

Emmeloord, 19 december 2023.

Onderwerp

Grondaankoop perceel Pilotenweg te Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 626.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan de Pilotenweg te Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie A, perceel 2114 groot ca. 30.000 m² gedeeltelijk (zie bijlagen 1 en 2);
2. Een voorbereidingsbudget van € 30.000,- beschikbaar te stellen voor de plan technische uitwerking van het gebied;
3. De 12^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Inleiding

Achtergrond

De grond aan de Pilotenweg is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie A, perceel 2114, groot ca. 30.000 m² (zie bijlage 1).

Deze grond wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden.

De gemeenteraad heeft op 5 juni 2023 definitief Wet Voorkeursrecht Gemeenten (hierna: WVG) gevestigd op het gehele perceel.

Uitgangssituatie

We willen het perceel aan de Pilotenweg aankopen, maatschappelijk bestemmen en vervolgens onder voorwaarden aanbieden aan de zorgboerderij. Dit om juist woningbouw op het perceel dat zij nu huurt mogelijk te maken. Deze woningbouw is bedoeld voor de realisatie van tiny houses en sociale huurwoningen voor specifieke aandachtsgroepen.

Aankoop

De gemeente Noordoostpolder is na de vestiging van WVG met de eigenaar en (erf)pachter in gesprek gegaan over de verwervings(voorwaarden) van het perceel. De eigenaar is bereid een deel van het perceel te verkopen aan de gemeente. Om de verwerving mogelijk te maken is een taxatie uitgevoerd en wordt de gemeenteraad gevraagd om budget voor deze aankoop beschikbaar te stellen.

Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om een voorbereidingskrediet voor de verdere ontwikkeling en plan technische voorbereiding van het perceel beschikbaar te stellen.

Beleidsreferentie

→ *Structuurvisie 2025:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Documenten/13-Structuurvisie-Noordoostpolder-2025-vastgesteld.pdf>

→ *Woonvisie Kansen grijpen 2020:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2020/19-oktober/19:30/10-1-Woonvisie-Noordoostpolder-2020.pdf>

→ *Besluit vestiging WVG van 05-06-2023:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2023/05-juni/19:30/Wet-voorkeursrecht-gemeenten-perceel-Pilotenweg-te-Emmeloord/RB-Wet-voorkeursrecht-gemeenten-perceel-Pilotenweg-te-Emmeloord.pdf>

→ *Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder 2021-2026 van 31-1-2022:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/31-januari/19:30/15-1-Ontwikkelperspectieven-woningbouw-Noordoostpolder-2021-2026.pdf>

→ *Nota grondbeleid 18-9-2022:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/19-september/19:30/RB-Nota-grondbeleid.pdf>

→ *Visie tiny houses 04-07-2019*

Doelstelling

Regie houden op de ontwikkeling aan de Pilotenweg voor de realisatie van tiny houses en sociale huurwoningen voor specifieke aandachtsgroepen en de zorgboerderij.

Argumenten

1.1 *Er is vervangende grond voor de zorgboerderij beschikbaar*

Voor de verplaatsing van grond die de zorgboerderij gebruikt, is het verkrijgen van vervangende grond voor haar bedrijfscontinuïteit noodzakelijk. Dit betreft 3 hectare.

De zorgboerderij verzorgt een maatschappelijke functie in onze gemeente voor dagbesteding aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dat kunnen verstandelijk of lichamelijk beperkten zijn, maar ook mensen die kampen met psychische klachten.

De grond die de zorgboerderij op dit moment van de gemeente huurt, wordt gebruikt voor de dagbesteding van de cliënten en kan voor hun bedrijfsvoering niet worden gemist. De gemeente heeft gezocht naar alternatieve mogelijkheden voor de zorgboerderij en heeft ze grond elders aangeboden, maar dat stuk grond past niet bij de cliënten waar zorg aan wordt verleend. Een korte afstand van de zorgboerderij tot de grond is essentieel i.v.m. bedrijfsvoering, sociale controle /veiligheid etc.

Het is de bedoeling om de te verwerven grond aan hen te verkopen of te verhuren (als koop geen optie blijkt). Momenteel vinden hierover nog gesprekken plaats.

1.2 *Met de aankoop geven we invulling aan woningbouw aan de Pilotenweg.*

Door deze grond aan te kopen komt de grond elders aan de Pilotenweg vrij voor de beoogde woningbouw.

1.3 *Het aankoopbedrag is op basis van marktwaarde getaxeerd.*

Met de aankoopprijs is op basis van een taxatie vastgesteld. Zie bijlage 3.

2.1 *Budget beschikbaar stellen*

Kostenoverzicht

* Verwervingskosten grond (1)	€	600.000	
* Kosten deskundige	€	11.000	
* Bijkomende kosten	€	5.000	
* Kosten/koper		vrijgesteld	
* Notaris/kader/verrekening jaarlijkse eigenaarlasten	€	<u>10.000</u>	
			€ 626.000
* Ontwikkeling en technische uitwerking	€	<u>30.000</u>	
Totale kosten			€ 656.000

Dekking van de kosten

De aan te kopen grond plus bijkomende kosten worden verantwoord onder de materiele vaste activa, rubriek gronden en terreinen op de balans. Er is geen sprake van directe gebiedsontwikkeling. Op grond mag niet worden afgeschreven.

De kosten voor Ontwikkeling en technische uitwerking van het plan zijn kostensoorten behorende tot de categorieën Onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. Hier is in dit geval geen sprake van. De kosten worden -indien de kosten niet tot de te ontwikkeling grondexploitatie van de Pilotenweg toebehoren- gedekt uit de algemene reserve Grondexploitatie.

Kanttekeningen

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

- Voortgang van verkoop van het perceel.
- Een procedure van het bestemmingsplan die nog doorlopen moet worden;
- Het is mogelijk dat het ontwikkelproces langer duurt.

1.2 Het bestemmingsplan moet worden aangepast

De ontwikkeling van het perceel vraagt om een nieuw bestemmingsplan, omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan.

Planning/uitvoering

De bestemmingsplannen Emmeloord, Westzoom noord en zuid hebben ter inzage gelegen.

Bijlagen

1. Perceelrapportage
2. Koopovereenkomst (vertrouwelijk)
3. Taxatie (vertrouwelijk)

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

Portefeuillehouder : de heer T. van Steen
Steller : de heer G.E. Schaapman, (0527) 63 34 60;
g.schaapman@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023, no. 23.0001447;

gelet op artikel gelet op artikel 189 en 192 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 626.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan de Pilotenweg te Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie A, perceel 2114 groot ca. 30.000 m² gedeeltelijk (zie bijlagen 1 en 2);
2. Een voorbereidingsbudget van € 30.000,- beschikbaar te stellen voor de plan technische uitwerking van het gebied;
3. De 12^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 februari 2024.

De griffier,

de voorzitter,