Voorstel

Cluster	**:** staf	**Nummer**	**:**
Portefeuillehouder	**:** Theo Faber	**Datum vergadering**	**:**
Onderwerp	**:** Aankoop grond De Stringen		

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van het aangaan van bijgevoegde koopovereenkomst voor de aankoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Ballum, sectie H, nummer 302 (deels) aan De Stringen te Ballum.
2. Een krediet beschikbaar stellen van €500.000,- voor de aankoop en ontwikkeling van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Ballum, sectie H, nummer 302 (deels) aan De Stringen te Ballum.
3. De grondexploitatie “De Stringen Noord” vaststellen.
4. Het begrote verlies op deze grondexploitatie van € 253.861 eenmalig dekken via een onttrekking aan de Reserve projecten.

Beoogd effect

Strategische aankoop van grond in Ballum ten behoeve van de aanleg van een weg ter ontsluiting van de nieuwe woningen aan de Klaas Nobelweg en Miedeweg, watercompensatie (korte termijn) en voor de ontwikkeling van woningbouw (lange termijn).

Inleiding

Aan De Stringen in Ballum ligt een perceel grond die op dit moment in gebruik is als grasland ten behoeve van het weiden van schapen en paarden. Ook bevindt zich hier een (historische) dobbe. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Ballum sectie H, nummer 302 (deels), is ca. 4.655 m2 groot en weergegeven op onderstaande situatieschets. Het college is voornemens deze grond aan te kopen. Het aan te kopen gedeelte betreft de gele, groene en blauwe stukken. Het oranje gedeelte blijft in eigendom bij eigenaar. Het aangrenzende perceel aan de Smitteweg is recent ontwikkeld voor woningbouw.



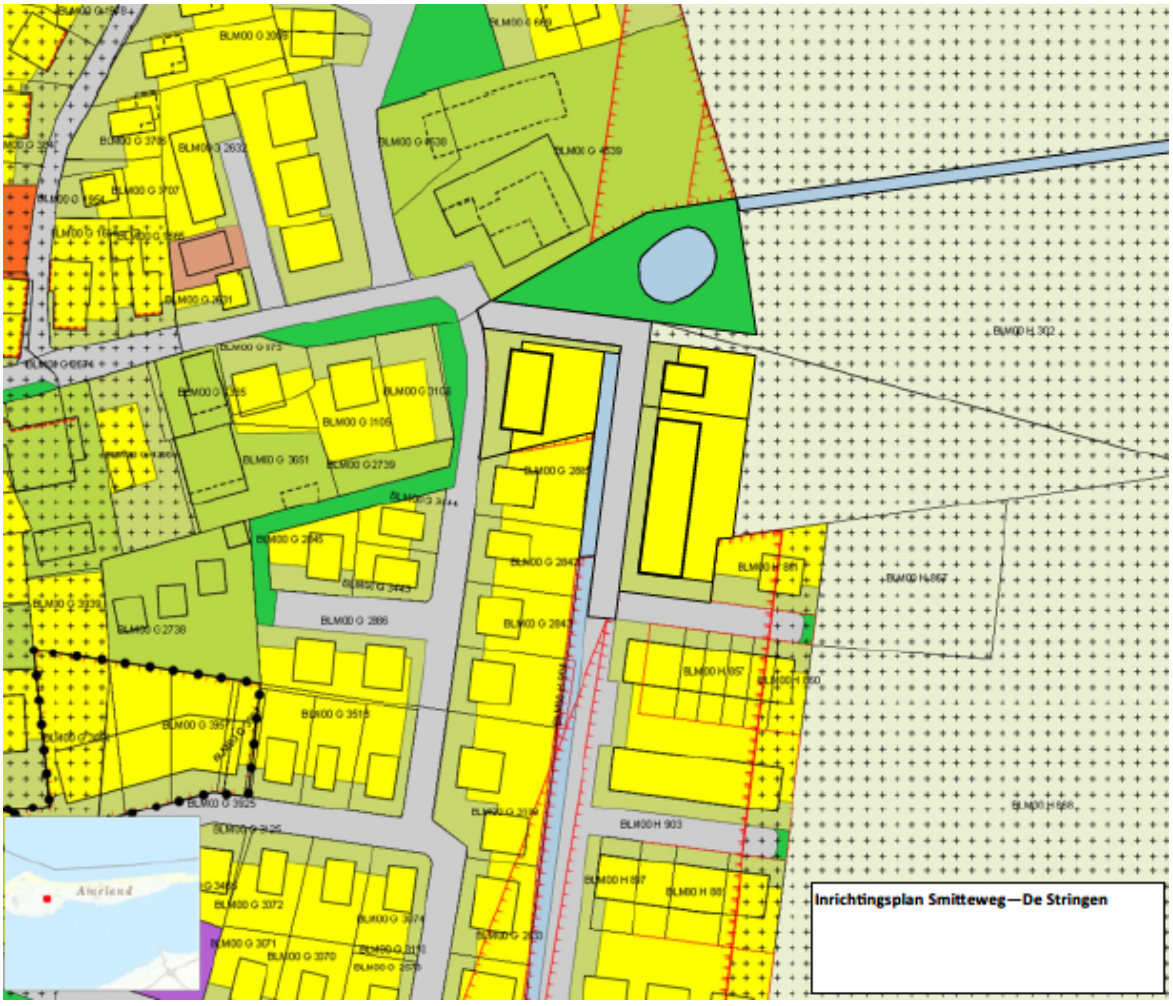
Onderhandelingen
Er is contact gezocht met de eigenaar voor aankoop van een strook grond ten behoeve van de aanleg van een weg als extra ontsluiting van de woningen aan de Klaas Nobelweg en Miedeweg op het dorp Ballum, de optimalisatie van de sloot langs de Klaas Nobelweg en watercompensatie. De afgelopen periode zijn er onderhandelingen gevoerd met de eigenaar. Als resultaat is, onder voorbehoud van instemming van het college en krediet van uw gemeenteraad overeenstemming bereikt over aankoop van een perceel grond aan De Stringen te Ballum. Het in oranje aangegeven gedeelte van de grond blijft in eigendom bij de eigenaar voor de ontwikkeling van één woningbouwkavel. Deze ontwikkeling is een voorwaarde voor de aankoop van het perceel.

Voor de aankoop van het gedeelte van het perceel bestemd voor de aanleg van een weg en optimalisatie van de sloot (ca. 1.050 m2) wordt €6,- per m2 betaald en voor de watercompensatie en behoud van de (historische) dobbe (ca. 1.550 m2) wordt ook €6,- per m2 betaald. De overeengekomen prijs voor ca. 1.080 vierkante meter ten behoeve van toekomstige woningbouw of andere aanverwante maatschappelijke voorzieningen bedraagt €70,- per m2. De overeengekomen prijs voor ca. 975 vierkante meter ten behoeve van woningbouw aan De Stringen bedraagt €130,- per m2.

Wensen en bedenkingen
Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. In de bijgevoegde koopovereenkomst staan de afspraken en voorwaarden zoals deze met de eigenaren (onder voorbehoud) zijn overeengekomen. De aankoopprijs is marktconform. Aangezien deze aankoop, gezien de gevolgen op het gebied van mogelijke vervolginvesteringen en planologische procedures, een relatief groot project is, waarbij eveneens een aanzienlijk bedrag aan krediet van de raad noodzakelijk is, achten wij het wenselijk om op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet uw gemeenteraad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen ten aanzien van de koopovereenkomst kenbaar te maken alvorens deze definitief wordt bekrachtigd.

Mogelijkheden perceel
Na aankoop van het betreffende perceel wordt een omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dit is nodig om de beoogde wijzigingen ten aanzien van wegen en water planologisch vast te leggen. In dit plan worden eveneens de mogelijkheden voor toekomstige woningbouw vastgelegd. De woningbouwkavel van eigenaar wordt hierin meegenomen. Op langere termijn zal een keuze worden gemaakt voor een definitief inrichtingsplan. Deze keuze zal mede afhankelijk zijn van overige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en de vraag die er dan nog is. Het gaat hier in feite om een strategische aankoop van grond op een voor de gemeente gunstige locatie.

Onderstaand is in een inrichtingsplan weergegeven hoe de aan te kopen grond ontwikkeld kan worden. De weg verbindt het dorp Ballum met de uitbreidingslocatie aan de Klaas Nobelweg en Miedeweg, de dobbe blijft vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaan en zorgt voor watercompensatie. Als gevolg hiervan kan de Wadi aan de Klaas Nobelweg vervallen en worden gebruikt voor toekomstige woningbouw ontwikkeling. Tussen de dobbe en de toekomstige woningbouw blijft er ruimte om het achtergelegen agrarische perceel te ontsluiten. De sloot wordt geoptimaliseerd en voor de woningen aan De Stringen 14 en 16 bestaat de mogelijkheid een stukje snippergroen achter de woning aan te kopen. Aan De Stringen worden woningbouwkavels ontwikkeld aansluitend aan De Stringen 16.



Achtergrondinformatie

Planologische regeling
Een deel van het perceel valt onder het bestemmingsplan Ballum, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2012. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch - Cultuurgrond’. Het andere deel van het perceel valt onder de beheersverordening Ameland Buitengebied, vastgesteld op 24 juni 2013. Het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Ameland komt hiervoor in de plaats. In dit bestemmingsplan heeft het andere deel van het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ met een aanduiding voor de cultuurhistorische waarde van de dobbe.

Woondeal
Het Rijk heeft op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt met de provincie Fryslân over het provinciale aandeel in de nationale woningbouwopgave. In de regionale woondeal wordt de regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraken. De regionale woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap (tot en met 2030) tussen gemeenten, provincies en het Rijk. Op 20 april 2023 hebben wij deze woondeal ondertekend. De regionale woondeal beschrijft op hoofdlijnen voor welke aantallen nieuwbouw onze gemeente zich inzet en voor wie er wordt gebouwd, met name op het terrein van betaalbaarheid (sociale huurwoningen, middenhuur, betaalbare koop etc.). Ook worden afspraken gemaakt over versnelling van de woningbouw en over woningbouw voor specifieke doelgroepen zoals ouderen. Partijen zijn overeengekomen dat de opgave in de regio Friese Waddeneilanden tot 2030 485 woningen zijn. Specifiek voor Ameland is afgesproken dat wij als gemeente nog eens 100 betaalbare woningen toevoegen voor 2030, een toename van zo'n 5,5% ten opzichte van nu. De genoemde aantallen in de regionale woondeal zijn niet in beton gegoten. Het zijn de minimale aantallen waar de partijen zich voor willen inspannen.

Gemeentelijk beleid
Op 28 november 2011 is de Structuurvisie Ameland vastgesteld. Voor het kwantitatief realiseren van kwalitatief voldoende woningen is het project dorpsuitbreiding woningbouw in de Structuurvisie Ameland opgenomen. De woningen die de gemeente met de ontwikkeling van deze projecten wenst te realiseren zijn met name bestemd voor mensen die sociaaleconomisch aan Ameland gebonden zijn. Specifiek gaat het dan om starters, minder draagkrachtigen, personeel van het vaste land en ouderen. De dorpsuitbreidingen voor woningbouw bestaan uit de nog onbenutte woningbouwlocaties uit de Structuurvisie Wonen. Dit betreft zowel inbreiding als uitbreiding. De voor Ballum in de Structuurvisie opgenomen uitbreidingslocatie is al ingevuld met de ontwikkeling van woningbouw aan de Smitteweg. Voor het overige zijn in deze Structuurvisie geen woningbouwlocaties aangegeven.

Meer recent is de Woonvisie Ameland 2024-2028 vastgesteld. Deze visie dient ook als toetsingskader voor woningbouwinitiatieven en geeft richting bij strategische keuzes van het gemeentelijk woningbedrijf Ameland. Hierin staat o.a. dat de gemeente Ameland geïnteresseerd blijft in strategische grondaankopen. Wij hebben de afgelopen jaren in alle dorpen grond aan kunnen kopen waarop, na bestemmingswijziging, is aangevangen met kaveluitgifte en woningbouw. Als er zich kansen voordoen waarbij grond te koop komt of onderhands wordt aangeboden op geschikte locaties in of aan de rand van dorpen zal de gemeente onderzoeken of aankoop ten behoeve van toekomstige woningbouw mogelijk is.

Argumenten

1.1 Het perceel heeft een gunstige ligging waardoor een strategische aankoop wenselijk is.
Het perceel is geschikt voor de aanleg van een weg ter verbinding van de woningen aan de Klaas Nobelweg en Miedeweg met het dorp Ballum. Het perceel is geschikt voor watercompensatie en het perceel is geschikt als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

1.2 Het perceel sluit aan op de woningbouwlocatie aan de Smitteweg welke recent is ontwikkeld.
Met de aankoop van dit perceel kunnen we voortborduren op deze ontwikkeling en deze optimaliseren.

1.3 Het is onduidelijk of aankoop in de toekomst nog tot de mogelijkheden behoort.
Er is overeenstemming bereikt met de familie, of dat in de toekomst weer of alsnog lukt is niet zeker.

1.4 De aankoopprijs is marktconform.

2.1 Dit krediet is noodzakelijk voor de aankoop van de percelen.
In de meerjarenbegroting is dit project niet opgenomen. De raad dient derhalve een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop.

3.1 De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex ligt bij de raad
Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zoals aangegeven in artikel 189 Gemeentewet. De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast.

3.2 Met de vaststelling van een grondexploitatiecomplex is er duidelijkheid over de verwerking van bouwgronden in de financiële administratie

4.1 Hiermee is het begrotingseffect van deze grondexploitatie neutraal
Tegenover het eenmalig te verantwoorden verlies van deze grondexploitatie staat een bate, door hetzelfde bedrag te onttrekken aan de Reserve projecten. Gelet op de hoogte van deze reserve, is de financiële ruimte hiervoor aanwezig. Wanneer in komende jaren blijkt dat het verlies mee- of tegenvalt, vindt niet opnieuw verrekening plaats met de Reserve projecten, maar komt een dergelijk voor- of nadeel naar voren in de jaarrekeningcijfers.

Kosten en dekking

De kosten voor aankoop van het perceel bedragen in totaal ca. €220.000. Hieronder vallen de kosten voor aankoop van de grond, overdracht en in-meting.

Daarnaast wordt een bedrag geraamd van € 280.000 voor de ruimtelijke procedure, aanleg van een weg, riolering, ophogen grond, watercompensatie en verplaatsing van een deel van de sloot aan de Klaas Nobelweg en enige bijkomende kosten.

De totale kosten worden hiermee vooreerst geraamd op (afgerond) € 500.000.

De uit te geven grond betreft ruim 2.000 m2. Hiervoor is de inschatting dat 975 m2 binnen ongeveer 2 jaar wordt verkocht, als grond voor vrije sectorbouw (uitgifteprijs €185,- ex. BTW per m2). Voor de meer oostelijk gelegen 1.080 m2 grond is er veiligheidshalve van uitgegaan dat wordt verwacht dat deze binnen een periode van zo'n 6 jaar gebruikt kan worden voor sociale woningbouw. De uitgifteprijs hiervan is €100,- ex. BTW per m2.

De totale opbrengst van de grond bedraagt volgens de huidige grondprijzen ruim € 288.000.

Bovenstaande gegevens zijn doorgerekend in een 'grex-berekening'. Een samenvatting hiervan is bijgevoegd.
Per saldo leidt de berekening tot een verlies op deze grondexploitatie van € 253.861.
Na vaststelling van deze grondexploitatie en aankoop van deze grond komt dit bedrag ten laste van de gemeentelijke begroting, omdat volgens de verslaggevingsregels een dergelijk verlies dan verantwoord moet worden.

Wij stellen voor om deze eenmalige kosten te dekken via een onttrekking aan de Reserve projecten, waarmee het begrotingseffect van deze exploitatie neutraal is.

Risico's of kanttekeningen

Voor de beoogde ontwikkeling is een ruimtelijke procedure met een nieuw (deel)omgevingsplan nodig. Deze procedure brengt verschillende risico's met zich mee en daarmee een onzekerheid voor wat betreft de uitvoering.

Het risico op nadeelcompensatie voor de woningbouwlocatie van eigenaar (oranje, 540 m2) wordt middels een overeenkomst tot verhaal van nadeelcompensatie afgewenteld op de eigenaar/verkoper.

Totdat de grond wordt ontwikkeld mag de eigenaar kosteloos gebruik maken van de grond voor het weiden van schapen en/of paarden middels een gebruiksovereenkomst. Datzelfde geldt voor de schutstal welke in eigendom is en blijft bij eigenaar. De eigenaar dient te allen tijde een deugdelijke ontsluiting te hebben tot de agrarische grond welke zij in eigendom behoudt.

Naast de aankoop van het genoemde perceel is ook met de eigenaar gesproken over het verbreden en verdiepen van de sloot die aan de noordkant (van west naar oost) van het perceel BLM H 302 loopt. Door deze sloot te vergroten wordt de waterhuishouding van deze omgeving in algemene zin bevorderd en kan er watercompensatie plaatsvinden voor toekomstige ontwikkelingen. De eigenaar heeft zelf ook belang bij deze vergroting en wil de vrijkomende grond gebruiken om zijn eigen perceel op te hogen. Hij wil met andere woorden toestemming geven voor het vergroten van deze sloot. De sloot wordt uitgraven en verbreed door en voor rekening van de gemeente. De grond die hierbij vrijkomt wordt verwerkt op het perceel dat de familie in eigendom houdt. Over het vergroten van deze

sloot is wel contact geweest met het Wetterskip, maar concrete afspraken zijn nog niet gemaakt. Onduidelijk is of de sloot dan een hoofdwatergang wordt, of het Wetterskip deze in eigendom moet/wil hebben en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. Tot slot is er nog geen contact geweest met de eigenaar van het noordelijk gelegen perceel BLM H 611, wellicht dat dit perceel nodig is om vanaf deze kant onderhoud uit te voeren. Nadat een en ander verder is uitgezocht en uitgewerkt zullen hierover concrete afspraken worden gemaakt en vastgelegd waarna de sloot kan worden aangepast.

Bijlagen

1. Koopovereenkomst perceel grond De Stringen (geanonimiseerd);
2. Voorgestelde inrichtingsschets.
3. Samenvatting financiële grondexploitatie

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel	Roelof Burghoorn
burgemeester	Locosecretaris-directeur

Besluit

Cluster	**:** staf	**Nummer**	**:**
Portefeuillehouder	**:** Theo Faber	**Datum vergadering**	**:**
Onderwerp	**:** Aankoop grond De Stringen		

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende dat:
- Het perceel aansluit op de woningbouwlocatie aan de Smitteweg welke recent is ontwikkeld;
- Met de aankoop van dit perceel kan worden voortgeborduurd op deze ontwikkeling en deze geoptimaliseerd kan worden;
- Het perceel een dusdanige ligging heeft dat, hoewel het nog niet precies duidelijk is wat de bestemming dan wel inrichting zal worden, een strategische aankoop wenselijk is;
- Het onduidelijk is of aankoop in de toekomst nog tot de mogelijkheden behoort;
- De aankoopprijs marktconform is;
- Dit krediet noodzakelijk is voor de aankoop van de percelen;

besluit

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het aangaan van bijgevoegde koopovereenkomst voor de aankoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Ballum, sectie H, nummer 302 (deels) aan De Stringen te Ballum.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van €500.000,- voor de aankoop en ontwikkeling van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Ballum, sectie H, nummer 302 (deels) aan De Stringen te Ballum.
3. De grondexploitatie “De Stringen Noord” vast te stellen.
4. Het begrote verlies op deze grondexploitatie van € 253.861 eenmalig te dekken via een onttrekking aan de Reserve projecten

Ballum,

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier