Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	Datum
25 mei 2023	20 maart 2023
Agendanummer	**Portefeuillehouder**
	P.N. Middelkoop
Zaaknummer	
018443291	

Onderwerp

Aan- en verkopen kinderboerderij Triade-Vitree

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. De in de realisatieovereenkomst afgesproken schadeloosstellingsvergoeding met 30% te verhogen tot een bedrag van € 1.137.500,- (incl. btw);
2. De gevolgen te verwerken bij de herziening grondexploitaties 2023.

Inleiding

Achtergrond

De gemeente is vanaf begin 2017 in gesprek met Triade-Vitree over de mogelijke verplaatsing van de Kinderboerderij “De Stekplek”, thans gevestigd te 8322 NB Urk, aan de Urkerweg 62, naar een locatie in de Zeeheldenwijk. De aanleiding van de verplaatsing is gelegen in de aanleg van een nieuwe rotonde op de Urkerweg ter hoogte van de huidige kinderboerderij.

De rotonde is nodig voor de ontsluiting van de Zeeheldenwijk. Triade-Vitree heeft aangegeven haar volledige medewerking te verlenen aan de realisatie van de betreffende rotonde. Om de rotonde mogelijk te kunnen maken heeft de Gemeente gronden benodigd welke thans in eigendom zijn bij Triade-Vitree, waarbij Partijen de voorkeur geven aan verplaatsing van de kinderboerderij De Stekplek.

Op 21 mei 2019 heeft het College het besluit genomen om een realisatieovereenkomst aan te gaan met Triade-Vitree. In de realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over aankopen van gronden door Triade in Zeeheldenwijk en de aankoop van de Kinderboerderij door de gemeente Urk. De aankopen zal plaatsvinden met gesloten beurs.

Naast het aan- en verkoopbedrag is afgesproken dat de gemeente een schadeloosstellingsvergoeding van € 875.000,00 (incl. btw) betaalt aan Triade-Vitree, welke onder meer betrekking heeft op de hinder die Triade-Vitree ondervindt als gevolg van de aanleg van de rotonde en het feit dat door de verplaatsing Triade-Vitree nieuwe opstallen dient te realiseren alsmede het terrein dient in te richten.

Door de archeologische werkzaamheden in het plangebied en een gerechtelijke procedure met betrekking tot het bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van de nieuwe kinderboerderij in de Zeeheldenwijk vertraging opgelopen. In deze periode van vertraging is de markt namelijk sterk veranderd. De bouwkosten zijn in de tussentijd met circa 30% gestegen en Triade-Vitree

ondervindt langer hinder van de bouw van de rotonde en het OV-hub dan ten tijde van het sluiten van de realisatieovereenkomst gedacht werd. De onvoorziene omstandigheden met betrekking tot de vertraging zijn Triade-Vitree niet aan te rekenen. Daarom wordt voorgesteld dat de gemeente de afgesproken schadeloosstellingsvergoeding verhoogt met 30% tot een bedrag van € 1.137.500,00 (incl. btw)

Beoogd resultaat / effect

Het doel van dit collegevoorstel is het realiseren van een rotonde en OV-hub door middel van de aankoop van de benodigde gronden aan de Urkerweg evenals het realiseren van een nieuwe kinderboerderij in de Zeeheldenwijk door middel van de verkoop van de benodigde gronden. Met het beoogde besluit wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van bestemmingsplan “Zeeheldenwijk”

Argumenten

1.1 De onvoorziene omstandigheden met betrekking tot de vertraging zijn Triade-Vitree niet aan te rekenen.
1.2 Met het verhogen van de schadeloosstellingsvergoeding in combinatie met het opschalen in zorgplaatsen, is het voor Triade-Vitree mogelijk om de business case sluitend te krijgen. Dit heeft als gevolg dat het OV-hub en de rotonde gerealiseerd kunnen worden en dat de kinderboerderij op Urk kan worden behouden. Op deze manier blijft de zorg gecontinueerd.

Evaluatie

N.V.T.

Kosten, baten, dekking

Om de ontwikkeling van de rotonde en het OV-hub doorgang te laten vinden en een kinderboerderij op Urk te behouden is het voorstel om de schadeloosstellingsvergoeding te verhogen met 30% van het afgesproken bedrag, wat uitkomt op een totale vergoeding van € 1.137.500,- euro (incl. btw).

De eerder afgesproken schadeloosstellingsvergoeding ad €875.000,- is opgenomen als onderdeel van de bovenwijkse voorzieningen die zijn meegenomen in de Herziene Grondexploitatie 2022. Deze grondexploitatie is in december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Door de eerder voorgestelde verhoging van de vergoeding moet een extra bedrag van € 262.500,- worden betaald.

Voorgesteld wordt om dit bedrag te dekken conform de verdeelsleutel bovenwijkse voorzieningen zoals deze is als onderdeel van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2022. In de grondexploitatie is de btw compensabel. Het bedrag dat wordt verantwoord in de grondexploitatie bedraagt € 216.942,15 exclusief btw. In het onderstaande overzicht is deze verdeelsleutel naar de verschillende complexen en exploitatiegebieden weergegeven:

Complex	Bijdrage	Bedrag
Zeeheldenwijk	51%	€ 110.640,50

Algemene dienst (AD)	**24,5%**	**€ 53.150,82**
Oranjewijk	**24,5%**	**€ 53.150,83**

Deze verdeelsleutel is gebaseerd op verkeersmodellering uitgevoerd door Goudappel.

Over de aankoopprijs van grond mag niet worden afgeschreven. Daarom zal er alleen extra rente worden toegerekend over het bedrag dat zal worden toegerekend aan de Algemene dienst. Dit leidt tot een extra rentelast van € 690,96. (€ 53.150,82* 1,3%). Dit wordt structureel gedekt uit de in de begroting opgenomen stelpost 1830799 aanvullende bovenwijkse voorzieningen.

Conform artikel 6.2.3. Lid C Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogen de kosten van de schadeloosstellingsvergoeding worden toegerend aan een grondexploitatie. Deze kosten zijn onderdeel van de zogenoemde “kostensoortenlijst”. Dit zijn kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. De bedragen zullen worden verwerkt in het geheel van de herzieningen van de grondexploitaties 2023. Dit geldt ook voor het structurele bedrag van € 690,96 dat wordt toegerekend aan de “Algemene Dienst”.

Bijlage

1. Situatietekening AK2022_1018_01;
2. Situatietekening ZH2023_0119_01;
3. Koopovereenkomst Gemeente Kinderboerderij Triade;
4. Koopovereenkomst Triade Zeeheldenwijk Urk;

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018443291

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 25 mei 2023

gezien het advies van Commissie I d.d. 26 april 2023

besluit:

1. De in de realisatieovereenkomst afgesproken schadeloosstellingsvergoeding met 30% te verhogen tot een bedrag van € 1.137.500,- (incl. btw);
2. De gevolgen te verwerken bij de herziening grondexploitaties 2023.

Urk, 25 mei 2023,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,