Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling TAM omgevingsplan Buitenplaats 't Hag
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/253239
Documentkenmerk	D/26/948940
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college stelt de gemeenteraad voor het TAM-omgevingsplan Buitenplaats 't Hag en de bijbehorende grondexploitatie (GREX) vast te stellen. 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. Het ontwerp van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het omgevingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Op de "Specificatie grondexploitatie 't Hag" (D/26/956847) geheimhouding te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b, sub f en sub i van de Wet open overheid.

2. De bijlage "Specificatie grondexploitatie 't Hag", waarop geheimhouding is gelegd, op grond van artikel 88, lid 3, Gemeentewet, met inachtneming van de geheimhouding voor raadsleden van de gemeente Almelo, ter inzage te leggen bij de Raadsgriffie.

De raad voor te stellen:

3. Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e "Buitenplaats 't Hag" (D/26/955759, D/26/955760 en D/26/955762) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00006-BP31 met de daarbij behorende bestanden.

4. De grondexploitatiebegroting voor Buitenplaats ’t Hag conform de specificatie grondexploitatie (D/26/956847) (onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet) met een omvang van 5,89 mln euro aan kosten en dekkende opbrengsten vast te stellen en het financiële resultaat te verrekenen met de reserve Stadsontwikkelingsfonds.

5. Een krediet beschikbaar te stellen voor de geraamde kosten in de jaarschijf 2026 voor een totale investering van 1,07 mln euro, waarvan 765.000 euro wordt ingebracht van het in jaar 2021 vastgestelde voorbereidingskrediet.

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, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

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 zijn ontwikkelende partijen op basis van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan uitgenodigd om dit verder vorm te geven, binnen de kaders die met het plan en de regels gesteld zijn binnen de tenderprocedure. Door het globaal te houden ontstond een mate van ontwerpvrijheid dat de kwaliteit van het uiteindelijke ontwerp ten goede is gekomen. Uit de deelnemers aan de tenderprocedure is door een onafhankelijke beoordelingscommissie op basis van prijs-kwaliteit een ontwikkelende partij geselecteerd. Deze partij werkt het plan binnen de gestelde kaders en de mogelijkheden van voorliggend omgevingsplan nader uit.

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 de plankaart opgenomen die hoort bij voorliggend omgevingsplan.



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 ontwerp van dit TAM-omgevingsplan heeft een kader gevormd voor de tenderprocedure die

inmiddels is doorlopen en afgesloten. De geselecteerde ontwikkelende partij werkt een plan uit passend binnen de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan.

In 2021 is bij de raad een voorbereidingskrediet vastgesteld voor de te maken sloopkosten en planontwikkelingskosten ten behoeve van herontwikkeling van Huize Alexandra ter hoogte van 765.000,- euro. Dit krediet is in de afgelopen jaren aangewend voor de planontwikkeling en eerste benodigde onderzoeken voor de sloopwerkzaamheden, en wordt ingebracht in de grondexploitatie.

Grondexploitatie (GREX)

Omdat sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling inzichtelijk gemaakt in een afzonderlijke grondexploitatie. Hierin zijn onder meer de kosten voor verwerving, onderzoek, sloop, planvorming, het bouw- en woonrijp maken van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. Tegenover deze kosten staan opbrengsten uit de uitgifte van bouwgrond. De grondexploitatie vormt het financiële kader voor de uitvoering van de ontwikkeling en maakt inzichtelijk dat de voorgenomen herontwikkeling van Buitenplaats 't Hag financieel uitvoerbaar is. De grondexploitatie wordt gelijktijdig met het TAM-omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Participatie

Op 15 september 2025 heeft de gemeente een inloopavond over de ontwikkeling van Buitenplaats ’t Hag georganiseerd. De omgeving is daarvoor uitgenodigd en er was een goede opkomst. Omwonenden hebben daar kennisgenomen 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. Daarna is het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan vanaf 18 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp. Het TAM-omgevingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Met het TAM-omgevingsplan een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de maatschappelijke bestemming tot maximaal 90 grondgebonden woningen aan de Vriezenveenseweg 170. Met de vast te stellen GREX een financieel uitvoerbaar en beheersbaar kader vast te stellen voor de herontwikkeling van Buitenplaats ’t Hag en de verkoop van de gemeentelijke gronden ten behoeve van de realisatie van maximaal 90 woningen.

Argumenten voor

1.1 Openbaarmaking van de grondexploitatie kan de financiële en economische belangen van de gemeente schaden

De grondexploitatie bevat informatie over grondwaarden, opbrengstverwachtingen, kostenramingen, financiële risico’s en uitgangspunten die van belang zijn bij toekomstige onderhandelingen en transacties. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële en

economische positie van de gemeente schaden en kan invloed hebben op toekomstige onderhandelingen met marktpartijen. Het belang van bescherming van deze financiële en economische belangen weegt zwaarder dan het belang van onmiddellijke openbaarmaking, waardoor geheimhouding gerechtvaardigd is.

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

De grondexploitatiebegroting wordt ter raadpleging voor de gemeenteraad onder geheimhouding ter inzage gelegd bij de griffie. 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.

3.1 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.

3.2 Globale bestemming biedt flexibiliteit

Door een globale woonbestemming op te nemen wordt ontwerpvrijheid gecreëerd voor de ontwikkelende partij, waarmee zij hun plan verder kunnen uitwerken. Het biedt flexibiliteit en ruimte in het ontwerpproces wat uiteindelijk bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardiger ontwerp.

3.3 De uitvoerbaarheid van het planologisch kader is aangetoond

Het TAM-omgevingsplan heeft als uitgangspunt gediend voor de inmiddels afgeronde tenderprocedure. De geselecteerde ontwikkelaar heeft een plan ingediend dat past binnen de kaders van het TAM-omgevingsplan. Daarmee is aangetoond dat de in het omgevingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden voldoende ruimte bieden voor de beoogde gebiedsontwikkeling en dat het planologisch kader uitvoerbaar is.

3.4 Uit het 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 kennisgenomen 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.

3.5 Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp kenbaar gemaakt

Het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan heeft tussen 18 december 2025 en 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Er waren geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

3.6 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 van 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.

3.7 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 en 5.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen

Conform het Besluit Begroting van Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient de raad expliciet te besluiten een locatie zogezegd ‘in exploitatie te willen nemen’, hetgeen inhoudt dat de gemeenteraad instemt met het gaan realiseren van een project met bouwgrondproductie als hoofdmoot. Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie vast te stellen en krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de bouwgrondproductiekosten, zijnde plan- en uitvoeringskosten.

4.2 De grondexploitatie vormt het financiële kader voor de ontwikkeling van Buitenplaats ’t Hag

De grondexploitatie biedt inzicht in de geraamde kosten, opbrengsten, risico’s en fasering van de ontwikkeling van Buitenplaats ’t Hag. Daarmee vormt zij het financiële kader voor de uitvoering van het project. Uit de grondexploitatie blijkt dat de kosten van verwerving, sloop, onderzoeken, planvorming en het bouw- en woonrijp maken kunnen worden gedekt uit de grondopbrengsten. Met vaststelling van de grondexploitatie kan gedurende de uitvoering van het project worden gestuurd op de financiële voortgang en kunnen eventuele afwijkingen tijdig worden gesignaleerd en bijgestuurd.

4.3 Met de grondexploitatie wordt de financiële uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan aangetoond

De Omgevingswet vereist dat aannemelijk is dat een ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De grondexploitatie maakt inzichtelijk dat de ontwikkeling van Buitenplaats ’t Hag financieel haalbaar is en dat voldoende middelen beschikbaar zijn om de ontwikkeling gerealiseerd te krijgen.

4.4. Het financiële resultaat van de grondexploitatie dient verrekend te worden met de reserve Stadsontwikkelingsfonds

Het financiële resultaat van de grondexploitatie wordt, conform het collegeprogramma, verrekend met de reserve Stadsontwikkelingsfonds, zodat deze middelen beschikbaar blijven voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen binnen de gemeente. Hiermee sluit de planning- en controlcyclus aan op de besluitvorming over de gebiedsontwikkeling.

Kanttekeningen

3.1 Vertraging realisatie nieuwe locatie opvang Oekraïners aan de Schelfhorstdwarsweg

Mocht de realisatie van de huisvesting voor Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg vertraging oplopen, dan heeft dat ook invloed op de planning voor de gebiedsontwikkeling Buitenplaats 't Hag. De bestaande bebouwing kan immers niet eerder worden gesloopt dan nadat de opvanglocatie voor Oekraïners aan de Schelfhorstdwarsweg in gebruik kan worden genomen.

