

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerp TAM-omgevingsplan Buitenplaats 't Hag ter inzage
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/253239
Documentkenmerk	D/25/821513
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college besluit het ontwerp TAM-omgevingsplan Buitenplaats 't Hag gedurende zes weken ter inzage te leggen. Het plan maakt de herontwikkeling van het terrein van voormalig Huize Alexandra aan de Vriezenveenseweg 170 mogelijk, waar maximaal 90 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. De huidige opvang van Oekraïners wordt verplaatst naar het terrein aan de Schelfhorstdwarsweg. Tijdens de inzageperiode kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden betrokken bij de definitieve vaststelling van het omgevingsplan.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Buitenplaats 't Hag' gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met plan-idn NL.IMRO.0141.TAM00006-BP21 (kenmerken D/25/821542, D/25/821544 en D/25/821545).
2. Te besluiten dat geen m.e.r.-(beoordelings-)procedure wordt gevoerd ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied voor Buitenplaats 't Hag.
3. De gemeenteraad via bijgevoegde raadsbrief (D/25/821539) te informeren over het ontwerp en de inspraakprocedure.

Inleiding

Het TAM-omgevingsplan Buitenplaats 't Hag voorziet in een wijziging van het omgevingsplan om woningbouw op het terrein van het voormalige Huize Alexandra aan de Vriezenveenseweg mogelijk te maken. Dit betreft een gemeentelijk initiatief. De gemeente Almelo is ook eigenaar van het terrein. Momenteel heeft het terrein nog een maatschappelijke bestemming en functie en is het in gebruik ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Deze doelgroep krijgt echter een nieuwe verblijfsvoorziening aan de Schelfhorstdwarsweg, waar de ruimtelijke procedure ook op korte termijn plaats gaat vinden.

De maatschappelijke bestemming wordt met voorliggend plan omgezet naar een globale woonbestemming, waarbij de beoogde verkeers- en groenstructuur wordt vastgelegd met passende bestemmingen. Daar waar de woningen gerealiseerd moeten worden geldt op basis

van het nieuwe plan dat de realisatie van woningen mogelijk is zonder deze specifiek een locatie te geven, zoals bij een meer gedetailleerd plan. Met een tenderprocedure worden ontwikkelende partijen uitgenodigd om dit verder vorm te geven, binnen de kaders die met het plan en de regels gesteld worden binnen de tenderprocedure. Door het globaal te houden ontstaat een mate van ontwerprijheid dat de kwaliteit van het uiteindelijke ontwerp ten goede moet komen. Het plan maakt de realisatie van maximaal 90 woningen mogelijk, inclusief bijbehorende infrastructuur, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die aansluit bij gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Hieronder is een indicatieve stedenbouwkundige verkaveling opgenomen.



Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling

Een TAM-omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel onder de Omgevingswet en vormt juridisch onderdeel van het omgevingsplan. Net als een (voorheen) bestemmingsplan bereidt het college het plan voor en stelt uiteindelijk de gemeenteraad het plan vast. Het TAM-omgevingsplan vormt het kader voor een uit te zetten tenderprocedure, waarmee marktpartijen worden uitgenodigd om de herontwikkeling te realiseren. Het plan biedt daarmee niet alleen juridische ruimte, maar ook een programmatische basis voor selectie en contractering van een ontwikkelende partij.

Beoogd effect

Het ter inzage leggen van het ontwerpplan biedt belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Dit draagt bij aan zorgvuldige besluitvorming en versterkt de kwaliteit en het draagvlak van het plan. Daarnaast biedt het ontwerp TAM-omgevingsplan het juridisch planologische kader voor woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Argumenten voor

1.1 Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave

De ontwikkeling, die met het TAM-omgevingsplan juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt, biedt de basis voor de realisatie van circa 90 woningen op een inbreidingslocatie. Het project past binnen de kaders van de vastgestelde Gebiedsvisie Aalanderveld en vormt hier een onderdeel van. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan de uitvoering van de woningbouwprogrammering en -planning, conform regionale woonafspraken.

1.2 Globale bestemming

Door een globale woonbestemming op te nemen wordt ontwerp vrijheid gecreëerd voor ontwikkelende partijen, waarmee zij zich kunnen onderscheiden in de tenderprocedure en wat uiteindelijk moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardiger ontwerp.

1.3 Met het omgevingsplan leggen we het planologisch kader vast voor de tenderprocedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan bevat regels die als uitgangspunt in de tenderprocedure worden meegenomen. Door dit als kader in een omgevingsplan vast te leggen wordt de ontwerp opgave voor deelnemers aan de tenderprocedure duidelijker en neemt het onzekerheid weg met betrekking tot de ruimtelijke procedure wat leidt tot betere inzendingen en aanbiedingen in de tenderprocedure.

1.4 Uit participatieproces blijken geen bezwaren

Op 15 september 2025 is een inloopavond over de ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag georganiseerd. De omgeving is daarvoor uitgenodigd en er was een goede opkomst. Omwonenden hebben daar kennis genomen van het plan om dit gebied te ontwikkelen naar woningbouw. Het proces is toegelicht alsook de beoogde stedenbouwkundige opzet. Tijdens de avond gaf men aan overwegend positief te zijn over de transformatie naar woningbouw en zijn er geen bezwaren naar voren gebracht.

2.1 De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot nadelige milieugevolgen

In de toelichting van het plan is gemotiveerd dat een m.e.r.-procedure niet nodig is, omdat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling ligt op ruime afstand tot Natura 2000-gebieden waardoor geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan het omliggende netwerk deze prima verwerken. Verder is sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het volgen van een m.e.r.-procedure is niet nodig, omdat er geen grote milieugevolgen zijn. Het besluit dat geen m.e.r.-(beoordelings-)procedure nodig is, wordt gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerpplan gepubliceerd.

3.1 De raad wordt tijdig geïnformeerd

Door middel van een raadsbrief wordt de raad geïnformeerd over het ontwerp en de procedure, conform de actieve informatieplicht.

Kanttekeningen

1.1 Vertraging realisatie nieuwe locatie opvang Oekraïners aan de Schelfhorstdwarsweg

Mocht de realisatie van de huisvesting aan de Schelfhorstdwarsweg om wat voor redenen dan ook tot vertraging leiden, dan heeft dat ook invloed op de planning voor de gebiedsontwikkeling Buitenplaats 't Hag.

1.2 Een TAM-omgevingsplan is een tijdelijke maatregel

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan en maken ze onderdeel uit van het 'Omgevingsplan gemeente Almelo'. Wij zijn bezig met het opstellen van een gemeente dekkend omgevingsplan. Dit omgevingsplan heeft nog geen voldoende basis om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen. Om die reden wordt gewerkt met een tussenvariant op basis van de oudere techniek, de TAM-imro. Op basis van deze variant kan een TAM-Omgevingsplan in procedure worden gebracht. TAM staat voor 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel'. Hiermee wordt een nieuw hoofdstuk, in dit geval 'Hoofdstuk 22e' aan het omgevingsplan toegevoegd. Als het TAM-plan niet voor eind december als ontwerp ter inzage ligt dan moet het plan in de structuur van het omgevingsplan worden opgenomen en moeten wij, zijnde initiatiefnemer, een ander type plan opstellen. Dit betekent een forse vertraging van de beoogde ontwikkeling.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op 12 oktober 2021 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van Buitenplaats 't Hag (Huize Alexandra). De kosten worden ten laste van dit krediet gebracht.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het ontwerpplan digitaal ter inzage gelegd via het DSO (www.regelsofdekaart.nl). De inspraakperiode duurt zes weken. Daarna worden zienswijzen verwerkt en wordt het definitieve plan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlage(n)

- Ontwerp TAM-omgevingsplan Buitenplaats 't Hag
 - Plankaart Buitenplaats 't Hag (D/25/821542)
 - Regels Buitenplaats 't Hag (D/25/821544)
 - Ruimtelijke motivering Buitenplaats 't Hag (D/25/821545)
- Raadsbrief ter informatie (D/25/821539)

Procesinformatie

Intern overleg

Het initiatief en het voorstel is door verschillende disciplines in projectteamverband intern beoordeeld en afgestemd.

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

Het ontwerp wordt gepubliceerd langs de gebruikelijke kanalen.