Gemeente Texel

.txl

Advies

Aankoop grond en opstal Achterom en gedeelte van de steeg Weverstraat-Achterom

Doelenboom

Paragraaf

Paragraaf	E Grondbeleid

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoopkosten van de grond aan het Achterom, de opstal aan het Achterom 45-47 en een gedeelte van de steeg tussen de Weverstraat en Achterom alsmede de sloopkosten van de opstal van in totaal € 212.000 en dit ten laste van de algemene reserve te brengen.

Toelichting

Het college stelt de raad voor om een krediet te verstrekken om grond aan het Achterom, en de schuur aan het Achterom 45-47 aan te kopen. De steeg tussen de Weverstraat en het Achterom (naast de Action) is een openbare steeg, maar nog niet in eigendom van de gemeente. Een deel van de steeg wordt meteen meegeleverd aan de gemeente.
Op de betreffende grond aan het Achterom heeft de gemeente al sinds 2020 – met toestemming van de grondeigenaar - een tijdelijke openbare fietsenstalling geplaatst. Deze wordt goed gebruikt en er is behoefte aan ruimte voor fietsparkeren in het centrum van Den Burg. Nu doet de kans voor om deze grond aan te kopen.
Uit het bodemonderzoek blijkt dat een deel van de steeg ernstig is verontreinigd met lood en zink. Dit betreft geen urgente verontreiniging die met het huidige gebruik gesaneerd hoeft te worden en het staat de aankoop van de steeg niet in de weg.
Als de plannen voor het terrein zijn uitgewerkt zal naar verwachting de opstal worden gesloopt.

Consequenties

Financieel	☐
Personeel/Organisatie	☐
Juridisch	☐
Beleid	☐
Inkoop/Aanbesteding	☐
Deregulering	☐

Majeure risico's	☐
Beheer	☐
Belanghebbenden	☐
Structuurvisie	☐
Regie	
Zaaknummer	3370230

Bijlagen

1. tekening aankoop grond

Aankoop grond en opstal Achterom en gedeelte van de steeg Weverstraat-Achterom

Samenvatting

Het college stelt de raad voor om een krediet ter beschikking te stellen voor de aankoop van grond aan het Achterom (waar nu de tijdelijke fietsenstalling is) en de opstal aan Achterom 45-47. Dan wordt ook meteen een deel van de openbare steeg naast de Action aan de gemeente overgedragen. Deze is nu geen eigendom van de gemeente.
Afgewogen is om al dan niet op het aanbod van de eigenaar in te gaan. Het perceel is een aantal jaar geleden ook aangeboden en de gemeente is daar toen niet op ingegaan. Inmiddels zit er een onherroepelijke bouwvergunning op het perceel, waardoor de eigenaar een winkel/woning kan bouwen. Daardoor is de prijs hoger geworden.
De gevraagde prijs is daarnaast hoger dan de getaxeerde waarde. De keuze is nu om of de eigenaar daar een winkel/woning te laten bouwen, of dat de gemeente het perceel aankoopt voor een fietsenstalling.
Het college stelt de raad voor deze grond en schuur aan het Achterom aan te kopen, omdat de grond in het centrum schaars is, de fietsenstalling op die locatie goed wordt gebruikt en we meer fietsenstallingen in de nabijheid van het centrum willen.
De plannen voor verdere invulling worden nog uitgewerkt.

Aankoop grond en opstal Achterom en gedeelte van de steeg Weverstraat-Achterom

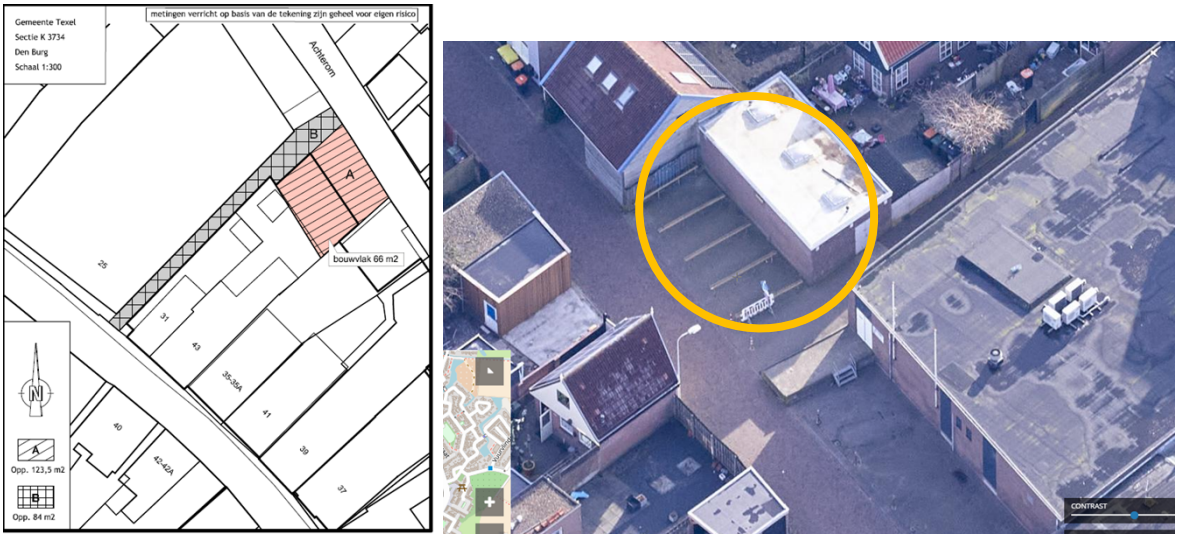
Argumenten tot advies

Al langere tijd wordt onderzocht of het mogelijk is om meer fietsenstallingen te realiseren in Den Burg. De praktijk heeft echter geleerd dat dit niet meevalt, de grond in het centrum is schaars, een fietsenstalling verder van het centrum realiseren heeft geen zin, mensen parkeren hun fiets altijd zo dichtbij mogelijk. Ons beleid is dat eenieder welkom is op Texel, ook met de auto. We verleiden mensen om hun auto daarna bij hun accommodatie te laten staan en gebruik te maken van meer duurzamere vormen van vervoer. Belangrijk hierin is beter openbaar vervoer en goede fietsvoorzieningen.
In verband met corona maatregelen is er in 2020 tijdelijk een fietsenstalling gerealiseerd op grond achter de Action.
De grond is om niet tijdelijk aan de gemeente ter beschikking gesteld, in afwachting van verdere invulling van het perceel door de eigenaar.
Gebleken is dat deze fietsenstalling erg goed gebruikt wordt, de locatie ligt dichtbij de winkelstraat en is hierdoor zeer geschikt als fietsenstalling. In 2021 heeft de gemeente al gesprekken gevoerd met de eigenaar van de grond om deze aan te kopen. Dat is toen niet geëffectueerd in aankoop door de gemeente.

De eigenaar beschikt inmiddels over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een winkel/woning op de locatie van Achterom 45-47 en de onbebouwde grond die nu in gebruik is als tijdelijke fietsenstalling. Echter ziet hij ook de nut en noodzaak voor de gemeente om over deze grond te beschikken als fietsenstalling. Daarom heeft hij de gemeente weer benaderd en de grond en opstal aangeboden.

De gemeente heeft behoefte de grond aan te kopen en toe te voegen aan het gemeentelijke openbaar areaal. Het betreft schaarse grond en gelegen op een strategische plek in het centrum, aan het begin van een veel gebruikte toegangspad voor voetgangers (de steeg) naar het winkelrondje Den Burg.
De grond aan het Achterom kan benut blijven als openbare fietsenstalling.
De openbare steeg is nu geen eigendom van de gemeente en een gedeelte van de steeg dat in eigendom is van verkoper, wordt meteen met de aankoop van de andere grond en opstal overgedragen. Dat geeft ook duidelijkheid over het gebruik, beheer en onderhoud van de steeg.
De grond heeft een oppervlakte van circa 207,5 m2 en is bestemd als ‘Centrum 1’. Op ca. 66 m2 van de grond ligt een bouwvlak.

De aankoopprijs van € 175.000 voor de grond en de opstal is hoger dan de marktwaarde uit het taxatierapport.
Echter voor de gemeente is dit eenmalige kans om deze schaarse grond op een optimale locatie in/nabij het centrum van Den Burg aan te kopen en hierop gemeentelijke voorzieningen te kunnen realiseren. Bij schaarse grond ligt de prijs vaak wat hoger en is er meestal meer bereidheid om iets meer te betalen: ‘Buurmans grond komt maar één keer te koop’.



locatie Achterom (fietsenstalling met schuur)

sloop opstal

de plannen voor verdere invulling van het terrein aan het Achterom worden nog uitgewerkt. De opstal zal worden gesloopt, zodat hiervoor ook een krediet wordt aangevraagd.

overeenkomst

In de overeenkomst worden de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden opgenomen. Er zal een regeling worden opgenomen voor de bestaande nooddeuren en een bestaande zijdeur van Weverstraat 23-25 die naar buiten draaiend op de steeg uitkomen en over de overkapping boven een gedeelte van de steeg. Maar ook dat de steeg in zijn huidige omvang een openbaar toegankelijke steeg blijft, als verbinding tussen de Weverstraat en Achterom.

bodem

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de winkel/woning is een verkennend bodemonderzoek verricht naar de locatie van de grond aan Achterom en Achterom 45-47.
Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieu hygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw/ bestemmingswijziging.
Dit rapport is ter controle voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) en akkoord bevonden.
De OD NHN heeft geadviseerd wel om een bodemonderzoek te laten uitvoeren naar de bodem in de steeg. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente een verkennend en nader bodemonderzoek laten uitvoeren. Ook dit is aan de OD NHN voorgelegd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een sterke verontreiniging van een gedeelte van de steeg met lood en zink.
Het advies van de OD NHN is:
'Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Met betrekking tot de aankoop van de locatie zijn er geen urgente verontreinigingen die in verband met huidige gebruik dienen te worden gesaneerd.
Verder kan worden gesteld dat bij werkzaamheden in de toekomst zoals herbestrating van de steeg er ook geen belemmeringen zijn om de werkzaamheden uit te voeren omdat de verontreinigingen zich bevinden in de ondergrond vanaf 0,3 m-mv.
Mochten er echter in de toekomst werkzaamheden in de ondergrond plaatsvinden dan zijn de voornoemde verontreinigingen mogelijk een belemmering.
Met betrekking tot dit advies deel ik tot slot nog mede dat uit historische kaarten blijkt dat er sinds 1900 reeds bebouwing nabij de steeg heeft plaatsgevonden. Gelet hierop is het niet verwonderlijk dat door antropogene handelingen de voornoemde verontreinigingen zijn ontstaan.'

De uitkomst van het bodemonderzoeksrapport is geen reden om af te zien van het overnemen van het gedeelte van de steeg.

kabels en leidingen
In de steeg liggen huisaansluitingen. Verder geen kabels en leidingen aanwezig.

asbest
Er is geen asbestinventarisatieonderzoek verricht. In het gebouw is voor zover waarneembaar geen asbest aanwezig. Het gebouw heeft een geringe staalconstructie met houten balken en een enkelsteens muur. De dakbedekking is rond 2008 aangebracht. De kans dat er asbest aanwezig is, is gering.

Voorgesteld wordt de grond en opstal aan het Achterom aan te kopen tegen de vraagprijs van € 175.000 euro en het gedeelte van de steeg over te dragen aan de gemeente.

Alternatieven
Geen aankoop van de grond. Dat betekent dat het bouwplan voor de winkel/woning wordt uitgevoerd en de gemeente niet meer kan beschikken over deze grond voor een fietsenstalling en eventuele andere gemeentelijke voorzieningen. En dat alternatieve grond voor een fietsenstalling of andere gemeentelijke voorziening op een locatie in het centrum niet voor handen is.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Kosten		
Incidenteel	Algemene reserve	€ 212.000

Geen dekking *	☐ Begroting	☐ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening 2023

*** Toelichting**

Voor de aankoop van strategisch vastgoed is geen budget begroot. Het benodigde krediet ter hoogte van het totaalbedrag ad € 212.000 (koopsom 175.000, notariële kosten en kadastrale kosten 2.000 en sloopkosten 35.000) wordt daarom ten laste van de Algemene Reserve gebracht.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
- BW Boek 7

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten
- Vanaf 2020 is de onbebouwde grond door de gemeente ingericht als openbare fietsenstalling.
- Op 22 november 2022 is de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning/winkelruimte aan het Achterom verleend (zaaknummer 3237587)

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Aankoop grond en opstal Achterom en steeg Weverstraat-Achterom

Doelenboom

Paragraaf

Paragraaf	E Grondbeleid

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- BW Boek 7

Overwegende

- Grond in/nabij het centrum van Den Burg voor openbare fietsenstallingen schaars is;
- De tijdelijke fietsenstalling op de aan te kopen locatie goed wordt gebruikt;
- De aan te kopen grond een goede locatie is voor een permanente fietsenstalling

Besluit

1. een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoopkosten van de grond aan het Achterom, de opstal aan het Achterom 45-47 en een gedeelte van de steeg tussen de Weverstraat en Achterom alsmede de sloopkosten van de opstal van in totaal € 212.000 en dit ten laste van de algemene reserve te brengen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19-07-2023,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3355837

Bijlagen

1. tekening aankoop grond