

Onderwerp	Aankoop perceel grond aan de Hellendoornseweg te Mariënheem
Zaaknummer	57130-2022
B&W vergadering	12 juli 2022
Integrale advisering	Jos Strijtveen (financiën), Pieter Brouwer (juridisch), Nienke Spiegelenberg (projectleiding), Mirle Mondria (stedenbouw), Justin Hendriks (RO), Gonda Sluiter (bodem), Esmée Tijink (communicatie)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink-Volkerink

Bestuurssamenvatting

Medio 2020 heeft u kennis genomen van de verkenning van de mogelijkheden voor een nieuwe woningbouwlocatie voor Mariënheem. Het perceel gelegen aan de Hellendoornseweg 37/37a in Mariënheem kwam hieruit als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw naar voren. Echter, deze locatie was in verband met de hindercirkel van het geitenbedrijf (nog) niet geschikt voor de woonfunctie. Tevens moest de impact van het naastgelegen bedrijventerrein nader onderzocht worden.

De eigenaar van Hellendoornseweg 37/37a heeft begin 2021 aangegeven bereid te zijn om zelf met zijn geitenhouderij te stoppen en een deel van zijn terrein aan de gemeente te willen verkopen. Daarna is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de impact van het bedrijventerrein. Op basis hiervan zijn de ontwikkelmogelijkheden van de locatie in kaart gebracht.

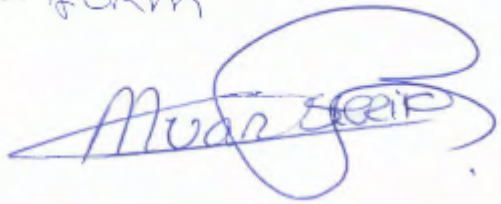
De afgelopen periode zijn onderhandelingen gevoerd met de adviseur van de eigenaar voor de verwerving van de locatie Hellendoornseweg, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, nummer 2033 (ged.), groot 3 hectare, 15 are en 48 centiare. Onlangs is er een akkoord bereikt met de eigenaar over de aankoop.

Beslispunten

1. Het kadastrale perceel grond Raalte, sectie P, nummer 2033 (ged.), groot 3.15.48 ha. (31.548 m²), gelegen aan de Hellendoornseweg te Mariënheem aan te kopen volgens bijgevoegde koopovereenkomst en deze koopovereenkomst niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo).
2. De gemeenteraad te informeren over de aankoop door toezending van dit collegevoorstel en -besluit.

Besluit

conform

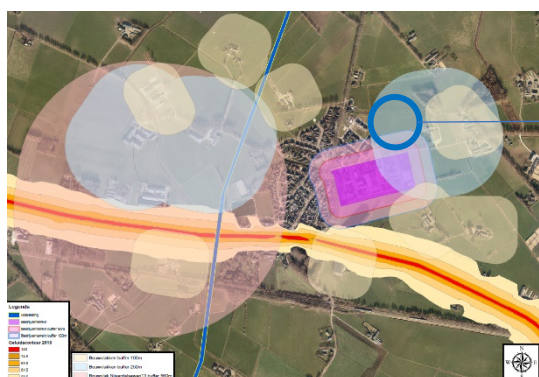




Inleiding

Medio 2020 heeft u kennis genomen van de verkenning van de mogelijkheden voor een nieuwe woningbouwlocatie voor Mariënheem. Aanleiding hiervoor was dat er op de laatste nieuwbouwlocatie De Wörmink geen kavels meer beschikbaar waren.

Aan de hand van de verkenning is geconcludeerd dat woningbouw in Mariënheem bemoeilijkt wordt door diverse omgevingsfactoren en hindercirkels. Een nieuwe woningbouwlocatie was op dat moment niet mogelijk zonder uitkoop van 1 of meerdere agrarische ondernemingen.



Locatie Hellendoornseweg 37/37A

Afbeelding: indicatieve hindercirkels Mariënheem

In de verkenning zijn diverse locaties nader onderzocht. Hieruit bleek dat voor Mariënheem eigenlijk maar 1 locatie (Hellendoornseweg 37/37a) in aanmerking komt voor woningbouw. Echter ook deze locatie was niet zonder meer mogelijk.

De ter plaatse aanwezige onderneming (geitenhouderij) kent een aanzienlijke hindercirkel en zal moeten stoppen met de huidige activiteiten om woningbouw mogelijk te kunnen maken. Daarnaast levert het naastgelegen bedrijventerrein een akoestische beperking op. Naar de impact van dit bedrijventerrein zou eerst nader akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Het college heeft op 15 september 2020 besloten en aan de gemeenteraad aangegeven op dat moment niet voornemens te zijn om tot actieve aankoop van een locatie over te gaan om woningbouw te realiseren, maar nieuwe kansen voor Mariënheem af te wachten. Dit gezien de beperkte mogelijkheden als gevolg van omgevingsbelemmeringen op dat moment en de (zeer) hoge kosten voor uitkoop die voorzien werden.

Ontwikkeling Hellendoornseweg 37/37a

De eigenaar van Hellendoornseweg 37/37a heeft begin 2021 aangegeven bereid te zijn om zelf met zijn geitenhouderij te stoppen en een deel van zijn terrein aan de gemeente te willen verkopen. Dit biedt kansen voor de woningbouw in Mariënheem.

Akoestisch onderzoek bedrijventerrein

Zoals bovenstaand aangegeven was de aanwezigheid van de geitenhouderij niet de enige belemmering op deze locatie. Om een beter beeld te krijgen van de haalbaarheid van de locatie is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Daarbij is onderzocht welke afstand er moet worden aangehouden ten opzichte van het bedrijventerrein, dat aan de zuidzijde van de locatie gelegen is. Enerzijds om hinder voor toekomstige woningen te beperken en anderzijds om de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren. Dit is door Sweco in beeld gebracht middels aan te houden afstanden tot het bedrijventerrein.

Met inachtneming van de afstanden uit het akoestisch onderzoek is een grondbieding voorbereid.



Voor de verwerving van de locatie zijn de afgelopen periode onderhandelingen gevoerd met de adviseur van de eigenaar van het perceel aan de Hellendoornseweg. Onlangs is er een akkoord bereikt. De afspraken zijn vastgelegd in een koopovereenkomst, zie bijlage.

Beoogd effect

Met deze aankoop kan worden voorzien in de behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie en de woningvraag in Mariënheem.

Argumenten

1.1 De gemeente heeft met deze aankoop de gronden voor een nieuwe ontwikkellocatie in Mariënheem in eigendom
Hiermee kan een vervolg gegeven worden aan een woningbouwlocatie voor Mariënheem. De gemeente kan hiermee de regie voeren op de woningbouwontwikkeling. Binnenkort zal een projectplan opgesteld worden. Naar verwachting kan de loop van 2024 gestart worden met de uitgifte van kavels.

1.2 De aankoopprijs is marktconform

De gronden zijn getaxeerd en daarnaast is voor de ontwikkellocatie een financiële verkenning gemaakt. Deze financiële verkenning geeft met het aankoopbedrag een positief eindresultaat.

1.3 De koopovereenkomst wordt, gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken partijen dan wel van derden niet openbaar gemaakt
artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo) biedt hiervoor de wettelijke grondslag.

2.1 Conform de nota grondbeleid is het college gemandateerd

In de nota grondbeleid is vastgelegd dat de raad het college mandateert om voor een bedrag van maximaal € 2 miljoen in een vroegtijdig stadium aankopen te kunnen verrichten. Nadat het college aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten. In de argumenten onder 1.1, 1.2 en de kanttekeningen is dit meegegeven.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

1.1 Ontwikkelrisico bij gemeente

Met deze aankoop komt het ontwikkelrisico van de locatie bij de gemeente te liggen. Echter, ook de regie van de woningbouwontwikkeling ligt volledig bij de gemeente.

Zoals geschetst waren er een aantal belemmeringen voor deze locatie. Hiervoor geldt dat ze niet meer van toepassing zijn of zijn meegenomen in het bepalen van de ontwikkelmogelijkheden van de locatie:

1. De ter plaatse aanwezige onderneming (geitenhouderij) zal moeten stoppen met de huidige activiteiten en zijn agrarische bestemming moet worden wegbestemd. Dit kan in dezelfde bestemmingsplan- of omgevingsplanprocedure.	De eigenaar gaat stoppen.
---	---------------------------



2. Er is sprake van een fors financieel tekort vanwege het uitkopen van een actieve agrarische onderneming.	Er is geen sprake van uitkoop. De financiële verkenning geeft met het aankoopbedrag op dit moment een positief eindresultaat.
3. Nieuwbouw van woningen kan vestiging van bepaalde nieuwe bedrijven op het naastgelegen bedrijventerrein belemmeren.	Dit is door Sweco in beeld gebracht middels aan te houden afstanden tot het bedrijventerrein. Overigens hebben de gevestigde bedrijven wel hun zorgen geuit, hier zal zorgvuldig mee om moeten worden gegaan. In het op te stellen projectplan wordt hier nader op ingegaan.
4. Er zal eerst nader akoestisch onderzoek moeten plaats vinden.	Dit onderzoek is uitgevoerd en brengt de aan te houden afstanden ten opzichte van het bedrijventerrein in beeld.

1.2 Stikstof

In het bestemmingsplan voor de nieuwe woonlocatie moet het aspect stikstof worden beoordeeld. Op dit moment verwachten we geen problemen, maar er moet nog een definitieve Aeries berekening uitgevoerd worden als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Bij een eventuele overschrijding van de stikstofnormen kan in dit geval nog gekeken worden naar mogelijkheden voor intern salderen vanwege het stoppen van bemesting van het perceel en/of de geitenhouderij.

1.3 Ontbindende voorwaarde bodemonderzoek

Binnenkort laat de gemeente een bodemonderzoek uitvoeren. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek kan de gemeente besluiten om van de koop af te zien, indien de bodem niet voldoende voor woningbouw geschikt is.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar risico.

Financiën

Het aankoopbedrag gaat t.z.t. onderdeel uit maken van de grondexploitatie. Deze grondexploitatie zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden.

In de Zomernota 2022 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 100.000. Hieruit kunnen naast de kosten van planvorming (stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan) ook de gemaakte onderhandelingskosten betaald worden. Het voorbereidingskrediet wordt t.z.t. ook onderdeel van de grondexploitatie.

Vervolg

Nadat uw college besloten heeft tot aankoop, wordt de gemeenteraad geïnformeerd. Als blijkt uit het bodemonderzoek dat de gronden geschikt zijn voor woningbouw, is de koop definitief en kan deze verder afgewikkeld worden.

Binnenkort zal voor deze woningbouwontwikkeling een projectplan opgesteld worden, waarna de gebiedsontwikkeling kan worden opgestart. Naar verwachting kan in de loop van 2024 gestart worden met de uitgifte van kavels.

Communicatie

Na besluitvorming door uw college de verkoper informeren en bijgevoegd persbericht uitdoen.



Bijlagen

Bijlage

Bijlage

Koopovereenkomst (niet openbaar)

Persbericht