# RAADSVOORSTEL

## ONDERWERP
Verstrekking krediet voor aankoop percelen tussen Almeloseweg en Aadorpweg te Vriezenveen ten behoeve van het invulling geven aan het Masterplan Vriezenveen Zuid, hierna te noemen Vjenne Zuid

## BESLISPUNTEN
1 Een krediet te verstrekken van € 2.733.696, - ten behoeve van de aankoop van de percelen, kadastraal bekend als sectie L, nr. 2400, 2301 en 3620 ged., ter grootte samen van 75.936 m²

## INLEIDING
In de raadsvergadering van 12 november 2024 is het Masterplan Vriezenveen vastgesteld. Daarnaast is in juli 2023 van de wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gebruik gemaakt om een eerste recht van koop te vestigen op percelen die in het plangebied vallen. In het gebied waar woningbouw is voorzien, zijn de afgelopen jaren meerdere percelen al verworven, waardoor een aaneengesloten gebied van circa 19 hectare nu in bezit is van de gemeente Twenterand, allemaal gelegen in de toekomstige fase 1. De aan te kopen percelen zijn uitsluitend bedoeld voor de aanleg van de randweg, ten behoeve van een goede ontsluiting van de nieuwe wijk en ter ontlasting van het centrum.

Deze nu aan te kopen percelen hebben een gezamenlijke grootte van 75.936 m² en kunnen worden aangekocht voor een bedrag van € 36,- per m². Voor het totale aankoopbedrag van € 2.733.696, - is een extra eenmalig krediet nodig. Het eerder vastgestelde budget voor strategische verwervingen kent een maximum van € 2.000.000, - en is al deels gebruikt voor eerdere aankopen van grond in Vjenne Zuid. Daarom is het gewenst om voor het aankoopbedrag voor de drie onderhavige percelen een extra krediet van € 2.733.696, - aan te vragen, aangezien het vastgestelde budget te weinig ruimte hiervoor biedt. Wij hebben onderhavige percelen, evenals enkele andere percelen, laten taxeren door Langenweerd Taxaties te Haaksbergen. De taxateur heeft in het taxatierapport vastgesteld dat alle gronden die zijn gelegen binnen het te ontwikkelen woongebied, evenals de gronden die benodigd zijn voor de ontsluiting daarvan, onder het begrip complexwaarde vallen. Dit houdt dat alle betreffende gronden, ongeacht hun planologische dan wel feitelijke bestemming, dezelfde waarde vertegenwoordigen. De waarde is vastgesteld op € 36,- per m².

Van het perceel L 3620 is slechts een gedeelte nodig voor de aanleg van de randweg. Daarom wordt alleen dit benodigde deel aangekocht. Het resterende deel blijft in eigendom van verkoper en wordt vrijgemaakt van het voorkeursrecht

De aankopen passen in de opgezette voorlopige grondexploitaties.

## BEOOGD EFFECT
Deze aankoop geeft invulling aan het Masterplan Vjenne Zuid. Deze visie is onderdeel van meerdere doelen van de gemeente Twenterand met betrekking tot het voldoen aan de woningbehoefte in Twenterand, het bieden van ruimte aan sportaccommodaties en het versterken van de mobiliteit en infrastructuur.

## ARGUMENTEN

1 Grond is nodig voor de realisatie van de randweg
Op de aan te kopen percelen kan de randweg worden gerealiseerd welke mede noodzakelijk is voor de ontsluiting van de toekomstige woningbouw, de sportvoorzieningen en een ontlasting van het verkeer in het centrum

## KANTTEKENINGEN

1 De grond is getaxeerd op basis van complexwaarde
De complexwaarde is de gemiddelde grondwaarde van een gebied, gebaseerd op de toekomstige functies zoals wonen, infrastructuur en groen. Het is daarbij dus niet relevant of een perceel in de toekomst een hogere uitgiftewaarde heeft. Alle eigenaren krijgen dus ongeacht de toekomstige bestemming dezelfde grondwaarde (de complexwaarde) uitbetaalt.

## UITVOERING

De verwerving van deze percelen zijn noodzakelijk voor de ontsluiting van de nieuwe te ontwikkelen wijk en alsmede een betere ontsluiting/ ontlasting van het centrum. Hoe dit gebied verder ontwikkeld zal worden staat nog niet vast. In ieder geval zal het nuttig en noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de ambities op het gebied van de totaalvisie Vjenne Zuid.

## FINANCIËN

De kosten van een actiever grondbeleid brengt ook meer financieel risico met zich mee dan enkel faciliterend grondbeleid. Er is overeengekomen dat er een bedrag van € 36,- per m² zal worden betaald voor de gronden. Dit bedrag is gelijk aan wat is overeengekomen voor de reeds eerder verworven percelen in het gebied, de taxatiewaarde en past in een sluitende grondexploitatie. Het totale bedrag benodigd voor de aankopen is:

| | |
|---|---|
| Perceel L 2400: 6.856 $m^2$ * € 36,- per $m^2$ totaal = | € 246.816, - |
| Perceel L 2301 en nr. 3620 ged.: 69.080 $m^2$ * € 36,- per $m^2$ = | € 2.486.880, - |
| Totaal 75.936 m² * €36,- = | € 2.733.696, - |

De kosten voor de aankoop worden opgenomen in de toekomstige grondexploitatie en worden dan gedekt uit de opbrengsten van het grondexploitatiecomplex waar dit perceel binnen gaat vallen. De rentelasten zullen eerst worden gedekt uit het voorbereidingskrediet voor Vjenne Zuid.

Wanneer er een grondexploitatie wordt vastgesteld, zullen de (rente)lasten hierin worden ondergebracht/geactiveerd.

## COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

Trede participatieladder: Informeren

conform het bij het Masterplan vastgestelde participatieplan.

## BIJLAGEN

1 Tekening perceel sectie L 2400.
2 Tekening percelen 2301 en 3620 ged.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter