

# RAADSVOORSTEL



D18.006490

DATUM 16 april 2018  
AGENDAPUNT 3.05.  
ONDERWERP Aankoop gronden uitbreiding bedrijventerrein De Braken  
PORTEFEUILLEHOUDER K. Knijn  
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen  
BELEIDSVELD Grondbedrijf  
ZAAKNUMMER ZK18000807

**AANLEIDING** Eind 2016 heeft initiatiefnemer de Ontwikkelingscombinatie Koggenland BV besloten, na weging van de ingediende zienswijzen tegen het in procedure zijnde ontwerp bestemmingsplan Obdam – De Weelde, hun beoogde project te stoppen. Vervolgens is gezocht naar alternatieve plannen met deze locatie. Zoals bekend zou met het plan 'Obdam-De Weelde' de realisatie van horecalandgoed De Weelde (nabij natuurgebied De Weel, aan de N507/Westfrisiaweg bij Obdam), planologisch mogelijk worden gemaakt. Met de grondeigenaar zijn we afgelopen maanden besprekingen aangegaan over de mogelijke aankoop door de gemeente van de gronden (ongeveer 3 ha) om daarmee uitbreiding van het bedrijventerrein De Braken mogelijk te maken.

**KADER** Economische zaken en Grondbedrijf

**WIJ STELLEN VOOR**

1. te besluiten tot aankoop van 3.06.80 ha grond van de Ontwikkelingscombinatie Koggenland B.V. tegen een marktconforme prijs van € 42,50 per m<sup>2</sup>, kosten koper, ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Braken te Obdam;
2. een totaal krediet van € 1.309.000,- voor deze aankoop beschikbaar te stellen;
3. in het Grondbedrijf, de grondexploitatie 'uitbreiding bedrijventerrein De Braken' te openen
4. de begroting 2018 dienovereenkomstig te wijzigen.

**BEOOGD RESULTAAT** Met deze aankoop gaat een wens in vervulling om uitbreiding te geven aan het bedrijventerrein De Braken te Obdam. Hoewel het om een relatief kleine uitbreiding gaat (ruim 2 ha netto) kunnen we hiermee, mede gelet op de ligging direct aan de Westfrisiaweg, in de behoefte voorzien van lokale en regionale bedrijven. Tevens bereiken we hiermee dat een einde komt aan tijdrovende en veel kostende procedures, die de gemeente en initiatiefnemer met en tegen elkaar voeren.

**ONDERBOUWING** Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het bedrijventerrein De Braken in Obdam, langs de Westfrisiaweg. Aan de westzijde ligt een volkstuinencomplex. De huidige horecabestemming binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland vloeit voort uit de opname in het voorgaande bestemmingsplan. Op basis van het voorgaande plan is een vergunning voor een horeca-complex verleend.

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



Daarna is voor een gewijzigd horecaplan het ontwerp-bestemmingsplan 'Obdam-De Weelde' opgesteld. Dit om een groter horecacomplex, bestaande uit een hotel, een of meerdere restaurants, lodges, een bedrijfswoning en een parkeerterrein planologisch mogelijk te maken. Dit plan heeft de initiatiefnemer niet doorgezet. De vergunde horeca-ontwikkeling is niet meer passend gebleken.

Dit alles heeft ertoe geleid dat de Ontwikkelingscombinatie Koggenland met ons college in gesprek ging over andere ontwikkelingsmogelijkheden. Een ontwikkeling als bedrijventerrein is nu de meest gepaste invulling. Daarvoor is de grond aan ons college aangeboden en er is overeenstemming bereikt over de aankoopprijs.

Met deze aankoop kan de gemeente zelfstandig werken aan de voorbereidingshandelingen tot uitbreiding van het bedrijventerrein. Dat wil zeggen een bestemmingsplan opstellen, bouw- en woonrijp maken en de verkoop van kavels ter hand nemen. Uiteraard nemen we daarmee ook het risico op ons.

We hebben een globale exploitatieberekening gemaakt waarmee u naar ons idee inzicht heeft in de aanvaardbaarheid van deze risico's. De berekening ligt vertrouwelijk ter inzage bij uw griffier.

**KANTTEKENINGEN** Met deze aankoop ziet de Ontwikkelingscombinatie Koggenland ook af van de nu lopende juridische procedures. Daarbij gaat het om een planschade-procedure. Wij hebben dit verzoek afgewezen omdat de juiste planologische situatie weer in het Reparatieplan Landelijk Gebied wordt hersteld en daarmee ook de schade wordt hersteld. De Ontwikkelingscombinatie heeft tegen het ontwerp-Reparatieplan zienswijzen ingediend tegen een naar haar mening onvolledige onderbouwing van de aanpassing. Deze procedures hebben allemaal hun eigen beloop en zijn geen reden geweest om tot aankoop over te gaan. Wel waren ze aanleiding om met elkaar in gesprek te blijven over de ontwikkeling van de Weelde. Deze gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over de aankoop door de gemeente en het stopzetten en/of intrekken van zowel de (plan)schadeprocedures als de zienswijzen tegen het 'Reparatieplan' door de initiatiefnemer. In de overeenkomst, die bij uw griffier ter inzage ligt, zijn al deze elementen vastgelegd. Met de Ontwikkelingscombinatie is afgesproken dat de overdracht en betaling van de grond uiterlijk 1 mei 2018 dient plaats te vinden. Op die datum is er nog geen sprake van een door de provincie gedragen ontwikkeling met betrekking tot deze gronden. De aanpassing van het bestemmingsplan tot "bedrijvenlocatie" moet immers nog plaatsvinden. Dit risico achten wij aanvaardbaar, omdat de locatie binnen 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen en het reeds een 'bedrijfsbestemming (horeca)' heeft.

**FINANCIËN** Het krediet wordt in de grondexploitatie 'Uitbreiding bedrijventerrein De Braken' ondergebracht en verantwoord. De aankoop- en bijkomende kosten worden volledig gecompenseerd door de opbrengsten uit verkoop van de kavels. De Exploitatie Uitbreiding bedrijventerrein De Braken, heeft een sluitende exploitatie.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



VERVOLG Na de afwikkeling van de aankoop zullen wij u in afzonderlijke voorstellen vragen om krediet beschikbaar te stellen voor het opstellen van een bestemmingsplan, het bouw- en woonrijpen.

Datum college: 27 februari 2018

Burgemeester en wethouders van Koggenland.