

Naam: T.C. Nieuwenhuis
Datum: 10 augustus 2017
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie/Vastgoed
Telefoonnummer: 541359

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Hoofdpogave
Portefeuillehouder

**Verzoekbesluit onteigening
Binnenstad met herwonnen identiteit
C. van Wijk**

Samenvatting raadsvoorstel

Voor afronding van de waterboulevard is het noodzakelijk dat de Gemeente Almelo volledig kan beschikken over het horeca- en winkelpand aan de Rosa Luxemburgstraat 15 b. Dit pand is in eigendom van de Gemeente Almelo, maar verhuurd. Omdat de huurder, ondanks het gedurende lange tijd met hem gevoerde overleg, niet wil meewerken aan bedrijfsverplaatsing, stellen wij u voor om de Kroon (het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) te verzoeken om de gronden onder het pand tot onteigening aan te wijzen. Dit ter beëindiging van de huurovereenkomst, zodat de gemeente de waterboulevard kan afronden binnen de met marktpartijen en de provincie afgesproken planning.

Voorgesteld raadsbesluit

De Kroon te verzoeken om de grond onder het pand Rosa Luxemburgstraat 15b (het perceel kadastraal bekend als Stad-Almelo sectie B nummer 12282) ter onteigening aan te wijzen, ten name van de gemeente Almelo.

Inleiding

Op 17 februari 2015 heeft u besloten tot herontwikkeling van een deel van de binnenstad (Raad-1502613). Op 5 januari 2016 heeft u zonder wensen en bedenkingen kennis genomen van (onder andere) de Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid (Raad- 1503371). Hierin zijn afspraken opgenomen tussen de Gemeente Almelo, Beter Wonen en Urban Interest, over de herontwikkeling van dit deel van de binnenstad. Vervolgens heeft uw raad op 12 juli 2016 het bestemmingsplan 'Binnenstad_Haven- Zuid eo' vastgesteld (Raad-1603757), dat inmiddels onherroepelijk is. Als resultaat van deze besluiten zijn appartementen opgeleverd in de voormalige V&D ('het Warenhuis') en is het pand Waagplein 1 gesloopt (hierin bevond zich Mc Donalds). Beter Wonen is gestart met de vernieuwbouw van de Kloosterhofflat en tevens is het Scheer & Foppen pand en een deel van winkelcentrum de Havenpassage gesloopt. In juni 2017 is gestart met de realisatie van het complex Haven Zuid. Na oplevering van dit nieuwe complex zullen de nog in de Havenpassage gevestigde ondernemers verhuizen, waarna wordt overgegaan tot de sloopwerkzaamheden die nodig zijn voor afronding van de waterboulevard en aangrenzende openbare ruimte. Hiervoor is een subsidie verkregen van de provincie Overijssel van maximaal € 8.900.000,-, uitgaande van realisatie voor 1 juli 2019. Inmiddels is met nagenoeg alle gebruikers overeenstemming bereikt over de verplaatsing van hun onderneming.

Om de haven en aangrenzende openbare ruimte te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente ook kan beschikken over het perceel kadastraal bekend als Stad-Almelo sectie B nummer 12282 (Rosa Luxemburgstraat 15b). Dit perceel is al in eigendom van de gemeente, echter niet vrij van rechten omdat het daarop staande pand is verhuurd. De huurder drijft ter plaatse een vestiging van Multivlaai. Omdat de huurder, ondanks het gedurende lange tijd met hem gevoerde overleg, niet wil meewerken aan bedrijfsverplaatsing, stellen wij u voor om de Kroon (het Ministerie van Infrastructuur

en Milieu) te verzoeken om de gronden onder het pand ter onteigening aan te wijzen. Dit ter uitvoering van (een deel van) het bestemmingsplan 'Binnenstad_Haven-Zuid eo', dat door uw raad is vastgesteld op 12 juli 2016 en onherroepelijk is met ingang van 31 augustus 2016. De ondergrond van het pand heeft de bestemmingen Water (geregeld in artikel 6), Centrum (geregeld in artikel 3) en Verkeer-2 (geregeld in artikel 5).

Onteigening is een laatste middel en wordt pas ingezet indien niet tot een minnelijke regeling kan worden gekomen. De gemeente Almelo heeft lange tijd getracht om met de huurder van het pand Rosa Luxemburgstraat 15b tot overeenstemming te komen (het onderhandelingslogboek ligt vertrouwelijk ter inzage). Er zijn meerdere aanbiedingen gedaan en er is een vervangende huurlocatie aangeboden. Tot op heden is het echter niet gelukt om een regeling te treffen. Het ziet er vooralsnog niet naar uit dat de onderhandelingen met de huurder op korte termijn zullen slagen. De gemeente zal –vanzelfsprekend- de onderhandelingen met de huurder wel voortzetten en blijven trachten om tot een minnelijke regeling te komen.

De werkzaamheden aan het kanaal en de havenkom dienen uiterlijk 1 juli 2019 te zijn afgerond om te kunnen voldoen aan de subsidiebeschikking van de provincie Overijssel. De gemeente Almelo brengt de subsidieverlening in gevaar wanneer de sloop van het pand niet (tijdig) heeft kunnen plaatsvinden. De sloop is voorzien in augustus 2018. Gelet op deze planning van de sloopwerkzaamheden en de voorwaarden waaronder de subsidie door de provincie Overijssel is verstrekt, is het van belang dat de gemeente Almelo zo spoedig mogelijk de vrije beschikking krijgt over het pand Rosa Luxemburgstraat 15b. Om die reden stellen wij u voor om de Kroon (het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) te verzoeken om de gronden ter onteigening aan te wijzen. Door de titel zuiverende werking van de inschrijving van het onteigeningsvonnis, zal de huurovereenkomst eindigen. De gemeente kan dan volledig beschikken over het pand, wat nodig is om tot sloop en aanleg van de openbare ruimte over te kunnen gaan.

Beoogd effect

Beëindiging van de huurovereenkomst, zodat de gemeente kan overgaan tot sloop van het pand Rosa Luxemburgstraat 15b en realisatie van de openbare ruimte. Dit ter verwezenlijking van het bestemmingsplan 'Binnenstad_Haven-Zuid eo', binnen de in de Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid en de met de provincie Overijssel overeengekomen planning. De huurder ontvangt een volledige schadeloosstelling, op basis van de Onteigeningswet. Deze wet bepaalt dat de 'onteigende' er bij de onteigening niet op achteruit mag gaan, niet in vermogen en ook niet in inkomen. De huurder van Multivlaai krijgt dus een volledige vergoeding van alle schade die een direct en noodzakelijk gevolg van de onteigening is. Deze vergoeding wordt vastgesteld door onafhankelijke taxateurs, op basis van de in de wet voorgeschreven methodiek.

Argumenten voor

Uitvoering bestemmingsplan Haven Zuid

Uw raad heeft op 12 juli 2016 (Raad-1603757) het bestemmingsplan 'Binnenstad_Haven- Zuid eo' vastgesteld. Met het voorstel om de Kroon te verzoeken om de gronden ter onteigening aan te wijzen wordt uiteindelijk beoogd om dit bestemmingsplan te verwezenlijken. Het voorstel past bovendien binnen de op 17 februari 2015 (Raad- 1502613) en 5 januari 2016 (Raad- 1503371) vastgestelde kaders voor herontwikkeling van de binnenstad.

Met alle andere huurders is overeenstemming bereikt

Inmiddels is met alle andere huurders van de Havenpassage overeenstemming bereikt over de beëindiging van hun huurovereenkomst en de verhuizing naar het nieuwe complex Haven Zuid of het Havenblok. Deze huurders ontvingen (enkel) de schadeloosstelling waarop zij recht hebben op basis van de Onteigeningswet.

