Raadsinformatiebrief

Datum	20 februari 2024	Zaaknummer	2512241
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en vastgoed J.T.M.M. van Gerwen
Onderwerp	Voortgang Omnipark Erp		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Aankoop grond tbv Omnipark Erp

Aanleiding
Overeenkomstig onze toezegging aan uw raad informeren wij u in deze raadsinformatiebrief over de voortgang van het Omnipark Erp

Kernboodschap
Sinds de vaststelling van het uitvoeringsplan Omnipark Erp en de verwerking van de benodigde investeringslasten in de meerjarenbegroting 2023-2026 is de uitvoering van het Omnipark Erp gefaseerd ter hand genomen.

Kleedlokalen RKVV Erp
In goed overleg met de voetbalvereniging is haar een subsidie verstrekt voor een update van de kleedlokalen. De werkzaamheden zijn door de vereniging uitgevoerd.

Bestemmingsplan
Voor de realisatie van het Omnipark is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig. Op grond van de inmiddels inwerking getreden Omgevingswet wordt hiervoor een wijziging van het omgevingsplan voorbereid door adviesbureau BRO. Voor dit omvangrijke proces zijn al veel onderzoeken uitgevoerd en is het raamwerk gereed. In 2024 volgen nog enkele fora en fauna onderzoeken en vindt in afstemming met provincie en waterschap afstemming over de waterparagraaf plaats. Voor een zo goed mogelijke borging van de MFA is het belangrijk om zo snel mogelijk een voorlopig ontwerp van de MFA voor te bereiden. Het verdient daarom aanbeveling om de voorbereiding van de MFA, te versnellen. Over het Omnipark zijn al diverse informatie- en inspraakbijeenkomsten voor de Erpse gemeenschap georganiseerd. In het kader van de inmiddels ingevoerde Omgevingswet zal met de omgeving van het Omnipark nog een omgevingsdialoog worden gevoerd.
Gepland is dat de wijziging van het omgevingsplan in 2024 wordt vastgesteld.

Verwerving gronden

Voor de realisatie van het Omnipark Erp en de wateropgave van waterschap Aa en Maas dienen enkele percelen grond te worden verworven. Hiervoor zijn al diverse gesprekken gevoerd over aankoop respectievelijk ruil van gronden.
Omdat waterschap Aa en Maas voor de uitvoering van het beekherstel in het hetzelfde gebied ook grondpercelen moet verwerven is afgesproken dat zij ook de voor de gemeente benodigde percelen verwerft. Voor de waardebepaling is namens gemeente en waterschap een taxatie adviesbureau ingeschakeld.

Specifiek hebben we onlangs overeenstemming bereikt over de aankoop van het gehele onroerend aan de Drieseegt in Erp, bestaande uit 2 weilanden ter grootte van 2,7 ha, alsmede een woonhuis met opstallen ter grootte van 11.260 m2 (oa een binnenzwembad, garage en paardenstal) en bijbehorende tuin), voor een totaalbedrag van € 2.421.500 k.k. Hiervoor hebben de volgende argumenten een rol gespeeld:

1. Strategisch belang: naast weilanden is ook een gedeelte van de tuin nodig
   Het aankopen van een woonhuis met tuin en opstallen is weliswaar geen primaire taak van een gemeente, maar is wenselijk omdat er sprake van een strategisch belang. Voor de realisatie van het Omnipark Erp is meer nodig dan alleen de weilanden van de eigenaar. Om de korfbalvelden te kunnen realiseren is naast de weilanden ook een gedeelte van de tuin van zijn woonhuis nodig. Dit komt omdat besloten is om de handboogaccommodatie te handhaven op de huidige locatie.
2. Meer armslag voor Omnipark Erp
   Door de aankoop van het gehele onroerend goed komen er meer mogelijkheden voor de realisatie van het Omnipark. Zo ontstaan er betere inpassingsmogelijkheden voor het MFA, de korfbalvelden van De Korfrakkers, de padelbanen van TV Hertog Jan en de fietsenstalling.
3. Minder kans op bezwaren
   Voor het Omnipark is een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding. Het staat buiten kijf dat de eigenaar belanghebbende is. Bij de voorgestelde aankoop van het gehele onroerend goed is het risico op planschadevergoeding daarom verwaarloosbaar en is hij geen belanghebbende meer in het kader van de bestemmingsplanwijziging.
4. Beperkt financieel risico
   De koopprijs is rekenkundig en taxatie technisch onderbouwd door een taxatiebureau. Hierbij is opgemerkt dat bij deze waardering is uitgegaan van de huidige marktomstandigheden, rentestanden, financieringsmogelijkheden etc. Dit biedt uiteraard geen garantie voor de situatie over enkele jaren. Per saldo is het taxatiebureau van oordeel dat de gemeente op basis van de inschattingen goedkoper uit is wanneer het geheel (dus weilanden en woonhuis ca) wordt gekocht en wordt het financiële risico van de verkoop van het woonhuis ca beperkt en aanvaardbaar geacht.

Bevoegdheid grondverwerving

Het verwerven van gronden is een bevoegdheid van het college van b. en w. De gemeenteraad stelt hiervoor het budget beschikbaar. In de Nota Grondbeleid is op pagina 6 onder Verwerving opgenomen dat het college kan overgaan tot een onvoorziene aankoop tot een bedrag van maximaal € 2.500.000 per grondaankoop als het niet mogelijk is om de gemeenteraad vooraf een investeringsbesluit te laten nemen. De inhoudelijke en financiële verantwoording door het college aan de gemeenteraad vindt achteraf plaats.
Bij een onvoorziene aankoop is er in een onvoorziene situatie sprake van een ’unieke’ kans om grond aan te kopen om daarmee een gemeentelijke beleidsdoelstelling te realiseren. Bij een

onvoorziene aankoop is het vaak van belang om slagvaardig en zo nodig in stilte de gronden onder de juiste condities te verwerven.

Voor de realisatie van het Omnipark was niet voorzien dat de verkoper zijn gehele onroerend goed te koop zou aanbieden. Aangezien dit een unieke aanbieding is kan gesteld worden dat hier sprake is van een onvoorziene grondaankoop, waarbij de totale deal (€ 2.476.500) binnen de maximale toestemming blijft. Na afrekening van de grondtransacties met het waterschap zal aan uw raad worden voorgesteld om een krediet voor de totale grondverwerving beschikbaar te stellen.

Tijdelijk gebruik woonhuis
De verkoper heeft aangegeven tijdelijk nog gebruik te willen maken van zijn woonhuis. Voor de realisatie van het Omnipark vormt het tijdelijk gebruik geen probleem. Begin 2025 is gepland om te starten met de realisatie van de sportzone. Op dat moment kunnen de weilanden en een gedeelte van de tuin (6.260 m2) voor het Omnipark in gebruik genomen worden en kan ook meteen de erfafscheiding voor het Omnipark gerealiseerd worden zodat de verkoper niet meer wordt gestoord op zijn gehuurde terrein. De gebruiksperiode van het woonhuis, het resterende gedeelte van de tuin en de overige opstallen (5.000 m2) loopt tot maximaal 31 december 2027 of zoveel eerder als de gemeente aangeeft.

Voorbereiding Sportzone en MFA
Inmiddels is gestart met de voorbereiding van de realisatie van de sportzone. Hiervoor is een adviseur geselecteerd. Gezien de ambitie van een duurzaam Omnipark zal de realisatie van de sportzone in bouwteamverband worden voorbereid. De realisatie van de sportzone is gepland in 2025

Eén van de verduurzamingsambities is het opwekken van energie uit kunstgras sportvelden ten behoeve van een gasloze en energieneutrale MFA. Hiervoor is een nauwgezette afstemming van beide ontwerpen noodzakelijk. Voorgesteld wordt daarom om de voorbereiding van het MFA gelijktijdig met de voorbereiding van de sportzone ter hand te nemen.

Communicatie
De participerende verenigingen en de Stichting Omnipark De Brug de voortgang publiceren regelmatig de voortgang van het Omnipark op hun websites. Hiervoor heeft de stichting Omnipark De Brug een subsidie ontvangen in het kader van de Regiodeal.

Participatie
Voor de voorbereiding van de realisatie van de sportzone en de MFA worden werkgroepen ingesteld met daarin een vertegenwoordiging namens stichting Omnipark de Burg. Deze stichting draagt via een eigen overlegstructuur zorg voor afstemming met alle participanten. De gehele voorbereiding en realisatie van het Omnipark geschiedt onder aansturing van ons college, dat in dit project als stuurgroep fungeert.

Duurzaamheid
nvt

Financiën

De aankoopkosten van de verworven grond bedragen:

Koopprijs voor de percelen M2469, M2470 en M2372:			€	2.421.500
Aankoopkosten (notariskosten)		p.m.		
Begeleidingskosten adviseur verkoper	€	25.000		
Taxatie-en begeleidingskosten aankoop	€	25.000		
Kosten bodemonderzoek (basis onderzoek)	€	5.000		
Totaal			€	55.000
Totale verwervingskosten Drieseegt 1 tlv Omnipark Erp			€	2.476.500

De verkoopopbrengst van het woonhuis, de huuropbrengst en de eigenaarslasten worden ten gunste respectievelijk ten laste van het krediet Omnipark Erp gebracht.

Planning
In 2024 worden het bestemmingsplan en de grondverwerving afgerond, alsmede de voorbereiding van de realisatie van de sportzone. Voorgesteld wordt om de voorbereiding van de realisatie van de MFA gelijktijdig met de sportzone ter hand te nemen. Vooralsnog loopt alles via planning, wetende dat de planning voor het nieuwe bestemmingsplan onder druk staat.

Bijlage(n)
-

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij