



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	1 november 2022
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Aankoop (rest)percelen Randweg
Portefeuillehouder	:	wethouder Brands
Commissie Werken en Wonen	:	30 november 2022
Raadsvergadering	:	15 december 2022

Samenvatting:

De Randweg in Boekel is een provinciale weg die in juni 2021 is geopend. De Provincie Noord-Brabant heeft ten behoeve van deze weg percelen aangekocht, waarbij een aantal restpercelen is overgebleven. In dit voorstel vragen wij aan de raad van de gemeente Boekel om budget beschikbaar te stellen om deze percelen aan te kopen. Deze percelen worden in de toekomst verkocht en kunnen worden ingezet als ruilgrond. Tevens ligt een aantal van de aan te kopen percelen in complex Lage Raam, waar in de toekomst een bedrijventerrein is gepland.

Voorgesteld besluit:

1. Budget beschikbaar te stellen ten bedrage van € 618.100 voor de aankoop van de (rest)percelen nabij de randweg;
 2. In de herziening grondbedrijf 2023 een extra budget op te nemen van € 69.500 in complex Lage Raam voor de aankoop van de in het complex aan te kopen gronden.
-

Inleiding/probleemstelling:

In juni 2021 is de Randweg in Boekel geopend. Dit is een provinciale weg, waarbij de Provincie Noord-Brabant ten behoeve van deze weg percelen heeft aangekocht. Bij de aankoop van deze percelen zijn restpercelen ontstaan. Er is met de provincie afgesproken dat de gemeente deze restpercelen in overleg zal overnemen na de realisatie van de randweg. In dit voorstel vragen wij u budget beschikbaar te stellen om de percelen aan te kopen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Diverse raadsbesluiten in het kader van de aanleg van de randweg, o.a. besluitvorming ten aanzien van de uitvoeringsovereenkomst inzake de uitvoering van de randweg Boekel en bestemmingsplan Randweg.

Beoogd resultaat:

In dit voorstel vragen wij u om budget beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden. Indien uw gemeenteraad dit budget beschikbaar stelt, zullen de gronden worden aangekocht. Deze gronden kunnen dienen als ruilgrond die bijvoorbeeld ingezet kunnen worden bij de aankoop van

gronden ten behoeve van grondbedrijfcomplexen. Daarnaast zit een deel van de aan te kopen gronden in het complex Lage Raam (toekomstig bedrijventerrein).

Keuzemogelijkheden:

U kunt ervoor kiezen om geen budget beschikbaar te stellen om de gronden aan te kopen. Indien u hiervoor kiest kunnen de gronden (m.u.v. gedeelte van de gronden in Lage Raam) niet worden aangekocht en zijn er in de gemeente Boekel op dit moment geen ruilgronden beschikbaar die in andere projecten kunnen zorgen voor afspraken voor de aankoop van gronden. Daarnaast zijn er in het verleden (informele) afspraken gemaakt met de Provincie over de aankoop van deze percelen door de gemeente Boekel. Wij adviseren u daarom om budget beschikbaar te stellen voor de aankoop van de gronden.

Argumenten:

In dit voorstel vragen wij u om budget beschikbaar te stellen voor de aankoop van de restpercelen. Deze aankoop willen wij doen om de volgende redenen:

1. Een aantal percelen is opgenomen in complex Lage Raam. Doordat deze percelen rechtstreeks van de Provincie kunnen worden aangekocht hoeft er geen schadeloosstelling te worden betaald, maar een marktwaarde. De gronden in dit complex worden aangekocht ten behoeve van het toekomstige bedrijventerrein Lage Raam.
2. De gemeente Boekel heeft op dit moment geen percelen in eigendom die zij kan inzetten als ruilgrond. Ruilgrond is in enkele gevallen benodigd om minnelijke overeenstemming te krijgen met een grondeigenaar waarvan de gemeente Boekel gronden wil aankopen (denk hierbij aan de ontwikkeling naar nieuwbouwwijken).
3. Er is (informeel) met de Provincie Noord-Brabant afgesproken dat de gemeente restpercelen aankoopt die de Provincie in eigendom heeft verkregen bij de aankopen voor de Randweg.
4. Een gedeelte van de gronden betreft goede agrarische gronden die de gemeente (tijdelijk) kan verpachten indien de gronden niet direct worden verkocht.

De gronden zijn getaxeerd en worden aangekocht tegen marktwaarde. Deze marktwaarde is getaxeerd door een gecertificeerd taxateur.

Financiële gevolgen en dekking:

De totale aankoop van de percelen bedraagt € 1.487.500 plus afwikkelingskosten van € 5.000. Deze afwikkelingskosten bestaan uit notaris- en kaderkosten en de kosten voor het bodemonderzoek en eventuele aanvullende onderzoeken.

De aankopen zijn gedeeltelijk meegenomen in een grondexploitatie, namelijk Lage Raam. Dit gaat over de aankoop van het perceel Lage Raam 6 en tevens de aankoop van een perceel grond ten behoeve van een waterberging aan de andere zijde van de randweg. Ook hoort hier een perceel bij met bomenrij. Van het totaal is € 804.900 gedekt uit de exploitatie Lage Raam. Vanwege de aankoop van het perceel met bomenrij en waardering in de taxatie is in de exploitatie Lage Raam nog niet voldoende budget beschikbaar voor de aankoop van deze percelen. In de herziening van de exploitatie Lage Raam 2023 wordt voor deze aankoop een extra bedrag opgenomen van € 69.500 (plus aanvullende kosten 50% van totaal € 5.000).

De "overige" gronden worden op termijn verkocht, daarom worden deze deels op de balans geactiveerd. Deze staan dan op de balans voor een bedrag van € 565.000. De percelen kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie N nummers 1415 en 1442 plus aanvullende kosten (50% van totaal € 5.000) voor een bedrag van € 53.100 zullen ten laste worden gebracht van de exploitatie in de Algemene Dienst, aangezien niet wordt verwacht dat deze in de markt kunnen worden verkocht (incourante percelen).

Deze kosten zullen onderdeel uitmaken van het jaarrekeningresultaat 2022 of worden meegenomen met de voorjaarsnota 2023. Dit is afhankelijk van het moment van passeren van de akte bij de notaris.

Risico's:

De gronden worden aangekocht tegen marktwaarde die is getaxeerd door een gecertificeerd taxateur. Het risico is dat de gemeente Boekel de gronden aankoopt en deze vervolgens niet kan doorverkopen, waardoor deze op de balans blijven staan. Wij achten dit risico minimaal vanwege de grote vraag naar (landbouw)gronden. Tevens is aan een gedeelte van de gronden al een mogelijke bestemming toegekend in verband met de ontwikkeling bij Lage Raam. Dit complex is reeds in de grondbedrijf rapportage opgenomen. Uw gemeenteraad zal over dit bestemmingsplan later besluiten. Indien de gronden niet op korte termijn kunnen worden verkocht, zullen deze worden verpacht.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie:

Nadat uw gemeenteraad budget beschikbaar heeft gesteld zal het college van burgemeester en wethouders de koopovereenkomst met de provincie ondertekenen. Deze overeenkomst wordt aan de notaris toegestuurd, zodat de gronden formeel aan de gemeente Boekel worden overgedragen.

Voorstel:

1. Budget beschikbaar te stellen ten bedrage van € 618.100 voor de aankoop van de (rest)percelen nabij de randweg;
2. In de herziening grondbedrijf 2023 extra budget voor op te nemen van € 69.500 in complex Lage Raam voor de aankoop van de in het complex aan te kopen gronden.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Overzicht van de aan te kopen percelen