

Naam: F. Tibben
Datum: 24 augustus 2021
Team/teamonderdeel: BV Financiën/vastgoed
Telefoonnummer: 06-15006545

Collegevoorstel

Onderwerp	verkoop Steenweg aan Gebr. Huzink b.v.
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	nee
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college heeft besloten het noordelijke deel van de Steenweg te verkopen aan Gebr. Huzink b.v.. Door de verkoop kan de bedrijfsvoering van Riwald b.v. worden verbeterd en verbetert ook de verkeersveiligheid ter plaatse. Het zuidelijke deel van de Steenweg zal na verkoop insteekweg worden. De bedrijven die daar gelegen zijn, blijven dus even goed bereikbaar. Om de verkoop tot uitvoering te brengen moet onder andere het te verkopen gedeelte van de weg worden onttrokken aan de openbaarheid en moet de bestemming wijzigen in bedrijventerrein. Hiervoor zijn nog nadere besluiten nodig. Het college informeert de raad van Almelo over het voornemen tot verkoop en de besluiten die hiervoor vereist zijn. Pas als alle procedures met positief resultaat zijn afgerond kan de overdracht plaatsvinden.

Voorgesteld besluit

- 1) In te stemmen met de voorwaardelijke verkoop aan Gebr Huzink b.v. van 2036 m2. zoals aangegeven op bijgaande verkooptekening voor een bedrag van € 162.880,- k.k., onder de condities en voorwaarden zoals vastgelegd in de voorliggende koopovereenkomst.
- 2) De opbrengsten uit de verkoop (beslispunt 1.) minus de kosten voor het bodemonderzoek (€ 3.946,94) ten gunste laten vallen aan de algemene middelen .
- 3) De overige bijkomende kosten voor deze transactie in rekening te brengen bij Riwald b.v.. Dit betreffen kosten zoals vermeld in art 3.1 van de koopovereenkomst: legeskosten voor het bestemmingsplan, kosten voor het amoveren van lichtmasten, notariële kosten ten behoeve van deze overeenkomst én voor het vestigen van de noodzakelijke zakelijke rechten ten behoeve van o.a. de gemeente Almelo -zie beslispunt 5)- overdrachtskosten en de over dit alles verschuldigde belastingen.
- 4) Het voornemen uit te spreken om in afwijking van het geldende beleid de ter plaatse van het te verkopen wegvak aanwezige riolering niet te verleggen maar hiervoor een zakelijk recht te vestigen.
- 5) Een recht van opstal (Art 5: 101 NBW) te vestigen ten behoeve de gemeente Almelo (gemeentelijk riolering), Coteq, Cogas, Vitens, Enexis en KPN.
- 6) Het voornemen uit te spreken het te verkopen wegvak aan de openbaarheid te willen onttrekken.
- 7) In principe medewerking te willen verlenen om de bestemming van het te verkopen wegvak, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Buitenhaven Noordbroek te wijzigen van verkeersdoeleinden (VD) in bedrijfsdoeleinden (BD-B3).

- 8) De raad van het voornemen onder ad 6 en ad 7 middels bijgevoegde brief (bijlage 6) te informeren.

Inleiding

Gebr. Huzink b.v. heeft de wens geuit om een gedeelte van de nu nog openbare Steenweg te Almelo en eigendom van de gemeente Almelo, aan te kopen en toe te voegen aan zijn bedrijfskavels die ter weerszijden van de Steenweg liggen ten behoeve van de bedrijfsvoering van Riwald b.v.. Hiermee ontstaat er voor dat bedrijf de mogelijkheid haar activiteiten uit te voeren op een aanéengesloten bedrijfskavel en dit verbetert de verkeerssituatie. Overstekend bedrijfsverkeer komt nu regelmatig in conflict met doorgaand verkeer en dat levert ongewenste situaties op. Bestuurlijk is vanuit de gemeente primair positief op dit voorstel gereageerd, waarna onderhandelingen zijn gestart. Deze gesprekken zijn positief verlopen en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Er is overeenstemming bereikt over de prijs en de voorwaarden. De kosten van de onderzoeken en benodigde besluiten en uitvoerende werkzaamheden komen voor rekening van de koper. Verder is bepaald dat de weg niet mag worden bebouwd en er mogen geen ontgrondingen worden verricht. De huidige weg blijft ingericht als wegvak en zal gebruikt worden als stalling van voertuigen en trailers. Door middel van een hek wordt het wegvak afgesloten van het openbare deel van de Steenweg. Het te verkopen wegvak blijft beschikbaar als toegangsweg ten behoeve van hulpdiensten en/of onderhoud en beheer van ter plaatse aanwezige nutsvoorzieningen. Deze partijen –o.a. Vitens en Brandweer – zijn akkoord. De praktische invulling en voorwaarden zijn ook besproken. Complicerende factor zijn de aanwezige nutsvoorzieningen, zoals riolering en waterleidingen. Nutsbedrijven zijn akkoord om hun voorzieningen te laten liggen in het te verkopen deel. U wordt gevraagd hiermee ook akkoord te gaan voor wat betreft het ter plaatse aanwezige rioolstelsel. Volgens geldend gemeentelijk beleid zou deze moeten worden verlegd. Dit heeft een sterk negatief effect op het resultaat van de transactie (zie kanttekeningen). Daarom wordt u gevraagd te besluiten van dit beleid af te wijken in die zin dat de riolering ter plaatse blijft liggen en een zakelijk recht wordt gevestigd.

Om het terrein te kunnen gebruiken moet de bestemming van het betreffende wegvak worden gewijzigd en moet de weg aan de openbaarheid worden onttrokken. De bevoegdheid tot onttrekken van een weg aan de openbaarheid (art 7 jo Artikel 9, Wegenwet) heeft de raad van Almelo bij besluit van 29 januari 2013 (raad- 1200689) gedelegeerd aan uw college. Hierbij is de voorwaarde gesteld dat de raad vooraf actief wordt geïnformeerd. De besluiten tot bestemmingswijziging en onttrekking aan de openbaarheid moeten door uw college worden genomen na het tekenen van de overeenkomst tot verkoop en vóór de eigendomsoverdracht en is voorzien in de besluiten en de procedure. Voornoemde besluiten zijn in de koopovereenkomst als opschortende voorwaarden voor juridische levering opgenomen. In het vervolgproces is voorzien dat de provincie Overijssel en hulpdiensten actief worden geïnformeerd. De provincie wil op de hoogte worden gesteld wanneer wegvakken aan de openbaarheid worden onttrokken. Hieraan wordt voldaan. Van de hulpdiensten is de Brandweer als meest belanghebbende partij meegenomen in het proces. De overige hulpdiensten (politie, ambulancevervoer) worden geïnformeerd zodat ook zij hun aanrijroutes kunnen aanpassen.

Beoogd effect

Deze verkoop draagt bij aan een verbeterde bedrijfsvoering van Riwald b.v. en levert een betere verkeerssituatie op. De opbrengst uit de verkoop komt ten goede aan de gemeente Almelo.

Argumenten voor

1.1 De bedrijfsvoering van Riwald b.v. kan verbeteren.

Door samenvoeging van de al in bezit zijnde percelen van Gebr Huzink b.v. met de Steenweg kan de nieuwe ruimte effectiever en efficiënter worden ingericht. Dit komt de bedrijfsvoering van Riwald b.v. ten goede.

1.2 Verkeersveiligheid wordt beter, bereikbaarheid blijft gewaarborgd.

De huidige verkeerssituatie wordt als onveilig ervaren. Er is veel kruisend verkeer vanuit de twee bedrijfslocaties ter weerszijden van de Steenweg. Vanuit verkeersoogpunt is er geen bezwaar om het betreffende wegvak aan de openbaarheid te onttrekken; de bedrijven die op het zuidelijke deel van de Steenweg liggen zoals de Recycling Maatschappij Almelo, rijden via die zijde de Steenweg op. Dat is

voor hen de meest korte en meest logische route. Deze blijft ongewijzigd. Ook de bereikbaarheid van Riwald b.v. blijft gegarandeerd.

1.3 Er wordt voldaan aan het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid.

De bestuurlijk overeengekomen prijs ligt boven de waarde waarvoor het wegvak getaxeed is. Hiermee wordt voldaan aan de financiële uitgangspunten van het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid.

1.4 Er wordt voldaan aan het gemeentelijke Bibob-beleid.

Ten behoeve van de voorgenomen verkoop heeft er een onderzoek plaatsgevonden ingevolge het gemeentelijke beleid inzake de wet Bibob. Uit het onderzoek komen geen feiten en omstandigheden naar voren die de verkoop belemmeren. Ook heeft het bedrijf de vereiste integriteitsverklaring ondertekend.

1.5, 6.1 en 7.1 Het privaatrechtelijke verkoopproces en de publiekrechtelijke processen (ruimte en verkeer) worden zorgvuldig verweven, waarbij ruimte blijft voor een eigenstandige publiekrechtelijke afweging.

Om de levering doorgang te laten vinden, moeten publiekrechtelijke besluiten worden genomen. De verkoopovereenkomst bevat opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 4.1, die de ruimte bieden aan zorgvuldige publiekrechtelijke afwegingen ten aanzien van verkeer en ruimtelijke bestemming. Ook is er een privaatrechtelijke disclaimer ingebouwd in artikel 13.2. Mocht er onverhoopt een niet te slechten bestuursrechtelijke bezwaar zijn waardoor de grond niet geleverd kan worden, dan is er geen sprake van toerekenbaar tekortschieten door de gemeente.

2.1 en 3.1 Dit draagt bij een gezonde financiële positie van de gemeente

De inkomsten komen ten goede aan de gemeente. Extra uitgaven komen ten laste van het bedrijf, met uitzondering van de kosten van het bodemonderzoek. Het is reëel deze laatste kosten ten laste te brengen van de verkopende partij.

4.1 Het afwijken van gemeentelijk beleid is vanuit financieel oogpunt verantwoord en vanuit uitvoering acceptabel nu een zakelijk recht wordt gevestigd.

Onder de Steenweg ligt een gemeentelijk rioleringsstelsel. Het is vigerend beleid dat wanneer een weg wordt onttrokken aan de openbaarheid, het riool ter plaatse wordt afgesneden en alleen nog als alternatieve huisaansluiting blijft liggen. Verlegging van de gemeentelijke riolering naar de Grintweg zou alsdan de meest voor de hand liggende oplossing zijn. De kosten hiervoor bedragen bij benadering -kosteninschatting door de eigen organisatie, op basis van kentallen- € 672.000. Het is echter niet reëel deze kosten ten laste van de koper te brengen: De kosten van de transactie zouden dan exorbitant hoog worden en niet opwegen tegen de transactiewaarde. Betaling van de omleggingskosten door de gemeente ligt ook niet voor de hand. Dit zou een negatief resultaat van de transactie opleveren.

De riolering ter plaatse laten liggen en een zakelijk recht vestigen voor het riool in de Steenweg is in principe in strijd met gemeentelijk beleid omdat het beheer veelal wordt belemmerd. Om in deze situatie toch een beheerbare situatie te houden is afgesproken dat de riolering ter plaatse bereikbaar moet blijven. Het huidige wegvak mag niet worden bebouwd. Met de eigenaar wordt een toegangsmogelijkheid (voor inspectie, onderhoud en herstel of vervanging) afgesproken, identiek aan de afspraken met de hulpdiensten. Het is niet te verwachten dat deze optie extra uitvoeringskosten met zich meebrengt.

5.1 Belangen van de gemeente en van derden worden gewaarborgd

Door het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van kabels en leidingen van de gemeente Almelo, Coteq, Cogas, Enexis, Vitens en KPN worden de belangen van deze partijen recht gedaan. Het recht van opstal houdt in deze situatie in dat de eigenaar van de kabel of leiding (de genoemde nutsbedrijven en de gemeente Almelo) het recht houden om de kabel of leiding in eigendom te hebben in de grond die de gemeente overdraagt aan een particulier. Het is overigens goed gebruik dat de kopende of verkopende partij dit recht van opstal verzorgen ten behoeve van de partijen die niet rechtstreeks in de transactie betrokken zijn. In de voorliggende transactie verzorgt de gemeente het recht van opstal en komen de kosten hiervoor voor rekening van de koper.

6.2 en 8.1 Hiermee wordt voldaan aan het raadsbesluit van 29 januari 2013 (raad-1200689)

Bij besluit van 29 januari 2013 heeft de raad de bevoegdheid tot het onttrekken van een wegvak aan de openbaarheid gedelegeerd aan uw college. Hierbij heeft de raad de voorwaarde gesteld dat zij vooraf actief wordt geïnformeerd. Door een voornemen uit te spreken en de raad te informeren wordt hieraan voldaan.

6.3 en 7.2 Het onttrekken van de weg aan de openbaarheid en het wijzigen van de bestemming sluiten aan bij de verkoopovereenkomst.

De verkoopovereenkomst heeft als doel om een wegvak te verkopen aan een private partij. Riwald b.v. exploiteert bedrijfsgebouwen aan weerszijden van de Steenweg. Dit is niet optimaal voor de bedrijfsvoering en ook niet voor de verkeersveiligheid. Ook is dit ruimtelijk gezien niet wenselijk. Door deze weg te onttrekken ontstaat een aaneengesloten bedrijfskavel die voor het bedrijf meer mogelijkheden biedt en bovendien wordt de verkeerveiligheid hiermee tevens gewaarborgd. Voor het ontsluiten van het verkeer is deze weg niet noodzakelijk omdat de bedrijven ten zuiden van de Steenweg bereikbaar blijven.

Omdat het betreffende wegvak na overdracht geen openbare functie meer zal hebben, moet alvorens het terrein wordt overgedragen, dit deel aan de openbaarheid worden onttrokken. Tevens moet ook de ruimtelijke bestemming worden gewijzigd naar één die past bij de nieuwe bestemming. Wanneer de ruimtelijke bestemming niet wordt gewijzigd en de openbaarheid blijven bestaan, kan de koper het terrein niet inrichten als beoogd en zou de transactie nutteloos zijn.

7.3 en 8.2 Hiermee wordt voldaan aan de bevoegdheidsverdeling tussen de raad en college. De raad wordt volledig geïnformeerd.

Het wijzigen van een bestemming zoals hier aangegeven is een bevoegdheid van de raad. Het college besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en de raad besluit na de inzagetermijn om het bestemmingsplan vast te stellen. Een dergelijk besluit kan echter niet los worden gezien van het voornemen tot het onttrekken van het wegvak aan de openbaarheid, vandaar dat wordt voorgesteld de raad nu al te informeren over de beide formele trajecten.

Kanttekeningen

1.1. De Steenweg kan niet worden bebouwd.

Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten zal de Steenweg beschikbaar moeten blijven. Het wegvak mag niet worden bebouwd. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden enigszins ingeperkt. Dit is koper bekend en dit komt tot uiting in de verkoopprijs.

1.2 De bodem is ter plaatse verontreinigd.

Plaatselijk wordt voor nikkel, koper en zink de interventiewaarde overschreden. Normaal gesproken is dat een belemmering voor verkoop. Op het aangrenzende perceel, Steenweg 10, is in voorgaande onderzoeken aangetoond dat in dit gebied sprake is van gedempte sloten met vergelijkbare gehalten. Ter plaatse van één van deze gedempte sloten is een sterke verontreiniging met koper en zink aangetoond. Vanuit historisch oogpunt wordt er van uit gegaan dat er sprake is van onderlinge samenhang. Koper wil de grond accepteren in de huidige staat. Vanwege het beoogde gebruik, is er geen plicht de bodem te saneren. Mocht bij eventuele toekomstige grondroerende werkzaamheden toch verontreinigde grond vrijkomen dan worden eventuele saneringskosten niet afgewenteld op de gemeente. Om deze reden is er geen bezwaar tegen de verkoop.

1.5 Er is geen sprake van een openbare verkoop.

De gemeente Almelo heeft in het grond- en vastgoedbeleid aangegeven dat openbare verkoop het uitgangspunt is, maar dat onderhandse verkoop de voorkeur kan hebben wanneer andere belangen spelen. Daarvan is hier sprake: Er is redelijkerwijs maar één geïnteresseerde kopende partij, nl. Gebr Huzink b.v. ten behoeve van Riwald b.v. (zij hebben bezittingen aan beide zijden van de weg). Verkoop aan een derde zou de voordelen, nl verbetering bedrijfssituatie van Riwald b.v. juist kunnen belemmeren ten opzichte van de huidige situatie. Het risico dat een ander (concurrent) het terrein zou kunnen kopen zou eerder reden zijn om juist niet tot verkoop over te gaan.

3.1 Ter plaatse zijn gemeentelijke infravoorzieningen aanwezig die hun functie verliezen.

De aanwezige lichtmasten hebben geen openbare functie meer wanneer de weg aan de openbaarheid wordt onttrokken. Met de koper is overeengekomen dat de aanwezige lichtmasten door of namens de gemeente en op kosten van de koper worden verwijderd. Hiermee wordt deze belemmering weggenomen.

4.1, 5.1 Er liggen nutsvoorzieningen onder de weg. Deze belemmeren de overdracht en het gebruik.

Hiervoor wordt een recht van opstal gevestigd. De nutsvoorzieningen blijven bereikbaar voor de gemeente Almelo, Coteq, Cogas, Vitens, Enexis en KPN ten behoeve van beheer, onderhoud en eventuele vervanging. Hiermee wordt deze belemmering opgeheven.

6.1, 9.1 De bereikbaarheid bij calamiteiten verslechtert.

Wanneer de Steenweg blijvend aan de openbaarheid wordt onttrokken verslechtert de bereikbaarheid bij calamiteiten. Immers er is dan geen sprake meer van een doorgaande rijroute en/of benaderingsmogelijkheid van twee zijden. Om die reden zijn met de brandweer sluitende afspraken gemaakt over toegankelijkheid; Er komt een eenvoudig hekwerk dat de brandweer met een universele (brandweer-) sleutel kan openen. Hiermee wordt deze belemmering voldoende weggenomen.

8.1 De bestemming is niet passend

De bestemming ter plaatse is 'verkeersdoeleinden' (bestemmingsplan bedrijventerrein Buitenhaven Noordbroek, 2008). Wanneer de weg aan de openbaarheid wordt onttrokken vanwege verkoop aan Gebr. Huzink b.v. moet dit worden gewijzigd in 'bedrijfsdoeleinden', gelijk de belendende percelen. Het college spreekt het voornemen tot wijziging uit.

Kosten, opbrengsten en dekking

De voorbereidingskosten als kosten voor een bestemmingsplan en vestiging van zakelijke rechten alsmede uitvoeringskosten (verwijderen openbare infra) zullen door de koper worden vergoed. De netto-inkomsten uit de verkoop € 158,933,06 (€ 162.880,- minus de kosten van het bodemonderzoek 3.946,94) komen ten goede aan de algemene middelen van de gemeente Almelo.

Uitvoering

Deze koopovereenkomst bevat in aanvulling op de reguliere bepalingen een aantal extra opschortende voorwaarden alvorens de weg juridisch geleverd kan worden: nl informeren van de raad over onttrekking van de weg aan de openbaarheid, de aanpassing van het bestemmingsplan tot bedrijventerrein, een akkoord van het bedrijf voor het amoveren van openbare infra en tot slot het vestigen van noodzakelijke zakelijk rechten. Zie ook artikel 20 van de overeenkomst.

- 1) De raad wordt geïnformeerd over het voornemen tot onttrekking van de weg aan de openbaarheid.
- 2) Opstellen bestemmingsplan (gereed november 2021), besluit college op ontwerpbestemmingsplan (december 2021) en vaststelling raad (januari 2022)
- 3) De hulpdiensten (wijziging bereikbaarheid) en de provincie Overijssel (onttrekking van weg aan openbaarheid) worden geïnformeerd.
- 4) Uw college besluit de weg te onttrekken aan de openbaarheid en stelt een voorstel op om de bestemming te wijzigen. De overeenkomsten tot amoveren openbare infra en vestiging zakelijk recht voor openbare leidingen c.a. worden ter tekening voorgelegd aan Gebr. Huzink b.v.
- 5) Overdracht van de grond en uitvoeren van benodigde werkzaamheden.

Bijlagen

1. Koopovereenkomst met bijlagen
 1. Verkooptekening d.d. 2 oktober 2019 / het Perceel (nr.27389)
 2. KLIC-en opstallentekening incl. opstallen/ (semi-)openbare (nuts-)voorzieningen Derden d.d. 1 oktober 2020 (nr. 27398);
 3. Bodemonderzoek Perceel, BOD-2328, met rapportnummer 211899/R01, uitgevoerd door Ortageo Noordoost B.V., d.d. 14 februari 2020;
2. Taxatierapport

3. Overzicht kosten bodemonderzoek
4. Kostenindicatie verlegging riolering
5. Delegatie besluit 2013 – onttrekking aan openbaarheid
 1. Raadsvoorstel(raad 1200689)
 2. Amendement (2, 29 januari 2013)
6. Brief aan de raad

Procesinformatie

Intern overleg

Ter voorbereiding op dit voorstel is intensief intern overleg gevoerd met

- Adviespool - Accountmanagement in verband met aansluiting bij het economisch beleid.
- Adviespool – Advies in verband met ruimtelijke procedures en afspreken planning daarvan.
- Uitvoering Fysiek – Regie & ondersteuning in verband met besluitvorming verkeer.
- Uitvoering Fysiek – Advies & projectbureau in verband met nutsvoorzieningen.
- Financiën – Financiën in verband met verwerken en inrichten financiële implicaties.
- Financiën – Vastgoed, opstellen contract (jurist).

Afstemming met portefeuillehouder

Het initiatief tot verkoop en prijsstelling zijn akkoord bevonden door de portefeuillehouder werkgelegenheid en economie d.d. 10 september 2019. De portefeuillehouder openbare ruimte heeft akkoord gegeven op de afwijking van het rioolbeheer. De portefeuillehouder vastgoed en financiën heeft op 7 juli 2021 akkoord gegeven op het voorstel.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

regulier