

## Collegevoorstel

Opgesteld door: B. Kelder  
Datum: 22 november 2016  
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie  
Telefoonnummer: 541445

**Onderwerp:** Verkoop gronden transitiegebied aan provincie Overijssel.

**Programma:** Aantrekkelijke stad.

### Voorgesteld besluit:

1. Te verkopen aan de provincie Overijssel een tweeëndertigtal percelen met alle daarop gevestigde opstallen, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie S, nummers 72, 85, 90, 113, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 187, 188, 193, 248 en 252 en kadastraal bekend Vriezenveen, sectie K, nummers 338, 340, 747, 748, 1088, 1322, 1421 en 1424, samen groot 1.760.928 m<sup>2</sup>, zoals op bijgaande verkooptekening met nummer 26679 gestreept gearceerd is aangegeven, voor een koopprijs van € 8,41 per m<sup>2</sup>, totaalprijs derhalve € 14.809.404,48, één en ander onder de condities en voorwaarden zoals vastgelegd in onderliggende overeenkomst.
2. De gemeenteraad, middels het plaatsen van bijgaande raadsbrief, te informeren over de verkoop van de gronden aan de provincie Overijssel.

### Toelichting voor openbare besluitenlijst:

De gemeenteraad heeft ten aanzien van het transitiegebied Noordflank, besloten te kiezen voor agrarische herontwikkeling waarbij de betreffende gronden verkocht worden aan de provincie. Naar aanleiding van dit besluit zijn de onderhandelingen met de provincie voortgezet en is overeenstemming bereikt over de uitwerking van de verkoopovereenkomst.

### parafering:

|                                |
|--------------------------------|
| Portefeuillehouder: A. Langius |
|--------------------------------|

|                                   |
|-----------------------------------|
| Afdoening portefeuillehouder: nee |
|-----------------------------------|

### Collegebesluit

Embargo tot twee weken na het besluit. Daarna openbaar.  
Agendering op niet-openbare b en w agenda.

### Raad

Raadsbrief ter informatie.

Voor bovengenoemde wijze van openbaarmaking en plaatsing op de vertrouwelijke b en w agenda is gekozen in verband met de bedoeling om de overeenkomst z.s.m. na het besluit te laten inschrijven in de openbare registers. Door deze inschrijving wordt koper beschermd tegen onder andere eventuele beslaglegging op de gronden, waardoor spoedige levering mogelijk belemmerd zou worden. Gezien de omvang en het belang van deze verkoop, is het gewenst om zekerheidshalve over te gaan tot voornoemde inschrijving.

### Bijlagen bij dit collegevoorstel:

- raadsvoorstel- en besluit ter zake afweging varianten tot herontwikkeling van het transitiegebied d.d. 12 april 2016 (Raad 1603548);
- verkooptekening (Intern 1656824);
- verkoopovereenkomst (Intern 1656829);
- raadsbrief (Raad 1604025).

## Nr. begrotingswijzingen:

n.v.t.

### Aanleiding en grondslag van de nota

In de vergadering van 12 april jl. heeft de gemeenteraad het onderwerp “transitie Noordflank” besproken (Raad 1603548). De gemeenteraad heeft hierbij diverse varianten tegen elkaar afgewogen en onder andere besloten te kiezen voor agrarische herontwikkeling (niet zijnde intensieve veehouderij of een agropark) en in te stemmen met verkoop van de betreffende gronden aan de provincie Overijssel ten behoeve van de voornoemde herontwikkeling.

### Alternatieven en voorgestelde keuze

Met de keuze van de gemeenteraad voor de variant om de gronden te verkopen aan de provincie, zijn de onderhandelingen met de provincie nader voortgezet om de (reeds bij de raadsstukken gevoegde) conceptovereenkomst nader uit te werken. Inmiddels is met de provincie overeenstemming bereikt over de definitieve condities en voorwaarden van de verkoop. Vanzelfsprekend zijn de in het raadsvoorstel en besluit genoemde (financiële-) uitgangspunten gehandhaafd in de definitieve overeenkomst.

