Voorstel raad

Nummer
B.5
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
18 april 2024	26 maart 2024

Onderwerp
Krediet grondaankoop Wiron Ruiters

Kern van het voorstel
De stichting Hippolyte, ook wel bekend als De Wiron Ruiters, gevestigd aan de Lonjeweg 1 in Hippolytushoef, wil een deel van hun grond, dat ongeveer 2,3 hectare groot is, verkopen aan de gemeente. Het gaat om een stuk grasland en een buitenbak van de manege. De manege en parkeerplaats blijven in eigendom van de stichting.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een krediet beschikbaar te stellen van € 195.000 voor de aankoop van circa 2,3 hectare grond, zijnde een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Wieringen, sectie H, nummer 274.

Wettelijke grondslag
Gemeentewet: de raad heeft op basis hiervan budgetrecht en het college is bevoegd op basis van artikel 160 een overeenkomst te sluiten.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 april 2024. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Stichting Hippolyte wil een deel van hun grond verkopen om opbrengsten te realiseren. Door een verandering in de sport wordt er meer gereden op zand en minder op gras. Het grootste gedeelte van het eigendom beslaat uit grasland, waardoor een deel voor de stichting overbodig is.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
- Het vergroten van de kansen om tot een herinrichting te komen van functies in en rondom Hippolytushoef. - Meer regie houden om een ruimtelijke goede invulling van Hippolytushoef mogelijk te maken.

Motivering per voorgesteld besluit
In mei 2024 starten we met het maken van een ontwikkelvisie voor Hippolytushoef. In het kader van deze visie heeft het college besloten deze gronden aan te willen kopen. Omdat hiervoor een krediet noodzakelijk is, wordt het aankoopbedrag van de grond via dit voorstel bij de raad aangevraagd. De gemeente heeft momenteel weinig grondeigendom in deze omgeving en dat kan wel wenselijk zijn wanneer we ontwikkelingen mogelijk willen maken. In de visie wordt namelijk duidelijk hoe we de toekomst van Hippolytushoef zien en waar er ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk worden geacht. Mogelijk zijn bepaalde gronden interessant voor ontwikkeling en kunnen we die gronden uitruilen met deze aan te kopen gronden. Ook kan het zijn dat bepaalde functies uit het dorp verplaatst moeten worden. Daarvoor kunnen deze gronden ook interessant zijn. De koopsom is gebaseerd op € 7,50 per vierkante meter. Dit is marktconform voor de huidige bestemming die momenteel op de grond rust.

Deze aankoop past niet helemaal binnen de huidige Nota Grondbeleid. In deze nota laten we initiatieven zoveel mogelijk bij de markt liggen en grijpen we alleen in wanneer de markt het nalaat. Daar is hier nog geen sprake van. Er ligt een nieuwe Nota Grondbeleid klaar waarin dergelijke aankopen wel mogelijk en wenselijk zijn, maar deze nota is nog niet vastgesteld. Vandaar dat er hierbij aan de gemeenteraad wordt gevraagd om af te wijken van de huidige Nota Grondbeleid en voor de aankoop van deze grond krediet beschikbaar te stellen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

1. Een kanttekening is dat de ontwikkelmogelijkheden voor dit perceel beperkt zijn. Vanuit het bestemmingsplan ligt er een specifieke bestemming op het perceel, namelijk de bestemming 'Manege'. Er zijn niet veel mogelijkheden binnen deze bestemming. Bij aankoop van de grond moet de gemeente zeer waarschijnlijk in de toekomst een ruimtelijke procedure doorlopen om iets mogelijk te maken op het perceel. De provincie moet hierin worden meegenomen en geraadpleegd. Daarnaast moet een nieuwe invulling passen binnen de regels van de Omgevingsverordening Noord-Holland (in het bijzonder artikel 6.14 en 6.19). De locatie ligt in bijzonder provinciaal landschap. Dit geeft een extra uitdaging bij het vinden van een toekomstige invulling van dit perceel. Overigens is dit voor bijna alle gronden rondom Hippolytushoef het geval. Ondanks deze uitdaging is het financiële risico van deze aankoop zeer gering. De grond wordt marktconform aangekocht en wanneer de grond in de toekomst niet nodig blijkt te zijn, is de verwachting dat deze grond weer kan worden verkocht voor minimaal hetzelfde bedrag als de aankoopsom. Onder aan de streep wordt er dan nog steeds geen verlies geleden.

2. Een andere kanttekening is dat met de stichting is afgesproken dat zij een deel van de grond, welke wordt verkocht aan de gemeente, mag blijven gebruiken voor de huidige buitenbak met zand en nog twee nieuw te realiseren buitenbakken met zand. Dit gaat om ongeveer 1 hectare grond. Over de overige 1,3 hectare kunnen we per direct beschikken. Op het moment dat de gemeente de grond met de buitenbakken ook zelf wil inzetten of wil ontwikkelen moet de gemeente kijken naar een alternatieve locatie voor de buitenbakken. Omdat deze bakken dicht bij de manege moeten zijn, is de kans groot dat het dan gaat om een complete verplaatsing van de stichting, inclusief manege en parkeerplaatsen. Toch wordt ook deze grond nu gelijk aangekocht, omdat het de gemeente meer mogelijkheid geeft tot het uitruilen van gronden of verplaatsen van functies.

3. Wanneer de grond in eigendom is van de gemeente zal het beheer en onderhoud, met uitzondering van de buitenbakken van de manege, bij de gemeente komen te liggen. Het is een optie om de grond, zolang we het zelf nog niet gebruiken, te verhuren aan een derde of te laten gebruiken als bijvoorbeeld grasland door een derde.

Alternatieven (incl. argumenten)
De stichting Hippolyte toestemming geven om hun perceel te splitsen. De gemeente koopt in dat geval geen grond aan.

Financiële gevolgen	
Kosten	De rentelasten van de aankoopsom van circa € 195.000,-
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: -
Fiscale gevolgen	Overdrachtsbelasting 10,4%
Toelichting: de koopsom: € 172.500,- (afhankelijk van definitief oppervlak), kosten OVB: € 17.940,- (ook afhankelijk van definitief oppervlak), notaris- en Kadasterkosten: € 4.000 (schatting). Totale investering komt hiermee op € 195.000. De Kapitaallast van deze investering moet in de exploitatie worden opgenomen. Aangezien op Grond niet wordt afgeschreven gaat het enkel om de rente lasten. De rente waar nu mee wordt gerekend (Omslagrente is 1,6%) ca 3.300,- kan gedekt worden binnen de huidige begroting.	

Communicatie
Na het besluit wordt de stichting Hippolyte op de hoogte gesteld en vervolgens het traject met de notaris in gang gezet.

Bijlagen
1. Situatietekening