Raadsvoorstel

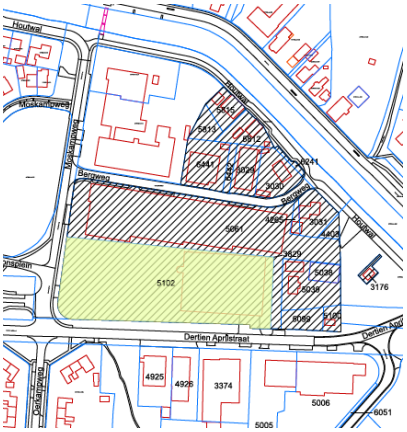
Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Kredietaanvraag t.b.v. Grondaankoop Voorkeursrechtgebied
Portefeuillehouder/Teamleider	:	J. Nijboer/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085249649

Datum collegevergadering
28 oktober 2025

Voorgesteld besluit
1. Akkoord te gaan met de aankoop van Moskampweg 11 te Oosterwolde, en
2. Hiervoor een aankoopkrediet van € 1.320.000,00 (één miljoen driehonderdtwintigduizend euro) beschikbaar te stellen
3. Voor de voorbereidende werkzaamheden een krediet van € 120.000,– beschikbaar te stellen
4. Kennis te nemen van de indicatieve saneringskosten van de aan te kopen grond bij functiewijziging naar wonen

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
In juli 2024 heeft uw gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op meerdere percelen in het gebied nabij het centrum van Oosterwolde, dat ook wel het Stationskwartier wordt genoemd. Naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht heeft Arriva de voormalige busremise aan de Moskampweg 11 in Oosterwolde (kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie C nummer 5102) te koop aangeboden aan gemeente Ooststellingwerf. Dit aanbod heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming van koop door de gemeente, onder voorbehoud van goedkeuring van het college en de gemeenteraad. Om de aankoop te kunnen doen is een krediet benodigd en wordt de raad voorgesteld om dit krediet beschikbaar te stellen.



Argumenten
1.1 *Met deze eerste aankoop zet de gemeente een duidelijke stap richting de verdere planontwikkeling*
De vestiging van het voorkeursrecht in 2024 had als doel de gemeente meer grip te geven op de gebiedsontwikkeling rondom het centrum van Oosterwolde. Door deze aankoop wordt dit doel concreet gemaakt: de gemeente vergroot haar grondpositie en komt een stap dichterbij de toekomstige woningbouwplannen. Een eerste verkenning laat zien dat er in het Stationskwartier ruimte is voor ongeveer 80 tot 100 woningen. De ontwikkeling van het gebied zal naar verwachting gefaseerd plaatsvinden, waarbij het zuidelijke deel van het Stationskwartier als eerste fase wordt ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van het Stationskwartier moet vanaf het begin rekening worden gehouden met de bestaande maatschappelijke functies in het gebied.

1.2 Deze eerste aankoop is een belangrijke stap bij verdere planontwikkeling.
Deze aankoop laat zien dat de gemeente actief gebruik maakt van het voorkeursrecht én bereid is te investeren in de ontwikkeling van dit gebied. Dit vergroot de bestuurlijke en marktgerichte geloofwaardigheid van het project en kan marktpartijen stimuleren om mee te werken aan de verdere planvorming.

1.3 De aankoop versterkt de onderhandelingspositie van de gemeente
Een grotere grondpositie in het voorkeursrechtgebied geeft de gemeente een betere uitgangspositie bij de planvorming en bij gesprekken met marktpartijen voor het ontwikkelen van deze toekomstige woningbouwlocatie.

1.4 Door in de aanbodfase overeenstemming te bereiken, voorkomt de gemeente juridische procedures
Het is voor de gemeente beter om in de aanbodfase tot afspraken met Arriva te komen. Lukt dat niet, dan kan Arriva de rechter vragen de prijs vast te stellen (artikel 9.16 Omgevingswet). Dit kan leiden tot vertraging, extra kosten en onzekerheid over de uiteindelijke prijs. De gemeente is in beginsel niet verplicht om te kopen; het voorkeursrecht geeft slechts een recht van eerste koop. Die situatie verandert alleen wanneer de rechter de prijs heeft vastgesteld, de beschikking onherroepelijk is geworden én Arriva binnen drie maanden de gemeente verzoekt mee te werken aan de levering. In dat geval moet de gemeente de grond afnemen tegen de door de rechter bepaalde prijs (artikel 9.20 Omgevingswet).

2.1 Het budgetrecht ligt exclusief bij de gemeenteraad
Hoewel college op grond van artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten, is voor de financiële dekking van de aankoop een besluit van de raad noodzakelijk. Daarnaast is het bedrag van deze aankoop hoger dan het mandaat aan het college voor strategische aankopen.

2.2 Voor de aankoop geldt een ontbindende voorwaarde, waardoor de raad het laatste woord heeft over de aankoop
In de koopovereenkomst is afgesproken dat de aankoop van de grond alleen doorgaat als de raad akkoord gaat met de aankoop door het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Wordt er geen krediet toegekend, dan wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Deze ontbindende voorwaarde waarborgt dat de raad het budgetrecht volledig kan uitoefenen en dat de uiteindelijke beslissing over de aankoop van de grond bij de raad ligt.

2.3 De grond wordt aangekocht voor de marktwaarde
Met de eigenaar van de grond is overeengekomen dat de gemeente deze grond kan aankopen tegen een marktconforme koopprijs zoals genoemd in bijlage 1. Het taxatierapport (bijlage 2) laat zien dat de aankoopprijs marktconform is. De directe aankoopkosten zijn naast de koopprijs de kosten voor het inschakelen van een taxateur, een aankoopmakelaar en een notaris.

3.1 Voorbereidingskosten zijn noodzakelijk om het gebiedsproces zorgvuldig te doorlopen
Met het voorbereidingskrediet kunnen de benodigde onderzoeken (ecologie, bodem, ruimtelijk kader) en externe begeleiding worden uitgevoerd die nodig zijn voor een verantwoorde gebiedsontwikkeling. Dit geeft ons tijdig inzicht in milieu- en planologische randvoorwaarden, zodat risico’s (zoals saneringskosten of beperkingen door wetgeving) vroeg in beeld komen. Deze onderzoeken vormen uiteindelijk de basis voor onderbouwde besluitvorming in volgende fases van deze ontwikkeling.

3.2 Het voorbereidingskrediet geeft de gemeente regie in de planvorming
Door te investeren in de voorbereiding kunnen we de ruimtelijke kaders en kwaliteitseisen vaststellen voordat marktpartijen instappen. Daarmee voorkomen we dat de ontwikkeling eenzijdig wordt gestuurd door

commerciële belangen, terwijl gemeentelijke doelen zoals betaalbare woningbouw, duurzaamheid en goede inpassing in de omgeving juist geborgd moeten worden.

3.3 De voorbereidingskosten worden geactiveerd
De voorbereidingskosten worden geactiveerd op de balans. Bij het openen van de grondexploitatie worden deze kosten hier aan toegevoegd. Binnen een periode van vijf jaar moet een exploitatie geopend zijn om deze kosten te kunnen toerekenen. Als dit niet het geval is wordt het bedrag van de voorbereidingskosten ten laste van de begroting gebracht of wordt een voorziening getroffen.

4.1 Uw raad wordt tijdig geïnformeerd over de mogelijke saneringskosten
Alleen bij wijziging van de bestemming van de grond naar 'Wonen' is een bodemsanering noodzakelijk De geraamde kosten hiervan staan vermeld in bijlage 2. Volgens bijlage 5 van de *Notitie Materiële Vaste Activa 2020*[1] *(MVA 2020)* worden kosten voor bodemsanering niet als investeringen aangemerkt. Deze kosten dienen te worden verantwoord als verliespost, ongeacht of zij samenhangen met nieuwe investeringen (zoals de ontwikkeling van een bouwlocatie) of met bestaande activa (zoals vervuiling onder gemeentelijke gebouwen). Dit betekent dat een eventuele toekomstige sanering niet kan worden geactiveerd, maar ten laste van het resultaat moet worden gebracht op het moment dat de verplichting zich voordoet.

4.2 De saneringskosten hebben geen invloed op de koopprijs
De taxatie en de koopprijs zijn conform de regels rondom het voorkeursrecht gebaseerd op de huidige bestemming en het huidige gebruik van de grond en het gebouw. Dit betekent dat de werkelijke waarde in de huidige staat als uitgangspunt is genomen. De in bijlage 2 genoemde saneringskosten hebben betrekking op een toekomstige transformatie naar de bestemming 'Wonen' en beïnvloeden de aankoopprijs in dit geval niet. Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente (zie argument 4.1) of voor een in de toekomst nog te selecteren ontwikkelaar van het gebied.

Kanttekeningen

1.1 We hebben voor de korte termijn geen bestemming voor de grond en de gebouwen
Na aankoop kan namens het college (onder mandaat) besloten worden de locatie tijdelijk te gaan verhuren als bedrijfsruimte, totdat de ontwikkeling van start gaat.

1.2 De aankoop maakt de planontwikkeling niet automatisch haalbaar
De ontwikkeling van het voorkeursrechtgebied hangt af van veel factoren. De grondeigendom van het gebied is daar één van. Mochten uiteindelijk de plannen niet doorgaan, dan kan de grond alsnog ingezet worden als bedrijventerrein. Naast een maatschappelijk verlies zal dit waarschijnlijk ook een financieel verlies geven. De grootte van het financiële verlies zal mede afhangen van hoever de plannen op dat moment gevorderd zijn.

1.3 De gemeente heeft na de eigendomsoverdracht nog niet het gehele ontwikkelgebied in handen
Voor de uiteindelijke transformatie van het gebied naar wonen is een planning en fasering nodig, die onder meer afhankelijk is van de voortgang van de grondaankopen. Hoewel de aankoop van het Arriva-terrein nog niet het volledige ontwikkelgebied betreft, vormt het perceel wél een belangrijke eerste stap om de gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Als we actief in gesprek gaan met de overige bedrijven/grondeigenaren in het gebied, is de verwachting dat de start van de ontwikkeling van het Stationskwartier binnen vijf jaar plaats zou kunnen vinden.

---

[1] De MVA 2020 is een notitie van de Commissie BBV (de landelijke commissie die het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) beheert en toelicht) met daarin richtlijnen voor de verwerking van materiële vaste activa in de gemeentelijke administratie.

1.4 Zonder grondaankoop mist de gemeente drie jaar lang regie over de ontwikkeling van het perceel.
Wanneer de gemeente de grond niet aankoopt naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht, ontstaat er op grond van artikel 9.14, lid 1 van de Omgevingswet een periode van drie jaar waarin Arriva vrij is om het perceel aan een willekeurige derde te verkopen. Het gevestigde voorkeursrecht blijft weliswaar ook voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden, maar gedurende deze periode kan de gemeente de regie over de gebiedsontwikkeling niet afdwingen.

1.5 Artikel 9 van de koopovereenkomst geeft een risico voor het tijdstip van de akte van levering
Artikel 9 van de koopovereenkomst (risico-overgang en beschadiging door overmacht) is op verzoek van Arriva aangepast vanwege de interne verzekeringsstructuur van de Arriva-groep: hierdoor kan de gemeente bij eventuele schade aan het te kopen gebouw vóór de juridische levering niet op de verzekeringspenningen van Arriva terugvallen, maar behouden we wel de keuze om de koop te ontbinden of toch uit te voeren. Eventuele schade tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de juridische levering valt onder de gemeentelijke brandverzekering, waarmee de risico's voor de gemeente voldoende zijn afgedekt.

2.1 De waarde van de grond kan dalen
Tussen aankoop en woningbouw zit een relatief lange periode. Wanneer ongunstige marktontwikkelingen zich voordoen of de woningbehoefte verandert, kan dit gevolgen hebben voor de waarde van de grond ten opzichte van de prijs die we er nu voor betalen.

2.2 De investering legt beslag op toekomstige middelen
De kapitaallasten vanwege de aankoop van de grond drukken op de begroting, ook als de herontwikkeling van het Stationskwartier later of anders uitvalt.

2.3 Op dit moment is alleen nog een hele globale grondexploitatieberekening mogelijk
Dit soort ontwikkelingen zijn zelden kostendekkend. Er is nog veel onzekerheid over zowel kosten als opbrengsten van het hele plan, waarvan deze aankoop maar een deel is. Toch wegen de voordelen op tegen deze financiële kanttekening. Met de ontwikkeling van het Stationskwartier ontstaan nieuwe woningen, een versterking van het centrum en een verbetering van de leefbaarheid in dit deel van Oosterwolde. Deze maatschappelijke opbrengsten rechtvaardigen daarmee de investeringen waar de gemeente nu voor staat, ook als de grondexploitatie niet volledig sluitend is.

3.1 De voorbereidingskosten vormen een investering terwijl de uiteindelijke ontwikkeling nog niet vaststaat.
Het beschikbaar stellen van € 120.000,00 aan voorbereidingskrediet betekent dat de gemeente kosten maakt in een fase waarin de definitieve invulling van het gebied nog niet is vastgesteld. Er is een kans dat bepaalde onderzoeken of voorbereidingsactiviteiten achteraf slechts beperkt benut worden, bijvoorbeeld wanneer de marktselectie anders uitpakt of de planvorming een andere richting krijgt. Toch verkleinen de voorbereidingskosten onzekerheden en vormen daarmee een noodzakelijke voorwaarde om grip te houden op de ontwikkeling. De risico's passen bij een gebiedsontwikkeling van deze omvang.

4.1 De saneringskosten zijn een indicatie
De in bijlage 2 genoemde saneringskosten kunnen wijzigen na verder onderzoek en zijn afhankelijk van de definitieve ontwerp- en uitvoeringskeuzes van dit deel van het gebied. De werkelijke kosten zijn pas inzichtelijk wanneer het volledige bodemonderzoek en de planuitwerking zijn afgerond. Voor nu geeft deze indicatie wel een globaal beeld van de te verwachten kosten in verband met de aanwezige verontreiniging.

Financiële toelichting
Naast de koopsom worden er kosten gemaakt door het inschakelen van een aankoopmakelaar en een notaris. De totale kosten inclusief aankoopkosten bedragen € 1.320.000,00. Zolang de grond in onze eigendom is, rekenen we rente toe. Op dit moment hanteren we daarbij een omslagpercentage van 0,8%.

Het financieren van € 1.320.000 tegen 3% kost jaarlijks ongeveer € 40.000 aan daadwerkelijke rentelasten. Dit wordt dan meegenomen in de totaalfinanciering.

Het onder besluitpunt 3 gevraagde voorbereidingskrediet is aangevraagd vanwege te maken kosten in de voorbereidende fase. Deze voorbereidingskosten bestaan uit het opstellen van het ruimtelijk kader, een ecologisch onderzoek/natuurtoets, bureauonderzoek bodem, veldonderzoek bodem, begeleiding van de marktselectie en interne uren.

Sustainable Development Goals (SDG's)



SDG 8 – Waardig werk en economische groei
Door nu en in de toekomst regie te nemen over grondposities in het Stationskwartier kan gemeente Ooststellingwerf zorgen voor een goede balans tussen wonen, werken en voorzieningen. Dat stimuleert de lokale economie, werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

SDG 9 – Industrie, innovatie en infrastructuur
Door het aan te kopen terrein uiteindelijk te benutten voor herontwikkeling naar woningbouw, kan dit bijdragen aan toekomstbestendige infrastructuur en innovatieve gebiedsontwikkeling.

SDG 11 – Duurzame steden en gemeenschappen
De aankoop van de grond draagt bij aan het sturen van de ruimtelijke ontwikkeling in Oosterwolde. De gemeente kan met de aankoop de basis leggen voor een leefbare, duurzame en goed bereikbare woon- en werkomgeving.

Inwonersparticipatie

Voor deze fase van grondaankoop en voorbereidingskrediet is inwonersparticipatie niet van toepassing. Bij de verdere planontwikkeling en de voorbereiding van het omgevingsplan voor het Stationskwartier, wordt participatie nadrukkelijk ingezet.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad van Ooststellingwerf gaat akkoord met de aankoop van Moskampweg 11 in Oosterwolde (voormalig terrein Arriva). Hiervoor heeft de gemeenteraad een aankoopkrediet en voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Vervolg

Nadat uw raad het aankoopkrediet beschikbaar heeft gesteld, zal de koopovereenkomst tussen de gemeente en Arriva definitief worden, waarna een notaris de akte van eigendomsoverdracht van het perceel zal opstellen. Met het passeren van de akte wordt de Gemeente Ooststellingwerf juridisch eigenaar van het perceel. Met het voorbereidingskrediet zal verdere ontwikkeling van de plannen plaats gaan vinden.

De verwachting is dat in het plangebied op termijn ongeveer 80 tot 100 woningen gebouwd kunnen worden, afhankelijk van de hoogte van eventuele appartementsgebouwen. Om de herontwikkeling op middellange termijn mogelijk te maken, zal waar nodig actief worden gewerkt aan de verwerving van de verdere

benodigde grond in het plangebied. De woningen worden vervolgens op een zorgvuldige manier ingepast in de verdere planvorming van het gebied.

Planning & communicatie

Over de uitwerking van de plannen en eventuele vervolgbesluiten wordt uw raad en waar nodig de omgeving tijdig geïnformeerd. Ten aanzien van de in de bijlages 1, 2 en 3 (koopovereenkomst, kostenindicatie bodemverontreiniging en taxatierapport) genoemde informatie heeft het college de verplichting tot geheimhouding opgelegd. Als de informatie in deze documenten openbaar zou worden, kan dat nadelige gevolgen hebben voor de gemeente én mogelijk voor Arriva. Afhankelijk van de voortgang van verdere aankopen in het gebied zal uw raad op een later moment worden geïnformeerd over het moment waarop de geheimhouding van deze bijlagen kan worden heroverwogen.

Evaluatie

De raad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang via de reguliere P&C-cyclus en afzonderlijke voortgangsrapportages bij belangrijke mijlpalen in de planontwikkeling. Bij de verdere gebiedsontwikkeling wordt geëvalueerd of de voorbereiding en aankoop bijdragen aan de gestelde doelstellingen en fasering van het Stationskwartier. Tevens wordt uw raad betrokken bij volgende aankopen in het Stationskwartier.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Geheime bijlagen

1. Koopovereenkomst
2. Kostenindicatie bodemverontreiniging
3. Taxatierapport

Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025;

gelet op afdeling 9.2 van de Omgevingswet en artikel 189 van de Gemeentewet;

Besluit

1. Akkoord te gaan met de aankoop van Moskampweg 11 te Oosterwolde, en
2. Hiervoor een aankoopkrediet van € 1.320.000,00 (één miljoen driehonderdtwintigduizend euro) beschikbaar te stellen
3. Voor de voorbereidende werkzaamheden een krediet van € 120.000,– beschikbaar te stellen
4. Kennis te nemen van de indicatieve saneringskosten van de aan te kopen grond bij functiewijziging naar wonen

Besloten in de openbare vergadering van 25 november 2025.

, griffier. , voorzitter.