

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet van € 600.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een perceel grond, gelegen aan de Bellavistastraat te Almelo, kadastraal bekend Ambt Almelo sectie L 2544 en 2542, gezamenlijk groot 2.072 m².
2. Te activeren € 502.000,- voor de aankoop van de grond, de hierbij behorende jaarlijkse kapitaallasten van € 5.020,-- te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling en de afwaardering van € 98.000,-, zijnde het verschil tussen de aankoopwaarde en de marktwaarde, ten laste te brengen van de reserve stadsontwikkeling.
3. De begroting 2024 bij de slotrapportage in verband met bovenstaande te wijzigen.
4. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit perceel aan te wijzen als ontwikkelgrond.

Gedaan in de openbare vergadering van 17 december 2024;

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: R Ackerman
Datum: 03 december 2024
Team/teamonderdeel: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Aankoop Bellavistastraat ong. te Almelo
A. Maathuis

Samenvatting raadsvoorstel

De raad wordt voorgesteld om een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel grond gelegen aan de Bellavistastraat te Almelo. Deze locatie maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Achter de Molen; een belangrijke gebiedsontwikkeling binnen Almelo Centraal en een sleutelproject in het kader van de Woondeal Twente. Met de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal ligt er de ambitie om Achter de Molen, en daarbinnen bovengenoemde locatie, te transformeren tot een aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Deze aankoop maakt het mogelijk om de komende jaren de eerste fase van de plannen uit de Ontwikkelvisie te realiseren.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een perceel grond, gelegen aan de Bellavistastraat te Almelo, kadastraal bekend Ambt Almelo sectie L 2544 en 2542, gezamenlijk groot 2.072 m².
2. Te activeren € 502.000,- voor de aankoop van de grond, de hierbij behorende jaarlijkse kapitaallasten van € 5.020,- te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling en de afwaardering van € 98.000,-, zijnde het verschil tussen de aankoopwaarde en de marktwaarde, ten laste te brengen van de reserve stadsontwikkeling.
3. De begroting 2024 bij de slotrapportage in verband bovenstaande te wijzigen.
4. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit perceel aan te wijzen als ontwikkelgrond.

Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het realiseren van 1.000 nieuwe woningen, hightech en recreatie rondom een vernieuwd station (kernwaarde Intens). Met daarbinnen een woning voor elke beurs (kernwaarde Divers). En dat in een gebied dat draait om stedelijk leven met het landschap om de hoek (kernwaarde Grenzeloos). Achter de Molen is binnen Almelo Centraal een sleutelproject voor de woondeal Twente en een zeer kansrijke ontwikkellocatie. Het is gelegen nabij het Intercitystation, de binnenstad en het Nieuwstraatkwartier. Daar waar nu delen van het bestaande bedrijventerrein zijn verloederd, werkt de gemeente samen met bewoners en ondernemers actief aan transformatie naar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Rondom de meanderende Aa en nabij de rijksmonumentale korenmolens De Hoop is ruimte voor 400-500 woningen en ruimte voor werkfuncties en voorzieningen.

De eerste fase van de gebiedsontwikkeling wordt voorzien rondom de Almelse Aa. De gemeente heeft hier reeds een stuk grond in bezit, en onlangs is overeenstemming bereikt met de eigenaar van Bellavistastraat 1-7. Hierover heeft uw college op 25 september 2024 besloten (B&W besluit 2410850) om uw raad voor te stellen tot aankoop over te gaan.

Ook is onlangs overeenstemming bereikt met de eigenaar van een perceel grond gelegen tussen de Bellavistastraat en de Almelse Aa. De belangrijkste afspraken zijn:

- Levering van het onroerend goed in de huidige staat;
- Overeenkomst is onder opschortende voorwaarde dat de raad het besluit neemt tot aankoop.

Geheimhouding opgelegd op taxatierapport

Op het Taxatierapport (bijlage INT-93540) is door het college geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is het taxatierapport, onder deze geheimhouding, verstrekt aan de gemeenteraad. Gelet op het feit dat het taxatierapport bedragen bevatten ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, is er door het college geheimhouding opgelegd. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden. Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hier sprake van.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. In dit geval duurt de verplichting tot geheimhouding voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft, omdat de informatie waarop geheimhouding is gelegd aan de raad is verstrekt (artikel 89, lid 4, Gemeentewet).

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).

Beoogd effect

Met de aankoop van dit perceel grond sturen we actief aan op herontwikkeling van de locatie als geheel. De gemeente kan hiermee regie voeren op het tempo van de herontwikkeling, het toekomstig programma en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren in het gebied, en daarmee gepaard gaande belangen, terug. Dit heeft een positieve uitwerking op de daadwerkelijke transformatie van het gebied Achter de Molen.

Argumenten voor

1.1. Aankoop van het perceel aan de Bellavistastraat draagt bij aan het realiseren van de strategisch doelen uit (vastgesteld) beleid en afspraken tussen gemeente, provincie en Rijk.

De aankoop maakt het mogelijk om de komende jaren een belangrijke bijdrage te leveren aan de strategische doelen van de gemeente zoals vastgelegd in de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' en de Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Conform deze visies kiest de gemeente in Achter de Molen voor een proactieve en geregisseerde sturing op transformatie. En dat in samenwerking met inwoners, bedrijven en organisaties. Tevens leggen we met deze aankoop de basis om de komende jaren binnen Achter de Molen de eerste (+/-) 165 woningen, 3.000 m² werken en voorzieningen te realiseren. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de in 2022 gesloten Woondeal Twente en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2021-2030.

1.2. Aankoop van het perceel maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid, programma en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Achter de Molen.

Het feit dat er relatief veel eigenaren in Achter de Molen zijn, maakt de herontwikkeling van het gebied complex en langdurig. Deze complexiteit wordt met onderhavige aankoop en de aankoop van Bellavistastraat 1-7 dusdanig verminderd dat de eerste fase van de gebiedsontwikkeling de komende jaren uitgevoerd kan worden. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op snelheid, programma en ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

1.3. De aankoop draagt bij aan te behalen doelen van de verkregen WBI subsidie 6^e tranche.

De aankoop draagt bij aan te behalen doelen zoals bepaald in de verkregen subsidiegelden Woningbouwimpuls 6e tranche. Deze subsidie is door het Rijk ter beschikking gesteld met uiterlijk 2027 start bouw van de eerste woningen en start bouw van de laatste woningen in 2033.

Het in bezit hebben van gronden voor herontwikkeling is van groot belang om tempo met de gebiedsontwikkeling Achter de Molen te maken. Deze aankoop draagt daar substantieel aan bij omdat een relatief groot deel van het ontwikkelgebied hiermee in eigendom komt bij de gemeente.

1.4 Het perceel aan de Bellavistastraat ligt op een strategische plek in de gebiedsontwikkeling Achter de Molen

De aan te kopen locatie ligt op een prominente plek in het ontwikkelgebied Achter de Molen. Het betreft een locatie die zeer nabij het station, de binnenstad en de Aa ligt.

1.5 De raad is bevoegd tot het instellen van kredieten.

Op grond van de Gemeentewet en de gemeentelijke financiële verordening is de raad bevoegd om kredieten in te stellen. Omdat er voor Achter de Molen nog geen grondexploitatie is vastgesteld, is het voor de aankoop noodzakelijk dat een krediet door uw raad gevoteerd wordt.

2.1 en 3.1 Dit betreft interne financiële ver/uitwerking.

Met dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

5.1 Dit maakt het mogelijk de grond in eigendom te houden tot het moment van ontwikkeling

Met dit advies wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie en het advies sluit het aan bij de beoogde ontwikkeling van Achter de Molen.

Kanttekeningen

1.1 Anticiperen op transformatie

Het perceel wordt aangekocht anticiperend op de transformatie van Achter de Molen. De planeconomische verkenning van deze ontwikkeling laat een tekort zien. Dit tekort valt binnen de reikwijdte van de reserve stadsontwikkeling.

1.2 In geval ontwikkeling onverhoopt niet van de grond komt

Indien de herontwikkeling van Achter de Molen niet van de grond komt, is de gemeente eigenaar geworden van een perceel grond met een woonbestemming. Bij (door)verkoop zullen de opbrengsten de kosten van deze aankoop grotendeels dekken.

Kosten, opbrengsten en dekking

De koopsom bedraagt € 600.000,-- en is opgebouwd uit de grondwaarde en een compensatie van gemaakte kosten als gevolg van het niet realiseren van de bouw van een zestal woningen.

De waarde van de grond bedraagt conform een marktwaardetaxatie € 502.000,--. De compensatie van gemaakte kosten bedraagt € 98.000,--.

De jaarlijkse kapitaallasten (rente) op basis van de grondwaarde van € 502.000,-- worden begroot op € 5.020,--. Alle kosten worden gedekt uit de reserve stadsontwikkeling.

Vervolg

- 1- Na het besluit van uw raad en het passeren van de akte van levering zal het perceel in beheer worden gegeven bij vastgoed.

Bijlagen

Bijlage 1 – Aankooptekening (INT-93487)

2 – Taxatierapport (INT-93540)

Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 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