

Datum PM
16 april 2026
Raadsnummer
26056

Onderwerp

Vaststelling wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18

Beleidsveld
Omgevingsplan

Portefeuillehouder
P.J.G. Tang

Steller

en

Fatale termijn
5 mei 2026

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18, de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.
2. Het TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18, met identificatienummer NL.IMRO.0034.TAMOP18bCF01-vg01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Inleiding en bestuurlijke context

Op 4 april 2024 heeft de raad het 2^e Addendum Ontwikkelingsplan Almere Hout Noord: 'Wijk voor Initiatieven' (hierna: het Ontwikkelingsplan) (raadsnummer 24008) vastgesteld. Hiermee heeft de raad ingestemd met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Nobelhorst fase 5.



Figuur 1 Links een schetsmatige weergave van Nobelhorst fase 1/4. Rechts een schetsmatige weergave van Nobelhorst fase 5 en bedrijventerrein Twentse kant.

De kern van deze ontwikkeling is de transformatie van een deel van het bedrijventerrein Twentse kant naar de woonwijk Nobelhorst fase 5. Het Ontwikkelingsplan voorziet in de bouw van 1.500 woningen met een gevarieerd woningaanbod (35% sociaal, 40% betaalbaar en 25% vrije sector), evenals een basisschool, een woon-zorgvoorziening, een beschermd wonen-complex, een multifunctionele accommodatie en een cluster van commerciële voorzieningen.

Voorstel aan de raad

Het geldende ruimtelijke regime voor het plangebied betreft het tijdelijke omgevingsplan, dat bestaat uit ruimtelijke regels uit de per 1 januari 2024 vervallen instrumenten, waaronder bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Almere Hout Noord' (vastgesteld op 13 februari 2014), waarin de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken', 'Woongebied' en 'Water' zijn toegekend.



Figuur 2 Uitsnede omgevingsplan (bestemmingsplan) 'Almere Hout Noord' met plangebied indicatief geduid met een rode contour. 'Bedrijventerrein - Uit te werken' is met paars aangegeven, 'Woongebied' is met geel aangegeven, 'Water' is met blauw aangegeven. Bron: Regels op de kaart, 2024

Bouwweld 18 bestaat uit twee delen: bouwweld 18a, gelegen in fase 3, en bouwweld 18b, gelegen in fase 5. Bouwweld 18b ligt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en is daarmee niet bestemd voor woningbouw. Bouwweld 18a ligt binnen 'Woongebied', maar deze bestemming biedt onvoldoende ruimte voor het volledige beoogde programma. Hierdoor is gedeeltelijk voorzien in woningbouw binnen de bestemming 'Water'.

Dit betekent dat het beoogde programma in zowel bouwweld 18a (gedeeltelijk) als 18b strijdig is met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan. Om deze strijdigheden weg te nemen en het plan in samenhang te borgen, is gekozen voor één integraal TAM-omgevingsplan.



Figuur 3 Weergave van bouwweld 18a en 18b die samen bouwweld 18 vormen

Voorstel aan de raad

De inzet van TAM was mogelijk tot 31 december 2025. Aanvankelijk werd, gelet op deze termijn, uitgegaan van een beperkte toepassing op de bouwvelden 26, 28 en 29. Bij besluit 26007 van 5 maart 2026 heeft de raad het TAM-omgevingsplan H22A Fase 5 Nobelhorst vastgesteld voor de ontwikkeling van deze drie bouwvelden met toepassing van TAM.

Door voortschrijdend inzicht en de toenemende druk op de woningbouw is er vervolgens voor gekozen de mogelijkheden van TAM optimaal te benutten. In dat kader is ook de planologische ontwikkeling van bouwveld 18 in voorbereiding genomen.

Bouwveld 18 sluit volledig aan bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden en principes van fase 3. Het totale bouwprogramma voor bouwveld 18 bevat maximaal 639 woningen, verdeeld over verschillende segmenten (koop, huur, betaalbaar, middelduur en duur). De woningtypologie varieert van rijwoningen in diverse groottes tot twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.

Nadat de raad op 9 oktober 2025 het gecombineerde mer-beoordelingsbesluit had genomen, heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan H22b bouwveld 18 van 13 november 2025 tot en met 24 december 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze betrof een positieve reactie op het voortzetten van de woningbouw, deze is ter kennisname aangenomen. In de Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen is de andere zienswijze samengevat en van een inhoudelijke beantwoording voorzien. Daarnaast zijn in deze nota ambtshalve wijzigingen opgenomen. Ook wijzigingen naar aanleiding van informele reacties zijn hierin verwerkt.

Aan dit raadsvoorstel is een fatale termijn van 5 mei 2026 gekoppeld. De woningen in bouwveld 18 worden grotendeels door middel van een tender (een openbare uitvraag) op de markt gebracht. De tender daagt marktpartijen uit om met hoogwaardige plannen en financiële biedingen te komen. Zicht op een planologische bouwtitel is een harde randvoorwaarde voor marktpartijen om een plan in te dienen. Het gaat in dit geval om een onherroepelijke omgevingsplanwijziging. De verwachting is dat zonder bouwtitel marktpartijen niet inschrijven, vanwege de hoge kosten die zij gaan maken en omdat zij zich financieel moeten committeren. De gemeente Almere schrijft dan ook geen tenders uit zonder planologische zekerheid. Daarnaast wil de gemeente kwalitatief goede plannen ontvangen.

Als de besluitvorming later dan 5 mei 2026 is afgerond en het TAM-omgevingsplan niet onherroepelijk is voor de zomer van 2026, dan kan de tender niet conform planning worden gestart en wordt deze uitgesteld tot na de zomer van 2026. Dit leidt onvermijdelijk tot vertraging in de realisatie van 185 woningen. Deze vertraging werkt bovendien door in de ontwikkeling van de opvolgende velden in Nobelhorst, aangezien de ontwikkeling in een continue bouwstroom is georganiseerd.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een deel van de ontwikkelingen, zoals voorzien in het 2^e Addendum Ontwikkelingsplan Almere Hout Noord: 'Wijk voor Initiatieven'. Dit betreft de ontwikkeling van bouwveld 18 (bestaande uit bouwvelden 18a en 18b), waarin de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt.

Toelichting en argumenten

1.1 In te stemmen met de 'Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen TAM-omgevingsplan H22b bouwveld 18', ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de Nota van beantwoording van Zienswijzen en Wijzigingen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen vormen geen aanleiding voor aanpassing van de regels, motivering of verbeelding van het TAM-omgevingsplan. Eén zienswijze betrof een positieve reactie op het voortzetten van de woningbouw, deze is ter kennisname aangenomen. In de Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen is de andere zienswijze samengevat en van een inhoudelijke beantwoording voorzien. Daarnaast zijn in deze nota ambtshalve wijzigingen aan de motivering opgenomen, die door de gemeente zelf worden voorgesteld.

Voorstel aan de raad

Naast de twee zienswijzen zijn twee informele reacties ontvangen van Rijkswaterstaat en de provincie Flevoland. De aandachtspunten van de provincie Flevoland zijn meegenomen in de ambtelijke wijziging. Beide reacties zijn buiten de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen om afzonderlijk beantwoord.

De Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen is opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

1.2 De zienswijze waarin zorgen worden geuit over de bereikbaarheid van de wijk Nobelhorst, in het bijzonder voor bewoners van de William Braggstraat, gelegen in de eerste fase van Nobelhorst, vormt geen aanleiding voor aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

In het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd dat de bereikbaarheid, verkeersontsluiting en verkeersveiligheid passend zijn binnen de stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet van Nobelhorst en geen knelpunten opleveren. De toename van verkeersbewegingen blijft binnen de capaciteit van de ontsluitingsstructuur en doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat. Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar de Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen.

1.3 De zienswijze waarin positief wordt gereageerd op de voorgenomen plannen wordt ter kennisname aangenomen.

De positieve zienswijze op de voorgenomen plannen wordt ter kennisname aangenomen, omdat er geen inhoudelijke punten in de reactie zijn opgenomen die een nadere beantwoording vereisen.

2.1 Het TAM-omgevingsplan H22b bouwveld 18 ongewijzigd vast te stellen

Voorgesteld wordt om het TAM-omgevingsplan H22b Bouwveld 18 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Enkele ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd aan de motivering, dit is het juridisch niet-bindende gedeelte van het plan. Het juridisch bindende gedeelte, de planregels en de verbeelding, blijven onveranderd. De aanpassingen naar aanleiding van de aandachtspunten van de provincie, blijven eveneens beperkt tot de motivering en de bijlage bij de motivering. De ambtshalve wijzigingen zijn gedaan ter verhoging van de juridische kwaliteit van het plan of het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

2.2 De berekening van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden is geactualiseerd

In verband met de op 7 oktober 2025 nieuw gepubliceerde Aerius-berekening is de motivering in paragraaf 5.5 aangepast. Ook is de gecombineerde mer-beoordelingsnotitie (bijlage 9 bij de motivering) aangepast. Bij de uitgevoerde herberekening met AERIUS 2025 zijn de resultaten onveranderd. Voor zowel het maatgevend jaar als de gebruiksfase worden geen toenames verwacht van de stikstofdepositie. Ook de conclusie uit het additionaliteitsvereiste verandert niet. Uitgesloten is dan ook dat de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden door het plan worden aangetast. Het plan kan in overeenstemming met het gebiedsbeschermingsrecht (artikel 10.24 lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving) worden vastgesteld.

Kanttekeningen en alternatieven

Wanneer uw raad besluit het TAM-omgevingsplan H22b bouwveld 18 niet vast te stellen, kan het eerder vastgestelde ontwikkelingsplan met de daarin opgenomen bouw van circa 639 woningen niet binnen afzienbare termijn worden uitgevoerd. Bovendien zal het plan bij niet-vaststelling opnieuw in procedure moeten worden gebracht. Dat zal niet langer kunnen met toepassing van TAM-IMRO, maar volgens nieuwe technische standaarden onder de Omgevingswet. Dit zal tot aanzienlijke vertraging in de uitvoering van de woningbouwplannen kunnen leiden.

Financiële middelen en effecten

De kosten voor het opstellen en het in procedure brengen van deze wijziging van het TAM-omgevingsplan H22b bouwveld 18 worden gedekt door de grondexploitatie Nobelhorst.

Uitvoering / Vervolgproces

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt de invulling van de plannen voor woningbouw verder voorbereid volgens het IAGO-proces (Integrale Aanpak Gebiedsontwikkeling).

Voorstel aan de raad

Communicatie en participatie

De indieners van een zienswijze zijn voorafgaand aan deze bespreking geïnformeerd over voorliggend voorstel tot gewijzigde vaststelling, de wijze waarop de besluitvorming plaatsvindt en de mogelijkheid om in te spreken tijdens de Politieke Markt.

Nadat uw raad het TAM-omgevingsplan H22b bouwveld 18 heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit van het TAM-omgevingsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl/gemeentebled) en (als samenvatting) in het huis-aan-huisblad Almere Deze Week. In de bekendmaking wordt aangegeven hoe en binnen welke periode bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) beroep kan worden ingesteld. Na afloop van de beroepstermijn treedt de wijziging van het omgevingsplan in werking, tenzij door een belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de AbRvS.

Bijlagen

- Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen
- TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18 (Regels)
- TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18 (Motivering)
- TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18 (Verbeelding)

Achterliggende stukken

Collegevoorstel en – besluit Vaststelling wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18 d.d. 10 maart 2026.

Datum PM
16 april 2026
Raadsnummer
26056

Onderwerp

Vaststelling wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18, de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de Nota van beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.
2. Het TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18, met identificatienummer NL.IMRO.0034.TAMOP18bCF01-vg01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22B bouwveld 18, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Almere, 16 april 2026

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo

W.H.J.M. van der Loo