

RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024181353

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Grondaankoop in toekomstig woongebied Ommel-Oost	2	23 september 2025	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

In 2020 is op het oostelijk deel van de kern Ommel de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd, gericht op de ontwikkeling van een woonwijk aan deze zijde van het dorp. Aansluitend is toen gestart met de aankooponderhandelingen met de betreffende grondeigenaren.

In uw vergadering van 28 januari 2025 is door u het 'Masterplan uitbreiding Ommel november 2024' vastgesteld en is de focus meer komen te liggen op de ontwikkeling van woningbouw aan de noordwestzijde van Ommel. Mede daardoor is het gevestigde voorkeursrecht ingetrokken en zijn de onderhandelingen met de betreffende grondeigenaren gestaakt.

Inmiddels doet de gelegenheid zich voor om in het oostelijk deel van Ommel toch grond aan te kopen. Omdat inmiddels het plan Hogeweg Ommel in procedure is gebracht, bestaande uit circa 160 woningen, is de verwachting, dat planontwikkeling in het oostelijk deel van Ommel nog wel even op zich laat wachten. Daarom kan daarvoor binnen de grondexploitatie nog geen complex worden aangemaakt, terwijl wel gesproken kan worden van een strategische aankoop, mede in het licht van Ommel 1000+.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de voorgenomen aankoop van het perceel, kadastraal bekend sectie N, nr. 877, ter grootte van 9.980m², gelegen achter Kloosterstraat 20-34 te Ommel.
2. Krediet beschikbaar te stellen van € 509.000,= voor de voorgenomen aankoop door de begroting te wijzigen conform advies.

Aanleiding

De gelegenheid doet zich voor om in het oostelijke deel van de kern Ommel te komen tot een strategische aankoop, gericht op toekomstige planontwikkeling.

Doelstelling

Het voor de toekomst voorzien in voldoende woningbouw in de kern Ommel, mede in het licht van Ommel 1000+ en in verband daarmee ook gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid van deze kern.

Argumenten

1.1. De grond kan worden aangekocht met het oog op toekomstige woningbouw in het oostelijk deel van Ommel.

Met de verkopende partij is afgesproken, dat door de gemeente bij aankoop een bedrag van € 17,50 per m² wordt betaald en in 2030 een nabetaling wordt gedaan van € 32,50 per m². Daarmee heeft de gemeente grondpositie in het oostelijk deel van Ommel en kan worden gesproken van een strategische aankoop, mede in het licht van Ommel 1000+.

1.2. Het is niet bezwaarlijk om met de verkopende partij afspraken te maken over de aankoop van 2 bouw kavels.

In de recente aankoop van de grond in het plan Hogeweg Ommel is overeengekomen dat men het recht heeft om 2 bouwrijpe kavels aan te kopen, ieder met een oppervlakte van minimaal 300m² en maximaal 400m², tegen de dan geldende uitgifteprijs en met inachtneming van de dan geldende verkoopvoorwaarden. Dergelijke afspraken kunnen ook worden gemaakt in het kader van de deze aankoop.

1.3. De deskundigenkosten worden door de gemeente betaald.

Dat is gebruikelijk in het kader van de aankoop van gronden door de gemeente. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald conform de Regeling vergoeding deskundigenkosten Rijkswaterstaat.

Risico's

Het risico zou kunnen bestaan uit het feit, dat nu gronden worden aangekocht terwijl nog ongewis is wanneer de gronden in exploitatie kunnen worden gebracht.

Alternatieven

1.1. Er vindt geen aankoop van de betreffende gronden plaats.

Zoals vermeld is het de vraag wanneer het oostelijk deel van de kern Ommel in ontwikkeling kan worden gebracht nu we eerst in het noordwestelijk deel van Ommel ca. 160 woningen gaan bouwen. In het 'Masterplan uitbreiding Ommel' is weliswaar rekening gehouden met de bouw van woningen in het oostelijk deel, maar de termijn waarbinnen dat kan gebeuren is op dit moment niet bekend. Dit is ook de reden geweest waarom de onderhandelingen destijds zijn gestaakt. Weliswaar kan worden gesproken van een strategische aankoop, maar omdat planontwikkeling verder weg ligt in de tijd, is de mondeling overeengekomen aankoopprijs aan de hoge kant. Dat blijkt uit bijgaand taxatierapport.

Vanwege de onzekerheid over planontwikkeling en de taxatie-technisch te hoge aankoopprijs, kan ervoor worden gekozen om niet tot aankoop over te gaan. De gemeente kiest in dat geval voor het instrument van passieve c.q. faciliterende grondpolitiek, zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid 2023.

Planning en uitvoering

Zodra de gemeenteraad heeft besloten geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken, zal het college overgaan tot aankoop van deze grond door middel van het opstellen van een overeenkomst tussen partijen, leidend tot ondertekening en uiteindelijk notarieel transport.

Toekomstagenda Asten 2030/ Vitale democratie

Het voorzien in voldoende woningbouw in de kern Ommel.

Juridische context

Op de gronden in het oostelijk deel van Ommel, waaronder het thans aan te kopen perceel, is eerder de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Tegen het eerder genomen besluit om dit voorkeursrecht in te trekken, is door de adviseur van verkoper bezwaar aangetekend. Op de inhoud van dit bezwaar en de daaraan verbonden risico's voor de gemeente is nog niet nader ingegaan in afwachting van een definitief akkoord over de grondaankoop door de gemeente, waarmee het bezwaar automatisch van de baan is.

Financiële toelichting

De totale kosten van de grondaankoop 9.980m² bedragen 499.000 (€ 50,00 per m²), de betaling gebeurt in 2 termijnen € 174.650 in 2025 en € 324.350 in 2030. De overige deskundigheidskosten bedragen € 10.000,00. Totaal benodigd krediet € 509.00,00.

Het gebied wordt op korte termijn niet ontwikkeld, waardoor (nog) geen sprake is van een grondexploitatie. Daarnaast is er een krediet strategische grondaankoop om snel te kunnen handelen op plekken waar zich op termijn ontwikkelingen kunnen voordoen.

Omdat urgentie "snel handelen" minder is en de hogere prijs al rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen, wordt aan uw raad een afzonderlijk besluit voorgelegd.

De grondaankoop wordt op de balans verantwoord onder de zogenaamde "warme gronden" materieel vast actief. De gronden mogen dan gewaardeerd worden volgens de toekomstige bestemming. Als de verkrijgingsprijs hoger is dan de waarde toekomstige bestemming is afwaardering (verlies) noodzakelijk.

Mocht de grond niet tot een grondexploitatie komen, is afwaardering naar huidige waarde (landbouwgrond stel € 10,00) noodzakelijk, een verlies van € 409.200,00.

Communicatie

--

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit	2024188202
2.	Taxatierapport (niet openbaar)	2024191644

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Grondaankoop in toekomstig woongebied Ommel-Oost	23 september 2025

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2025.

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 11 september 2025;

Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de voorgenomen aankoop van het perceel, kadastraal bekend sectie N, nr. 877, ter grootte van 9.980m², gelegen achter Kloosterstraat 20-34 te Ommel.
2. Krediet beschikbaar te stellen van € 509.000,= voor de voorgenomen aankoop door de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 23 september 2025.

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

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk