



gemeente wel haar positie voor de grond voor 10 jaar vastleggen. De gemeenteraad heeft daarom op 24 februari 2020 een voorkeursrecht op het desbetreffend perceel gevestigd.

### **Aankoop**

De gemeente Noordoostpolder is in gesprek met de Staat over de verwervings(voorwaarden) van het perceel. Het Rijksvastgoedbedrijf is bereid het perceel te verkopen (zie bijlage 1). Een taxatiecommissie heeft geadviseerd over de prijsstelling van het blote eigendom van het perceel (zie bijlage 2).

Op 24 februari 2020 heeft de gemeenteraad al ingestemd met de schadeloosstelling van de pachter voor de gronden van fase 3B. Inmiddels is de pachter daadwerkelijk schadeloosgesteld.

Om de verwerving definitief te kunnen maken, wordt de gemeenteraad gevraagd om budget beschikbaar te stellen voor de verwerving van de grond (bloot eigendom). Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om middelen beschikbaar te stellen voor de verlenging van de aanleg van de ontsluitingsweg voor fasen 3A en 3B van Emmelhage.

### **Beleidsreferentie**

- *Bestemmingsplan Emmelhage 2004*
- *Woonvisie Kansen grijpen 2020*
- *Besluit vestiging WVG van 24-2-2020*
- *Besluit schadeloosstelling van 24-2-2020*

### **Doelstelling**

Woningbouw mogelijk maken en regie houden bij de ontwikkeling van fase 3B van de woonwijk Emmelhage.

### **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 3b 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 naar verwachting een sluitende grondexploitatie te realiseren, er is een haalbaarheidsberekening op basis van de huidige uitgangspunten (zie bijlage 3). Om de marktconformiteit te bepalen is er een taxatiecommissie samengesteld die de marktwaarde heeft vastgesteld.

#### **1.3 Het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' voorziet in woningbouw in fase 3B**

De Gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw. In het geldende bestemmingsplan "Emmelhage 2004", heeft Emmelhage Fase 3 de bestemming 'woongebied nader uit te werken'.

#### **2.1 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 een 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 3 heeft profijt van een verlenging van een deel van de ontsluitingsweg de Buitensingel (zie bovenstaande afbeelding). De aanleg is niet nodig als Emmelhage fase 3 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 verlenging van een deel van de ontsluitingsweg wordt niet aangelegd indien Emmelhage fase 3 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 3A en 3B hebben evenveel baat bij de aanleg van de verlenging van een deel van de ontsluitingsweg. De aanlegkosten kunnen daarom in gelijke mate toegerekend worden aan elke fase afzonderlijk (beide voor 50%). Voor fase 3B betekent dit dat de kosten voor 50% van de verlenging van de ontsluitingsweg uit de grondexploitatie van fase 3B gedekt worden. Voor fase 3A moet deze bijdrage verhaald worden bij de ontwikkelaar/eigenaar van fase 3A. Dit ligt al vast in de intentieovereenkomst die gesloten is voor de ontwikkeling van fase 3A.

## 2.2 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 fase 3B opgenomen. Tot het moment van het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting wordt op de aanleg van de ontsluitingsweg volgens de gebruikelijke wijze afgeschreven voor een termijn van 5 jaar. Op grond wordt conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) niet afgeschreven.

### Kostenoverzicht

* Verwervingskosten grond (1)	€ 2.155.000	
* Kosten/koper	vrijgesteld	
* Notaris/kader/verrekening jaarlijkse eigenaarslasten	€ 2.000	€ 2.157.000
* Aanleg /verlenging ontsluitingsweg	€ 1.100.000	€ 1.100.000
		€ 3.257.000

(1) De aankoopwaarde is € 2.805.000 verminderd met de pachtdruk van € 650.000.

De kosten voor planbegeleiding, stedenbouwkundig plan en (onderzoeken voor) met betrekking tot het bestemmingsplan ad € 50.000 worden verwerkt in de eerstvolgende (verzamel) begrotingswijziging (voorheen voorjaarsrapportage) en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

### Dekking van de kosten

De kosten van verwerving van het bloot eigendom van de grond van € 2.155.000,-, plus de pachtdruk ad € 650.000 worden opgenomen in de nog op te stellen grondexploitatie fase 3B. Vooralsnog worden deze kosten onder de materiele vaste activa verantwoord. Dit geldt ook voor de kosten voor planbegeleiding, het stedenbouwkundig plan en de kosten van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken (€ 50.000).

Binnen de algemene reserve grondexploitatie is voor de ontsluitingsweg rekening gehouden met een uitgave van € 1,4 mln. Nu de aanleg van de ontsluitingsweg voor fase 3A en fase 3B evenredig wordt verhaald op de ontwikkelaar/eigenaar van fase 3A en de gemeentelijke grondexploitatie fase 3b kan deze beklemming binnen de algemene reserve grondexploitatie vervallen.

De toe te rekenen kosten van aanleg van de ontsluitingsweg voor fase 3A worden verhaald op de ontwikkelaar/eigenaar van de gronden (faciliterend grondbeleid). Dit geldt ook voor de gemaakte en nog te maken kosten inzake het bestemmingsplan, stedenbouwkundige (onderzoeks)kosten en overige aanverwante kostensoorten. Er is dus geen sprake van een bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in bezit van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij. Feitelijk schiet de gemeente kosten voor die op basis van een overeenkomst worden teruggevorderd bij een derde partij (ontwikkelaar/eigenaar), dan wel op basis van het exploitatieplan mogelijk in de toekomst kunnen worden teruggevorderd van een derde partij (ontwikkelaar/eigenaar).

Om de aankoop en ontwikkeling vorm te geven, zal er een uitvraag gedaan worden voor het maken van een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan, (incl. onderzoeken) en een grondexploitatie voorbereid worden en aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden worden.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Er zijn risico's bij deze (strategische) aankoop:*

- het is mogelijk dat de grote vraag naar woningbouw gaat dalen en de ontwikkeling van fase 3 daardoor langer duurt;
- de bestemmingsplanprocedure die nog doorlopen moet worden;
- mogelijke vertraging van de voorbereiding, waardoor het proces langer duurt;

De risico's kunnen in exploitatie worden gemanaged en financieel gedragen worden.

#### *1.2 Bestemmingsplan aanpassen*

De ontwikkeling van fase 3 vraagt om een nieuw bestemmingsplan, omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regels van het nader uit te werken bestemmingsplan Emmelhage 2004.

#### *1.3 Verhaalbare kosten*

Op basis van de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar/eigenaar van de gronden van fase 3A wordt een anterieure overeenkomst opgesteld waarin onder andere de verhaalbare kosten voor bijvoorbeeld het bestemmingsplan, stedenbouwkundige (onderzoeks)kosten en 50% van de kosten van de verlenging van de ontsluitingsweg. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen met de ontwikkelaar/eigenaar van de gronden van fase 3A, dan kan voor deze fase geen bestemmingswijziging gerealiseerd worden.

Om dit risico af te dekken wordt niet eerder met de aanleg van de ontsluitingsweg begonnen nadat de anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar/eigenaar van de gronden van fase 3A.

### **Bijlagen**

1. Aanbiedingsbrief RVB (vertrouwelijk in leeskamer)
2. Taxatie (vertrouwelijk in leeskamer)
3. Haalbaarheidsberekening

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : de heer W. C. Haagsma  
Stellers : de heer N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;  
[n.vanderende@noordoostpolder.nl](mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2021, no. 21.0001566;

gelet op artikel 189 Gemeentewet

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 3.257.000,- voor de verwerving van het perceel 761 (sectie AX) en de bekostiging van de aanleg van de ontsluitingsweg Buitensingel;
2. De 12<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 7 juni 2021.

De griffier, de voorzitter,