RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Het verstrekken van een krediet groot € 1.152.432 ten behoeve van het aankopen van een perceel grond zoals is omschreven onder het beslispunt.

BESLISPUNTEN
1 Een krediet ter grootte van €1.152.432,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie L, nummer 3099

INLEIDING
De Gemeente heeft in 2008 een intentieovereenkomst gesloten met de V.O.F. Weemelanden-Noord (hierna: 'de VOF'). Partijen hebben overeenstemming over het feit dat in voornoemde intentieovereenkomst een bouwclaim is verleend aan de VOF voor de uitgifte van gronden gelegen in het (voormalige) plangebied Vriezenveen-Noord.

In de jaren na het sluiten van de intentieovereenkomst werd duidelijk dat een Noordelijke Rondweg onhaalbaar was, onder meer vanuit financiële overwegingen. Rijkswaterstaat wilde het klaverblad niet verplaatsen. Een extra aansluiting was niet gewenst en daarnaast ook te duur. Een verdere ontwikkeling van Weemelanden-Noord heeft onder andere om die reden niet plaatsgevonden. Vervolgens werd in 2023 de gebiedsvisie Vriezenveen Zuid (nu Vjenne Zuid genoemd) vastgesteld. Laatstgenoemde visie en het daaropvolgende Masterplan Vjenne Zuid vormen de basis voor de ontwikkeling van Vjenne Zuid. Onderdeel daarvan is de ontsluitingsweg, die aansluit op een reeds bestaande aansluiting/klaverblad.

Met de VOF is vanaf het moment dat de ontwikkeling van Vjenne Zuid is opgepakt diverse keren gesproken. De VOF heeft vanaf het begin gezegd geen gronden te zullen verwerven maar heeft wel aangegeven dat één van de eigenaren in het plangebied interesse had in het ruilen van gronden met de VOF. De VOF had namelijk in het voormalige plangebied Weemelanden-Noord nog gronden liggen die grenzen aan het eigendom van de eigenaar van het perceel L 3099. Laatstgenoemd perceel ligt in de toekomstige fase 2 van Vjenne Zuid. Tussen de VOF en deze derde partij is overeenstemming bereikt over een grondruil, inhoudende dat de VOF grond in Vriezenveen-Zuid verkrijgt van deze derde partij (perceel L 3099), en de derde partij daarvoor grond in Vriezenveen-Noord van de VOF verkrijgt, zoals hiervoor is omschreven.

Met de grond in Vriezenveen-Zuid (perceel L 3099), die thans in eigendom is van de derde partij, is de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Vriezenveen-Zuid mogelijk, c.q. beter gewaarborgd. Daarom is de Gemeente bereid om dit perceel over te nemen van de VOF. Op voorhand zal dit voor de Gemeente betekenen dat we kosten moeten maken. Maar belangrijker is dat wij hierdoor een gunstige grondpositie verkrijgen voor de verdere ontwikkeling van Vriezenveen-Zuid. Daarnaast kunnen wij dit perceel gaan gebruiken als een (tijdelijke) langzame verkeersroute.

Gelet op het voorstaande, wil de Gemeente de bouwclaim van de VOF invullen in Vriezenveen-Zuid in plaats van in Vriezenveen-Noord, door verkoop op termijn van een perceel grond aan de VOF tegen een uitgifteprijs, kostprijs of door middel van een anterieure overeenkomst. Dit dient nog nader onderzocht te worden. Deze mogelijke één-op-één grondverkoop is in het kader van het bepaalde in het Didam-arrest door Infense Advocaten beoordeeld en uitgewerkt in een memo (bijlage I). Het is verdedigbaar om de VOF te beschouwen als enige serieuze gegadigde voor (een deel van de) gronden in het plangebied Vriezenveen-Zuid. Nadat uw college heeft ingestemd met onderhavig voorstel, zullen wij het voornemen publiceren op de vereiste manier zodat het voldoet aan de voorwaarden gesteld in het Didam-arrest. Dit is hierna breder omschreven.

BEOOGD EFFECT

Het besluit zorgt ervoor dat de Gemeente zal beschikken over een optimale en samenhangende grondpositie in Vriezenveen-Zuid, die nodig is om de geplande woningbouw en gebiedsontwikkeling in Vriezenveen-Zuid te realiseren. Daarnaast wordt hiermee invulling gegeven aan de eerdergenoemde bouwclaim. De VOF zal te zijner tijd in fase 1 een grondpositie verkrijgen die qua omvang gelijk is aan de eerdere bouwclaim. De ontwikkeling daarvan zal moeten geschieden door en voor rekening van de VOF. Wij onderzoeken nog de mogelijkheden om een en ander zo optimaal mogelijk in te vullen. Dit kan door verkoop van de grond, al dan niet met een anterieure overeenkomst. Een bouwclaim op het perceel L 3099 is niet gewenst en deze wordt dan ook niet verleend.

ARGUMENTEN

1.1 *Het invullen van de bouwclaim in Vriezenveen-Zuid sluit beter aan bij de huidige gebiedsontwikkeling.*
Door de bouwclaim in Vriezenveen-Zuid in te vullen, sluit de gemeente aan bij een plan dat al in voorbereiding is. Ook maakt deze keuze het mogelijk om duidelijke kaders te stellen richting de VOF, gebaseerd op een actueel en haalbaar plangebied. Dit geeft financiële, ruimtelijke en juridische helderheid.

1.2 *Het verplaatsen van de bouwclaim voorkomt nieuwe onderzoeken en kosten in Vriezenveen Noord.*
In Vriezenveen Noord spelen natuur- en milieubeperkingen, onder andere door de nabijheid van een Natura 2000 gebied. Deze beperkingen zouden leiden tot lange procedures en hoge onderzoekskosten. Door de claim te verplaatsen, worden die kosten en vertragingen voorkomen. Ook wordt daarmee aangesloten op eerdere keuzes van het college om het gebied niet verder te ontwikkelen.

1.3 *De verkoop aan de VOF is nodig om de bouwclaim goed af te wikkelen.*
De bouwclaim verplicht de Gemeente om bouwgrond beschikbaar te stellen aan de VOF. Door gronden in Vriezenveen Zuid te verkopen, voldoet de gemeente aan deze verplichting. Daarmee wordt de afspraak uit 2008 correct uitgevoerd. De verkoop voorkomt discussie over nakoming van oude afspraken. Bovendien ontstaat er zo een duidelijke rolverdeling tussen gemeente en VOF. De grond die wordt verkocht, past binnen de invulling van het gebiedsprogramma.

1.4 *Aankoop van perceel L 3099 is noodzakelijk voor een samenhangend gebied.*
Dit perceel ligt strategisch in Vriezenveen-Zuid. Aankoop ervan geeft de gemeente grip op de planning en de inrichting van het plangebied.

1.5 *De aankoop maakt een tijdelijke en veilige route voor langzaam verkeer mogelijk.*
Hierdoor blijft het gebied toegankelijk voor omwonenden tijdens de fasering van de bouw. Tegelijk kan dit zonder ingrijpende maatregelen worden ingericht.

1.6 *De financiële dekking komt uit de tweede fase van de ontwikkeling Vjenne Zuid.*
Het perceel L3099 ligt in de tweede fase van de ontwikkeling Vjenne Zuid. Bij een toekomstige exploitatie van dit gebied zal de aankoop van dit perceel hierin geactiveerd moeten worden. Het gaat hier dus om een strategische investering voor de lange termijn, waarbij de gemeente grip houdt op de ontwikkeling van dit gebied.

KANTTEKENINGEN

1 *Risico op precedentwerking.*
Door een bouwclaim uit een ander (niet meer haalbaar) plangebied te verplaatsen naar een nieuw gebied, kan het beeld ontstaan dat vergelijkbare aanspraken van andere ontwikkelaars ook voor heroverweging in aanmerking komen.

2 *Eén-op-één verkoop kan discussie oproepen over de toepassing van de Didam-regels.*
De gemeente moet uitleggen waarom de VOF op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige gegadigde is. Het risico bestaat dat derden bezwaar maken tegen het ontbreken van een selectieprocedure. Door een publicatie te doen met een duidelijke motivering, bijvoorbeeld gebaseerd op de bouwclaim, de grondruil en de rol van de VOF in de integrale gebiedsontwikkeling, wordt dit risico beperkt.

UITVOERING

Na het genomen besluit zullen de koop- en verkoopovereenkomsten worden opgesteld door de afdeling Grondzaken. De overeenkomsten zullen worden aangeboden aan de VOF ter ondertekening. Voorafgaand aan de ondertekening van de verkoopovereenkomst zal het voornemen tot verkoop worden gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Als zich binnen 20 kalenderdagen geen andere (potentiële) serieuze gegadigden melden, kunnen de overeenkomsten worden ondertekend.

De planning is om de notariële overdracht binnen 3 maanden na ondertekening van de overeenkomsten plaats te laten vinden, met inachtneming van eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden. Het beoogde effect is bereikt zodra de notariële overdracht van de percelen heeft plaatsgevonden.

FINANCIËN

De aankoop van perceel L 3099 vraagt om een eenmalige investering. De waarde van het perceel wordt gebaseerd op een eerdere taxatie d.d. 21 april 2025, uitgevoerd door Langenweerd Taxaties. Hoewel dit perceel niet expliciet is meegenomen in de taxatie, wordt de waarde overeenkomstig deze taxatie vastgesteld omdat ook deze grond deel uitmaakt van de complexwaarde.

De kosten van de investering bedragen €1.152.432,- waarvoor een aanvullend krediet dient te worden aangevraagd. Dit bedrag is gebaseerd op een bedrag van € 36,- per m², wat ook is betaald voor andere percelen die de gemeente heeft aangekocht in Vjenne Zuid. Voorgesteld wordt om dit krediet te dekken uit de toekomstige ontwikkeling van de tweede fase van de woonwijk Vjenne Zuid. Gezien het feit dat deze ontwikkeling nog weinig concreet is gemaakt, zal dit gaan om een strategische investering die op de lange termijn zal worden terugverdiend. Dit brengt wel rentelasten met zich mee die zullen moeten worden opgelost binnen het gemeentelijk grondbedrijf.
.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

Trede participatieladder: n.v.t.

BIJLAGEN

1

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter