

Collegevoorstel

Onderwerp	Positief beginselbesluit kadestrook voor Javatoren
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/239384
Documentkenmerk	D/25/747465
Vertrouwelijkheid	Embargo
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gemeenteraad heeft op 16 november 2023 een voorkeursrecht gevestigd op percelen in het projectgebied Westerdok. Het voorkeursrecht is onder andere gevestigd op het perceel (Stad-Almelo D890) dat ligt tussen de Javatoren en het kanaal. Het perceel maakt onderdeel uit van de plannen voor Westerdok en het Kanaalpark. De eigenaar van dit perceel en (eveneens) eigenaar van het perceel waarop de Javatoren staat (Stad-Almelo D920) ziet beide percelen als een samenhangend geheel. Dit omdat een klein deel van het gebouw gesitueerd is op perceel D890. Zij heeft de gemeente in het kader van het wettelijk voorkeursrecht uitgenodigd in onderhandeling te treden over aankoop van beide percelen. Het college ziet het perceel en het perceel waarop de Javatoren staat niet als een samenhangend geheel en wijst de gestelde voorwaarde dat zij ook moet onderhandelen over aankoop van (het perceel waarop) de Javatoren (staat), af. Zij besluit om aan de eigenaar te berichten dat de gemeente alleen een principe bereidheid heeft tot aankoop van het perceel en dat de gemeente zal overgaan tot intrekking van het voorkeursrecht op een deel van het perceel.

Voorgesteld besluit

1. De eigenaar te berichten dat de gemeente bereid is in onderhandeling te treden over aankoop van het kadastraal perceel Stad-Almelo, sectie D, nummer 890, tegen nader overeen te komen voorwaarden.
2. De gestelde voorwaarde door de eigenaar, dat het kadastrale perceel waarop de Javatoren staat (Stad-Almelo, sectie D, nummer 920) in de aankoop wordt betrokken, af te wijzen.
3. De eigenaar te berichten dat het college aan de gemeenteraad zal voorstellen over te gaan tot intrekking van het voorkeursrecht op een deel van het perceel D890, welk gedeelte is gespecificeerd op de bijgevoegde situatietekening (**D/25/750340**).
4. Bovenvermelde besluiten kenbaar te maken aan de eigenaar middels de bijgaande brief (**D/25/749109**).

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 16 november 2023 een voorkeursrecht gevestigd op percelen in projectgebied Westerdok. De reden voor de vestiging van het voorkeursrecht is dat de gemeente het voornemen heeft om de komende jaren Westerdok – één van de deelgebieden binnen Almelo Centraal – te transformeren naar een levendig woon-/werkmilieu met woningbouw en recreatieve

en stedelijke voorzieningen. Door de unieke ligging aan het water en dicht bij de binnenstad is Westerdok kansrijk voor transformatie. Het voorkeursrecht is onder andere gevestigd op kadastraal perceel Stad-Almelo, sectie D, nummer 890, zijnde het perceel tussen de Javatoren en het kanaal. Deze strook maakt onderdeel uit van de plannen voor Westerdok en het Kanaalpark.

De eigenaar van de Javatoren, Maastaete Rotterdam B.V., is voornemens om deze te verkopen. Maastaete is ook eigenaar van het perceel D890 en wil dit perceel mee verkopen bij de verkoop van de Javatoren. Op perceel D890 ligt echter het gemeentelijke voorkeursrecht. De eigenaar heeft bij aangetekende brief van 28 maart 2025 (**D/25/741506**) de gemeente verzocht in onderhandeling te treden over aankoop van het perceel D890 én het perceel waarop de Javatoren staat. De eigenaar van de Javatoren ziet perceel D890 en het perceel waarop de Javatoren staat, namelijk als een onlosmakelijk geheel. Dit omdat een klein deel van het gebouw is gesitueerd op perceel D890 en ook de entree en de trap naar de parkeerplaatsen op dit perceel liggen. Ook de hellingbaan voor invaliden bevindt zich op het perceel. Het gedeelte voor de ingang ligt hoger en vormt een soort plateau. De situatie is te zien op de bijgevoegde foto (**D/25/749119**).

De Omgevingswet (artikel 9.12 lid 2) bepaalt dat wanneer een voorgenomen vervreemding betrekking heeft op onroerende zaken waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangend geheel vormen, de eigenaar als voorwaarde kan stellen dat dit geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken. Hoewel bepaalde delen van het perceel D890 een relatie hebben met de Javatoren, wordt voorgesteld de gestelde voorwaarde af te wijzen. Voorgesteld wordt de eigenaar te berichten dat de gemeente in onderhandeling wil treden over aankoop van het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden. Eén van die voorwaarden is dat de gemeente bereid is het gedeelte van het perceel dat een relatie heeft met de Javatoren terug te verkopen c.q. dit gedeelte buiten de aankoop te houden. Voorts wordt voorgesteld de eigenaar te berichten dat zal worden overgegaan tot intrekking van het voorkeursrecht op een gedeelte van perceel D890.

Beoogd effect

Het gedeelte van het perceel te verwerven dat de gemeente wil gebruiken voor de inrichting van Westerdok en het Kanaalpark, met eerbiediging van de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar.

Argumenten voor

1.1 Het college dient binnen zes weken na ontvangst van de aanbiedingsbrief een beslissing te nemen over dit aanbod

Het college dient op basis van artikel 9.14 lid 1 Omgevingswet binnen zes weken na ontvangst van de aanbiedingsbrief een beslissing te nemen over dit aanbod. Wordt de termijn van zes weken overschreden (of het college besluit geen gebruik te willen maken van dit aanbod), dan is de eigenaar vrij om gedurende 3 jaar de gronden die zij heeft aangeboden te verkopen aan een derde partij.

1.2 De gemeente heeft belang bij verwerving van een gedeelte van het perceel voor de inrichting van Westerdok en het Kanaalpark

Het perceel valt binnen de projecten Westerdok en het Kanaalpark. De gemeente ambieert met deze projecten het gebied, waarin ook het perceel valt, te ontwikkelen tot een hoogwaardig en aantrekkelijk stedelijk gebied voor wonen, werken en recreatie. Vanwege de ligging nabij het station en het centrum betekenen deze ontwikkelingen een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de gehele stad. Een mooie en uniforme inrichting van de kade Haven Zuidzijde is voor Almelo als waterstad van grote waarde. Ook is het van belang dat er te allen tijde, in ieder geval voor langzaam verkeer, er een vrije doorgang blijft tussen de Stationsstraat en de Egbert Gorterstraat via de Haven Zuidzijde.

2.1. Het perceel als geheel vormt geen samenhangend geheel met het perceel waarop de Javatoren staat

Het perceel D890 heeft in het omgevingsplan een verkeersbestemming, zie hiervoor de bijgevoegde afbeelding (**D/25/749121**). De inrichting van het perceel vormt een eenheid met het trottoir dat langs de zijkant van de Javatoren loopt en met de inrichting van de kade die voorbij het perceel ligt (welke kade sinds de aankoop van het rechtbankgebouw eigendom is van de gemeente). Het perceel is openbaar toegankelijk. Los van de delen van de Javatoren die op het perceel staan, is het perceel slechts gedeeltelijk in gebruik ten behoeve van dat gebouw. Het gaat alleen om het gedeelte dat op gelijke hoogte ligt met het trottoir (gedeelte tot aan hellingbaan naast de kade en tot aan de trap naar het lagere gedeelte). De overige delen van het perceel hebben uitsluitend een functie om te komen en te gaan naar de entree en naar de trap naar het parkeerdek van het gebouw. Dat belang kan ook gewaarborgd worden door het vestigen van een erfdienstbaarheid van overpad en/of door dat deel van het perceel openbaar te maken als bedoeld in de Wegenwet. De eigenaar heeft echter het gehele perceel waarop de Javatoren staat, aangeboden. Niet gezegd kan worden dat dit gehele perceel een samenhangend geheel vormt met perceel D890.

3.1 Een deel van het perceel heeft een relatie met het perceel waarop de Javatoren staat

Een klein deel van de Javatoren staat op perceel D890. Ook de entree en de trap naar het parkeerdek liggen op het perceel. Daarnaast heeft de eigenaar van de Javatoren belang bij gebruik van het verhoogde gedeelte van het perceel. Dit gedeelte kan zij namelijk gebruiken voor laden en lossen via de hoofdingang, als terras voor gebruikers van het pand en voor het plaatsen van bloembakken en vlaggenmasten en andere gebouw gerelateerde activiteiten of inrichtingsvormen. Een gedeelte van het perceel heeft daarom een relatie met de Javatoren. De gemeente heeft echter geen belang bij verwerving van de Javatoren. Het is daarom gerechtvaardigd om het voorkeursrecht dat rust op het gedeelte van het perceel dat een relatie heeft met de Javatoren op te heffen.

