



Nummer : R20.065/ Z200001582

Onderwerp : Aankoop gronden voor ontwikkeling plan "Lange Trekken" Bladel

Aan de raad

Inleiding

In de gemeente Bladel ligt een grote opgave om woningbouw te realiseren voor alle doelgroepen. Momenteel heeft de gemeente Bladel zelf geen gronden in eigendom om de woningbouw te versnellen, terwijl vanuit uw raad signalen zijn gekomen dat dit gewenst is. De gemeente voert bij locatieontwikkeling altijd een regierol en zal proactief zijn bij de keuze van het voor haar beschikbare instrumentarium. Het instrument dat ingezet wordt moet leiden tot het gewenste ruimtelijke resultaat. In dit geval is gekozen tot actief grondbeleid waarbij we als gemeente gronden aankopen. Door deze gronden aan te kopen hebben we als gemeente zelf de regie over de voorgestelde woningbouwlocatie. Op de voorgestelde locatie kan een bouwplan gerealiseerd worden voor de bouw van circa 89 woningen. Dit is voor Bladel een goede impuls om de woningbouw te versnellen en er kan gebouwd worden voor de juiste doelgroep(en).

Voorstel

1. Het stedenbouwkundig plan voor het plan Lange Trekken te Bladel als basis van de grondexploitatie gebruiken;
2. Eenmalig € 2.494.660,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de gronden om woningbouw in Bladel te realiseren;
3. De 6^e begrotingswijziging 2020 vast te stellen;
4. Het aangaan van een koop- en anterieure overeenkomst met de eigenaar;
5. Een bestemmingsplanprocedure op te starten om de ontwikkeling te realiseren.

Beoogd effect

Door de aankoop is de weg vrij om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Het effect is dat de locatie Lange Trekken ontwikkeld kan worden waardoor er woningen gebouwd kunnen worden in Bladel die grotendeels aansluiten bij de behoefte in de woonvisie en het woningbouwprogramma.

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op huidig beleid

Als basis van het (concept) stedenbouwkundig plan zijn de volgende (beleid)stukken als uitgangspunt genomen: de Woonvisie, de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving en het zoekgebied verstedelijking. Op basis van deze stukken is er een (concept) stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het concept stedenbouwkundig plan omvat de volgende typologieën woningen:

- Circa 46 potentiële sociale woningen;
- Circa 38 commerciële / vrije sector woningen;
- 5 vrije kavels die door de verkoper buiten de verkoop worden gehouden. Deze vrije sector kavels gaat de verkoper zelf ontwikkelen.

Het concept stedenbouwkundig plan is als bijlage 2 toegevoegd.

1.2 Hindercirkels vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de hindercirkels van de omliggende bedrijven. Uit een eerste onderzoek blijkt dat deze geen belemmering op de ontwikkeling hebben. Nagenoeg het hele perceel is te bebouwen, tot de rode lijn (10 ouE/m3). Zie bijlage 3.

1.3 De grondexploitatie is financieel haalbaar

Op basis van het stedenbouwkundig plan is de grondexploitatie doorgerekend. Met de gekozen uitgangspunten is de grondexploitatie financieel haalbaar. Onder Financiën wordt de grondexploitatie nader toegelicht.

2.1 We kunnen deze grond aankopen voor de ontwikkeling van woningbouw

We hebben overeenstemming bereikt met de eigenaar van de gronden nabij Lange Trekken 5/5a te Bladel, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie H, nummer 772 en 1340 (ged), groot circa ± 44.780 m² voor een bedrag van € 2.454.500,- kosten koper. Met de aankoop kan het plan "Lange Trekken" gerealiseerd worden. De gronden zijn momenteel agrarisch bestemd, maar we zijn voornemens om voor de deze gronden een nieuw bestemmingsplan (Wonen) op te laten maken welke uiteindelijk voor goedkeuring aan uw raad wordt voorgelegd.

2.2 We vragen uw raad in te stemmen omdat het beschikbare budget uit de Nota Grondbeleid 2019 overstijgt

Uw raad heeft jaarlijks een bedrag van € 2.000.000,- beschikbaar gesteld voor anticiperende verwervingen. De volgende voorwaarden zijn daaraan gesteld:

- De grondaankopen moeten gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied of de locatie moet aangegeven zijn als belangrijke ontwikkelingslocatie in de structuurvisie van de gemeente Bladel;
- Er moet sprake zijn van een financieel sluitende grondexploitatieberekening (haalbaarheidsberekening) die uitgaat van een reële volkshuisvestelijke fasering;
- De grondaankoop moet onderbouwd zijn met een door een deskundige opgesteld taxatierapport.

Deze aankoop voldoet aan alle bovenstaande criteria. Voor een onderbouwing van de aankoop wordt verwezen naar het onderdeel Financiën.

Het aankoopbedrag ligt echter hoger dan het beschikbare budget. Daarom wordt uw Raad gevraagd om eenmalig € 2.494.660,- (aankoopkosten + bijkomende kosten) beschikbaar te stellen.

3.1 Door vaststelling van de begrotingswijziging worden budgetten geautoriseerd door de raad

Bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan zal er een geactualiseerde grondexploitatiebegroting aan uw raad worden voorgelegd waardoor de tot dan toe gemaakte kosten en opbrengsten in een grondexploitatie kunnen worden opgenomen welke op de balans wordt opgenomen als onderhanden werk. Tot die tijd wordt de grondaankoop verantwoord op de balans onder de materiële vaste activa en de reeds gemaakte overige kosten als immaterieel vaste activa.

Zie bijlage 5 voor de grondexploitatie Lange Trekken.

De financiële uitkomsten voor de aankoop van de gronden worden middels vaststelling van de 6^e begrotingswijziging 2020 geautoriseerd.

4.1 In deze koop- en anterieure overeenkomst leggen we de 'package deal' vast

Alle mondelinge afspraken aangaande de koopsom en de gronden die buiten de verkoop blijven zijn vastgelegd in een koop- en anterieure overeenkomst. Hieronder geeft het college de meer specifieke voorwaarden uit de koop- en anterieure overeenkomst weer.

De eigenaar verkoopt niet al zijn gronden aan de gemeente die ontwikkeld worden tot bouwgrond. Op basis hiervan is de gemeente verplicht, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde Afdeling 6.4 Wro, haar kosten voor het in

exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de exploitant en moet daartoe in beginsel een exploitatieplan vaststellen. De Gemeente hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De gemeente heeft op basis van de ministeriële regeling haar plankosten exploitatieplan berekend. De kosten bedragen € 350.000,- en zijn verwerkt in de koop- en anterieure overeenkomst, hiervoor krijgt de eigenaar 5 bouwkavels in plan "Lange Trekken" te Bladel. De exploitant is akkoord met deze bijdrage waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Deze bijdrage (€ 70.000,- per kavel) moet betaald worden bij afgifte van een omgevingsvergunning.

De eigenaar wil, bovenop de 5 bouwkavels, zijn woning met circa 1 ha ondergrond, erf, tuin en overige grond buiten de verkoop en ontwikkeling houden. Deze gronden zou de eigenaar via een bestemmingswijziging graag om willen laten zetten naar Bedrijf categorie I/II. De activiteiten betreffen handel en opslag. Deze bestemmingswijziging zal gelijktijdig worden gepubliceerd met het bestemmingsplan voor de aangekochte gronden.

Het is mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan buitengebied Bladel 2014 (artikel 5.6.2). Met de wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk een bestemmingsvlak bedrijf van 3.000m² te maken met maximaal 1.250m² bebouwing met bedrijfswoning. Dat is ongeveer gelijk aan het huidige bouwvlak (nu circa 3.900m²). Met een iets andere indeling valt hier binnen de bestaande contouren een oplossing voor te vinden. Voor de overige 7.000m² moet dan een andere bestemming worden gevonden (bijvoorbeeld tuin). Op deze gronden kunnen geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Zie bijlage 4 voor de (concept) koop- en anterieure overeenkomst.

5.1 Het bestemmingsplan wijzigen zodat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt

We gaan een nieuw bestemmingsplan voorbereiden waarin we de huidige bestemming Agrarisch wijzigen in Wonen, zodat de ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt. Eveneens nemen we de gronden die buiten de verkoop en buiten de ontwikkeling blijven mee, deze bestemming Agrarisch wordt dan gewijzigd naar Bedrijf categorie I/II. Het nieuwe bestemmingsplan wordt door ons aan uw raad voor goedkeuring voorgelegd. Door het in één bestemmingsplan op te nemen worden beide bestemmingen gelijktijdig gewijzigd.

Kantttekeningen

2.1 De economische uitwerkingen van het huidige Coronavirus zijn nog niet te overzien

Het risico is aanwezig dat we in een recessie terecht komen, waardoor de vraag naar woningen af kan nemen en uiteindelijk de gronden later c.q. niet volledig verkocht kunnen worden. In dit geval zou sprake kunnen zijn van een financiële tegenvaller.

Financiën

De grondaankoop inclusief de bijkomende kosten bedragen € 2.494.660,- en zijn opgenomen in de (concept) grondexploitatie. Naast deze kosten zijn er nog kosten voorzien voor het maken van het bestemmingsplan inclusief alle onderzoeken á € 140.000,-, de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken á € 2.230.650,-, plankosten/voorbereiding en toezicht á € 250.000,-, planschade á € 30.000,- en overige kosten á € 230.000,- (waarin onder andere € 150.000,- onvoorzien is opgenomen) en de rentekosten á € 154.952,-. In de (concept) grondexploitatie is tevens rekening gehouden met een kostenstijging van 2,5% per jaar en bedraagt € 441.710,-.

De totale kosten komen daarmee uit op een bedrag van € 5.971.972,-.

Voor de opbrengsten is uitgegaan van het stedenbouwkundig plan, hieruit is op te maken dat er 20.100 m² bouwgrond te verkopen is. In de grondexploitatie is hiervan 40% toegerekend aan sociale huur met een uitgeefbare m²-prijs van € 240,- exclusief belastingen. 40% is toegerekend aan de "normale" kavels met een uitgeefbare m²-prijs van € 300,- exclusief belastingen. En 20% is toegerekend aan "dure" kavels met een uitgeefbare m²-prijs van € 320,- exclusief belastingen.

Uit navraag bij een onafhankelijke taxateur blijkt dat de gronden voor “normale” en “dure” kavels aan de lage kant zijn, maar dit is voorzichtigheidshalve bewust gedaan. Gezien het corono-virus is niet met zekerheid te zeggen of deze prijzen de komende jaren op dit (hogere) niveau blijven.

De totale grondverkoop, rekening houdende met bovengenoemde verkoopprijzen bedragen € 5.628.000,-. De exploitatiebijdragen uit de anterieure overeenkomst bedragen € 350.000,-. De totale opbrengsten bestaande uit grondverkoop en exploitatiebijdragen komen uit op een bedrag van € 5.978.000,-.

Pro saldo betekent dit, dat aan het einde van looptijd alle totale kosten gedekt kunnen worden door de totale opbrengsten waardoor er nog een resultaat is in de grondexploitatie van € 6.028,-. Daarmee is er sprake van een economisch uitvoerbaar plan en wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in de Nota grondbeleid 2019.

In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging (maar wel een bedrag voor onvoorziene uitgaven).

Zie bijlage 5 voor de grondexploitatie Lange Trekken.

Communicatie

De verkopers worden per direct op de hoogte gesteld dat de overeenkomst ondertekend kan worden.

Uitvoering

We dragen er zorg voor dat de getekende overeenkomst inclusief het besluit naar de notaris wordt verstuurd. De juridische levering vindt binnen 2 maanden plaats nadat uw raad heeft ingestemd met de aankoop. De feitelijke levering vindt binnen 2 maanden plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een en ander is verwerkt in de koop- en anterieure overeenkomst.

Bladel, 12 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Ontwerp-besluit, 20it.01928, Z200001582
02. (concept) stedenbouwkundig plan, 20it.01507, Z200001582
03. Geurbelastingskaart, 20it.01508, Z200001582
04. (concept) koop- en anterieure overeenkomst, 20it.01533, Z200001582
05. Grondexploitatie “Lange Trekken” Bladel 7 april 2020, 20it.01509, Z200001582