Op basis van het raadsbesluit van 12 april jl. om te kiezen voor de variant van verkoop van onderhavige gronden aan de provincie, wordt aan uw college als zijnde het daartoe bevoegde bestuursorgaan, voorgesteld om onderhavige gronden te verkopen aan de provincie overeenkomstig de voorwaarden en condities als vastgelegd in bijgaande overeenkomst.

De belangrijkste in de overeenkomst opgenomen voorwaarden zijn hieronder weergegeven.

- De provincie koopt van de gemeente een tweeëndertigtal percelen met de daarop gevestigde opstallen, samen groot 1.760.928 m<sup>2</sup>, zoals gestreept gearceerd is aangegeven op bijgaande tekening met nummer 26679 (t.o.v. het raadsvoorstel is locatie Schout Doddestraat 17 eruit gehaald en ingebracht in de nog lopende onderhandelingen met de heer J.H. Dekker).
- De koopsom bedraagt € 8,41 per m<sup>2</sup>. Totaalprijs derhalve € 14.809.404,48.
- De kosten en belastingen verbonden aan de overdracht zijn voor rekening van de provincie.
- De gemeente dient zorg te dragen voor de herziening van het bestemmingsplan naar een agrarische bestemming - niet zijnde intensieve veehouderij of een agropark - met twee dan wel drie agrarische bouwblokken van elk twee hectare, afhankelijk van het aantal te vestigen bedrijven. Het herziene bestemmingsplan dient op het verkochte de mogelijkheid te bieden voor de vestiging van maximaal drie grondgebonden niet intensieve melkveebedrijven. De kosten verbonden aan deze procedure zijn voor rekening van de gemeente.
- De overeenkomst kan door de provincie of de gemeente ontbonden worden indien voornoemde herziening van het bestemmingsplan niet voor 1 mei 2019 heeft geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan conform het bepaalde in het vorige bullet, en het niet de verwachting is dat de Raad van State hiertoe op korte termijn uitspraak zal doen.
- De provincie verkrijgt een recht van eerste koop op de percelen die op bijgaande tekening (met nummer 26679) groen gekleurd zijn weergegeven. Dit recht van eerste koop is alleen van toepassing als de gemeente geen overeenstemming bereikt met de heer J.H. Dekker over de verkoop van de betreffende percelen (opgemerkt wordt dat de verkoop van deze percelen aan de heer J.H. Dekker reeds in een vergevorderd stadium is).

### Risico-inventarisatie

Het financiële risico van de gemeente is beperkt omdat de provincie de koopsom zal voldoen op het moment van aktepassering.

De twee belangrijkste overblijvende risicofactoren zijn:

#### 1. Onherroepelijk bestemmingsplan.

Het niet voor 1 mei 2019 komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan conform het hiervoor genoemde. In dat geval kan de overeenkomst door de provincie ontbonden worden en dienen de percelen voor gelijke prijs terug geleverd te worden aan de gemeente. Dit risico is beperkt omdat er thans geen reden is om aan te nemen dat, onder normale omstandigheden, de afgesproken bestemming niet verkregen kan worden binnen de gestelde termijn.

## 2. Levering van percelen vrij van gebruik en pacht

Zoals u bekend werd de afronding van de overeenkomst tussen de gemeente en de provincie nog door één punt geblokkeerd. Zijnde een verschil van inzicht tussen de gemeente en de huidige pachter van de percelen kadastraal bekend gemeente Ambt Almelo sectie S, nummers 72, 120, 121, 122, 129 ged. en 130, samen groot ca. 29 hectare, over de duur c.q. einddatum van de eerder gesloten pachtovereenkomst. Alvorens de verkoopovereenkomst tussen de gemeente en de provincie geformaliseerd kon worden, diende echter meer duidelijkheid te zijn over de einddatum van de pachtovereenkomst. Eis van de provincie is namelijk dat voornoemde percelen vrij van pacht en gebruik door de gemeente aan de provincie geleverd zullen worden op uiterlijk 31 december 2017.

De voorzieningenrechter heeft in kort geding in essentie beslist dat de pachter de door hem gepachte percelen binnen acht dagen na 1 februari 2017 ontruimd dient te hebben en te houden en weer ter beschikking te stellen van de gemeente. Tegen de achtergrond dat de pachter appel heeft ingesteld tegen voornoemd vonnis, is de provincie - ondanks voornoemd positief uitvallend vonnis - bij haar eis gebleven dat juridische levering van deze percelen vrij van pacht en gebruik dient te geschieden op uiterlijk 31 december 2017, dan wel nadat de gemeente met de pachter overeenstemming heeft bereikt over beëindiging van de pacht op uiterlijk 31 december 2017.

Daar er door de voorzieningenrechter een vonnis is gewezen dat de pachter reeds uiterlijk 9 februari 2017 het gepachte ontruimt dient te hebben en het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaart (hetgeen betekent dat de beslissing directe werking toekomt), lijkt er geen beletsel te zijn om deze gronden tijdig te kunnen leveren aan de provincie. De stadsadvocaat bestempelt dit risico namelijk als zeer klein en ziet niet hoe de pachter met succes kan bereiken dat hij niet reeds voor 9 februari 2017 van de grond hoeft. In geval de gemeente echter onverhoopt niet kan voldoen aan de eis van de provincie van vrije levering op uiterlijk 31 december 2017, dient de gemeente een passende oplossing te bieden aan de provincie die recht doet aan de uitgangspunten van de overeenkomst, waarbij de prijsstelling o.a. is gebaseerd op het uitgangspunt van levering vrij van pacht en de mogelijkheid van vestiging van drie agrarische bedrijven.

nb. In het geval de gemeente in appel onverhoopt in het ongelijk gesteld wordt in de zaak met de pachter, lijkt dit geen gevolgen te (kunnen) hebben voor de levering van de betrokken percelen aan de provincie. In dat geval kan de gemeente wel verplicht worden de pachter op andere wijze schadeloos te stellen.

### **Preventief toezicht**

Goedkeuring van Gedeputeerde Staten is niet nodig. Het aangaan van deze overeenkomst betekent een beperking van de financiële lasten. Daarnaast zijn de financiële consequenties betrokken bij de gemeentelijke Perspectiefnota 2016, welke besproken is met de provincie.

---

### **Afstemming intern**

#### **a. beleidskader**

Onderhavige verkoop past in het beleid van de gemeente om een meer passief grondbeleid te voeren en is ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d. 12 april jl. om in te stemmen met de verkoop van de betreffende percelen aan de provincie.

#### **b. juridisch**

De gemeente gaat een overeenkomst aan met de provincie tot verkoop van gronden welke gelegen zijn in het transitiegebied. Met de stadsadvocaat heeft afstemming plaatsgevonden over de inhoud van de overeenkomst.

#### **c. financieel**

De financiële gevolgen die voortvloeien uit deze verkoop zijn reeds uitgewerkt in het raadsvoorstel- en besluit van 12 april jl. (Raad 1603548). Door de verkoop aan de provincie wordt:

- een boekwinst van 2,9 miljoen euro op deze gronden gerealiseerd die ten gunste van de algemene reserve van de gemeente komt;
- verminderd de balanswaarde gronden, zodat de rentelasten structureel verminderen met 0,4 miljoen euro per jaar.

Met een aanpassing in de Turap 2016 van het Grondbedrijf, zijn de financiële consequenties van het aangaan van de overeenkomst reeds verwerkt.

**Intern overleg****Resultaat intern overleg met sectoren / portefeuillehouder**

Met de betrokken portefeuillehouders A. Langius en I.A.M. ten Seldam-Even, heeft afstemming plaatsgevonden over onderhavige nota aan uw college.

**Type voorstel(advies):**

B&W voorstel standaard.

**Communicatie**

Reguliere persconferentie, met inachtneming van embargo tot één week na het besluit.