Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 11 maart 2025
Registratienummer: R 2508729

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

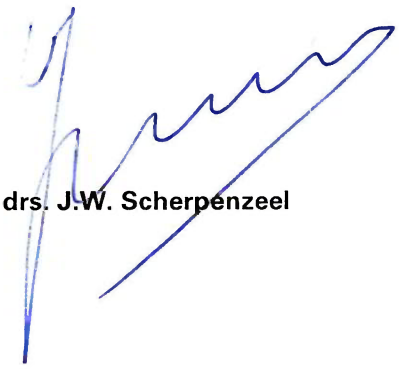
Besluit:

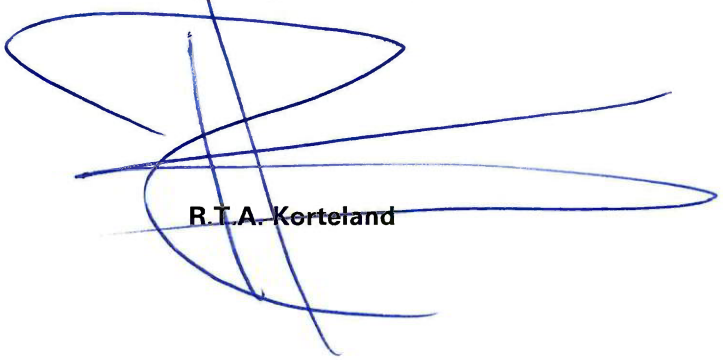
~~1. De grondexploitatiebegroting voor de locatie Schelfhorstdwarsweg conform de 'specificatie grondexploitatie' (INT-95017) en waarop geheimhouding is opgelegd, vast te stellen.~~

1. De grondexploitatiebegroting voor de locatie Schelfhorstdwarsweg vast te stellen
2. Een krediet ter grootte van 4.66 mln. euro ter beschikking te stellen- ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering.
3. Voornoemde krediet te dekken uit de bijdrage 'Transitiekosten' van het Rijk en de geraamde verkoopopbrengsten.
4. De opvanglocatie alleen te gebruiken voor Oekraïense ontheemden en de locatie vrij te geven voor de Almelose reguliere woningmarkt zodra de Europese richtlijn tijdelijke bescherming Oekraïners stopt. De locatie wordt dus niet 15 jaar aangehouden voor andere 'huisvestingsvraagstukken
5. De locatie verder door te ontwikkelen tot een reguliere woningbouwlocatie voor woningzoekenden, waarin zowel huur als koop een optie is. De locatie dient verder te voldoen aan de kaders zoals door de gemeenteraad is vastgesteld in het programma 'Leefbare wijken en dorpen'.
6. Bij de uitrol van het aanvalsplan ter verbetering van de leefbaarheid en de veiligheid van de buurt moet regelmatig, minimaal een keer per kwartaal, overleg tussen bewoners, politie en de gemeente plaatsvinden gedurende de opvang van de Oekraïners.

Gedaan in de openbare vergadering van 11 maart 2025,

de griffier, **de burgemeester,**





drs. J.W. Scherpenzeel **R.T.A. Korteland**

Raadsvergadering: 11 maart 2025
Registratienummer: R 2508729

Naam: B. Greven
Datum: 5 febr 2025
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling grondexploitatie Schelfhorstdwarsweg**
Portefeuillehouder	**R.T.A. Korteland / M. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor in te stemmen met de ontwikkeling en tevens krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de locatie Schelfhorstdwarsweg. En tegelijk via een aanvalsplan met concrete maatregelen op korte en langeretermijn actief te sturen op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de buurt en rondom de nieuwe opvanglocatie, in dialoog met de omgeving en betrokkenen.
Voorgesteld wordt om in te stemmen met de realisatie van de grondexploitatie Schelfhorstdwarsweg, de grondexploitatie voor deze locatie vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van in totaal 4.66 mln. ter financiering van de uitgaven voor planvoorbereiding, aankoop van de woonboerderij met omliggende gronden, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De grondexploitatiebegroting voor de Schelfhorstdwarsweg conform de specificatie grondexploitatie (INT-95017) (onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet) vast te stellen.
2. Een krediet ter beschikking te stellen van 4.66 mln. ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding, aankoop woonboerderij met omliggende gronden, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering.
3. Voornoemde krediet te dekken uit de bijdrage 'Transitiekosten' van het Rijk en de geraamde verkoopopbrengsten.

Inleiding

Het college heeft op 25 september 2024 besloten om het noordelijke deel van de Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen als beoogde locatie voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners. De beoogde plek is als voorkeurslocatie naar voren gekomen, mede doordat de positie grotendeels in bezit is van de gemeente en de juiste omvang en ontsluiting heeft voor deze opgave. Deze locatie is ondertussen op hoofdlijnen uitgewerkt voor de tijdelijke opvang van ca. 450 personen. Deze locatie komt in plaats van de huidige, te beëindigen opvang in Huize Alexandra en De Banier.

Voor de ontwikkeling van een gemeentelijke opvang voor Oekraïners op de locatie aan de Schelfhorstdwarsweg zal een modulair woningconcept worden uitgewerkt zodat de woningen snel beschikbaar zijn.
De gemeente treedt vanuit het eigenaarschap van de opvangopgave op als trekker in deze ontwikkeling. De plannen geven in eerste instantie invulling aan de noodzakelijke opvang, maar dragen aansluitend bij aan de grote woningbouwopgave. Aangezien het terrein kan worden ontwikkeld hiervoor, stellen wij u voor in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling en tevens krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de te maken plan- en uitvoeringskosten. Dit krediet kan worden gedekt uit de opbrengst van de toekomstige grondverkoop en uit de bijdrage 'Transitiekosten' van het Rijk.

De gemeente is voornemens om aansluitend de opstalontwikkeling nader uit te werken, zodat op de bouwkavels modulaire woningen gerealiseerd kunnen worden voor minimaal 15 jaar. Momenteel wordt onderzocht of de modulaire woningen door de gemeente zelf worden ontwikkeld of dat hierover afspraken worden gemaakt met marktpartijen. Wanneer de gemeente besluit om zelf te investeren in de opstalontwikkeling, zal er op dat moment een separaat kredietvoorstel aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.

In diverse bijeenkomsten, gesprekken, via mails en telefonisch is na het collegebesluit in september 2024 door buurtbewoners inbreng geleverd op de beoogde gemeentelijke opvanglocatie en diverse leefbaarheidsvraagstukken. Die reacties raken zowel de fysieke omgeving (bijvoorbeeld als het gaat om hardrijders op de Vriezenveenseweg, parkeeroverlast en bijvoorbeeld zwerfafval), de sociale omgeving (interactie tussen bewonersgroepen, hangjongeren in speeltuin en bijvoorbeeld geluidsoverlast) en veiligheid (vrouwen die zich onveilig voelen, drugsoverlast en bijvoorbeeld intimidatie).

Het college wil als reactie hierop een aanvalsplan uitwerken om de leefbaarheid en veiligheid te vergroten en de monitoring daarvan. Al op korte termijn kan gestart worden met een aantal maatregelen. Andere punten worden nader uitgewerkt. Dat gebeurt in samenwerking met de omgeving en partners als de politie.

Beoogd effect

De gemeenteraad zal in de gelegenheid worden gesteld de grondexploitatie vast te stellen, zodat de nieuwe locatie voor de tijdelijke opvang van Oekraïners een nieuwe plek kan worden gegeven.

In de bijlage (INT-95018) is een specificatie van de grondexploitatie opgenomen alsmede een voorlopig ontwerp met bijbehorende kostenraming van de openbare ruimte waarop de grondexploitatie is gebaseerd. Via een met de buurt af te stemmen aanvalsplan met concrete maatregelen op korte en langere termijn wil het college actief sturen op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de buurt en rondom de nieuwe opvanglocatie. Met oog voor aspecten als veiligheid(beleving), ruimtelijke ordening, verkeersoverlast en bijvoorbeeld voldoende groen.

Argumenten voor

1.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen.
Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient de raad expliciet te besluiten een locatie zogezegd 'in exploitatie te willen nemen', hetgeen inhoudt dat de raad 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.

1.2 Door de sluiting en herontwikkeling van Huize Alexandra is een nieuwe locatie noodzakelijk voor de opvang van Oekraïners. Ook De Banier heeft aangegeven op korte termijn te willen stoppen met de opvang van Oekraïners.
De huisvesting is een verzoek van de Commissaris van de Koning en een opgave die onderdeel uitmaakt van de totale opgave die besproken wordt op de Twentse Regietafel Asiel. Door de huisvesting op één locatie onder te brengen kan de opvang efficiënt worden ontwikkeld en geëxploiteerd.

1.2 Uit het locatieonderzoek Tijdelijk Wonen is de locatie aan de Schelfhorstdwarsweg als beoogde locatie naar voren gekomen.
De beoogde plek is als voorkeurslocatie naar voren gekomen, mede doordat de positie grotendeels in bezit is van de gemeente en de juiste omvang en ontsluiting heeft voor deze opgave. De locatie is daarnaast per direct beschikbaar en kan via een reguliere procedure op de NUTS-voorzieningen worden aangesloten. Ook ligt de plek in stedelijk gebied en kan na de opvangopgave goed ingepast worden als reguliere woonlocatie voor de vele woningzoekenden.

1.3 De locatie zal ontwikkeld worden voor tijdelijke huisvesting met een tijdshorizon van 15 jaar.
Gezien de steeds terugkerende vraag naar diverse soorten huisvesting is het voorstel om langdurig tijdelijke huisvesting te realiseren, die de gemeente na de opvang van Oekraïners ook voor andere huisvestingsvraagstukken kan inzetten. Dit komt ook de businesscase ten goede door de exploitatie van 15 jaar. Na deze periode komt de locaties in beginsel beschikbaar als reguliere woonlocatie.

1.4 Passend binnen het grondbeleid.
De gemeente voert pragmatisch grondbeleid, waarbij per locatie wordt gekeken of de gemeente de ontwikkeling daarvan het best door middel van actief dan wel faciliterend grondbeleid kan realiseren. Aangezien de gemeente een opvangopgave heeft, voert de gemeente actief grondbeleid. Een dergelijke rol ligt te meer voor de hand nu de gemeente eigenaar is van een gedeelte van de te ontwikkelen grond.

1.5 Aansluiting bij de woningbouwopgave.
Het voorstel draagt niet alleen bij aan de uitvoering van een nieuwe huisvestingslocatie van de Oekraïners, maar door te kiezen voor langjarige modulaire huisvesting wordt er na de tijdelijke opvang aangesloten bij de Woningbouwprogrammering en -planning.
Met het realiseren van deze grondexploitatie wordt voorzien in de grote behoefte aan bouwgrond voor nieuwbouwwoningen. De bouwkavels kunnen na de looptijd van 15 jaar worden verkocht als de modulaire woningen weer verwijderd worden, of de bouwkavels kunnen worden verkocht inclusief de te handhaven opstallen als reguliere woning.

1.6 Aankoop van de woonboerderij is noodzakelijk om het gebied te ontwikkelen
Aansluitend aan de woonboerderij en de behorende percelen heeft de gemeente reeds een aanzienlijke grondpositie. Hierdoor ontstaat een aansluitend plangebied van 2,5 ha. In dit gebied kan de opvangopgave worden opgevangen. De woonboerderij is in de toekomst tevens geschikt als reguliere woonlocatie.

1.7 Aankoop geschiedt tegen een marktconforme prijs
Voorafgaand aan het sluiten van de onderhandelingen over de koopovereenkomst zijn de woonboerderij en de bijbehorende gronden getaxeerd. De aankoopprijs ligt binnen de taxatiewaarde.

1.8 Gelet op het feit dat de bijlage specificatie grondexploitatie (INT-95017) ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt, dient geheimhouding te worden opgelegd. Dit geldt eveneens voor de bijlage 'toelichting Grex huisvesting Oekraïners' (INT-95018), waarop ook geheimhouding is gelegd.
De geheimhouding is opgelegd omdat de bijlagen Specificatie plan- en exploitatie gebied met bijbehorende grondexploitaties (INT-95017) en de toelichting Grex huisvesting Oekraïners' (INT-95018), ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is de informatie waarop geheimhouding is gelegd verstrekt aan uw raad. Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat uw raad deze geheimhouding weer opheft.

2.9. 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.

