Gemeente Borger-Odoorn

64934-2023:566535

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: E. Mateman
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 64934-2023:566535

Onderwerp:
Strategische aankoop gebiedsontwikkeling Borger-West

Voorgestelde wijze van afdoening:

n.t.b.

1. Een bedrag van € 1.375.000 beschikbaar te stellen uit het grondbedrijf voor de aankoop van kadastraal perceel Borger L3623 voor de gebiedsontwikkeling van Borger-West.

Motivatie geheimhouding
Het college is van oordeel dat de stukken geheim zijn gedurende de onderhandelingen, omdat er een belang is gediend bij het eerst kunnen informeren van de verkopende partij, omdat totdat de (aan)koop wordt bevestigd de onderhandelingen nog gaande zijn. En heeft om die reden geheimhouding opgelegd op de stukken (op grond van artikel 87 Gemeentewet). En draagt de stukken waarop zij geheimhouding heeft opgelegd over aan de gemeenteraad ten bate van de besluitvorming (op grond van artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet. Er mag namelijk geheimhouding worden opgelegd op grond van een belang die is genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid (Woo). Hiervan is sprake nu het voorstel gaat over de aankoop van kadastraal perceel Borger L3623 voor de gebiedsontwikkeling van Borger-West en daarom concurrentiegevoelige bedrijfsinformatie van de verkopende partij bevat. Dergelijke informatie hoeft niet openbaar gemaakt te worden op grond van artikel 5.1, tweede lid onder f, van de Woo. Het overeengekomen bedrag tussen de gemeente en de private partij (mede) is mede gebaseerd op de waarde van het perceel. Deze informatie is concurrentiegevoelig omdat, bij een negatief besluit van de gemeenteraad, dit de onderhandelingspositie van de private partij bij een (eventuele) verkoop in de toekomst schaadt. Temeer nu de verkopende partij een marktpartij is en het verhandelen van gronden aangemerkt kunnen worden als zijn handelswaar en dit strategische bedrijfsinformatie betreft. Nu de stukken waarop het college geheimhouding heeft opgelegd zijn overgedragen aan de gemeenteraad dient de raad de verplichting tot geheimhouding in acht nemen. Wel kan zij (exclusief) beslissen de geheimhouding op te heffen. Het college adviseert de raad in dit geval de geheimhouding op te heffen in het geval dat zij instemmen met dit voorstel. Verder wordt door het college geadviseerd geheimhouding te laten voortduren, ten aanzien van het in dit voorstel en bijlage 1 genoemde aankoopbedrag, totdat de gronden door de verkopende partij alsnog van de

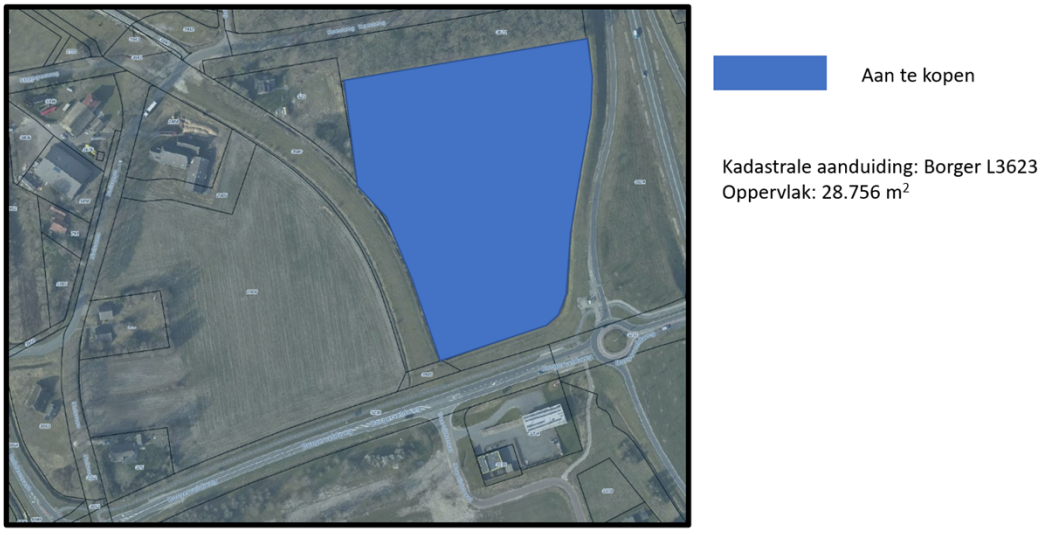
hand zijn gedaan. Vanwege vorenstaande zijn er 3 concept raadsbesluiten bij dit voorstel als bijlage toegevoegd.

