

Adviesnota

Behandeld door: 5.1.2e	Datum: 19 juni 2024	Vertrouwelijkheid: Openbaar	Verantw. Portefeuillehouder Wethouder Van Ulzen
		Besluit conform d.d.	Afdeling Economie en Regio
		Besluit d.d.	Registratienummer 1766215/1934700

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp

Aankoop bosperceel ten behoeve van ontwikkeling deelgebied Boshoven in plan Nieuwveense Landen.

Advies

1. Een koopovereenkomst te sluiten met Staatsbosbeheer voor de aankoop van de percelen, kadastraal bekend gemeente Meppel, sectie I 28 en sectie I 26, groot ca. 7.670 m².
2. Ter uitvoering van beslisregel 1 teammanager J. Trompetter te machtigen namens het college de koopovereenkomst te ondertekenen.

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten een tweetal kadastrale percelen grond ter grootte van totaal ca. 7.670 m², gelegen binnen het plangebied Nieuwveense Landen, aan te kopen. De percelen grond komen daarmee beschikbaar voor de ontwikkeling van het deelgebied Boshoven in het plan Nieuwveense Landen.

Aanleiding

De gronden van het deelgebied Boshoven in Nieuwveense Landen heeft de gemeente grotendeels in eigendom. Een tweetal bospercelen zijn nog in eigendom van Staatsbosbeheer. Voor de toekomstige wijkontwikkeling is het wenselijk dat de gemeente de twee bospercelen in eigendom verkrijgt. Staatsbosbeheer is bereid om de percelen te verkopen aan de gemeente.

Op de twee bospercelen rust de bestemming 'woongebied' met functieaanduiding 'bos'. Er zijn echter geen nadere regels voor functieaanduiding 'bos' beschreven.

Staatsbosbeheer heeft bij verkopen van percelen grond toestemming nodig van het Rijksvastgoedbedrijf. Zij vereisen dat er een onafhankelijke taxatie is uitgevoerd. Staatsbosbeheer heeft gezamenlijk met gemeente Meppel een taxatie laten uitvoeren. Vanwege de woonbestemming is de conclusie dat er sprake is van ruwe bouwgrond. De getaxeerde waarde is hierop gebaseerd en komt overeen met de inbrengwaarde van ruwe bouwgrondwaarde in de grondexploitatie voor fase 1. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft reeds ingestemd met de verkoop van de percelen aan de

gemeente Meppel. Staatsbosbeheer heeft vervolgens de voorgenomen verkoop conform het Didam-arrest gepubliceerd.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Door het aankopen van de percelen kan het deelgebied Boshoven integraal met de bospercelen ontwikkeld worden wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 Percelen kunnen optimaal gebruikt worden als gemeente eigenaar is

De percelen worden integraal onderdeel van de verdere planvorming. De percelen kunnen fysiek toegankelijk gemaakt worden en daarmee ook een functie krijgen binnen de toekomstige woonbuurt Boshoven.

1.2 Woonbestemming maakt meer mogelijk

Doordat er geen nadere regels worden gesteld aan de aanduiding bos kunnen de percelen ook (deels) bebouwd worden. Dit draagt bij aan een efficiëntere verkaveling van het deelgebied. Waar mogelijk worden in de stedenbouwkundige opzet bestaande bomen ingepast, mede afhankelijk van de gesteldheid van de bomen.

1.3 Woonbestemming maakt percelen ook aantrekkelijk voor ontwikkelaars

Als de gemeente de percelen niet aankoopt dan zal Staatsbosbeheer alsnog de percelen willen vervreemden. Doordat er geen nadere regels voor aanduiding bos gelden, mogen de percelen in principe bebouwd worden. Dit maakt dat de percelen ook interessant zijn voor ontwikkelaars. Dit is voor een eenduidige planontwikkeling niet wenselijk.

1.4 Aankoop is marktconform

De bospercelen zijn door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd op totaal € 180.000,- voor 7.670 m². Dit betreft ook de overeengekomen aankoopprijs. Deze aankoopprijs is terugrekenend naar vierkante meters vergelijkbaar met de complexwaarde van fase 1 gronden Nieuwveense Landen per januari 2023 (respectievelijk € 23,47 en € 24,00 per m²).

2.1 Besluitvorming van het college is vereist

Volgens het mandaatregister is een teammanager gemandateerd tot aankopen van onroerende zaken tot een bedrag van € 15.000,-. Het college besluit hiermee dat manager J. Trompetter (als ambtelijk opdrachtgever Nieuwveense Landen) ter uitvoering van beslispunt 1 gemachtigd wordt om namens het college de koopovereenkomst te ondertekenen.

Kanttekeningen

1.1 Eigendom is niet nodig voor ontwikkeling deelgebied

Het deelgebied Boshoven kan ook ontwikkeld worden zonder over het eigendom van de twee bospercelen te beschikken. De bospercelen kunnen dan niet geïntegreerd worden in de planontwikkeling. Echter, dit is gezien de woonbestemming niet wenselijk.

Integrale afstemming

5.1.2e	5.1.2e	L.2e
5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e	5.1.2e	
5.1.2e		
5.1.2e		

Financiën

De aankoopprijs van de twee percelen bedraagt € 180.000. De prijs is overeenkomstig de complexwaarde van 2023 (ten tijde van de taxatie) voor grond binnen de grondexploitatie van Nieuwveense Landen. De koopprijs wordt vermeerderd met de notariële kosten, kadastrale rechten en belastingen.

De aankoopprijs wordt niet geïndexeerd. De levering is voorzien in 2024. De aankoop is onderdeel van de grondexploitatie Nieuwveense Landen (deelgebied Boshoven) en wordt geboekt ten laste van de beschikbare middelen uit dit project.

Effecten overige programma's

Het besluit om deze percelen aan te kopen heeft geen effect op overige programma's.

Communicatie

Er is geen externe communicatie benodigd.

Uitvoering

Nadat het college van B&W heeft besloten in te stemmen met deze grondaankoop, kan de koopovereenkomst worden ondertekend waarna de aktepassering kan plaatsvinden. Dit besluit zal daarvoor als aankoopbesluit worden aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1: Aankooptekening

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3