3.2 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’. De gemeente Almelo is bezig met het opstellen van een gemeentedekkend 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. Technisch blijft een omgevingsplan op basis van TAM-IMRO dan ook een bestemmingsplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het met IMRO2012 opgestelde omgevingsplan moet, net als andere bestemmingsplannen, uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD standaard. Juridisch gezien is een TAM-IMRO omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

4.1 Uitstel van vaststelling van de grondexploitatie heeft financiële consequenties

Wanneer de grondexploitatie niet in 2026 wordt geopend, kunnen de tot op heden gemaakte voorbereidingskosten mogelijk niet langer worden geactiveerd binnen een grondexploitatie. Dit kan leiden tot een negatieve impact op het rekeningresultaat van de gemeente. Daarnaast kan zonder vaststelling van de grondexploitatie de ontwikkeling niet in uitvoering worden gebracht, aangezien voor werkzaamheden zoals het bouw- en woonrijp maken geen door de raad beschikbaar gesteld krediet aanwezig is.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het totale plangebied van de grondexploitatie is ongeveer 3,5 hectare groot met ruim 2,2 hectare aan toekomstig openbaar gebied (verharding, groen en water) en circa 1,3 hectare uitgeefbare bouwgrond ten behoeve van modulaire woningen.

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op 5,89 mln euro. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan uit de boekwaarde van huize Alexandra en omliggende gronden, milieukundige onderzoeken, flora- en faunaonderzoeken, de sloop van opstallen, het opruimen en verwijderen van begroeiingen en eventuele verharding, verkeerskundige aanpassingen, kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken en voorbereiding en toezicht daarop en de planontwikkeling. De kosten worden gedekt uit de opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond uit de afgeronde tenderprocedure (zie specificatie grondexploitatie (D/26/956847)).

Het ontwikkelen van deze uitleglocatie zal na realisatie effect hebben op de structurele lasten van beheer en onderhoud van openbaar gebied (verharding, groen en water). Hiervoor zal in de toekomst ook extra dekking tegenover komen te staan (areaaluitbreiding).

De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn meegenomen binnen de grondexploitatie en daarmee gedekt. Het door de raad in 2021 vastgestelde voorbereidingskrediet wordt ingebracht in de grondexploitatie. De totale kosten voor de planvoorbereiding- en sloopkosten blijven binnen het in 2021 vastgestelde voorbereidingskrediet.

Ten behoeve van de uitvoering van de ontwikkeling zal bijgaande grondexploitatie (niet openbaar) worden vastgesteld.

De GREX-begroting is reëel opgesteld en inherent daaraan kan het geraamde eindresultaat in de loop der jaren gaandeweg verbeteren maar ook verslechteren als het project per saldo met meer financiële tegenvallers dan meevallers wordt geconfronteerd. Op basis van een uitgevoerde risicoanalyse (inventariseren en kwantificeren) kan worden gesteld dat deze grondexploitatie koerst op een winstgevend financieel eindresultaat. Het in exploitatie nemen van dit project heeft derhalve geen negatief effect op de Reserve Stadsontwikkelingsfonds, de vereiste weerstandscapaciteit en het gemeentelijk weerstandsvermogen.

Uitvoering

Nadat het TAM-omgevingsplan door de raad is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Na de periode van zes weken kan door de ontwikkelende partij een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Op het moment dat de opvang van Oekraïense ontheemden is verplaatst naar de Schelfhorstdwarsweg, kan de bestaande bebouwing worden gesloopt en kan het terrein ontwikkeld worden.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel vaststelling TAM-omgevingsplan "Buitenplaats 't Hag" (D/26/949058)
2. Vast te stellen TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e "Buitenplaats 't Hag, bestaande uit:
    1. de ruimtelijke motivering Buitenplaats 't Hag (D/26/955762)
    2. de regels Buitenplaats 't Hag (D/26/955760)
    3. de plankaart Buitenplaats 't Hag (D/26/955759)

3. Specificatie grondexploitatie (GREX) Buitenplaats 't Hag (D/26/956847) - (**geheimhouding opgelegd, ter inzage bij de raadsgriffie)**

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.