Inleiding
In het coalitieakkoord 2022-2026 is afgesproken om de ambitieuze woonvisie concreet te maken, de daad bij het woord te voegen en te investeren in de bouw van voldoende woningen. Op 7 juli jl. is de uitvoeringsagenda 2022+ die door het college is vastgesteld met uw raad is besproken. Ook werkt het college, met de woningbouwcoöperaties, aan het maken van prestatie afspraken voor het realiseren van sociale huurwoningen.

Borger-West (Koesteeg) (het gebied tussen N34, Koesteeg, Nuisveen en N374) is voor de gemeente een belangrijke locatie om de woningbouwopgave te realiseren. De planning is om in 2026 een start te maken met de bouw van de woningen. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt ruim 8 hectare. Hiervan is het westelijk deel van het plangebied in eigendom van de gemeente. Het oostelijk deel is in eigendom van een private partij . De private partij heeft een strategische (grond) positie vanwege:

- de plannen van de provincie om in dit gebied een vervoershub te realiseren;
- de schanierfunctie tussen Borger Oost en Borger West;
- het feit dat het oostelijk en westelijk deel van het gebied gezien de omvang (circa 8 hectare) een ruimtelijke eenheid is en ook als één gebied met één landschappelijk en stedenbouwkundig casco gerealiseerd moet worden.

Vanaf mei 2023 zijn diverse overleggen gevoerd met de vertegenwoordigers van de private partij hoe invulling te geven aan de gebiedsontwikkeling Borger-West (Koesteeg). Deze gesprekken hebben geleid tot dit voorstel aan uw raad om het betreffende perceel aan te kopen en de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen.



Beoogd effect

Door in te stemmen met de aankoop heeft de gemeente het hele gebied in eigendom en kan daarmee zelfstandig het plan ontwikkelen zonder afspraken te hoeven maken met de huidige eigenaar over bijvoorbeeld:

- de fasering en tempo van de gebiedsontwikkeling;
- het opstellen van SOK en/of anterieure overeenkomst en de onderhandelingen hierover;
- het aantal te bouwen woningen en in welk segment (goedkoop, midden en duur);
- de afdracht aan bovenwijkse voorzieningen zoals de aanpassing van de N374.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in de woonagenda en uitvoeringsagenda 2022+.
Door in te stemmen met de strategische grondaankoop wordt een belangrijke stap gezet om in 2026 te starten met woningbouw in het gebied Borger-West. Ook is de verwachting dat over een half jaar kan worden gestart met het opstellen van het omgevingsplan;

1.2 Er kan voldoende worden gebouwd voor het goedkope en midden segment.
Een deel van het aan te kopen perceel is geschikt voor appartementen in het goedkope, midden en dure segment. Doordat door aankoop voor dit gebied geen belangen meer aanwezig zijn van een commerciële partij, kan de gemeente samen met de woningbouwcoöperaties en de provincie actief sturing geven aan de invulling van het plan. En wordt bijgedragen aan de doelstelling uit de uitvoeringsagenda 2022+.

1.3 De provincie heeft plannen voor een vervoershub bij de op- en afrit van de N34
Op dit moment lopen gesprekken met de provincie over de beoogde invulling van een vervoershub. Wanneer de gemeente deze gronden in eigendom heeft, kan samen met de provincie worden gewerkt aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van de vervoershub. N.B. Het is de bedoeling om Q4, 2023 of Q1 2024 een intentieovereenkomst te sluiten met de provincie over de gebiedsontwikkeling Borger-West.

1.4 Er kan flexibel worden ingespeeld op de marktontwikkelingen en wensen van inwoners.
Binnen onze gemeente is dit een relatief grote locatie waarbij de gemeente alle gronden in bezit heeft. Dit biedt de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen in de markt en wensen van inwoners.

1.5 Opties zijn met de eigenaar besproken
Tijdens diverse overleggen met de eigenaar zijn verschillende opties voor een toekomstige samenwerking verkend. In gezamenlijkheid met de eigenaar is besloten dat het verkopen aan de gemeente de beste optie is. Er is overeenstemming bereikt over het aankoopbedrag onder de voorwaarde dat college en gemeenteraad instemmen met dit voorstel.

Kanttekeningen

1.1 Er ontstaat mogelijk een tekort op de grondexploitatie.
Er zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het plan. Uit deze berekeningen blijkt dat een optimale mix tussen verschillende segmenten (goedkoop, midden en duur) nodig is om te komen tot een neutrale grondexploitatie. Aandachtspunt is dat er voldoende woningen worden toegevoegd met een (relatief) hoge residuele grondwaarde. Bijvoorbeeld patiowoningen. Ook is het belangrijk dat de kosten voor archeologisch onderzoek beheersbaar blijven.

Met de provincie is ambtelijk overleg gestart wanneer en onder welke voorwaarden zij willen bijdragen wanneer de grondexploitatie negatief wordt. Bijvoorbeeld als gevolg van de hoge kosten voor archeologisch onderzoek, de aanpassing van de N374 of dat er financieel tekort vanwege een (te) hoog aandeel in het segment sociale huur en/of goedkoop. Ook wordt onderzocht of regelingen vanuit het Rijk kunnen bijdragen aan de exploitatie.

1.2 woningbouw (realisatie en gebruik) geeft een te hoge stikstofuitstoot en daardoor is woningbouw in de beoogde omvang niet mogelijk.
Om dit risico te onderzoeken heeft een extern bureau een aerius berekening uitgevoerd. In de huidige situatie, uitgaande van een combinatie van appartementen, rijwoningen en twee-onder één kap, kunnen circa 220 woningen worden gerealiseerd.

1.3 Het vast te stellen omgevingsplan wordt vernietigd als gevolg van beroep bij de Raad van State.
Het grootste risico dat een beroep ontvankelijk en gegrond wordt verklaard is dat insprekers onderbouwen dat de beoogde woningbouw niet in overeenstemming is de stikstofwetgeving (inclusief bijbehorende jurisprudentie) of andere wetgeving zoals de nieuwe Omgevingswet. Om dit risico te beperken zijn stikstof berekeningen uitgevoerd.

Financiën
De gemeente wordt eigenaar van de gronden en brengt deze (na vaststellen van het omgevingsplan) in exploitatie. Hiermee wordt deze investering terug verdiend.

De aankoop van de gronden wordt gefinancierd uit het grondbedrijf. Over het overeengekomen bedrag is geen BTW of overdrachtsbelasting verschuldigd.

Participatie
De gebiedsontwikkeling Borger is al gestart met het participatieproces. Vorig jaar en dit voorjaar is met omwonenden specifiek gesproken over Borger-West. Dit voorjaar is een inloop avond georganiseerd voor alle geïnteresseerde inwoners in de kerk in Borger. Deze avond is door meer dan 100 geïnteresseerde inwoners bezocht. De uitkomsten van die avond en het overleg met omwonenden worden betrokken bij het verdere ontwerpproces. Eind van dit jaar wordt een nieuwe bijeenkomst georganiseerd waarin de voortgang wordt besproken.

Communicatie

Dit raadsbesluit blijft tot het moment van besluitvorming in de raad geheim. Na besluitvorming in de raad wordt dit besluit openbaar. Na een positief besluit door de raad wordt een persbericht verzonden waarin de aankoop openbaar wordt gemaakt. Bij een negatief besluit door de raad wordt het aankoopbedrag zoals genoemd in raadsbesluit en bijlage 1 niet openbaar.

Uitvoering
Met de aankoop van het perceel wordt een belangrijke stap gezet voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Borger-West.

Samenvatting
Wij vragen aan de raad een bedrag van € 1.375.000 beschikbaar te stellen uit het grondbedrijf voor de aankoop van kadastraal perceel Borger L3623. Met deze aankoop verwerft de gemeente een strategische positie om de gebiedsontwikkeling Borger-West te zelfstandig te realiseren.

Bijlagen
Bijlage 1: Strategische aankoop gebiedsontwikkeling Borger-West

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. K. Speekhout mr. J. Seton