Zekerheid over planning

Door het verzoekbesluit tot onteigening wordt zekerheid verkregen over de planning. De gemeente Almelo brengt de subsidieverlening in gevaar wanneer de sloop van het pand niet (tijdig) heeft kunnen plaatsvinden.

Er is niets dat zich tegen het besluit verzet

Verwachting van Damsté is dat het verzoek aan de Kroon wordt toegewezen en dat de onteigening zal worden uitgesproken. De gemeente heeft alles gedaan wat in haar macht ligt om overeenstemming te bereiken.

Kanttekeningen

Minnelijke overeenstemming heeft de voorkeur

Onteigening geldt als laatste middel en wordt pas ingezet nadat gebleken is dat niet tot een minnelijke regeling kan worden gekomen. Tot op heden is het niet gelukt om een regeling te treffen (het onderhandelingslogboek ligt vertrouwelijk ter inzage). Dat neemt niet weg dat de onderhandelingen actief zullen worden voortgezet om alsnog tot overeenstemming te komen.

Alternatieven

Alternatief is om in rechte een ontbinding en/of beëindiging van de huurovereenkomst van Multivlaai te vorderen. Verwachting is dat een dergelijke vordering zal worden toegewezen. Deze procedure zal echter naar alle waarschijnlijkheid 1 tot 1,5 jaar in beslag nemen bij de rechtbank. Als de rechtbank het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaart, dan dient het hoger beroep en de eventuele cassatie nog te worden afgewacht. In totaal kan deze procedure wel 5 jaar in beslag nemen. De onteigeningsprocedure is ten opzichte van de huurbeëindigingsprocedure relatief snel en biedt bovendien meer zekerheid. De procedure zal ongeveer dezelfde kosten voor de gemeente met zich meebrengen. In beide gevallen moet de gemeente namelijk een volledige schadeloosstelling aan (de huurder van) Multivlaai betalen. Om die reden adviseert Damsté om de kroon te verzoeken om de gronden onder het pand ter onteigening aan te wijzen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het verzoek tot onteigening zal niet leiden tot overschrijding van het beschikbaar gestelde krediet. De uiteindelijke schadeloosstelling wordt gedekt uit de grondexploitatie Haven Zuid. Hierin is (op basis van onafhankelijke taxaties) rekening gehouden met het betalen van een volledige schadeloosstelling aan (de huurder van) Multivlaai. Tevens is rekening gehouden met de kosten van begeleiding door Damsté. Verwachting is dat geen sprake is van een overschrijding van de in de grondexploitatie opgenomen raming c.q. het ter beschikking gestelde krediet.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad heeft besloten om de Kroon te verzoeken om de gronden onder het pand Rosa Luxemburgstraat 15b (het perceel kadastraal bekend als Stad-Almelo sectie B nummer 12282) ter onteigening aan te wijzen, start de zogenaamde administratieve fase van de onteigening. In deze fase vraagt de gemeente aan de Kroon (het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) om een onteigeningsbesluit te nemen. Het ontwerp van dit besluit ligt 6 weken ter inzage binnen de gemeente. Belanghebbenden (o.a. de huurder) kunnen vervolgens hun mening geven over het ontwerpbesluit. Uiterlijk 6 maanden later volgt het onteigeningsbesluit (Koninklijk Besluit). Vervolgens start de gerechtelijke onteigeningsprocedure. De gemeente vraagt dan de rechter om de onteigening uit te spreken en de schadeloosstelling vast te stellen die de gemeente moet betalen.

Bijlagen

1. Grondtekening (INT - 60277)
2. Onteigeningslijst (INT - 60279)
3. Onderhandelingslogboek (INT – 60308; ligt vertrouwelijk ter inzage)
4. Taxatierapport (INT – 60309; ligt vertrouwelijk ter inzage)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

De Kroon te verzoeken om de grond onder het pand Rosa Luxemburgstraat 15b (het perceel kadastraal bekend als Stad-Almelo sectie B nummer 12282) ter onteigening aan te wijzen, ten name van de gemeente Almelo.

Gedaan in de openbare vergadering van 2 november 2017,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen