

Emmeloord, 24 juni 2025.

**Onderwerp**

grondaankoop Emmelhage

**Advies raadscommissie**

Hamerstuk

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

**Voorgesteld besluit**

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 9.172.000,- voor de verwerving van de percelen sectie AX met nummers 755 en 757 voor de ontwikkeling van Emmelhage fase 4;
2. De 19<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

**Doelstelling**

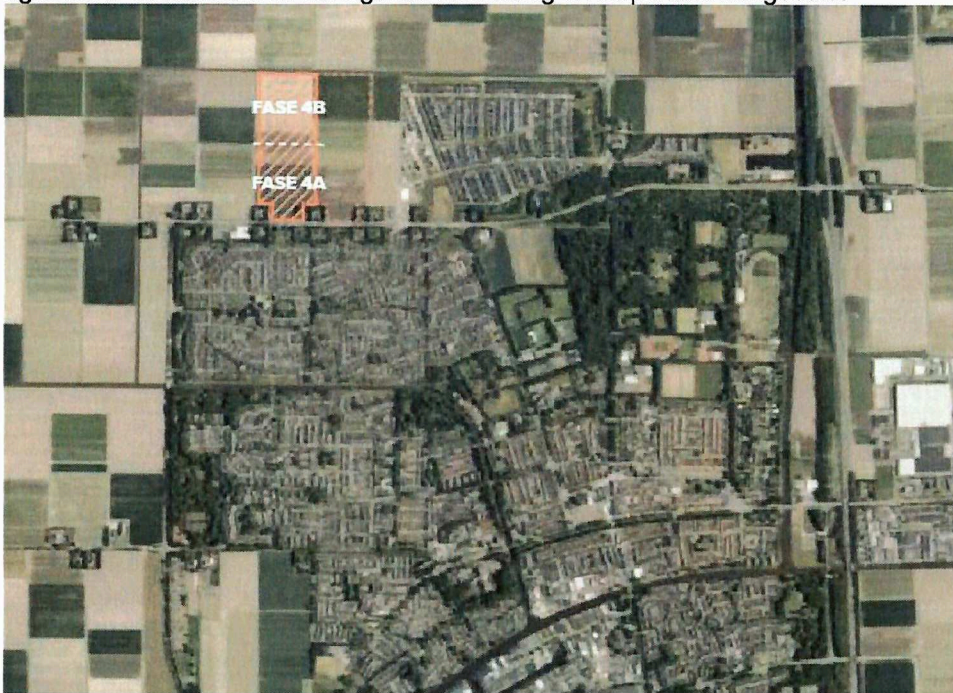
Woningbouw mogelijk maken en regie houden bij de ontwikkeling van fase 4 van de woonwijk Emmelhage.

**Inleiding**

*Achtergrond*

De grond van Emmelhage fase 4 is volledig in eigendom van de Staat. Dit betreft de percelen gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AX, nummers 755 en 757, samen 222.428 m<sup>2</sup>.

Deze grond wordt momenteel verpacht op basis van een geliberaliseerd pachtovereenkomst voor agrarische doeleinden. In navolgende afbeelding is het perceel aangeduid.



*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. Op basis van een claim op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten kan de

gemeente wel haar positie voor de grond voor 10 jaar vastleggen. De gemeenteraad heeft daarom op 30 september 2024 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).

Omdat het pachtcontract in 2025 afloopt, behoeft een pachter niet schadeloosgesteld te worden. Om de verwerving definitief te kunnen maken, wordt de gemeenteraad gevraagd om budget beschikbaar te stellen voor de verwerving van de grond (volledig eigendom).

#### Beleidsreferentie

- *Omgevingsvisie 2024:*  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/30-september/19:30/Omgevingsvisie>
- *Bestemmingsplan Emmelhage 2004*
- *Woonvisie 19 oktober 2020:*  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2020/19-oktober/19:30/Woonvisie>
- *Verkenning groeiambitie 10 oktober 2022:*  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/10-oktober/19:30/Verkenning-groeiambitie-Noordoostpolder>
- *Besluit vestiging WVG van 30-09-2024:*  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/30-september/19:30/Voorkeursrecht-vestigen-Emmelhage-fase-4>
- *Woonbehoefteonderzoek 16-12-2024:*  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/16-december/19:30/Woonbehoefteonderzoek-Noordoostpolder>
- *Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035:*  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/16-december/19:30/Ontwikkelperspectieven-Woningbouw-Noordoostpolder-2025-2035>
- *Nota grondbeleid 18-9-2022:*  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/19-september/19:30/RB-Nota-grondbeleid.pdf>

#### **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 4 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. Het woningprogramma dat mogelijk wordt gemaakt past bij de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek.

##### *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 op basis van een stedenbouwkundig plan.

##### *1.3 Het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' voorziet in woningbouw in fase 4*

De Gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw. In het geldende bestemmingsplan "Emmelhage 2004", heeft Emmelhage Fase 4 de bestemming 'woongebied nader uit te werken'. Op dit moment wordt er gewerkt aan een omgevingsplan voor fase 4.

##### *1.4 Er wordt voorzien in nieuwe woningen voor meerdere doelgroepen en woningtypen*

De ontwikkeling van Emmelhage heeft unieke kwaliteiten die tegemoet komt aan de (specifieke) woonvraag van verschillende doelgroepen in verschillende woningtypen. Emmelhage is belangrijke woonlocatie om de woningbouwbehoefte versneld te beantwoorden zoals benoemd in het



ontwikkelperspectief van Emmeloord en de versnellingsagenda. Door flexibel en adaptief te ontwikkelen kan er ingespeeld worden op de dan geldende woonvraag en woonbehoefte(n). Het beoogde woningbouwprogramma is:

| Programma/type                 | aantal        | percentage |
|--------------------------------|---------------|------------|
| <b>Categorie: sociale huur</b> | <b>128</b>    | <b>32%</b> |
| rijwoning                      | 128           | 32%        |
| <b>Categorie: betaalbaar</b>   | <b>125</b>    | <b>31%</b> |
| Rij levensloop (hof)           | 24            | 6%         |
| Patio                          | 8             | 2%         |
| Kwadrant                       | 8             | 2%         |
| Rug aan rug                    | 16            | 4%         |
| Rij                            | 36            | 7%         |
| Appartement middenhuur         | 27-33         | 8%         |
| <b>Categorie: middelduur</b>   | <b>90</b>     | <b>22%</b> |
| 2^1 kapwoning                  | 90            | 22%        |
| <b>Categorie: duur</b>         | <b>63</b>     | <b>16%</b> |
| vrijstaand                     | 63            | 16%        |
| Totaal woningen                | 400-406       | 100%       |
| <b>Voorzieningen*</b>          | <b>650 m2</b> |            |

\*ruimte voor huisarts.

#### 1.5 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 wordt geactiveerd en gerubriceerd onder Materiele Vaste Activa en te zijner tijd in de nog vast te stellen grondexploitatie fase 4 opgenomen.

#### Kostenoverzicht

|                                                       |             |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| * Verwervingskosten grond (1)                         | € 9.170.000 |             |
| * Kosten/koper                                        | vrijgesteld |             |
| * Notaris/kader/verrekening jaarlijkse eigenaarlasten | € 2.000     |             |
|                                                       |             | € 9.172.000 |

#### Dekking van de kosten

Gemeenten kunnen gronden verwerven met het oog op gebiedsontwikkeling, waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dergelijke gronden worden in de regel geduid als 'warme gronden'. De kosten van verwerving van het volledig eigendom van deze grond wordt opgenomen in de nog op te stellen grondexploitatie Emmelhage fase 4. Tot het moment van vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt de grond in eerste instantie geactiveerd onder de materiële vaste activa (MVA).

Activering vindt op de MVA plaats tegen verkrijgingprijs of duurzaam lagere (markt)waarde op basis van de *huidige* bestemming van de grond. De verkrijgingprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn transactiekosten (makelaars- en notariskosten), taxatiekosten en schadeloosstellingen. Een uitzondering voor deze wijze van waardering is gemaakt voor warme gronden waarbij, onder voorwaarden, mag worden uitgegaan van de toekomstige bestemming. Bij materiële vaste activa zoals warme gronden is het niet mogelijk kosten toe te voegen (te activeren) omdat er geen sprake is van een transformatieproces.

De aan te kopen grond voldoet aan de kwalificatie van 'warme' grond omdat:

- de gronden deel uitmaken van een door de raad vastgestelde omgevingsvisie of programma voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd én;
- de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied is goed onderbouwd én;

- de gebiedsontwikkeling conflicteert niet met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid én;
- de visie/het masterplan is niet strijdig met beleid van de provincie en/of Rijk én;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

### Kanttekeningen

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

- verkoop van de bouwkavels, het is mogelijk dat de grote vraag naar woningbouw gaat dalen en de ontwikkeling van fase 4 daardoor langer duurt.
- een procedure van het omgevingsplan die nog doorlopen moet worden.
- Het is mogelijk dat de voorbereiding vertraagt, waardoor het proces langer duurt;

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

1.2 *Omgevingsplan aanpassen*

De ontwikkeling van fase 4 vraagt om een nieuw omgevingsplan, omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regels van het nader uit te werken bestemmingsplan Emmelhage 2004.

### Planning/uitvoering

Na de grondaankoop (beoogd november 2025) kan het omgevingsplan en grondexploitatie fase 4 vastgesteld worden.

Parallel wordt de ontwikkeling civieltechnisch voorbereid om in 2026 te starten met bouwrijp maken.

### Bijlagen

1. Aanbiedingsbrief RVB (vertrouwelijk)
2. Taxatie (vertrouwelijk)
3. Stedenbouwkundige plankaart
4. Haalbaarheidsberekening (vertrouwelijk)

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](mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 2025, no. 25.0001170;

gelet op artikel en 189 en 192 van de Gemeentewet

**B E S L U I T:**

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 9.172.000,- voor de verwerving van de percelen sectie AX met nummers 755 en 757 voor de ontwikkeling van Emmelhage fase 4;
2. De 19<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 15 september 2025.

De griffier,

de voorzitter,

