

MEMO

Aan : Gemeenteraad
Van : College B&W
Datum : 14 december 2020
Onderwerp : Bouwkavels Marknesse Zuid fase 3

Inleiding

In 2016 heeft gemeente Noordoostpolder via een veiling grond gekocht in Marknesse om woningbouw mogelijk te maken. De eerste fase is uitgegeven en tijdens de tweede fase is aan het licht gekomen dat de gemeente een onzekere eigendomspositie heeft op de betreffende grond omdat er nog een hoger beroep procedure loopt. In de memo van 11 juni 2020 bent u hierover eerder geïnformeerd.

Er is geprobeerd om een oplossing te vinden in het leveren van de grond met behulp van een sideletter. Helaas blijkt deze sideletter niet de gewenste uitwerking te hebben; notarissen en financiers weigerden alsnog hun medewerking te verlenen. Slechts in een tweetal uitzonderlijke situaties kon er wel geleverd worden daar dit geen 'standaard' levering betrof.

Een aantal optanten en een koper hebben nu een advocaat in de arm genomen. Zij willen duidelijkheid over of ze wel of niet een woning kunnen bouwen op de locatie in Marknesse. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen willen wij u nader informeren over het vervolg van het dossier woningbouw in Marknesse.

Levering van de bouwkavels

Het hoger beroep lijkt in september 2021 pas een vervolg te krijgen en tot die tijd is het hoger beroep op de rol geplaatst. Pas na een definitief vonnis (eventueel is cassatie bij de Hoge Raad ook nog mogelijk) ontstaat er duidelijkheid over de eigendomspositie van de grond. Dit kan dus nog een geruime tijd duren en in de tussentijd blijkt de sideletter helaas geen uitkomst te bieden.

Gevolg geven aan de situatie

Nu levering van de grond op korte termijn niet mogelijk lijkt hebben de optanten/koper een advocaat in de arm genomen. Deze advocaat geeft aan dat zijn cliënten behoefte hebben aan duidelijkheid en vraagt om een koopovereenkomst voor de optanten. De gemeente heeft gekozen om als volgt naar dit dossier te handelen:

Optanten

Optanten willen de optieovereenkomst omzetten naar een koopovereenkomst. Maar wanneer de gemeente een koopovereenkomst aanbiedt, gaat zij de verplichting aan de grond te leveren. Levering van de grond is op dit moment niet zonder meer mogelijk, en dus schiet de gemeente te kort in het nakomen van de overeenkomst. Het omzetten van de optieovereenkomst naar een koopovereenkomst is daarom, vanuit de schadebeperkingsplicht die de gemeente heeft, niet wenselijk. Bovendien helpt het de optanten niet verder nu levering niet mogelijk is. Daar komt bij dat de opties inmiddels

officieel zijn verlopen. De gemeente zal om die reden geen koopovereenkomst aanbieden aan de optanten.

Kopers

Er zijn ook partijen die eerder al een koopovereenkomst hadden ontvangen. Nu levering momenteel niet mogelijk is kunnen zij er voor kiezen om te wachten tot een levering wel weer mogelijk is. Deze levering kan nog wel een geruime tijd op zich laten wachten. Wanneer de kopers dit niet wenselijk vinden zal de gemeente de koopovereenkomst ontbinden. De koopovereenkomst voorziet in deze mogelijkheid nu levering niet mogelijk blijkt. Zo biedt de gemeente ook in deze situatie duidelijkheid aan betrokkenen en voorkomt zij dat de schade verder oploopt.

Nu levering van deze grond op korte termijn niet mogelijk lijkt, heeft de gemeente besloten om de procedure voor Marknesse Zuid – fase 4 op te starten.

Ontwikkeling kavel Muilwijk

In Marknesse is een grote behoefte aan meer woningen. In afwachting van de ontwikkelingen rondom de eigendomspositie, start de gemeente daarom met de voorbereiding voor de ontwikkeling van Marknesse Zuid fase 4. In januari 2021 ontvangt u hiervoor een raadsvoorstel. Deze zogenoemde kavel Muilwijk is geheel in eigendom van gemeente Noordoostpolder. De kavel heeft een plancapaciteit voor circa 120 woningen.

Ontwikkelvolgorde wordt later besloten

Dorpsbelang Marknesse heeft onlangs het belang van woningbouw via een brief aan het College van B&W benadrukt. Om woningen in Marknesse Zuid fase 4 te kunnen realiseren is een aantal stappen nodig. De gemeente werkt met een klankbordgroep uit Marknesse een plan uit waarna de bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Zodra deze procedure is doorlopen wordt gekeken wat de stand van zaken is in de eigendomssituatie van fase 3. Het college van B&W besluit op dat moment over de gewenste ontwikkelvolgorde. Als dat fase 4 is, dan kan de grond van kavel Muilwijk in fasen bouwrijp worden gemaakt en komen de kavels in de verkoop. Momenteel wordt de kavel verpacht als agrarisch perceel, maar de overeenkomst kan per jaar opgezegd worden. Dat biedt mogelijkheden om op korte termijn te beginnen.

Planning

Tijdspad bestemmingsplanprocedure Marknesse Zuid fase 4

- Q1 2021 Uitwerken stedenbouwkundige variant (met klankbordgroep)
- Q1 2021 Informatieavond Marknesse
- Q2 t/m Q4 2021 Bestemmingsplanprocedure