



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	20 april 2021
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Aankoop gronden Neerbroek 3
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

De gemeente komt in de mogelijkheid 9000 m2 landbouwgrond aan te kopen aan de Neerbroek 3. De grond ligt nabij het toekomstig bedrijventerrein Lage Raam en aan de randweg. Het college stelt de raad voor dit te zien als een strategische aankoop en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen van de mogelijkheid om in eigendom te komen van strategische gronden nabij bedrijventerrein Lage Raam.
 2. Instemmen met de aankoop van 9000 m2 voor € 135.000 exclusief bijkomende kosten.
 3. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000.
-

Inleiding/probleemstelling:

De eigenaar van het perceel Neerbroek 3 heeft een deel van zijn perceel te koop aangeboden aan de gemeente. Hij wil 9000 m2 verkopen.

De grond is strategisch gelegen. Zowel door de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam als de nabijheid van de randweg.

In overleg is de waarde vastgesteld op € 15,-/m2. De raad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000 om de aankoop mogelijk te maken.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Aanleg randweg -> vele besluiten in de periode 2004-2020.
- Aankoop gronden A. Biemans in het kader van de kavelruil Randweg.
- Raadsbesluit gebiedsvisie Lage Raam najaar 2020.

Beoogd resultaat:

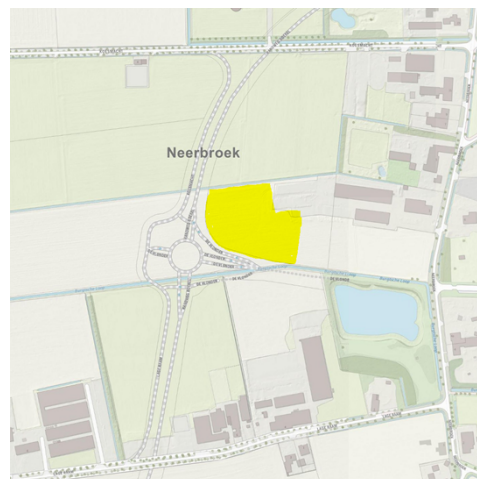
Verwerving van strategisch gelegen gronden.

Keuzemogelijkheden:

We kunnen er natuurlijk voor kiezen niet te kopen. We menen echter dat de gronden dusdanig goed zijn gelegen en de prijs dusdanig is dat wij geen redenen zien voor andere keuzes.

Argumenten:

- Voor: Strategische ligging aan de randweg. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt zijn de gronden ruimtelijk kansrijk gelegen. Ze liggen aan de rotonde Vlonder. De invalsweg van ons bedrijventerrein De Vlonder. Tevens de invalsweg waarlangs bedrijventerrein Lage Raam zal worden ontwikkelt.
- Voor: Afspraak die we tegelijk bij de aankoop kunnen maken inzake voorkeursrecht op de totale kavel Neerbroek 3. Het nu aan te kopen perceel ligt interessant. Het resterende deel van Neerbroek 3 is echter zeker zo interessant. De particulier stemt in met de voorwaarde bij de aankoop dat de gemeente het voorkeursrecht krijgt op het resterende deel (inclusief bedrijfsbebouwing en woning).



- Voor: Visie “dorpsmantel noord-west”: In de visie wordt een toekomstverwachting uitgesproken voor het gebied tussen de bestaande bebouwing en de randweg. De ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam speelt daarin een voorname rol. Het betreffende perceel ligt direct ten noorden van het bedrijventerrein en heeft enige ontwikkelpotentie. In de visie is dat met de speciale arcering en de markering “zichtlocatie” aangegeven.



- Tegen: De aankoop is niet voorzien in de lopende begroting en niet opgenomen in de grondbedrijfrapportage (vigerende complexen). Zoals gezegd, de gronden worden ons door de particulier aangeboden. We hebben daar nog geen kant en klaar plan liggen. De gronden worden daarom gestald in de algemene dienst als strategische voorraad.

Financiële gevolgen en dekking:

Met de verkopende partij is een verkoopprijs overeen gekomen van € 15,- per m². Gezien de ligging van de grond en het voorkeursrecht op de restkavel een acceptabele prijs. Mocht in de toekomst worden gekozen voor ontwikkeling (bestemmingswijziging) dan zal een nabetaling plaatsvinden gebaseerd op een nader vast te stellen inbrengwaarde bij de dan beoogde bestemming.

De aankoopprijs is nu € 135.000. Inclusief bijkomende kosten (inmeten, onderzoek, kadaster, notaris) ramen wij de totale kosten op € 150.000. Daarvoor vragen wij krediet.

Zoals gezegd is de aankoop nog niet voorzien in de begroting 2021. De aankoop maakt ook geen onderdeel uit van een grondbedrijfcomplex. De aankoop zal daarom moeten gebeuren vanuit de Algemene Dienst.

Voor de Algemene Dienst betekent dit dat jaarlijks de rentelast op deze aankoop moet worden gedragen. Die is nu 1%. Aldus en jaarlijkse kostenpost van € 1.500 per jaar.

Risico's:

We kopen voor een bedrag hoger dan de waarde van de huidige landbouw bestemming. Mocht de bestemming uiteindelijk niet wijzigen dan hebben we relatief dure landbouwgrond in ons bezit.

Voorstel:

1. Kennisnemen van de mogelijkheid om in eigendom te komen van strategische gronden nabij bedrijventerrein Lage Raam.
 2. Instemmen met de aankoop van 9000 m2 voor € 135.000 exclusief bijkomende kosten.
 3. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000.
-

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris, de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 1 aankoopshets