

Collegevoorstel

Onderwerp	Vorbereidingskrediet en aankopen Aalanderveld en Aadorp-Noord
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/253311
Documentkenmerk	D/25/821063
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De raad heeft in juni 2025 de gebiedsvisies voor Aalanderveld en Aadorp vastgesteld. Deze visies verwoorden de ambitie om ten oosten respectievelijk ten noorden van Aadorp een groot aantal nieuwe woningen te bouwen. De gemeente beoogt hiermee de woningnood te bestrijden. In lijn hiermee heeft de raad in de contourennotitie actualisatie Omgevingsvisie Almelo de woningbouwambitie voor Almelo vastgesteld. Een eigenaar in het gebied heeft zijn agrarische percelen aangeboden onder het voorkeursrecht dat de raad in 2024 reeds vestigde. De gemeente heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar over aankoop van de percelen. Het gaat om 12 hectare ten noorden en 28 hectare ten oosten van Aadorp. Het college heeft, onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad, ingestemd met de aankoop van deze percelen. Het college stelt de raad voor het benodigde aankoopkrediet ter beschikking te stellen alsmede een voorbereidingskrediet om de woningbouwplannen uit te werken.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Over te gaan tot aankoop van meerdere percelen agrarische grond, kadastraal bekend Ambt-Almelo, sectie R, nummers 383, 384, 433, 991 en 1580, alsmede Ambt Almelo, sectie S, nummers 159, 268, 314 en 322, gezamenlijk groot 400.052 m², conform bijgesloten aankooptekening nummer 28420 (D/25/821113) voor een bedrag van € 8.325.640,- (D/25/821114).
2. Onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad de bijgevoegde koopovereenkomst (D/25/821114) aan te gaan.
3. Op de bij dit voorstel behorende financiële bijlage (D/25/821088) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo.
4. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet de informatie waarop geheimhouding is gelegd, onder deze geheimhouding, te verstrekken aan de gemeenteraad.

De raad voor te stellen:

5. Een krediet van € 4.316.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van meerdere percelen agrarische grond, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie R, nummers 383, 384, 433, 991 en 1580, gezamenlijk groot 113.538 m², conform bijgesloten aankooptekening nummer 28420 (D/25/821113).
6. Een krediet van € 4.013.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van meerdere percelen agrarische grond, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie S, nummers 159, 268, 314 en 322, gezamenlijk groot 286.514 m², conform bijgesloten aankooptekening nummer 28420 (D/25/821113).
7. Een voorbereidingskrediet van € 550.000,- beschikbaar te stellen voor Aadorp-Noord ten behoeve van het opstellen van ruimtelijke kaders en uitgangspunten en het daarna opstellen van een stedenbouwkundig plan, met het oogmerk deze kosten binnen 5 jaar in te brengen in de nog vast te stellen grondexploitatie.
8. De jaarlijkse kapitaallasten, voortvloeiend uit de grondaankopen, van circa € 47.560,- te dekken uit de verlaging van de structureel begrote storting in de reserve stadsontwikkeling.
9. De begroting 2026 in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
10. Op grond van vigerend grond- en vastgoedbeleid deze aankoop aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.

Inleiding

Met de Omgevingsvisie als basis heeft Almelo een uitvoeringsagenda voor stadsontwikkeling opgesteld. In deze agenda zijn prioritaire gebiedsontwikkelingen benoemd, alsook de woningbouwopgave voor de komende jaren. In het gebied Aalanderveld en ten noorden van Aadorp liggen kansen om verschillende deelgebieden te ontwikkelen tot woningbouwlocaties. De recent vastgestelde gebiedsvisies voor Aalanderveld en Aadorp geven hier richting aan. In contourennota actualisatie Omgevingsvisie is de woningbouwambitie voor beide gebieden bekrachtigd.

Op 24 september 2024 (Raad-2408422) heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op meerdere percelen in de gebiedsontwikkelingen Aalanderveld en Aadorp om regie te voeren op deze gebiedsontwikkelingen en speculatie te voorkomen. De reden voor de vestiging van het voorkeursrecht is dat de gemeente het voornemen heeft om de komende jaren Aalanderveld en Aadorp te ontwikkelen. Door woningbouw, duurzame energieopwekking, mobiliteit, natuurontwikkeling en recreatie in samenhang te benaderen, kunnen we een nieuwe stadsrand creëren die naadloos aansluit bij de unieke kwaliteiten van Almelo.

Naar aanleiding van het voorkeursrecht heeft een eigenaar de gemeente bij brief uitgenodigd om in onderhandeling te treden over vervreemding van meerdere percelen. Het college heeft een positief beginselbesluit genomen waarop de gemeente de onderhandeling is gestart. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de condities en voorwaarden van de aankoop van meerdere percelen agrarische grond zonder bebouwing.

Met de aankoop van deze grond sturen we actief aan op de gebiedsontwikkeling Aalanderveld en Aadorp. De gemeente kan hiermee regie voeren op het tempo van de herontwikkeling, het

toekomstige programma en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren in het gebied, en daarmee gepaard gaande belangen, terug. Dit heeft een positieve uitwerking op de daadwerkelijke ontwikkeling.

Beoogd effect

Verwerven van meerdere percelen grond welke kunnen worden aangewend voor het realiseren van de gebiedsontwikkeling in Aadorp en Aalanderveld.

Argumenten voor

1.1, 5.1, 6.1 Aankoop van de percelen brengt de realisatie van de woningbouwopgave voor Aadorp en Aalanderveld dichterbij

De aankoop levert een bijdrage in de realisatie van woningen als onderdeel van de gebiedsvisie Aadorp en gebiedsvisie Aalanderveld. In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' en in de Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling is Aalanderveld als prioritaire gebiedsontwikkeling benoemd. De prioriteitsgebieden zijn gebieden waar de gemeente kiest voor een proactieve en geregisseerde sturing op vernieuwing. De voorgenomen aankoop past hierbinnen en levert een bijdrage aan de Woondeal Twente en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2021-2030. De aankoop legt de basis om uitvoering te geven aan de ambities voor Aalanderveld en de uitbreiding van Aadorp middels de door de raad vastgestelde gebiedsvisies.

1.2, 5.2, en 6.2 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. Specifiek geldt voor deze aankoop dat de gemeente in één keer eigendom verkrijgt van grote, logische ontwikkelgebieden die direct aansluiten aan het bestaande woongebied.

1.3, 5.3, 6.3, en 7.1 De raad is bevoegd tot het beschikbaar stellen van kredieten

Op grond van de Gemeentewet en de gemeentelijke financiële verordening is de raad bevoegd om kredieten beschikbaar te stellen. Omdat er voor de gebiedsontwikkelingen Aalanderveld en Aadorp nog geen grondexploitaties zijn vastgesteld, inclusief het beschikbaar stellen van krediet, is het noodzakelijk dat door de raad een krediet beschikbaar wordt gesteld t.b.v. de kosten van grondaankopen en planvoorbereiding.

1.4 en 6.4 Ten opzichte van het aangekochte oppervlakte is het risicoprofiel gering

De gemeente betaalt alleen voor de 12 hectare boven Aadorp de ruwe bouwgrondwaarde voor woningbouw. Deze ontwikkeling zal op korte termijn worden opgestart. De ontwikkeltermijn omtrent het deel van de percelen die in Aalanderveld liggen, is verder in de toekomst gelegen. De planontwikkeling daarvan vergt meer tijd, en andere plandelen en binnenstedelijke projecten komen waarschijnlijk eerst nog tot ontwikkeling. De 28 hectare in Aalanderveld koopt de

gemeente tegen agrarische waarde. Pas als de bestemming van de percelen wijzigt in woningbouw én de gemeente de gronden daadwerkelijk bouwrijp gaat maken, is de gemeente een nabetaling verschuldigd gebaseerd op de ruwe bouwgrondwaarde. Vanaf het in ontwikkeling komen van de gronden in Aadorp of Aalanderveld wordt de nabetaling geïndexeerd. Tussentijds worden de gronden verpacht. Over de gronden in Aalanderveld bestaat derhalve geen afboekrisico.

1.5 Actief grondbeleid in deze gebieden is zowel gewenst als verantwoord

In de gebiedsvisie van uitbreidingslocaties Aadorp en Aalanderveld is afgewogen welke ontwikkelrol de gemeente in de betreffende gebieden zou moeten aannemen, dit is omschreven in de ontwikkelstrategie welke onderdeel is van de gebiedsvisie. De gemeente heeft het voorkeursrecht (WVG) gevestigd voor dit gebied (Raad-2408433). Realisatie van deze gebiedsontwikkeling d.m.v. actief grondbeleid is daarom het uitgangspunt.

2.1 Afspraken met de verkoper(s) worden vastgelegd

Het is belangrijk om afspraken vast te leggen met de verkoper(s) van de grond. Dat gebeurt met het aangaan van deze overeenkomst. De overeenkomst is akkoord bevonden door de verkoper(s) en door de verkoper(s) ondertekend.

