

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet van € 210.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een perceel grond en sloop van de opstallen, plaatselijk bekend als Achter de Molen 4, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie L, nummers 2646 en 2722, gezamenlijk groot 1.590 m², zie bijgesloten aankooptekening 28192 (INT-2493414).
2. Te activeren een bedrag van € 160.000,- voor de aankoop van grond, de hierbij behorende jaarlijks structurele kapitaallasten van € 1.600 te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling; de sloopkosten van € 50.000, 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 de locatie Achter de Molen aan te wijzen als ontwikkelgrond.

Gedaan in de openbare vergadering van 2024;

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: A. Beute
Datum: 16 oktober 2024
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Aankoop Achter de Molen 4, Almelo
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Met de door uw raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal ligt er de ambitie om Achter de Molen te transformeren tot een aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Onlangs is overeenstemming bereikt over aankoop van een perceel grond gelegen aan Achter de Molen 4. Deze aankoop maakt het op termijn mede mogelijk om korenmolens 'De Hoop' vrij te spelen middels de (toekomstige) ontwikkeling van het molenplein en draagt bij aan de realisatie van de Laan van de Hoop.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 210.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een perceel grond en sloop van de opstallen, plaatselijk bekend als Achter de Molen 4, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie L, nummers 2646 en 2722, gezamenlijk groot 1.590 m², zie bijgesloten aankooptekening 28192 (INT-2493414).
2. Te activeren een bedrag van € 160.000,- voor de aankoop van grond, de hierbij behorende jaarlijks structurele kapitaallasten van € 1.600 te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling; de sloopkosten van € 50.000, 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 de locatie Achter de Molen 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 aan een transformatie naar een aantrekkelijke woon- werkomgeving. Rondom de meanderende Aa en nabij de rijks monumentale 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. Rondom de Aa heeft de gemeente reeds grond in bezit om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Rondom korenmolens 'De Hoop' ligt dit anders. Het gebied kent veel verschillende eigenaren waardoor de gebiedsontwikkeling complex is. Onlangs is echter met één van de eigenaren overeenstemming bereikt om de ontwikkeling van de Laan van de Hoop en het vrijspelen van de korenmolens mogelijk te maken. Deze transactie heeft betrekking op Achter de Molen 4. De belangrijkste afspraken zijn:

- Levering van de onroerende zaak in de huidige staat (as is – where is);
- Overeenkomst is onder opschortende voorwaarde dat de raad het besluit neemt tot aankoop;

- Transportdatum binnen zes weken na vervulling opschortende voorwaarde (besluit college en raad).

Geheimhouding opgelegd op taxatierapport

Op het Taxatierapport (bijlage INT-93542) 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 Achter de Molen 4 sturen we actief aan op de realisatie van de Laan van de Hoop, het vrijspelen van de korenmolen en de realisatie van het molenplein. De Gemeente Almelo wordt hiermee in staat gesteld om regie te voeren op het tempo van de herontwikkeling, het toekomstige programma en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren en daarmee het aantal belangen terug. Dit heeft een positieve uitwerking op de transformatie van Achter de Molen.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van het perceel aan Achter de Molen 4 draagt bij aan het realiseren van strategische 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 Almelo zoals vastgelegd in de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' en de Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT-2388736). Conform deze visies kiest de gemeente in Achter de Molen voor een proactieve en geregisseerde sturing op transformatie, en in samenwerking met inwoners, bedrijven en organisaties. Tevens leggen we met deze aankoop de basis om de komende jaren binnen Achter de Molen te voldoen 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 van Achter de Molen.

Doordat er binnen Achter de Molen relatief veel eigenaren zijn, maakt dit de herontwikkeling van het gebied potentieel complex en langdurig. Deze complexiteit wordt met onderhavige aankoop verminderd. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op snelheid, programma en ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

1.3 Het perceel aan Achter de Molen 4 ligt op een belangrijke locatie voor de gebiedsontwikkeling.

Het aan te kopen perceel ligt op een belangrijke en strategische plek voor de ontwikkeling en realisatie van de Laan van de Hoop, het vrijspelen van korenmolen 'De Hoop' en de uiteindelijke ontwikkeling van het molenplein.

1.4 De kwaliteit in de wijk neemt toe door leegstand terug te brengen.

De locatie brengt de nodige overlast met zich mee door de slechte staat van de opstallen. Er zijn klachten uit de directe woonomgeving en er is reeds aangifte gedaan van inbraak door de huidige eigenaar. Om voornoemde redenen worden de opstallen na aankoop direct gesloopt. Het risico

op oneigenlijk gebruik neemt hiermee af wat bijdraagt aan een veilige en leefbare woonomgeving. Daarnaast draagt de sloop van de opstallen bij aan het vrijspelen van korenmolens 'De Hoop' en de ontwikkeling van het molenplein.

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 de raad goedgekeurd wordt.

2.1 en 3.1 Interne financiële ver-/ uitwerking.

Op grond van dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

4.1 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 aan bij de beoogde (her)ontwikkeling van Achter de Molen.

Kanttekeningen

1.1 De aankoop van dit perceel leidt niet direct tot een toevoeging van een substantieel aantal woningen.

Het perceel wordt grotendeels aangewend om korenmolens De Hoop vrij te spelen van bebouwing. Hierdoor ontstaat ruimte rondom de molen en kan op termijn de Laan van de Hoop aangelegd worden. Deze laan draagt bij aan het beter verbinden van de wijken Achter de Molen en Nieuwstraatkwartier, en komt ook ten goede aan de verkeersontsluiting van de te ontwikkelen woningen in het totale plangebied Achter de Molen.

1.2. Het object 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.

Kosten, opbrengsten en dekking

De koopsom van het gekochte bedraagt € 160.000,--. De waarde van de grond bedraagt conform een marktwaardetaxatie € 160.000,--. De opstallen vertegenwoordigen in deze taxatie geen waarde door de huidige staat. De sloopkosten van het pand bedragen € 50.000,-- en komen ten laste van reserve stadsontwikkeling. De jaarlijkse kapitaallasten bij een boekwaarde van € 160.000,-- worden begroot op € 1.600,--. Getracht wordt voor de locatie een tijdelijke invulling te bedenken en de jaarlijkse lasten uit deze inkomsten te dekken. Indien geen invulling wordt gevonden komen de jaarlijkse rentelasten ten laste van de jaarlijkse dotatie aan de reserve stadsontwikkeling.

Vervolg

- 1- Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering zal de locatie in beheer worden gegeven bij vastgoed.

Bijlagen

Bijlage 1 – Aankooptekening 28192 (INT-2493414)

2 – Taxatierapport (INT-93542) **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