

## Collegevoorstel

|                           |                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>          | aankoop perceel Zomerdijk 4 te Bornerbroek |
| <b>Eenheid/team</b>       | SO Stedelijke Ontwikkeling                 |
| <b>Zaakkenmerk</b>        | Z/25/243216                                |
| <b>Documentkenmerk</b>    | D/25/761511                                |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>  | Openbaar                                   |
| <b>Portefeuillehouder</b> | J. Hinnen                                  |
| <b>Datum vergadering</b>  |                                            |

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 4 februari 2025 heeft de raad het TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel-Omgevingsplan) XL Businesspark 2 vastgesteld. Onderdeel van het vervolg van de planontwikkeling is, onder voorwaarden, het verwerven van gronden. Met de eigenaren van het perceel Zomerdijk 4 is onlangs overeenstemming bereikt over de aankoop van hun eigendommen. De locatie Zomerdijk 4 ligt in de toekomstige groenzone rond het bedrijventerrein en is van strategisch belang voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Het college heeft besloten over te gaan tot aankoop van het perceel Zomerdijk 4 te Bornerbroek en de raad hierover te informeren.

### Voorgesteld besluit

1. Over te gaan tot aankoop van de gebouwen met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Zomerdijk 4 te Bornerbroek, kadastraal Ambt Almelo, sectie T, nummer 28, 38 en 39, gezamenlijk groot 8.360 m<sup>2</sup>, voor een bedrag van in totaal € 1.215.000,--, k.k. zoals op bijgaande tekening met nummer 28404 is aangegeven (INT-761533).
2. Zich te verplichten tot het doen van een nabetaling van € 108.410,- voor een gedeelte onbebouwd perceel na onherroepelijk worden van het omgevingsplan XL Businesspark 2, vastgesteld op 4 februari 2025, en de Natura 2000-vergunning(en) die is (zijn) benodigd voor de uitvoering van het project XL Businesspark 2.
3. Bijgevoegde koopovereenkomst (D/25/765910) aan te gaan.
4. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 deze gebouwen aan te wijzen als ontwikkelingsvastgoed.
5. De raad te informeren over de aankoop middels bijgevoegde raadsbrief (D/25/766048).

### Inleiding

Op 4 februari 2025 heeft de raad het TAM-omgevingsplan XL Businesspark 2 vastgesteld. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein van ongeveer 132 hectare, waarvan netto 75 hectare uitgeefbaar is. Om realisatie mogelijk te maken zullen gronden moeten worden aangekocht. De raad heeft aan de aankoop van gronden strikte voorwaarden gesteld. Onverantwoorde risico's moeten worden vermeden.

Onderdeel van het vervolg van de planontwikkeling is, onder voorwaarden, het verwerven van gronden. Met de eigenaren van de Zomerdijk 4 is onlangs overeenstemming bereikt over de aankoop van hun eigendommen. De locatie Zomerdijk 4 ligt in de toekomstige groenzone rond het bedrijventerrein en is van strategisch belang voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Voorafgaand aan de aanleg van het bedrijventerrein, moet de gemeente een deel van de groenstructuur aanleggen.

Met de eigenaren van Zomerdijk 4 te Bornerbroek (hierna te noemen “de locatie”) is overeenstemming voor aankoop bereikt onder de volgende condities en voorwaarden. De belangrijkste afspraken zijn:

- Overeenkomst onder opschortende voorwaarde dat het college het besluit neemt tot aankoop;
- Het doen van een nabetaling bij onherroepelijk worden van het omgevingsplan en de benodigde Natura 2000 vergunning(en);
- Levering van het onroerend goed in de huidige staat vrij van huur en/of gebruiksrechten;
- De grond wordt aangekocht in de huidige milieukundige staat. Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd (D/25/766049);
- Inspanningsverplichting van de gemeente om de aktepassering op 4 juli 2025 te laten plaatsvinden.

### **Beoogd effect**

De aankoop van Zomerdijk 4 te Bornerbroek is nodig voor de realisatie van XL Businesspark 2.

### **Argumenten voor**

*1.1 Aankoop van de locatie draagt bij aan het realiseren van strategische doelen van de gemeente Almelo.*

In de fasering van de realisatie van XL Businesspark 2 is de aanleg van (een deel van) de groenzone randvoorwaardelijk voor de start van de aanleg van infrastructuur, bedrijfskavels, enz. De aankoop van de locatie Zomerdijk 4 zorgt ervoor dat met de realisatie op termijn gestart kan worden. De locatie ligt namelijk in de groenzone en is daarmee van strategisch belang.

*1.2 Het risico dat is gemoeid met de aankoop is gering.*

De locatie wordt aangekocht tegen marktwaarde huidig gebruik. Het huidig gebruik van de opstallen is wonen en van het naastgelegen grasland agrarisch. Indien het omgevingsplan in de toekomst onverhoopt niet door zou gaan, kunnen deze objecten worden terug bestemd naar het huidig gebruik en met die bestemming weer worden verkocht. Als het plan niet doorgaat, hoeft naar verwachting niet of slechts in geringe mate te worden afgeboekt. De nabetaling hoeft in dat geval niet te worden voldaan.

*2.1 De nieuwe bestemming (bedrijventerrein) zorgt voor waarde verhoging.*

Bij het onherroepelijk worden van het plan/vergunning wordt de waarde van een gedeelte van het perceel verhoogd.

### *3.1 Afspraken met de verkoper worden vastgelegd.*

Het is belangrijk om afspraken vast te leggen met de verkoper van de locatie. Dat gebeurt met het aangaan van deze overeenkomst. De overeenkomst is akkoord bevonden door de verkoper en door de verkoper ondertekend.

### *4.1 Aanwijzen als ontwikkelvastgoed.*

Dit maakt het mogelijk het vastgoed in eigendom te houden tot aan het moment van ontwikkeling.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Er is nog geen sprake van een onherroepelijk omgevingsplan voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2.*

De locatie wordt aangekocht anticiperend op het verkrijgen van de onherroepelijke status. De aankoop geschiedt marktconform. De planeconomische verkenning van de totale ontwikkeling laat een tekort zien. Het verwachte tekort past binnen de financiële ruimte van de Reserve Stadsontwikkeling.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

### Marktwaarde aangekocht vastgoed

De koopsom van het aangekochte vastgoed bedraagt € 1.215.000,- k.k. Een marktwaardetaxatie onderbouwt deze waarde. De kosten (verwervingskosten, rente etc.) worden gedekt uit de grondexploitatie, waarvoor de raad op 4 februari 2025 een krediet van 11.594.000 euro beschikbaar heeft gesteld.

## **Uitvoering**

Na dit besluit door het college en het passeren van de akte van levering (beoogd op 4 juli 2025) zullen de gebouwen in beheer worden gegeven bij team Vastgoed.

## **Bijlage(n)**

Bijlage

1 – Aankooptekening (D/25/761533)

2 – Koopovereenkomst (D/25/765910) **Niet openbaar o.b.v. artikel 5.1, lid 2, sub b en f Woo**

3 - “Beoordeling en advies beschikbare bodem.....Zomerdijk 4 te Bornerbroek” (D/25/766049).

4 - Raadsbrief (D/25/761511)

## **Procesinformatie**

Pagina 3 van 4

Z/25/243216 / D/25/761511

### *Intern overleg*

Afstemming heeft plaatsgevonden met vastgoed jurist, planeconoom, verwerver, financiën en projectleider.

### *Afstemming met de portefeuillehouder*

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder.

### **Communicatie over het besluit**

Besluit en raadsbrief onder embargo van één week in verband met informeren betrokkenen.