

**RAADSVORSTEL**  
**BIJ ZAAKNUMMER: 2017010103**

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Aankoop perceel N 265 ten behoeve van bestemmingsplan Loverbosch fase 2	-4-	27 juni 2017	17.06.08	JvB

de raad  
van de gemeente  
Asten

**Samenvatting**

Ons college wenst over te gaan tot aankoop van het perceel Kadastraal bekend gemeente Asten sectie N nummer 265 ter grootte van 4.63.20 ha. ten behoeve van de realisering van het bestemmingsplan Loverbosch fase 2. Hiertoe is een overeenkomst opgesteld, waarover tussen partijen overeenstemming is bereikt. Gelet op de aard van de overeenkomst stellen wij uw raad in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van deze overeenkomst kenbaar te maken. Tevens stellen wij u voor de voor aankoop benodigde financiële middelen ad. € 2.560.000,- beschikbaar te stellen.

**Beslispunten**

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van bijgevoegde koopovereenkomst;
2. De benodigde financiële middelen voor het uitvoeren van deze overeenkomst ad € 2.560.000,= ter beschikking te stellen en dit bedrag te dekken uit de toekomstige grondverkoop.

**Inleiding**

Teneinde te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave voor de komende jaren heeft ons college het bestemmingsplan Loverbosch fase 2 in voorbereiding. Inmiddels is de procedure om te komen tot de vaststelling van dit bestemmingsplan opgestart. Dit bestemmingsplan omvat onder andere het perceel kadastraal bekend gemeente Asten sectie N 265, ter grootte van 4.63.20 ha.

Met de eigenaar van dit perceel zijn uitgebreide onderhandelingen gevoerd, die uiteindelijk hebben geresulteerd in de voorliggende koopovereenkomst, waarover partijen in principe overeenstemming hebben bereikt.

Het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten is in principe de bevoegdheid van ons college. Ingevolge artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet willen wij in dit geval pas besluiten tot het sluiten van deze overeenkomst nadat uw raad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen ten aanzien van deze overeenkomst kenbaar te maken.

Omdat nog geen grondexploitatie is vastgesteld is het noodzakelijk dat uw raad de voor deze aankoop benodigde financiële middelen beschikbaar stelt. Naast de koopsom en de nabetaaling moet rekening worden gehouden met een bedrag voor aankoopkosten. Derhalve wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen van in totaal € 2.560.000,=. Een aantal onderdelen van de overeenkomst willen wij onderstaand toelichten.



### De koopsom

De totale koopsom bedraagt € 2.547.600,= excl. BTW. Voor de onderbouwing van de koopsom verwijzen wij u naar het voor u ter inzage liggende taxatierapport. Een gedeelte van dit bedrag ad. € 1.389.600,= moet worden voldaan bij notariële overdracht (=juridische levering) van de grond. Deze moet plaats vinden uiterlijk 3 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Het tweede deel ad. € 1.158.000,= moet worden voldaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Voor deze wijze van het betalen van de koopsom is gekozen omdat bij de bepaling van de koopsom ervan uit is gegaan dat de bestemming van de grond binnen afzienbare tijd wordt gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Gelet op het feit dat hiervoor nog een procedure moet worden gevoerd bestaat hierover geen zekerheid. Door ervoor te kiezen om op deze wijze de koopsom te splitsten draagt de verkoper mede een gedeelte van het risico dat de omzetting naar een woonbestemming onverhoopt niet plaats vindt.

### Bouwclaim

Bij de onderhandelingen is door de verkoper het recht bedongen om 20.000 m2 bouwrijpe grond van de gemeente te kopen binnen het plangebied van Loverbosch fase 2. Dit recht is aangeduid als "bouwclaim". De op de bouwclaim van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 2 van de koopovereenkomst. Kortheidshalve verwijzen wij u hiernaar.

### **Wat willen we bereiken**

Vanwege de ligging is het perceel van groot strategisch belang, zowel voor ontwikkeling van fase 2 van Loverbosch, als voor de ontsluiting naar de Floralaan van het totale plangebied Loverbosch (fase 1a, fase 2 en eventuele vervolgfases). Verwerving in eigendom van het perceel is naar onze mening dan ook noodzakelijk.

Wij realiseren ons dat door de bedongen bouwclaim in deze overeenkomst de handelingsvrijheid van de gemeente enigszins wordt ingeperkt. Echter, gelet op de gemaakte afspraken, is de invloed van de gemeente op de toekomstige ontwikkeling nog zodanig groot dat deze nagenoeg volledig naar eigen inzicht kan worden ingevuld. Hierdoor wordt bereikt dat, binnen de gegeven kaders van deze overeenkomst, de invulling van een aanzienlijk deel van de woningbehoefte zoals die de komende jaren is voorzien in het gebied Loverbosch, is zeker gesteld.

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Indien uw raad akkoord gaat met het sluiten van deze overeenkomst en de hiervoor benodigde financiële middelen beschikbaar stelt zal tot verdere uitvoering ervan worden overgegaan.

Inmiddels is ook de procedure gestart voor het bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2, 2016 opgestart. Naar verwachting zal deze procedure erin resulteren dat in het tweede kwartaal van 2018 het bestemmingsplan door uw raad kan worden vastgesteld. Naar verwachting kan vervolgens eind 2018/begin 2019 met woningbouw binnen dit plangebied worden gestart.

### **Mogelijke alternatieven**

Door over te gaan tot aankoop van het perceel geeft de gemeente invulling aan een beleid van actieve grondpolitiek. Gelet op de strategische ligging van het perceel is dit naar onze mening in dit geval de beste oplossing. Er zou ook kunnen worden gekozen voor een meer passieve rol van de gemeente, waarbij de betrokkenheid van de gemeente beperkt blijft tot het planologisch mogelijk maken van woningbouw binnen het plangebied. Hierdoor zouden met name de financiële risico's van de gemeente beperkter zijn. Echter, hier staat tegenover dat de gemeente voor de ontwikkeling van het plangebied, volledig afhankelijk zou zijn van een of meerdere marktpartijen. Vanwege het belang van de ontwikkeling van fase 2 van Loverbosch voor de woningbouw en de ontsluiting naar de Floralaan is dit naar onze mening niet raadzaam.

### **Risico's**

De ontwikkeling van een nieuw uitleggegebied zoals Loverbosch fase 2 gaat gepaard met aanzienlijke risico's. De financiële risico's worden in beeld gebracht via de grondexploitatie. Voor u ligt een voorlopige grondexploitatie voor het plangebied Loverbosch fase 2 vertrouwelijk ter inzage. In deze grondexploitatie zijn de afspraken uit de koopovereenkomst verwerkt. Hieruit blijkt dat, naar verwachting, het plangebied kan worden geëxploiteerd met een positief planresultaat. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit resultaat nog door diverse onvoorziene omstandigheden zowel positief als negatief kan worden beïnvloed.

Wij willen uw raad in dit geval ook nog wijzen op het volgende. De in de koopovereenkomst met bijlagen vastgelegde afspraken moeten worden gezien als een totaalpakket, dat na uitgebreide onderhandelingen tot stand is gekomen. Het op onderdelen wijzigen van de afspraken is dan ook vrijwel niet mogelijk, zonder dat de gehele overeenkomst op losse schroeven komt te staan.

### **Communicatie**

N.v.t.

### **Wat mag het kosten**

De totale koopsom inclusief aankoopkosten voor deze grondtransactie bedraagt € 2.560.000,=.

In de voorlopige grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van deze aankoop. Het voorlopig resultaat van dit plan is positief. De aankoopkosten worden gedekt uit de toekomstige grondverkopen.

### **Bijlage(n)/ter inzage (incl. AST-nr)**

- koopovereenkomst met bijlagen (2017011469);
- taxatierapport perceel N 265 (2017011470);
- voorlopige bouwgrondexploitatie Loverbosch tweede fase (vertrouwelijk) (2017011471).

## RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Aankoop perceel N 265 ten behoeve van bestemmingsplan Loverbosch fase 2	27 juni 2017	17.06.08

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 mei 2017 met zaaknummer AST2017010103;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 6 juni 2017;

besluit:

de benodigde financiële middelen voor het uitvoeren van de bijgevoegde en gewaarmerkte overeenkomst ad € 2.560.000,= ter beschikking te stellen en dit bedrag te dekken uit de toekomstige grondverkopen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 27 juni 2017.

De raad voornoemd,  
griffier,  
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,  
mr. H.G. Vos