3.1 Gelet op het feit dat de financiële bijlage (D/25/821088) bedragen bevat ten behoeve van de onderhandeling door de gemeente, dient geheimhouding te worden opgelegd.

Gemeentelijke informatie en besluiten zijn in beginsel openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hierbij sprake van. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

4.1 Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

4.2 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).

De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5, van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

7.1 en 8.1 Voor de definitie- en ontwerpfase is budget nodig.

Voor de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling in Aadorp-Noord is voor het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van ruimtelijke kaders en uitgangspunten en het maken van een stedenbouwkundig plan krediet nodig. Dit krediet wordt betrokken bij de beoogde grondexploitatie.

10.1 Dit maakt het mogelijk de gronden in eigendom te houden tot aan het moment van ontwikkeling.

Dit sluit aan bij de beoogde (her)ontwikkeling van Aalanderveld en Aadorp.

Kanttekeningen

1.1, 6.1 en 7.1 Deze grond wordt aangekocht anticiperend op de ontwikkeling van Aadorp en Aalanderveld.

De planeconomische verkenning van Aadorp en Aalanderveld laten op dit moment een positief resultaat zien. Doordat de ontwikkeling in de toekomst plaats vindt kan dit positieve resultaat door marktontwikkelingen veranderen.

1.2 Afwaardering van de aankoop vormt een risico bij uitblijven van de grondexploitatie voor de gronden van Aadorp

Indien na de aankoop van de grond geen grondexploitatie wordt ingesteld, dient de grond te worden afgewaardeerd naar de huidige bestemmingswaarde (agrarisch). Het risico van afwaarderen is niet aanwezig bij de gronden in Aalanderveld omdat de gemeente deze koopt tegen agrarische waarde.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten betreffen de koopsommen uit de gesloten koopovereenkomsten. De totale kosten welke gemoeid zijn met de aankoop van de grond (incl. notariskosten) betreffen € 8.329.000,-.

De met de aankoop gepaarde kapitaalslasten zijn berekend op circa € 47.560,- per jaar, zijnde de resultante van rentekosten over de koopsommen minus pachtinkomsten. Deze kapitaallasten worden in mindering gebracht op de jaarlijkse dotatie aan de reserve stadsontwikkeling.

Voor verdere toelichting op deze kosten, zie de financiële bijlage (D/25/821088).

Om de gebiedsontwikkeling ten noorden van Aadorp verder uit te werken, worden voorbereidende (plan)kosten gemaakt tot het moment van vaststellen van de grondexploitatie.

De kosten van het opstellen van ruimtelijke kaders en uitgangspunten in de definitiefase en het opstellen van een stedenbouwkundig plan in de daaropvolgende ontwerpfase, zijn begroot op circa € 400.000,-. De kosten van het uitvoeren van onderzoeken zijn begroot op € 150.000,-.

Plankosten definitie- en ontwerpfase € 400.000,-;

Raming externe onderzoeken € 150.000,-;

Totaal € 550.000,-.

Deze voorbereidings- en onderzoekskosten worden op de balans geactiveerd, opdat deze t.z.t. kunnen worden ingebracht in een nog vast te stellen grondexploitatie, en daardoor op termijn worden terugverdiend met opbrengsten uit grondverkoop. Indien het vaststellen van de

grondexploitatie langer duurt dan 5 jaar, dan moeten kosten, die langer dan 5 jaar zijn geactiveerd, worden afgeboekt.

Het risico dat binnen 5 jaar geen grondexploitatie voor Aadorp ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden is klein.

Uitvoering

1. Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering zal de locatie in beheer worden gegeven bij team Vastgoed.
2. Na het instellen van een voorbereidingskrediet wordt een projectgroep geformeerd die zich bezig gaat houden met de verdere uitwerking van Aadorp.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel voorbereidingskrediet en aankopen Aalanderveld (D/25/821080)
2. Aankooptekening nummer 28402 (D/25/821113)
3. Koopovereenkomst (D/25/821114) **niet openbaar op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo**
4. Financiële bijlage (D/25/821088) **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**

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is besproken binnen het projectteam Aalanderveld, binnen de eenheid Stedelijke Ontwikkeling (regieoverleg en stedelijk ontwikkelingsoverleg) en het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling (ASO). Tevens afgestemd met team financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouders Hinnen (grondzaken) en Van Rees (projectwethouder Aadorp) en Van Mierlo (projectwethouder Aalanderveld).

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Openbaar met uitzondering van enkele bijlagen.