

Gemeente Almelo

Projectopdracht

Verkenning (her)ontwikkeling Kanaalfront Aadorp



Sketchup kanaalfront o.b.v. wensen en dromen Aadorpers, uit 'DorpsAmbitiePlan Aadorp 2022-2030'

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Behoeft e	2
3. Projectgebied.....	3
4. Opdracht en resultaat.....	3
5. Participatie en communicatie	4
6. Proces en planning.....	4
7. Organisatie.....	4
8. Kosten	5
9. Lopende trajecten en kaders	6
10. Risico's	6

1. Aanleiding

Aadorp is een dorp in de gemeente Almelo, met iets meer dan 1500 inwoners. In de zomer 2022 presenteerde Dorpscoöperatie Aadorp het 'DorpsAmbitiePlan Aadorp 2022-2030'. In dit plan geeft de coöperatie aan dat er een grote behoefte is om het dorp leefbaar en vitaal te maken en te houden.

In het DorpsAmbitiePlan staan ambities op het gebied van Wonen, Voorzieningen, Zorg & Welzijn, Duurzaamheid, Toerisme & Ondernemen en Verkeer & Bereikbaarheid. Deze ambities wil het dorp grotendeels zelf waarmaken vanuit haar eigen kracht. Wel vraagt zij de gemeente en andere overheden om hen te faciliteren door mee te denken en hen tijdig te betrekken bij ontwikkelingen in Aadorp. Het college van burgemeester en wethouders heeft de dorpscoöperatie laten weten samen te willen werken om de leefbaarheid in Aadorp te verbeteren. En dat zij samen met de dorpscoöperatie wil verkennen hoe de gemeente de dorpscoöperatie kan ondersteunen bij het realiseren van de ambities uit het DorpsAmbitiePlan.

1.1 Kanaalfront

Eén van de ambities uit het DorpsAmbitiePlan is de (her)ontwikkeling van het Kanaalfront. Aan dit kanaalfront staan de kerk, het dorpshuis 't Aahoes, een lege buurtsuper en het ZENtrum. Het zou het kloppend hart van Aadorp kunnen zijn, maar dat is het niet (meer). Het dorpshuis 't Aahoes is verouderd en de omgeving oogt verpaupert. De Aakerk is verkocht aan een ontwikkelaar, maar staat nu leeg. De SPAR staat al tijden leeg en er wordt niets gedaan met het gebouw.

In plaats van elke kavel apart te benaderen, is het interessanter deze situatie integraal te bekijken. Een integrale 'gebieds'-aanpak kan namelijk bijdragen aan het behouden en versterken van een leefbare dorpskern.

2. Behoeft

Met het DorpsAmbitiePlan is een stip op de horizon gezet waarbij Aadorp in 2030 een dorp is waarvan inwoners zeggen dat het er goed wonen en ontspannen is voor jong en oud. Aadorp is een dorp dat aantrekkelijk is voor (een beperkt aantal) toeristen, door een gastvrij karakter als 'waterrijke long naar Almelo'. Aadorp is een dorp waar mensen vertrouwen op hun gemeenschapskracht, en waaruit ze op basis van eigen regie uitdagingen ombuigen in kansen.

In de mogelijke (her)ontwikkeling van het kanaalfront komen enkele ambities uit het DorpsAmbitiePlan samen, namelijk:

1. Wonen in Aadorp; de vraag naar woningen in Aadorp is groot. Aadorp heeft een eenzijdig woningaanbod met weinig starters- en seniorenwoningen.¹
2. Dorpshuis in Aadorp; er behoefte aan een nieuw dorpshuis. Het huidige dorpshuis 't Aahoes is sterk toe aan vernieuwing.
3. Duurzaamheid; Almelo Energie (ontstaan uit Duurzaam Aadorp) en de Dorpscoöperatie Aadorp hebben als gezamenlijke ambitie om Aadorp aardgasvrij te maken.

Deze ambities sluiten ook aan bij de ambities uit het coalitieakkoord 'Bouwen aan kansen voor iedereen', zoals Stedelijke Ontwikkeling, Leefbare Wijken en Dorpen en Klimaat en Milieu.

Vanuit de gemeente willen we de dorpsraad graag faciliteren bij de (her)ontwikkeling van het Kanaalfront. Een dergelijke samenwerking sluit aan bij het Almeloise wijkgericht werken en 'aanpak van onderop'. In plaats van dat de gemeente zelf plannen bedenkt en voorlegt aan inwoners, denkt en werkt de gemeente mee aan

¹ Projecten – Dorpscoöperatie Aadorp 'starters en doorstromingswoningen'

plannen en ideeën die vanuit de samenleving zelf komen. Uitgangspunt van het wijkgericht werken is dat de gemeente Almelo resultaten wil behalen in de wijken en dorpen vanuit de vraag en beleving van de inwoner².

3 Projectgebied

Het 'Kanaalfront' is gelegen in Aadorp aan het kanaal Almelo-De Haandrik. Het betreft het gebied rondom dorps huis 't Aahoes. De grootte van het gebied is 1,2 hectare. De percelen in het gebied zijn in bezit van verschillende eigenaren. De gemeente heeft, naast het bezit van de openbare ruimte, ook zelf een perceel met opstal in eigendom. Er wordt verkend of ook 'het oudste huis van Aadorp' toegevoegd kan worden aan projectgebied.



Figuur 1: Projectgebied Kanaalfront (oranje gestippelde kader)

Percelen met opstal in het gebied zijn:

- 't Aahoes;
- Aakerk;
- ZENtrum (voormalig bibliotheekgebouw);
- voormalige supermarkt;
- voormalige Soweco-pand.

4. Opdracht en resultaat

4.1 Opdracht

De opdracht is om samen met betrokken partijen te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de (her)ontwikkeling van het Kanaalfront in Aadorp. De gemeente heeft een faciliterende rol.

4.2 Doel

Het doel is om Aadorp een leefbaar en vitaal dorp te houden, waar het volgens Aadorpers fijn wonen en verblijven is, met het Kanaalfront als kloppend hart van het dorp.

4.3 Projectresultaat

Het projectresultaat is een verkenning van de (her)ontwikkeling kanaalfront Aadorp, met globale haalbaarheid en ontwikkelstrategie

² plan Leefbare wijken en dorpen 2023-2026

5. Participatie en communicatie

De (her)ontwikkeling van het Kanaalfront Aadorp is een ambitie uit het DorpsAmbitiePlan van Dorpscoöperatie Aadorp. Het uitgangspunt is dat de gemeente dit project niet overneemt, maar de Dorpscoöperatie Aadorp ondersteunt bij het realiseren van deze ambitie. De gemeente en Dorpscoöperatie trekken gezamenlijk op bij het verkennen van de mogelijkheden om het Kanaalfront te (her)ontwikkelen.

De gemeente levert een projectleider die deze verkenning trekt. In deze fase wordt er nog geen stuurgroep opgericht, dit is wel mogelijk in de fasen erna. De opdracht wordt in samenwerking met een vertegenwoordiger van de Dorpscorporatie opgesteld. Deze wordt bestuurlijk afgestemd (zowel bij gemeente (via projectleider/opdrachtgever) als met de dorpsraad (via vertegenwoordiger).

De projectleider, wijkregisseur en eventueel vertegenwoordiger dorpscoöperatie gaat met grondeigenaren in het gebied in gesprek om te kijken of er voldoende draagvlak en/of financiële mogelijkheden zijn om het Kanaalfront te herontwikkelen.

Uitgangspunt voor communicatie en participatie met het dorp is 'transparantie en participatie gedurende het proces'. Het vormgeven van dit communicatie- en participatieproces gebeurt in nauwe samenwerking met de vertegenwoordiger van de dorpscoöperatie en de wijkregisseur.

6. Proces en planning

Projectfase	Inhoud	Doorlooptijd
Start	❖ Projectopdracht ❖ Plan van Aanpak ❖ Besluitvorming	Oktober, november 2023
Onderzoek	❖ Ophalen informatie eerdere verkenning ❖ Verkenning van wensen, eisen en mogelijkheden van grondeigenaren ❖ Interne of externe expertise regelen	December 2023, januari 2024
Uitvoering	❖ Analyseren verkenning ❖ Reken en tekensessie ❖ Bepalen ontwikkelstrategie	Januari, februari, maart 2024
Oplevering	❖ Oplevering verkenning	April 2024
Nazorg	❖ Overleg over voortzetting/vervolgopdracht	April 2024 en verder

7. Organisatie

7.1 Bestuurlijk opdrachtgever

Het College van B&W is bestuurlijk opdrachtgever. Afstemming vindt in eerste instantie plaats binnen het afstemmingsoverleg van Stedelijke Ontwikkeling. Wethouder Jan Martin van Rees is als dorpswethouder bestuurlijk opdrachtgever.

Er vindt nauwe samenwerking plaats met de dorpscoöperatie. De dorpscoöperatie wordt vertegenwoordigd door Mariska Spekenbrink.

7.2 Ambtelijk opdrachtgever

De ambtelijk opdrachtgever formuleert samen met de wijkregisseur en opdrachtnemer/projectleider de opdracht en het te behalen resultaat. De ambtelijk opdrachtgever volgt kritisch of het gevraagde resultaat wordt opgeleverd en of het voldoet aan de geformuleerde doestellingen. Binnen de Eenheid Stedelijke Ontwikkeling is Arend Sick de ambtelijk opdrachtgever, gedelegeerd opdrachtgever is Stan Engels, ontwikkelmanager Aalanderveld

7.3 wijkregisseur

De wijkregisseur trekt samen met de projectleider op om de doelen zoals deze worden geformuleerd in de Dorpsopgave Aadorp en in het DorpsAmbitiePlan Aadorp terug te laten komen in de wijze waarop het project Kanaalfront Aadorp wordt voorbereid en uitgevoerd ten aanzien van participatie en communicatie. De wijkregisseur Aadorp is Sjoerd Wolters.

7.4 Opdrachtnemer / projectleider

De projectleider is verantwoordelijk voor het bereiken van het projectresultaat binnen de beheers variabelen. Via beslisdocumenten en regelmatig overleg legt de projectleider verantwoording af aan de ambtelijk opdrachtgever. De projectleider heeft een sterke focus op samenwerking en resultaat en pakt een faciliterende rol. De opdrachtnemer is Milou Leerling, projectleider Stedelijke Ontwikkeling.

7.5 Projectteam

Er wordt een projectteam Kanaalfront Aadorp ingericht. In deze fase bestaat de projectgroep uit de vertegenwoordiger van de Dorpscoöperatie, de wijkregisseur en de projectleider. Expertise, zoals die van een planeconoom, wordt wanneer nodig ingezet.

8. Kosten

Kanaalfront		
Inzet	Uren	Kosten
Projectleider	96 (gem 4 u/week)	€ 11.136
Wijkregisseur	40 (gem 2 u/week)	€ 0
Stedenbouw	20	€ 2.320
Vastgoed	20	€ 2.320
Ruimtelijke ordening	10	€ 1.160
Civiele en cultuurtechniek	10	€ 1.160
Planeconomie	10	€ 1.160
Communicatie	10	€ 1.160
Totaal		€ 20.416
Externe Kennis		€ 25.000
Onvoorzien (10%)		€ 4.584
Totaal		€ 50.000

Dekking

Vanuit Stedelijke Ontwikkeling is er 50.000 euro gereserveerd uit de post 'initiatieffase', waarvoor jaarlijks structureel budget beschikbaar is.

9. Lopende trajecten en kaders

De plannen voor een mogelijke (her)ontwikkeling van het Kanaalfront Aadorp passen binnen besluitvorming van:

1. Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling – ‘Aadorp de ruimte te geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen’
2. Ruimtelijk-programmatische visie Wonen en Werken – ‘Kleinschalige herstructurering en inbreiding in de wijken en dorpen’
3. Programmaplan Leefbare Wijken en Dorpen – ‘De sociale toekomstbestendigheid te verbeteren’

Met de verkenning van de (her)ontwikkeling van Kanaalfront Aadorp geven we invulling aan deze plannen en doelen.

Parallel aan het project Kanaalfront Aadorp worden gebiedsvisies voor Aadorp en Aalanderveld (omvat buitengebied rondom Aadorp) opgesteld. Dorpscoöperatie Aadorp werkt in Aadorp aan andere projecten uit het DorpsAmbitiePlan. Deze plannen worden onderling afgestemd.

10. Risico's

De eerste en grootste risico's zijn in onderstaand schema aangeven.

Risico	Effecten	Maatregel
Onvoldoende draagvlak politiek	Vertraging besluitvorming of geen opdracht	In gezamenlijkheid met dorpsraad aangeven waarom deze opdracht nodig is.
Onvoldoende draagvlak stakeholders	Vertraging besluitvorming of geen opdracht	Projectopdracht goed afstemmen met stakeholders
Onvoldoende budget beschikbaar	Onvoldoende continuïteit, langere doorlooptijd	Verwachtingen bijsturen of extra financiering zoeken.
Onvoldoende tot beperkt beschikbare project teamleden	Onvoldoende continuïteit, langere doorlooptijd	Externe inhuur
Eindresultaat voldoet niet aan verwachtingen van de dorpscoöperatie.	Uitwerking van ontwikkelvisie vindt niet plaats	Goede samenwerking met de dorpscoöperatie en verwachtingen helder krijgen aan beide kanten