmaatregelen worden opgesteld.

Risico	Omvang	Gevolg	
Aanpassen beleidskaders (voorwaardelijk / invloed op het project)	Groot	Tijd / Geld / Kwaliteit	PL/AOG
RO procedures	Middel	Tijd / Geld	PL/AOG
Onvoldoende draagvlak politiek	Middel	Tijd / Geld / Kwaliteit	AOG/BOG/B&W
Gewijzigde regelgeving/beleid	Middel	Tijd	PT
Nieuw op te stellen mobiliteitsvisie	Middel	Kwaliteit	AOG
Onvoldoende/beperkt beschikbaar projectteamleden	Groot	Tijd, Kwaliteit	AOG/PL/Teammanagers
Onvoldoende specialistische deskundigheid	Middel	Kwaliteit, Tijd	AOG/PL

Ramingsrisico's kosten/opbrengsten	Middel	Geld	PE/PL/AOG
Weerstand verschillende belangengroepen projectgebied	Middel	Tijd	AOG/PL
Bestaande overeenkomsten	Middel	Tijd / Geld / Kwaliteit	BOG/AOG/PL
Bouwtechnische staat objecten / garages	Groot	Tijd / Geld / Kwaliteit	AOG/PL
Meerkosten ten gevolge van staat parkeergarages	Groot	Tijd / Geld / Kwaliteit	AOG/BO/PL
Afhankelijkheid/medewerking derden (HMO, STJA enz.)	Hoog	Tijd, Geld, Kwaliteit	AOG/BO/PL
Draagvlak omwonenden/ondernemers	Middel	Kwaliteit, Tijd	AOG/BO/PL

2.8 Kwaliteit

Met het opstellen van de stedenbouwkundige programma van eisen en stedenbouwkundig plan, haalbaarheidsstudies, de vervolgfase in de herontwikkeling van de stadskade wordt invulling gegeven aan een van de belangrijkste opgaves binnen het prioritaire gebied binnenstad.