

Grondaankoop ten behoeve van uitbreiding
woningbouw Kraggenburg.

Emmeloord, 10 augustus 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

- 01) Voor de aankoop van 11,4 ha grond ten behoeve van de uitbreiding voor woningbouw in Kraggenburg een krediet beschikbaar stellen van EUR 1.956.000,00.
- 02) De 20^e wijziging van de programmabegroting 2004 vaststellen.

Advies raadscommissie.

Op 27 mei 2004 is in een besloten vergadering van raadscommissie II en de fractievoorzitters gesproken over de voorgenomen aankoop en de consequenties bij het niet doorgaan ervan voor de uitbreiding van Kraggenburg. (Deze vergadering was besloten omdat hier een economisch en budgettair belang van de gemeente speelt en de onderhandelingen op dat moment nog niet afgerond waren.)

Op 17 juni 2003 heeft raadscommissie II ingestemd met het voorstel om EUR 1.950.000,00 krediet ter beschikking te stellen voor de aankoop.

Aanleiding.

Gezien vanuit het oogpunt van volkshuisvesting is het van belang dat er voor het dorp Kraggenburg tijdig mogelijkheden geboden worden voor uitbreiding van woningbouw.

Vanuit de stedenbouwkundige visie gaat hierbij in eerste instantie de voorkeur uit naar uitbreiding op de kavel direct ten zuiden van de Jacob Bruintjesstraat ("kavel Penders").

De eigenaar van deze kavel heeft echter niet aan de gemeente willen verkopen en heeft zich aan een projectontwikkelaar gebonden. Deze ontwikkelaar heeft geen plan overlegd dat voldoet aan de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige voorwaarden. Daarnaast hebben financiële verwickelingen aangaande deze marktpartij belemmeringen opgeworpen. Najaar 2003, toen de situatie met betrekking tot "kavel Penders" nog steeds uitzichtloos was, zijn alternatieve uitbreidingsrichtingen beoordeeld.

Probleemstelling.

Het tijdig beschikbaar hebben van gronden ten behoeve van woningbouw; deze verwerven tegen een prijs waarbij (t.z.t.) een financieel sluitende exploitatie haalbaar geacht wordt.

De gemeente Noordoostpolder hanteert daarbij een actief grondbeleid: dat houdt indien mogelijk het innemen van grondpositie in, en het kunnen hanteren van een (algemene) fondsopslag.

(Wettelijk) beleidskader.

De in februari 2004 vastgestelde Nota Grondbeleid biedt het beleidskader tot actief grondbeleid.

Het wettelijk kader voor grondaankopen wordt pas gelegd doordat er een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld. In casu betreft het echter een minnelijke verwerving.

Overige beleidskaders zijn de notitie "uitbreiding dorpen 2003-2014", welke uitbreiding in westelijke richting aangeeft en de structuurvisie 1992, welke zowel uitbreidingsrichtingen in zuidelijke als westelijke richting aangeeft. Uitbreiding in zuidelijke richting wordt vooralsnog niet mogelijk geacht door de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsleiding.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Er was sprake van jarenlange stagnatie met betrekking tot uitbreiding voor woningbouw in Kraggenburg. Hierbij is de aandacht gericht geweest op ontwikkeling op de kavel, welke in stedenbouwkundig opzicht in eerste instantie de voorkeur had. Op een gegeven moment heeft het college actie ondernomen ten aanzien van de alternatieve locatie. Deze locatie past binnen het beleidskader voor uitbreidingsrichtingen. Bovendien kan met het zelf verwerven van de gronden het actieve grondbeleid waargemaakt worden.

Financiën/Planning.

De aankoopssom voor de gronden (114.117 m²) bedraagt EUR 1.950.000,00. Dit is een all-in bedrag in die zin dat de voor verkoper aan de transactie verbonden consequenties (al dan niet voorzienbaar) voor rekening en risico van de verkoper zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld aan belastingschade gedacht worden.

De bijkomende notariskosten zijn geraamd op EUR 6.000,00.

Hoewel het een uiterste verwervingsprijs is, verwacht het college de kavel minimaal financieel sluitend voor woningbouw te exploiteren met daarbij de nodige uitgangspunten in acht genomen zoals moment van ontwikkeling (6,4 ha nodig in 2006 en 5 ha nodig in 2012) en uitgiftetempo; stedenbouwkundige aspecten (onder meer percentage groen en verharding); percentage netto uitgeefbare grond en uitgifteprijs; verdeling van de woningtypes (conform Visie woonplanning); fondsopslag (momenteel EUR 17,02/m²) en factoren waar rekening mee gehouden dient te worden zoals hindercirkels (ten opzicht van naastgelegen bedrijventerrein en fruitteeltbedrijven), geluidscontouren en de ontsluiting van het nieuwe woongebied.

Overige zaken, welke ook financiële consequenties (kunnen) hebben:

- verkennend bodemonderzoek: uit het in opdracht van de gemeente Noordoostpolder uitgevoerde bodemonderzoek is geconcludeerd dat de cultuurgronden (± 10 ha) geschikt zijn voor de bestemming woningbouw en dat het resterende deel (waarop zich momenteel de opstallen bevinden) grotendeels geschikt zijn;
- archeologisch onderzoek: de gemeente heeft archeologische booronderzoek laten uitvoeren, waaruit geconcludeerd is dat voor het zuidelijk deel van de kavel aanvullende waarderend onderzoek nodig zou zijn. Provincie Flevoland ziet hiertoe echter onvoldoende aanleiding en concludeert er bij de voorgenomen planontwikkeling en planuitvoering geen verdere archeologische behoudsmaatregelen getroffen behoeven te worden;
- opstallen: de aankoop is inclusief de opstallen, welke zich geheel dan wel gedeeltelijk op de aan te kopen gronden bevinden. Het slopen van de opstallen valt onder het bouwrijp maken door de gemeente.

Communicatie.

Intern: bureau ruimtelijke ordening voor het (laten) maken van een (ontwerp-)bestemmingsplan

Extern: verkoper voor het regelen van de feitelijke overdracht (zo spoedig mogelijk na het genomen raadsbesluit)

Achterliggende documenten.

- Nota aan het college van burgemeester en wethouders
- De door de verkoper voor akkoord getekende brief d.d. 2 juli 2004 kenmerk 9719-09-1-u
- Grondaankooptekening, nr.
- Verslag 23 maart 2004 en brief d.d. 2 april 2004 (bureau ruimtelijke ordening / aan vertegenwoordiger van de heer Penders).

College van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 augustus 2004, no. 11250-1;

gelet op artikel 160, artikel 169 en artikel 171 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

- 01) Voor de aankoop van 11,4 ha grond ten behoeve van de uitbreiding voor woningbouw in Kraggenburg een krediet beschikbaar stellen van EUR 1.956.000,00.
- 02) De 20^e wijziging van de programmabegroting 2004 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 september 2004.

De griffier, de voorzitter,

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2004 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

20e wijziging van de programmabegroting 2004.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 september 2004.

De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2004

No. 11250-5

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake grondaankoop woningbouw Kraggenburg.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	1.956.000		17.589.047
		1.956.000	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	1.956.000	0	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	1.956.000		15.618.273
		1.956.000	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	1.956.000	0	