

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet van € 192.990,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een perceel agrarische grond, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie R, 1943, groot 5.514m², zie bijgesloten aankooptekening 28402 (INT- D/25/811481).
2. Te activeren een bedrag van € 192.990,- voor de aankoop van de grond, de hierbij behorende structurele lasten van € 2.966,90,- te dekken uit de verlaging van de dotatie aan de reserve stadsontwikkelingsfonds.
3. De begroting 2025 in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
4. Op grond van de geldende nota Grond- en Vastgoedbeleid van de gemeente Almelo de aankoop onder beslispunt 1 aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.

Gedaan in de openbare vergadering van 2 december 2025,

plaatsvervangend griffier,

de burgemeester,

D. Jürgensen

R.T.A. Korteland

Naam: A. Beute
Datum: 16 december 2025
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Aankoop Ambt-Almelo, R, 1943
J. Hinnen

Samenvatting raadsvoorstel

Het college heeft op 16 juli 2024 besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht op een aantal percelen in Aadorp en Aalanderveld. Dit heeft tot gevolg dat eigenaren, wanneer zij een perceel willen verkopen, dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het college van B&W heeft naar aanleiding van een aanbieding op 03 september 2024 een besluit genomen (BW 2410813) om tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Gemeente en grondeigenaar hebben overeenstemming bereikt over aankoop van het perceel door de gemeente. Deze aankoop ligt in lijn met de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Aadorp. De raad wordt voorgesteld om tot aankoop over te gaan.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 192.990,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een perceel agrarische grond, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie R, 1943, groot 5.514m², zie bijgesloten aankooptekening 28402 (INT- D/25/811481).
2. Te activeren een bedrag van € 192.990,- voor de aankoop van de grond, de hierbij behorende structurele lasten van € 2.966,90,- te dekken uit de verlaging van de dotatie aan de reserve stadsontwikkelingsfonds.
3. De begroting 2025 in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
4. Op grond van de geldende nota Grond- en Vastgoedbeleid van de gemeente Almelo de aankoop onder beslispunten 1 aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.

Inleiding

Het college heeft op 16 juli 2024 besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht op een aantal percelen in Aadorp en Aalanderveld. Dit besluit is op 18 juli 2024 in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat eigenaren, wanneer zij een perceel willen verkopen, dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeenteraad besloot op 24 september 2024 het voorkeursrecht voor drie jaar te bestendigen.

Het college heeft het voorkeursrecht gevestigd om regie te houden op de realisatie van de woonbouwopgave die in Aalanderveld een Aadorp gerealiseerd moet worden. De woningbouwopgave is vastgelegd in de gebiedsvisies Aalanderveld respectievelijk Aadorp.

Het voorkeursrecht is mede gevestigd op een gedeelte van kadastraal perceel Ambt-Almelo, sectie R, nummer 432. De eigenaar van dit perceel heeft de gemeente bij brief uitgenodigd om in onderhandeling te treden over vervreemding van het perceelgedeelte aan de gemeente. Na diverse gesprekken heeft de gemeente overeenstemming bereikt over de aankoop voor een gedeelte van voornoemd perceel. Uit voorlopige kadastrale splitsing omvat de koop perceel Ambt-Almelo, Sectie R, nummer 1943 (groot 5.514 m²). Het perceel heeft een agrarische bestemming; het betreft omheind grasland zonder bebouwing.

Het perceel is gelegen in de uitbreidingslocatie voor woningbouw die in gebiedsvisie Aadorp is opgenomen aan de noordzijde van Aadorp.

Geheimhouding opgelegd op de financiële bijlage

Op de financiële bijlage (bijlage INT- D/25/811461) is door het college geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is de financiële bijlage, onder deze geheimhouding, verstrekt aan de gemeenteraad.

Gelet op het feit dat de financiële bijlage bedragen bevat ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, is er door het college geheimhouding opgelegd. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden. Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hier sprake van.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. In dit geval duurt de verplichting tot geheimhouding voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft, omdat de informatie waarop geheimhouding is gelegd aan de raad is verstrekt (artikel 89, lid 4, Gemeentewet).

Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

Beoogd effect

Verwerven van een perceel grond dat kan worden aangewend voor het realiseren van de gebiedsontwikkeling in Aadorp.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van het perceelgedeelte brengt de realisatie van de woningbouwopgave voor Aadorp dichterbij

Het perceel ligt in het gebied waaraan in de gebiedsvisie Aadorp woningbouw is toegedacht. Aankoop van het perceelgedeelte stelt de gemeente in staat om actief te sturen op de realisatie van de woningbouwopgave.

1.2 Aankoop van de locatie maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

Het feit dat er relatief veel eigenaren in Aadorp en Aalanderveld zijn, maakt de herontwikkeling complex. Deze complexiteit wordt verminderd met deze aankopen doordat de gemeente een grotere en meer prominente positie in het gebied krijgt. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op de snelheid en kwaliteit van de ontwikkeling.

1.3 Het perceel grenst direct aan de bestaande kern van Aadorp.

Op basis van de gebiedsvisie Aadorp ligt het perceel in een gebied dat naar verwachting als een van de eerste in ontwikkeling zal komen voor woningbouw.

2.1 en 3.1 Dit betreft boekhoudkundige verwerking.

Op grond van dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

4.1 Dit maakt het mogelijk de grond in eigendom te houden tot het moment van ontwikkelen.

Met dit besluit wordt een duidelijk signaal afgegeven over de toekomstperspectief voor deze locatie en sluit aan bij de beoogde (her)ontwikkeling van Aadorp.

Kanttelingen

1.1 Deze grond wordt aangekocht anticiperend op de ontwikkeling van Aadorp Noord.

De planeconomische verkenning van Aadorp Noord laat op dit moment een minimaal sluitend resultaat zien. Doordat de ontwikkeling in de toekomst plaats vindt kan dit resultaat door marktontwikkelingen veranderen. Bij verkoop kan de gemeente sturen op opbrengst door middel van gunningscriteria bij aanbesteding of aanpassingen in het grondbeleid.

1.2 De aankoop van deze grond zorgt niet voor substantiële toevoeging van het aantal woningen.

De aankoop van deze grond is onderdeel van een groter gebied dat woningbouw voor Aadorp mogelijk maakt. De aankoop is daarmee onderdeel van een integraal plan voor de ontwikkeling en uitbreiding van Aadorp.

1.3 Na aankoop wordt de grond niet (tijdelijk) gebruikt waardoor inkomsten gegenereerd worden.

Doordat het perceel niet te bereiken is vanaf de openbare weg is het niet mogelijk om (huur/pacht)inkomsten te genereren. De kosten vallen echter binnen de planeconomische verkenning waarbij het resultaat positief is.

Kosten, opbrengsten en dekking

De met de aankoop gepaarde kapitaalslasten zijn berekend op € 1.929,- per jaar. Naast deze lasten zijn er beheerlasten doordat de grond (nog) niet verpacht wordt aan een derde. De beheerlasten zijn ingeschat op circa € 1.000,- per jaar. De totale lasten welke betrekking hebben op de aankoop betreft € 2.966,90,- per jaar en worden in mindering gebracht op de jaarlijkse dotatie aan de reserve stadsontwikkelingsfonds.

Voor verdere toelichting op deze kosten, zie financiële bijlage (INT- D/25/811461). Hierop is geheimhouding gelegd. De financiële bijlage ligt ter inzage bij de griffie.

Vervolg

- 1- Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering zal de locatie in beheer worden gegeven bij vastgoed.

Bijlagen

1. Aankooptekening 28402 (INT- D/25/811481)
2. Financiële bijlage **geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland