

Emmeloord, 12 december 2023.

Onderwerp

Grondaankoop perceel Het Rister te Bant

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.352.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan Het Rister in Bant, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie FX, perceel 449 groot 52.657 m² (gedeeltelijk) (zie bijlage 1);
2. Een voorbereidingsbudget van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de plan technische uitwerking;
3. De 7e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Voorzien in woningbouw in Bant voor meerdere doelgroepen en uitbreiding van het bedrijventerrein.

Inleiding

Achtergrond

De grond aan Het Rister is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie FX, perceel 449, groot 83.417 m² (zie bijlage 1).

Deze grond wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden.

De gemeenteraad heeft op 8 november 2021 definitief Wet Voorkeursrecht Gemeenten (hierna: WVG) gevestigd op het gehele perceel.

Uitgangssituatie

Voornoemd perceel is opgenomen in het ontwikkelperspectief voor Bant als beoogde woningbouwlocatie met nummer 1. Daarnaast wordt het perceel ingezet voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

Aankoop

De gemeente Noordoostpolder is na de vestiging van WVG in gesprek met de eigenaar en (erf)pachter gegaan over de verwervings(voorwaarden) van het perceel. De eigenaar is bereid een deel van het perceel te verkopen aan de gemeente. Dit is het deel dat daadwerkelijk bebouwd kan worden (i.v.m. geluid). Om de verwerving mogelijk te maken 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.

Uitgangspunten

Voor een passende bieding is gekeken naar de haalbaarheid van de locatie. Hiervoor is een haalbaarheidsberekening (zie bijlage 4) gemaakt op basis van een concept stedenbouwkundige verkaveling met een divers woningbouwprogramma en een uitbreiding van het bedrijventerrein.

Beleidsreferentie

→ *Structuurvisie 2025:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Documenten/13-Structuurvisie-Noordoostpolder-2025-vestiging.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 08-11-2021:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Commissie-Woonomgeving/2021/25-oktober/19:00/4-Rvst-Aanwijzing-perceel-te-Bant-op-basis-van-Wet-voorkeursrecht-gemeenten.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 werklocaties Noordelijk Flevoland*

Argumenten

1.1 Er is behoefte aan woningbouw en uitbreiding van het bedrijventerrein

In Bant is weinig woningaanbod. De huidige uitbreiding is grotendeels onder optie en verkocht. De vraag naar verschillende typen woningbouw kwam duidelijk naar voren in de gesprekken met dorpsbelang Bant en de enquête over woningaanbod in Bant waarbij bewoners van Bant hebben gereageerd. Er is een verzoek van een van de ondernemers voor uitbreiding van zijn bedrijf. We zien op deze locatie kansen om de uitbreiding van het bedrijf te combineren met een beperkte groei van het bedrijventerrein.

1.2 Met de aankoop geven we invulling aan het woningbouw- en bedrijfsprogramma in Bant.

Deze locatie is stedenbouwkundig gezien passend voor woningbouw in combinatie met eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein. Als het gebied daarvoor wordt ontwikkeld, kunnen er kavels aangeboden worden voor nieuwbouwwoningen. 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.

1.3 Het aankoopbedrag is passend.

Met de aankoopprijs is (naar verwachting) een sluitende grondexploitatie te realiseren. Er is een haalbaarheidsberekening gemaakt (zie bijlage 4). Om de marktconformiteit te bepalen is er tevens een taxatie uitgevoerd waarbij de marktwaarde is vastgesteld (zie bijlage 5).

1.4 Dit voorstel past binnen de uitgangspunten van de nota grondbeleid.

De keuze om in deze situatie dit perceel te (willen) verwerven past binnen de uitgangspunten (gemeentelijke doelstelling, regie/zeggenschap, risicoprofiel, marktsituatie, financiën, capaciteit/doorlooptijd) die gelden om tot actief grondbeleid over te gaan. Er wordt invulling gegeven aan het taxatie- en verwervingsprotocol.

2.1 Budget beschikbaar stellen

De aan te kopen grond en bijkomende kosten vormen gezamenlijk de verwervingskosten. Omdat op voorhand vaststaat dat deze grond als bouwgrond zal gaan fungeren, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld, wordt deze grond als 'warme grond' geduid. Deze gronden worden op de balans opgenomen onder de materiele vaste activa tegen verwervingskosten. Te zijner tijd wordt dit perceel in de nog vast te stellen grondexploitatie opgenomen. .

Kostenoverzicht

| | | | |
|---|---|---------------|-----------------|
| * Verwervingskosten grond (1) | € | 1.290.000 | |
| * Kosten deskundige | € | 10.000 | |
| * Bijkomende kosten | € | 50.000 | |
| * Kosten/koper | | vrijgesteld | |
| * Notaris/kader/verrekening jaarlijkse eigenaarlasten | € | <u>2.000</u> | € 1.352.000 |
| | | | |
| * Ontwikkeling en technische uitwerking | € | <u>50.000</u> | € <u>50.000</u> |

Dekking van de kosten

De kosten voor Ontwikkeling en technische uitwerking van het plan zijn kostensoorten voor onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. Deze kosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa. en worden te zijner tijd opgenomen in de nog op te stellen en vast te stellen grondexploitatie van het perceel. Op deze kosten wordt volgens de gebruikelijke wijze afgeschreven over een periode van 5 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten worden ten laste gebracht van de algemene reserve grondexploitaties.

Kanttekeningen

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

- Voortgang van verkoop /prijsstelling van de bouwkavels, te laag ingeschatte kosten voor bouw- en woonrijp maken, inrichtingsvereisten, onzekerheid over energievoorziening en de veranderende woningmarkt maken het mogelijk dat de vraag naar woningbouw gaat dalen. De ontwikkeling van dit perceel kan daardoor langer duren dan nu wordt voorzien;
- Een procedure van het bestemmingsplan die nog doorlopen moet worden;
- Het is mogelijk dat het ontwikkelproces langer duurt.

De risico's kunnen in exploitatie worden gemanaged (beheersen, mitigeren, verminderen) en financieel worden gedragen.

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.

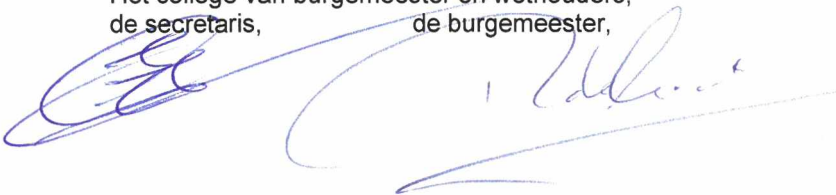
Planning

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het is de bedoeling om het bestemmingsplan in Q1 van 2024 vast te laten stellen.

Bijlagen

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

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



Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer N.M. van der Ende, (0527) 63 34 78;
n.vanderende@noordoostpolder.nl



De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023, no. 23.0001435;

gelet op artikel 189 en 192 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.352.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan Het Rister in Bant, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie FX, perceel 449 groot 52.657 m² (gedeeltelijk) (zie bijlage 1);
2. Een voorbereidingsbudget van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de plan technische uitwerking;
3. De 7e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2024.

De griffier,

de voorzitter,

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2024 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

7e wijziging van de programmabegroting 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29-01-2024.

De griffier,

de voorzitter,



Ter kennisneming ingezonden

Op 05-02-2024

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

| PROGRAMMA | | VERHOGING | VERLAGING | NIEUWE RAMING |
|-----------|--|-----------|-----------|------------------|
| Nr. | Omschrijving | | | |
| | In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake grondaankoop van het perceel aan het Rister in Bant. | | | |
| | <u>LASTEN</u> | | | |
| | Balans | 1.402.000 | | 1.402.000 |
| | totaal programma's | 0 | 0 | |
| | Mutaties reserves | 0 | 0 | |
| | TOTAAL | 0 | 0 | |
| | <u>BATEN</u> | | | |
| | totaal programma's | 0 | 0 | |
| | Mutaties reserves | 0 | | |
| | TOTAAL | 0 | 0 | |
| | | | | |