

Emmeloord, 19 februari 2019.

Onderwerp

grond Emmelhage fase 2b en rotonde

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar stellen van € 3.900.000,- voor de verwerving van het perceel, 50% van de bekostiging van de aanleg van de rotonde en uitwerking van het bestemmingsplan.
2. De 8e wijziging van de programmabegroting 2019 vaststellen.

Doelstelling

Regie houden bij de ontwikkeling van fase 2b van de nieuwe woonwijk Emmelhage.

Inleiding

Achtergrond

De grond van Emmelhage fase 2b is in zijn geheel eigendom van de Staat. Dit betreft het perceel gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AX, perceel 763, groot 110.795 m².

Deze grond wordt momenteel nog op basis van een pachtovereenkomst voor agrarische doeleinden gebruikt. In navolgende afbeelding is het perceel in blauw aangegeven en aangeduid met een rode pijl.



Uitgangssituatie

Sinds 27 december 2017 geldt een nieuwe regeling van openbare aanbesteding voor de gronden van de Staat. Deze regeling heeft tot gevolg dat onderhandse verkoop van grond aan de gemeente niet (meer) mogelijk is. Een claim op grond van de Wet

voorkeursrecht gemeenten voorkomt dit gevolg. De gemeenteraad heeft daarom op 1 oktober 2018 voorkeursrecht op het perceel gevestigd.

Aankoop

De gemeente Noordoostpolder is in gesprek met de Staat over de verwervings(svoorwaarden) van het perceel. Het rijksvastgoedbedrijf is bereid het perceel te verkopen en heeft de gemeente een aanbieding gedaan. Een taxatiecommissie heeft geadviseerd over de prijsstelling van het blote eigendom van het perceel.

Om de verwerving definitief te kunnen maken, wordt de gemeenteraad gevraagd om budget te voteren voor de verwerving van de grond. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om middelen beschikbaar te stellen voor de aanleg van de rotonde als ontsluiting van fasen 2a en 2b van Emmelhage.

Beleidsreferentie

- *Bestemmingsplan Emmelhage fase 2*
- *Woonvisie*
- *Besluit vestiging WVG*

Argumenten

1.1 Met de aankoop geven we invulling aan het woningbouwprogramma in Emmeloord
Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van Emmelhage fase 2 is dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling. Door nu de grond aan te kopen, geeft de gemeente hier invulling aan en voorkomt dat zij afhankelijk wordt van een derde die daar uitvoering aan geeft.

1.2 Het aankoopbedrag is passend

Met de aankoopprijs is een sluitende grondexploitatie te realiseren (zie haalbaarheidsberekening in de bijlage). Om de marktconformiteit te bepalen is er een taxatiecommissie samengesteld die de marktwaarde heeft vastgesteld.

1.3 Het bestemmingsplan 'Emmelhage - fase 2' onderbouwt de behoefte aan woningen

De Gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2' onderbouwt de programmaruimte voor de woningen op de uitbreidingslocatie Emmelhage (fase 2).

1.4 Bovenplanse kosten na rato toerekenen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bepaald of kosten kunnen worden toegerekend aan een grondexploitatie en in welke mate (artikel 6.13.6 Wro). Hoewel deze bepaling is bedoeld voor kostenverhaal bij een exploitatieplan, kan deze ook worden toegepast bij het toerekenen van bovenwijkse voorzieningen en/of van bovenplanse kosten aan een plangebied. In de wettoelichting wordt over drie toetsingscriteria gesproken die voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten gelden:

- *Profijt*: een exploitatiegebied dient nut van de voorziening te ondervinden. Hierbij dient te worden aangetoond dat het exploitatiegebied enige mate van profijt heeft van de betreffende voorziening. Het toetsingscriterium "profijt" is een absoluut criterium, het is dan ook "ja" of "nee": hier betreft het een ja. De ontwikkeling van Emmelhage fase 2 heeft profijt van de aanleg van de rotonde aan de Espelerweg. De aanleg is niet nodig als Emmelhage fase 2 niet ontwikkeld wordt.
- *Toerekenbaarheid*: tussen een exploitatiegebied en een voorziening dient een causaal verband te bestaan. Wordt de voorziening ook aangelegd indien de locatie niet tot ontwikkeling wordt gebracht? Maar ook andersom: wordt de ontwikkeling (mede) mogelijk door een gerealiseerde of te realiseren voorziening. Het toetsingscriterium

“toerekenbaarheid” is evenzeer een absoluut criterium en dient ook hier positief beantwoord te worden: de rotonde Espelerweg wordt niet aangelegd indien Emmelhage fase 2 niet wordt ontwikkeld.

- *Proportionaliteit*: een exploitatiegebied die nut, of profijt, van de voorziening heeft dient naar rato van evenredigheid bij te dragen in de kosten voor de voorziening. Een grondexploitatie die meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee meer bij. Het toetsingscriterium “proportionaliteit” is een relatief criterium en kan in een normering of percentages worden uitgedrukt.

Fasen 2a en 2b hebben evenveel baat bij de rotonde. De aanlegkosten van € 600.000,- excl. BTW kunnen derhalve in gelijke mate toegerekend worden aan elke fase afzonderlijk. Voor fase 2a betekent dit dat de kosten voor dat deel van de rotonde uit die grondexploitatie gedekt worden.

1.5 Budget beschikbaar stellen

De aan te kopen grond en te maken kosten voor de aanleg van de rotonde worden geactiveerd en gerubriceerd onder Materiele Vaste Activa en te zijner tijd in de nog vast te stellen grondexploitatie opgenomen. Tot het moment van het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting wordt op de aanleg van de rotonde volgens de gebruikelijke wijze afgeschreven. Op grond wordt conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) niet afgeschreven. Dit geldt ook voor de kosten van onderzoek en ontwikkeling zoals kosten voor het opstellen van de uitwerking van het bestemmingsplan e.d.

De totale kosten worden als volgt samengesteld:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| • Economische waarde: | EUR 3.592.000,- |
| – Kosten koper: | vrijgesteld |
| – Notaris/kadaster | EUR 2.000,- |
| • Aanleg rotonde (50%) | EUR 300.000,- |
| • Onderzoeken: | |
| – Bestemmingsplan/onderzoeken | <u>EUR 20.000,-</u> |

Totaal (afgerond) EUR 3.900.000,-

Om de aankoop en ontwikkeling vorm te geven, zal er een uitvraag gedaan worden, een bestemmingsplan en een grondexploitatie voorbereid worden en aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden worden. Via deze route worden de kosten en opbrengsten financieel in de exploitatie en in de voorraad bouwgronden in exploitatie (balans) verwerkt.

Kanttekeningen

1.1 er zijn risico's

Er zijn risico's gemoeid met deze (stragische) aankoop: afzet van de bouwkavels, een procedure voor de uitwerking van het bestemmingsplan die nog doorlopen moet worden. Daarnaast moet de gemeente nog overeenstemming bereiken met de pachter over de pachtvergoeding. Deze kosten vallen t.z.t. toe aan de grondexploitatie. De risico's kunnen in exploitatie worden gemanaged en financieel gedragen worden.

1.2 een meerwaardeclausule is opgenomen

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een meerwaardeclausule opgenomen. Deze clausule treedt mogelijk in werking wanneer de gemeente meer grond of meer woningen uitgeeft dan waar in de taxatie vanuit is gegaan. In principe wordt hier niet vanuit gegaan.

Planning/uitvoering

Na het akkoord van de gemeenteraad kan de aankoop met het Rijksvastgoedbedrijf afgewikkeld worden.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2019, no. 19.0000270;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 3.900.000,- voor de verwerving van het perceel, 50% van de bekostiging van de aanleg van de rotonde en uitwerking van het bestemmingsplan.
2. De 8e wijziging van de programmabegroting 2019 vast testellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 april 2019.

De griffier, de voorzitter,