Kanttekeningen

1.1 De opvang van Oekraïners op de beoogde locatie heeft weerstand vanuit de buurt

Buurtbewoners hebben in diverse bijeenkomsten zorgen geuit over de beoogde locatie, het proces en de leefbaarheid in de buurt. Het college heeft bij besluit van september 2024 benoemd dat de beoogde locatie zelf geen onderdeel is van het participatietraject. Belanghebbenden worden wel actief betrokken bij de inrichting van en gebruiksafspraken over de opvanglocatie. Ook de komende tijd blijven daarover gesprekken plaatsvinden. Een aanvalsplan richt zich op (preventieve) maatregelen, gericht op de fysieke omgeving, sociale aspecten en veiligheid, de leefbaarheid verbeteren en overlast voorkomen.

1.2 Er dient nog een ruimtelijke procedure (BOPA) te worden doorlopen
Woningbouw op de beoogde opvanglocatie past niet binnen de huidige bestemming. Om hier tijdelijk van af te wijken dient een zogenoemde BOPA-procedure te worden doorlopen (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). De gemeenteraad heeft een bindend advies (adviesrecht). Na positief advies en besluit van de raad kan de vergunning direct verleend worden. Er is mogelijkheid tot bezwaar en beroep op de verleende vergunning.

1.3 Verkoop uitgeefbare gronden
In een reguliere grondexploitatie wordt de bouwrijpe grond verkocht aan een externe partij, in dit geval wordt de grond intern geleverd aan de gemeente zelf.

1.4 Opstalontwikkeling
Het voorstel betreft de realisatie van bouwgrond voor de beoogde functie. De ontwikkeling van de woningen op de bouwrijpe percelen zal via een separaat voorstel aan u worden voorgelegd, wanneer de gemeente zelf de exploitatie van de woningen voor haar rekening neemt. Een ander alternatief is dat een derde partij wordt ingeschakeld voor de opstalontwikkeling en exploitatie van de locatie.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het totale plangebied van de grondexploitatie is ongeveer 2,5 hectare groot met ruim 1,25 hectare aan toekomstig openbaar gebied (verharding, groen en water) en circa 1,25 hectare uitgeefbare bouwgrond ten behoeve van modulaire woningen.

De verhuur, inrichting en exploitatiekosten van de modulaire woningen maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Zodra duidelijk wordt hoe hieraan invulling en uitvoering zal kunnen worden gegeven zal hiervoor een college- en raadsvoorstel volgen. De huidige inschatting is dat deze opstalontwikkeling een investering van ca 15 tot 20 miljoen euro met zich mee zal brengen, wat in de businesscase verantwoord zal moeten worden.

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op 4.66 mln. euro. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan uit de aankoop van de woonboerderij met omliggende gronden, milieukundige onderzoeken, flora en fauna onderzoeken, 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 bijdrage 'Transitiekosten van het Rijk en de begrote opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond.

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 grondexploitaties zien er samengevat als volgt uit:

Globaal grondgebruik	plangebied (ha)	verharding, groen, water (ha)	uitgeefbaar (ha)	aantal woningen	
Totaal	2,5	1,25	1,25	100- 120	
Grondexploitaties	Kosten	Opbrengsten	Resultaat	Resultaat op NCW per 01-01-2025	

				Winstgevend	Verlieslatend
	Ca. € 4.66 mln.	**Ca. 4.66 mln.**	**Ca. 0,0 mln.**	**Ca. 0,0 mln.**	-

De grondprijs, waarmee is gerekend, is conform het thans geldende beleid de kostprijs van de bouwkavels. Ten behoeve van de uitvoering van de ontwikkeling zal bijgaande grondexploitatie worden vastgesteld.

Wanneer er vanuit het aanvalsplan Leefbaarheid Haghoek extra kosten gemaakt moeten worden waar geen dekking voor is, dan zal hiervoor een voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Uitvoering

Naar verwachting zal het project in de periode 2025-2026 worden uitgevoerd en afgerond.
Over de ontwikkeling communiceren we via verschillende kanalen met inwoners en betrokkenen. Via bijeenkomsten, een webpagina met relevante informatie en een Q&A op almelo.nl, gemeentelijke sociale mediakanalen en de gemeentepagina. Ook informeren we omwonenden meer gericht via bijvoorbeeld bewonersbrieven, de wijkregisseur en via contactpersonen in de buurt.

Bijlagen

- Specificatie grondexploitatie (INT-95017) en 'toelichting Grex huisvesting Oekraïners' (INT-95018) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo**
  (Ligt ter inzage bij de Raadsgriffie)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland