RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2023005932

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Toekomstig woongebied Loverbosch fase 4	-1-	7 maart 2023	23.03.06	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Ons college heeft het voornemen over te gaan tot aankoop van de percelen, kadastraal bekend gemeente Asten sectie N, nrs. 308 en 347, respectievelijk groot 3.75.00 ha en 4.74.40 ha, ten behoeve van het in de (nabije) toekomst te realiseren plan Loverbosch fase 4. Daartoe vinden tussen partijen de nodige onderhandelingen plaats, gericht op het spoedig bereiken van een akkoord. Gelet op de omvang en inhoud van de onderhandelingen, stellen wij uw raad in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van deze aankoop kenbaar te maken. Tevens stellen wij u voor om de (globale) grondexploitatie voor het nieuwe plangebied vast te stellen.

Beslispunten
1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen aankoop van 8.49.40.
2. De begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding
Wensen en bedenkingen

Teneinde ook voor de kern Asten de komende jaren te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave wordt dit jaar begonnen met het laatste bouwproject in Loverbosch fase 2 en starten we met de gronduitgifte in het plan Loverbosch fase 3. Fase 3 bestaat uit circa 220 woningen te realiseren in een tijdsbestek van ca. 4 jaren. Om aansluitend op fase 3 opnieuw gronden te kunnen uitgeven in Loverbosch, wordt momenteel gewerkt aan een stedenbouwkundige verkenning voor het resterende gebied (zie figuur 1 hieronder).

Het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten is in principe de bevoegdheid van ons college. Ingevolge artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet willen wij in dit geval pas besluiten tot het sluiten van een overeenkomst nadat uw raad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen ten aanzien van deze aankoop kenbaar te maken. Voor wat betreft de inhoud van de aankooponderhandelingen verwijzen wij u naar de vertrouwelijk ter inzage liggende notitie.

Exploitatieopzet

Vanwege de ligging zijn beide percelen van dusdanig belang, dat verwerving in eigendom naar onze mening gewenst en noodzakelijk is. Hierdoor wordt bereikt dat een aanzienlijk deel van de woningbehoefte zoals die de komende jaren is voorzien in het gebied Loverbosch, zeker wordt gesteld.

Zoals te doen gebruikelijk is ten behoeve van het toekomstig plangebied een (globale) exploitatieopzet opgesteld, die voor u vertrouwelijk ter inzage ligt. In deze opzet is onder meer de aankoop van beide percelen verwerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat, op basis van de huidige inzichten en uitgangspunten, nog sprake is van een (gering) negatief resultaat. De verwachting is dat dit resultaat in het kader van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan in positieve zin kan worden bijgesteld. Conform het Besluit Begroten en Verantwoorden wordt bij een negatieve grondexploitatie een verliesvoorziening gevormd, ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.

Wat willen we bereiken
Het zo optimaal mogelijk continueren van de Versnellingsagenda Woningbouw in de lijn van het programma Vitale Kernen. Dit door een overeenkomst te sluiten om beide percelen te verwerven en door nu de (globale) exploitatieopzet te laten vaststellen.

Wat gaan we daarvoor doen
De onderhandelingen met de verkopende partij worden gecontinueerd, gericht op het bereiken van een goed aankoopresultaat. Inmiddels is ook de procedure gestart voor het opstellen van de (globale) stedenbouwkundige verkenning. Naar verwachting kunnen we de resultaten hiervan in de 2de helft van dit jaar met u delen. In het kader van deze stedenbouwkundige verkenning kijken we onder meer naar de daarbij te hanteren uitgangspunten gericht op een sluitende grondexploitatie.

Mogelijke alternatieven
Door over te gaan tot aankoop van beide percelen geeft de gemeente invulling aan een beleid van actieve grondpolitiek. Gelet op de ligging van de percelen, is dit naar onze mening in dit geval de beste oplossing. Er zou ook kunnen worden gekozen voor een meer passieve rol van de gemeente, waarbij de betrokkenheid van de gemeente beperkt blijft tot het planologisch mogelijk maken van woningbouw binnen het plangebied. Deze variant heeft gezien de situatie niet onze voorkeur, maar is een optie indien partijen uiteindelijk (onverhoopt) niet tot een akkoord kunnen komen.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Risico's
De financiële risico's verbonden aan de ontwikkeling van beoogd woongebied, Loverbosch fase 4, worden in beeld gebracht via de grondexploitatie. Voor u ligt een voorlopige (globale) grondexploitatie voor het plangebied Loverbosch fase 4 vertrouwelijk ter inzage. In deze grondexploitatie zijn de (te maken) afspraken in het kader van de grondaankoop van beide percelen verwerkt. Uit de grondexploitatie blijkt, dat nog sprake is van een tekort, waarbij moet worden opgemerkt dat de berekeningen zijn gebaseerd op inzichten van dit moment.

Communicatie
N.v.t.

Wat mag het kosten
Kortheidshalve wordt verwezen naar de vertrouwelijk ter inzage liggende grondexploitatie.

Advies commissie Burgers/Algemene Zaken&Control d.d 16 februari 2023
De commissie adviseert:

1. om geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen aankoop van 8.49.40. en
2. de (globale) grondexploitatie voor het plangebied Loverbosch 4 vast te stellen, het negatief resultaat ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf en de begroting conform te wijzigen.

Het ontwerp-raadsbesluit is overeenkomstig dit advies aangepast.

Bijlage

- Raadsbesluit

ter inzage (<u>VERTROUWELIJK)</u>

- Notitie aankoop gronden Loverbosch fase 4 (2023007979).
- Grondexploitatie Loverbosch fase 4 (2023006052).

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Toekomstig woongebied Loverbosch fase 4	7 maart 2023	23.03.06

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023 met zaaknummer 2023005932;

gehoord het advies van de commissie BU/AZC van 16 februari 2023;

besluit:

1. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen aankoop van 8.49.40;
2. de (globale) grondexploitatie voor het plangebied Loverbosch 4 vast te stellen, het negatief resultaat ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf en de begroting conform te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 7 maart 2023.

De raad voornoemd,

griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk