Voorstel raad

Nummer
C.12
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 juni 2025	27 mei 2025

Onderwerp
Gebiedsontwikkeling Randweg Anna Paulowna

Kern van het voorstel
Er is een grote woningbehoefte, ook in Anna Paulowna waar de laatste nieuwbouwplannen bijna zijn voltooid. Er is onderzocht wat hierna de meest logische ontwikkellocatie is voor nieuwe woningen in dit dorp. Hier komt het gebied rondom de Randweg uit als meest geschikte locatie. In dit gebied loopt namelijk al een onderzoek om de sportvelden te verplaatsen vanwege de inefficiënte huidige opzet en de komst van een nieuwe sporthal. Nadat er een voorkeursrecht op deze gronden was gevestigd zijn de onderhandelingen met de grondeigenaren opgestart. Dit heeft geleid tot een resultaat en daarmee kunnen we de gronden aankopen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met het opnemen van een krediet van € 7.380.300,- voor de aankoop van de gronden aan de Randweg in Anna Paulowna in de midterm-review 2025; 2. na de besluitvorming bij de midterm-review 2025 de financiële gevolgen (de kapitaalslasten) op te nemen in de begroting 2026 als uitwerking van de genomen besluiten; 3. bij de mid-term review 2025 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 170.000,- voor het uitvoeren van diverse onderzoeken en dit bedrag uiteindelijk als onderdeel van de totale kosten op te nemen in een nog te openen grondexploitatie.

Wettelijke grondslag
Artikel 189 e.v. van de Gemeentewet.

De gemeenteraad besluit: conform besloten
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 juni 2025. Griffier Sjaak Vriend 20-06-2025 Burgemeester A. van Dam (Rian) 20-06-2025

Aanleiding
Sporthal Veerburg in Anna Paulowna is verouderd en zou verplaatst worden naar het huidige sportcomplex Kleine Sluis. Omdat er ook een grote woningbehoefte is in Anna Paulowna, is breder naar de integrale ontwikkeling van dit gebied gekeken. De sportfaciliteiten kunnen mogelijk verplaatst worden naar de percelen aan de zuidkant van de Randweg. Zo kan het huidige inefficiënt ingerichte sportcomplex weer toekomstbestendig worden gemaakt, inclusief de komst van een nieuwe sporthal. Daarnaast ontstaat ruimte voor woningbouw aansluitend op de huidige kern. Op dit moment wordt een haalbaarheidsonderzoek naar verplaatsing van het sportcomplex uitgevoerd. Om die reden heeft het college in 2023 een voorkeursrecht op de percelen ten zuidoosten van de Randweg gevestigd. De onderhandelingen tot aankoop met de twee grondeigenaren zijn daarna direct opgestart en dit heeft onlangs geleid tot een onderhandelingsresultaat.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Uitvoering geven aan actief grondbeleid volgens de Nota Grondbeleid. Daarmee houden we zelf de controle, de regie en het tempo om te komen tot een toekomstbestendig sportcomplex en nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Motivering per voorgesteld besluit
We bouwen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de dorpen te versterken nu de druk op de woningmarkt groot is. Door onder andere de fusie van de twee voetbalclubs is het huidige sportcomplex met twee voetbalkantines niet efficiënt ingericht en niet toekomstbestendig. Ook dient er nog een nieuwe

sporthal gerealiseerd te worden op dit complex. Daarnaast ligt in elk dorp een nieuwbouwopgave. We bouwen op een paar grote locaties ook voor de bovenregionale behoefte, zoals afgesproken in de Woondeal. Hierin zijn voor Hollands Kroon zes versnellingslocaties aangewezen, waar extra tempo maken mogelijk is. De Randweg in Anna Paulowna is één van deze locaties.
Aankoop van de grond is daarmee zeer wenselijk. We houden zelf regie en controle op de inrichting en het tempo van het gebied. Er wordt gekeken of het sportcomplex verplaatst kan worden naar de aangekochte grond, zodat er op het huidige sportcomplex ruimte ontstaat voor woningbouw. Na aankoop wordt de gebiedsontwikkeling verder opgepakt, net zoals het participatietraject dat hierbij hoort. Als dit heeft geleid tot een definitief plan met bijbehorende grondexploitatieberekening, wordt de raad voorgesteld om dit plan te ontwikkelen en hier een grondexploitatie voor te openen.

Adviesbesluit 1 en 2
Er is overeenstemming met de grondeigenaren over de aankoopsom. Hierbij is rekening gehouden met het scenario dat de sportfaciliteiten mogelijk verplaatst worden naar deze aan te kopen gronden. De verkenning tot het verplaatsen van deze sportfaciliteiten (inclusief nieuwe sporthal) is begonnen. Op dit moment is nog niet duidelijk of dit daadwerkelijk plaats gaat vinden. Als de sportfaciliteiten uiteindelijk toch op de huidige locatie blijven, kunnen de aangekochte percelen ingezet worden voor woningbouw. In dat geval is een nabetaling aan de grondeigenaren noodzakelijk, aangezien woningbouwgrond meer waard is dan grond met een sportfunctie. Er moet dan een nabetaling van € 25,- per vierkante meter plaatsvinden. Dit komt neer op een nabetaling van maximaal € 3.690.150,- als alle aangekochte percelen een woonbestemming krijgen. Dit bedrag kan direct opgenomen worden in de dan te openen grondexploitatie. Dit alternatief lijkt sowieso een positief financieel eindresultaat in de grondexploitatie op te leveren omdat we dan niet te maken hebben met verplaatsingskosten van het sportcomplex.

Adviesbesluit 3
Voordat een grondexploitatie kan worden geopend moet bekend zijn hoe het gebied ingericht gaat worden. Daarbij wordt eerst gekeken of het haalbaar is om het huidige sportcomplex kan worden verplaatst. Mocht dit niet haalbaar zijn wordt gekeken of het huidige sportcomplex gedeeltelijk verplaatst moet worden of dat we de aangekochte grond volledig inzetten voor woningbouw. Hiervoor moeten diverse onderzoeken gedaan worden. Vandaar dat een voorbereidingskrediet van € 170.000,- wordt aangevraagd. Het opstellen van een nota van uitgangspunten, een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan kost naar verwachting circa € 110.000,-. Daarnaast moeten er nog diverse andere onderzoeken gedaan worden, waarbij onder andere gedacht kan worden aan een bodemonderzoek, ecologisch onderzoek en geluidsonderzoek. Hiervoor is nog eens een bedrag van € 60.000,- geraamd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Het grootste risico is dat de plannen uiteindelijk niet doorgaan en een deel van het aankoopbedrag afgeboekt moet worden naar agrarische grond. In dat geval moet er maximaal circa 5,9 miljoen euro afgeboekt worden. Wanneer er nog een gedeelte van de grond bebouwd wordt, moet er logischerwijs ook minder afgeboekt worden. Ook betekent dit dat het niet mogelijk is om één van onze locaties uit de Woondeal (volledig) te realiseren. Dit betekent dat we naar een andere (grootschalige) locatie moeten zoeken. Het lijkt op dit moment niet reëel dat de gehele gebiedsontwikkeling niet doorgaat en dat er bij tegenslag (zoals lagere vraag naar woningbouw of een deel niet kunnen bebouwen vanwege bepaalde contouren) in ieder geval nog een deel van het gebied ontwikkeld kan worden.

Alternatieven (incl. argumenten)
Hoe het gebied exact ontwikkeld gaat worden is nu nog niet bekend en wordt verder uitgewerkt. Een alternatief is om de gronden niet aan te kopen en hier niet te gaan ontwikkelen. In dat geval wordt enkel gekeken of sporthal Veerburg nieuw gerealiseerd kan worden op het huidige complex.

Financiële gevolgen	
Wat is de omvang van het investeringskrediet?	Krediet voor aankoop grond kent een bandbreedte tussen € 7.380.300,- en € 11.070.450,- (afhankelijk van bestemming grond en dus een naheffing) + € 170.000,- voorbereidingskrediet. Let op: officieel wordt zowel grond als voorbereidingskrediet via de midterm-review 2025 (voorheen bestuursrapportage) aangevraagd.
Wat is het effect op de begroting?	Rekenend met de omslagrente van 2025 en toegepast op de bandbreedtes zoals beschreven bij de omvang van het investeringskrediet is de kapitaallast tussen € 115.000,- en € 175.000,- per jaar voor de grond. Voor het voorbereidingskrediet is de kapitaallast € 2.700,- per jaar. Bovenstaande situatie geldt zolang er nog geen grondexploitatie is geopend. Op het moment dat een grondexploitatie geopend is worden grondkosten en voorbereidingskosten onderdeel van deze grondexploitatie.
Dekking binnen begroting	Programma: nvt Cluster: nvt

Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: Dekking wordt bij midterm-review verder uitgewerkt
Fiscale gevolgen	Btw over de aankoop
Toelichting: De financiële gevolgen worden bij de midterm-review 2025 in beeld gebracht. Wanneer er uiteindelijk een grondexploitatie wordt geopend, vallen alle gemaakte kosten hier weer binnen.	

Communicatie
Bij akkoord worden de twee grondeigenaren geïnformeerd over uw besluit. Ook volgt er een nieuwsbericht over deze aankoop via onze kanalen. Bij uitwerking van de gebiedsontwikkeling wordt een communicatieplan geschreven en worden omwonenden, sportverenigingen op het naastgelegen complex en inwoners actief betrokken bij de invulling van het nieuwe gebied.

Bijlagen
1. Gebiedsontwikkeling Randweg – Verkooptekening L6402
2. Gebiedsontwikkeling Randweg – Verkooptekening L4298

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 20-06-2025 18:37 CEST
Document ID:
20a92056-3bba-43a2-9784-91c1f814d26a