4.1 In de brief aan de eigenaar licht het college haar besluit toe

In de brief zal worden toegelicht waarom de gemeente meent dat perceel D890 geen samenhangend geheel vormt met het perceel waarop de Javatoren staat. Tevens zal worden aangegeven dat zal worden overgegaan tot intrekking van het voorkeursrecht op het gedeelte van het perceel dat een relatie heeft met de Javatoren. Daarnaast zal de gemeente aanbieden dat zij bereid is in de koopovereenkomst een erfdienstbaarheid van overpad te vestigen op een deel van het perceel dat onderdeel uitmaakt van het perceel welke de

gemeente bereid is aan te kopen. Dit zodat de bereikbaarheid van de entree en de trap naar het parkeerdek te allen tijde gegarandeerd is.

Kantttekeningen

1.1 De beslissing over de vraag of het perceel een samenhangend geheel vormt met het perceel waarop de Javatoren staat, vindt plaats in de prijsbepalingsprocedure

Met het onderhavige besluit en de brief aan de eigenaar wordt beoogd met de eigenaar in gesprek te komen over aankoop van een gedeelte van het perceel. Daarbij kunnen ook afspraken gemaakt worden hoe partijen hun belangen afstemmen in het kader van de besluitvorming over (en de aanleg van) het Kanaalpark. Tussen het privé en openbare gedeelte van het perceel bestaat immers een sterke ruimtelijke en functionele samenhang. Wanneer de eigenaar echter niet een gedeelte van perceel D890 wil verkopen en volhardt in de aanbieding van het gehele perceel met het perceel waarop de Javatoren staat, dan kan zij een prijsbepalingsprocedure aanhangig maken. In deze procedure bepaalt de rechter, na inschakeling van een taxateur, de waarde van het perceel. De rechter bepaalt welk object in de waardebepaling wordt betrokken: een gedeelte van het perceel, het gehele perceel of het perceel en het perceel waarop de Javatoren staat als een onlosmakelijk geheel. Indien de rechter dat laatste beslist, kan de gemeente de prijsbepalingsprocedure intrekken. De gemeente is dan niet gehouden om de percelen aan te kopen. De eigenaar is in dat geval drie jaar vrij om het perceel te verkopen aan een derde.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn – behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit en deskundigenbijstand die gedekt kunnen worden uit het beschikbare voorbereidingskrediet Westerdok – vooralsnog geen kosten verbonden.

Als partijen overeenstemming bereiken over de prijs en er wordt besloten om een deel van de aangeboden percelen aan te kopen, dan ontstaat er een financieel gevolg in welk geval de gemeenteraad om krediet zal moeten worden gevraagd.

Uitvoering

1. De eigenaar per brief informeren dat het college in beginsel bereid is om tegen nader overeen te komen voorwaarden een gedeelte van het perceel aan te kopen.
2. Taxatie laten uitvoeren voor het bepalen van de marktwaarde van dat gedeelte van het perceel.
3. In onderhandeling treden met de eigenaar.

Bijlage(n)

- Situatietekening (D/25/750340; bijlage 1)
- Brief bekendmaking besluit college (D/25/749109; bijlage 2)
- Brief eigenaar aan gemeente met uitnodiging in onderhandeling te treden over aankoop van het perceel (D/25/741506; bijlage 3)
- Foto situatie strook (D/25/749119; bijlage 4)
- Afbeelding bestemming van het perceel (D/25/749121; bijlage 5)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is voorbereid in overleg met de projectleider Westerdok en de ontwikkelmanager Almelo Centraal.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is vooraf voorgelegd en besproken met de portefeuillehouder grondzaken en Almelo Centraal, wethouder Hinnen.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Nadat het besluit is genomen ontvangt de eigenaar een brief waarin deze wordt geïnformeerd over dit besluit.

Voor constructieve onderhandelingen is het wenselijk dat het besluit vooralsnog niet openbaar wordt gemaakt. Het besluit wordt openbaar gemaakt nadat de onderhandelingen zijn afgerond of een prijsbepalingsprocedure aanhangig wordt gemaakt.