

Naam: R. Lautenbach
Datum: 05 september 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwikkelvisie Almelo Centraal
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Hamerstuk Ja, 12 september 2023
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De Spoorzone in Almelo 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 de 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. Het college heeft besloten om in te stemmen met het ontwerp van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal en inspraak te vragen op het ontwerp.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het ontwerp van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT – 88736).
2. Het ontwerp van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal zes weken voor inspraak ter inzage te leggen op basis van de participatieverordening gemeente Almelo 2022.
3. De raad hierover te informeren met bijgevoegde raadsbrief (Raad – 7883).

Inleiding

De Spoorzone Almelo 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 ontwikkelvisie¹ voor het gebied op te stellen (Raadsbesluit R 2207165 d.d. 24-05-2022). 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 de afgelopen maanden samengewerkt aan deze visie. Hiermee 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).

¹ 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.

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 Spoorzone. Ook is een uitvoeringsstrategie uitgewerkt met als doel om samen de ambities uit de ontwikkelvisie te realiseren.

Beoogd effect

De ontwikkelvisie legt een langjarige basis voor verdere (her-)ontwikkeling en transformatie van de Spoorzone.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel geeft uitvoering aan ingezet beleid

In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' (INT – 77677) is de Spoorzone 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 onlangs gesloten Woondeal Twente (INT - 2209655) en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2030 (INT - 2207515) uit te voeren. Ook vertaalt de ontwikkelvisie mede de ambities uit het programma Almelo Waterstad in een concreet project: het Kanaalpark.

1.2 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 de Spoorzone 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.

1.3 Er is momentum om door te pakken

De Spoorzone 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 en Achter de Molen 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 visie veel energie en draagvlak opgeleverd onder partners, inwoners en ondernemers waarmee de komende jaren zal worden samengewerkt.

1.4 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 aanzienlijk, 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.

2.1 De Ontwerp Ontwikkelvisie wordt ter inzage gelegd conform de participatieverordening gemeente Almelo 2022

De Ontwerp Ontwikkelvisie is mede op basis van een participatieproces tot stand gekomen. Nu de Ontwerp Ontwikkelvisie af is, wordt deze voor inspraak aangeboden. Van de ontvangen inspraak zal een inspraaknota worden gemaakt, waarin duidelijk wordt hoe met de inspraak wordt omgegaan. Het college van burgemeester en wethouders zal de inspraaknota laten meewegen in de besluitvorming over de definitieve ontwikkelvisie.

3.1. De raad is geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen.

Met het verzenden van de raadsbrief is de raad op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

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 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 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 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 de spoorzone. In de omgevingsplannen zullen ultimo de afwegingen en besluiten door het gemeentebestuur rondom externe veiligheid worden gemaakt.

Kosten, opbrengsten en dekking

De Ontwerp Ontwikkelvisie is gerealiseerd binnen beschikbaar gesteld budget. Voor het verder uitwerken van deelgebied Westerdok is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet ter beschik-

king gesteld (Raadsbesluit R 2307726 d.d. 27-06-2023). Voor het verder uitwerken van de overige deelgebieden en stadsprojecten zullen separate voorstellen worden voorbereid, die los of gelijktijdig met het vaststellen van de definitieve ontwikkelvisie ter besluitvorming zullen worden voorgelegd.

Uitvoering

De Ontwerp Ontwikkelvisie wordt na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders vanaf 20 september gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna wordt de inspraak gebundeld in een inspraaknota waarin aangegeven wordt hoe met de reacties is omgegaan. De definitieve ontwikkelvisie wordt samen met de inspraaknota ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad aangeboden.

Bijlagen

1. Ontwerp Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT - 88736)
2. Raadsbrief (Raad – 7883)

Procesinformatie

Intern overleg

Onderhavig advies is afgestemd met o.a. collega's van financiën, stedelijke ontwikkeling, juridische zaken, communicatie en bestuursadvies.

Afstemming met portefeuillehouder

De inhoud van deze nota is afgestemd met de portefeuillehouder.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier

De bewoners en betrokkenen uit Achter de Molen, Westerdok en Kerkelanden worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Deze informatiebijeenkomsten vinden plaats op 3, 9 en 18 oktober 2023.