

Onderwerp: Verwerving gronden De Danenberg

Ons kenmerk: 19RV000061

Nummer:

Elst, 20 augustus 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

via een begrotingswijziging een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 1.312.500,- (€ 1.304.000,- verwerving en € 8.500,- bijkomende kosten) ten behoeve van de verwerving van gronden gelegen ten oosten van Slijk-Ewijk en binnen het plangebied De Danenberg;

2. Inleiding

Op 19 maart j.l. heeft het college ingestemd met de verwerving van gronden binnen het gebied De Danenberg. Met de eigenaren is overeenstemming bereikt over de verwerving van de gronden in het middengebied, de financiële bijdrage vanuit Park15, de te betalen exploitatiebijdrage en andere financiële bijdragen en het woningbouwprogramma. Uw raad is hierover tijdens het rondetafelgesprek op 19 maart j.l. geïnformeerd (input informatiememo raad met kenmerk 18inf00132). De omgeving is op 28 maart j.l. bij brief geïnformeerd over de stand van zaken en het vervolgproces rondom De Danenberg.

3. Doel en beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd uw raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van een grondpositie (door middel van een koopovereenkomst) aan de oostzijde van Slijk-Ewijk (zie figuur volgende pagina nummer 3 middengebied). Daarna kunnen de afspraken met de ontwikkelaar over de verwerving (koopovereenkomst) en de twee ontwikkellocaties (1 nabij Slijk-Ewijk en 2 Nieuwedijk, zie afbeelding rood omkaderd) (exploitatieovereenkomst) definitief worden gemaakt en kunnen de overeenkomsten worden aangaan.

De gemeente verkrijgt met het aangaan van de koopovereenkomst een positie om volledig eigenaar te worden van het middengebied. Het effect is dat de gemeente aan de voorkant meer invloed heeft op de planontwikkeling/landschappelijke invulling van het middengebied, dan zij zou hebben met toepassing van het instrument van het publiekrechtelijk instrumentarium van bestemmingsplan en exploitatieplan.



NB: Het oranje omlijnde gebied kan niet door de gemeente worden verworven. De Brouwerij heeft hiervoor een eerste recht van koop afgesproken met de eigenaar van de aangrenzende gronden. Het paars omlijnde deel is eigendom van de gemeente en onderdeel van de afspraken met De Brouwerij.

4. Argumenten

1.1 De verwerving van de gronden past binnen de Visie op Grondbeleid 2018.

Op 20 februari 2018 is door uw raad de Visie op Grondbeleid vastgesteld als opvolger van de Nota Grondbeleid 2009. Hierin is het eerder ingenomen standpunt van de raad bestendigd om geen actief grondbeleid te voeren, tenzij daarvoor een specifieke aanleiding is. Als belangrijkste criteria worden meegegeven:

a. *Er is reden om de ontwikkeling niet over te laten aan particuliere ontwikkelaars.*

Er is tot nu toe geen overeenstemming bereikt over de invulling van het middengebied met de eigenaren. Langdurige onderhandelingen hebben niet geleid tot een acceptabel plan.

b. *De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.*

In de landschapvisie Danenberg 2009 is opgenomen om het gebied tussen Slijk-Ewijk en Oosterhout te versterken. De inrichting van de percelen met een landschappelijke en recreatieve inrichting past binnen dit landschapsontwikkelingsplan.

c. *Er ontstaat een financiële en/of maatschappelijke meerwaarde*

Het inrichten van een toegankelijke landelijke omgeving met 'ommetjes' heeft een maatschappelijke meerwaarde voor de bewoners van Slijk-Ewijk en Oosterhout.

Het bezit van de gronden biedt een mogelijkheid om ook een financiële meerwaarde te realiseren. De koopsom van € 1.312.500,- inclusief bijkomende kosten is getoetst door middel van een onafhankelijke taxatie op basis van de huidige agrarische bestemming en is marktconform bevonden. De verwervingswaarde is daarmee gelijk aan de huidige gebruikswaarde.

Daarnaast bestaat de kans dat een deel van de verwervingskosten wordt terugverdiend wanneer in zeer beperkte mate woningbouw kan worden gerealiseerd. De mogelijkheid om

woningen te realiseren is echter wel onzeker. Onderzoek in de komende periode moet leiden tot meer duidelijkheid over de financiële meerwaarde.

1.2 Met het beschikbaar stellen van het krediet ter hoogte van het volledige verwervingsbedrag door uw raad blijven de reeds gereserveerde gemeentelijke gelden (à € 1.000.000,-) beschikbaar voor investeringen in landschappelijke elementen (inclusief plankosten) in het middengebied en de overige plandelen.

In de Kadernota 2017 is een bedrag van € 1.000.000,- opgenomen voor realisatie van het landschapspark Danenberg. Uw raad heeft deze middelen in het verleden beschikbaar gesteld op basis van de toen gemaakte afspraken en plannen, waaronder de Landschapsvisie uit 2009. Met het besluit van het college om gronden in het middengebied te verwerven, ontstaat een nieuwe situatie voor de gemeente. Tot dit jaar was er geen sprake van het verwerven van een grote gemeentelijke grondpositie in dit gebied. Uitgangspunt was om realisatie over te laten aan private partijen. Bij de nieuwe rol als grondeigenaar hoort ook een aanpassing van het beschikbare gemeentelijke budget. Door het volledige verwervingsbedrag nu als krediet aan uw raad te vragen, blijven de reeds gereserveerde gelden beschikbaar voor investeringen in het gebied. Een deel van de oorspronkelijke ambities kunnen met de verwerving van de gronden in het middengebied worden uitgevoerd. Tevens geeft het de gemeente een positie om nog meer landschappelijke elementen te kunnen realiseren buiten de verworven gronden, bijvoorbeeld door grondruil.

1.3 Met het beschikbaar stellen van het volledige verwervingsbedrag kan de inrichting van het middengebied voortvarend worden opgepakt.

Het college kan slagvaardig handelen. Er zijn voldoende middelen beschikbaar om voor een deel van het middengebied te komen tot een haalbaar en realiseerbaar plan (maatschappelijk, ruimtelijk en financieel) waarbij al diverse landschappelijke elementen kunnen worden gerealiseerd.

Van het beschikbaar stellen van extra middelen gaat ook een positief signaal naar buiten uit en dit biedt kansen om extra middelen te genereren bij subsidieverstrekkers; de gemeente is immers zelf ook bereid te investeren in het gebied.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is nog geen inzicht in de financiële haalbaarheid van de aangepaste visie

Naar aanleiding van de inspraak is de invulling van het middengebied aangepast. Dit plan is nog niet doorgerekend. Uw raad zal via een informatiememo na besluitvorming over het krediet worden geïnformeerd over de verdere aanpak van de planvorming van het middengebied en de overige delen/ opgaven van het plangebied.

1.2 Er is een risico dat de toekomstige verkoopprijs van de niet gebruikte gronden onder de aankoopwaarde ligt.

Er is een kans dat we niet alle gronden kunnen benutten (bv voor grondruil) en dat we de resterende grond weer gaan verkopen. Er ligt een taxatierapport waaruit blijkt dat de getaxeerde waarde iets hoger ligt dan de overeengekomen waarde. Maar er is een risico dat de waarde van de grond bij een toekomstige verkoop onder de verwervingsprijs ligt.

6. Financiën

De koopsom bedraagt in totaal € 1.304.000. De eenmalige uitgaven vanwege te verrichten onderzoeken, notariële en kadastrale kosten bedragen circa € 8.500 (excl. compensabele btw). Totaal moet dus een krediet van € 1.312.500 (excl. compensabele btw) beschikbaar worden gesteld. Op grond van de vigerende financiële verordening is uw raad in dit geval het bevoegde orgaan om dit benodigde budget beschikbaar te stellen.

Op grond wordt niet afgeschreven en dus is ten aanzien van de grondaankoop alleen

sprake van rentelasten. Deze zijn 2% x boekwaarde 1-1 en komen dus uit op € 26.080 (= 2% x € 1.304.000). De aankoop vindt in 2019 plaats dus de rentelasten doen zich voor vanaf 2020. In de begroting 2020 (die momenteel wordt opgesteld) is hiermee nog geen rekening gehouden. Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de rentelasten is geen dekking gevonden. Indien uw raad besluit om het gevraagde budget beschikbaar te stellen, dan zullen de rentelasten worden verwerkt in de Programmabegroting 2020 ten laste van het begrotingssaldo 2020.

Mocht (een deel van) de grond worden verkocht dan zal met de betreffende opbrengst de boekwaarde worden verlaagd. Dit leidt dan dus tot lagere structurele rentelasten.

Het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde is dusdanig beperkt dat het treffen van een voorziening op grond van het BBV niet aan de orde is.

Met de eenmalige uitgaven van € 8.500 is in de begroting 2019 nog geen rekening gehouden. Daarom wordt voorgesteld om hiervoor de algemene reserve in te zetten als eenmalig dekkingsmiddel.

7. Vervolg

Planning

Na besluitvorming door uw raad kunnen de overeenkomsten met De Brouwerij over de verwerving van de gronden en de twee ontwikkellocaties worden ondertekend. Uw raad zal via een informatiememo na besluitvorming over het krediet, worden geïnformeerd over de verdere aanpak van de planvorming van het middengebied. De twee ontwikkellocaties zullen door De Brouwerij verder worden opgepakt.

Communicatie

Er hoeft geen communicatie plaats te vinden over dit besluit. De contractpartners zijn wel vooraf geïnformeerd over dit voorgenomen besluit.

Participatie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

Openbare bijlagen:

1. Concept raadsbesluit (19rb000087)

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: J.I.S. Wouda, tel.: 14 0481, email: info@overbetuwe.nl.