

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 146918 Datum : 10 april 2019	Opsteller : J.A. Pierik
Onderwerp: Aankoop perceel grond t.b.v. compensatie locatie Westvaartpark	
Besluit: 1. Onder voorbehoud van kredietverstrekking door de gemeenteraad, een koopovereenkomst aan te gaan voor de aankoop van een perceel grond, kadastrale aanduiding Hazerswoude, sectie H, nummer 761 (ged.), groot 8.97.75 hectare, één en ander volgens bijgevoegd concept; 2. De gemeenteraad via de Voorjaarsnota 2019 te verzoeken een krediet, groot € 568.650,- beschikbaar te stellen voor de aankoop.	

Publiekssamenvatting

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van de woningbouwlocatie “Westvaartpark” en treinstation in Hazerswoude–Rijndijk, moeten compensatiegronden voor Staatsbosbeheer worden verworven. Het betreft hier een gedeelte van perceel ten zuiden van de Vierheemskinderenweg in Hazerswoude, kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie H, nummer 761, groot 89.775 m². De minnelijke onderhandelingen hebben in dit geval geleid tot overeenstemming over de aankoop.

Inleiding

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie “Westvaartpark” en treinstation in Hazerswoude–Rijndijk is het noodzakelijk dat de gemeente beschikt over het eigendom van de percelen van Staatsbosbeheer. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie H, nummers 158 en 494, tezamen groot 50.065 m².

De afgelopen periode heeft enige malen, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau, overleg plaatsgevonden over het voornemen van de gemeente Alphen aan den Rijn om voornoemde percelen van Staatsbosbeheer aan te kopen. Tijdens dit overleg is tevens gesproken over de benodigde natuurcompensatie. Voor de natuurcompensatie gaat de voorkeur uit naar het realiseren van natuur aansluitend op het vogelweidegebied De Wilck in Hazerswoude. Ten oosten van dit vogelweidegebied zijn onlangs agrarische gronden in de verkoop gekomen. De minnelijke onderhandelingen hebben in dit geval geleid tot overeenstemming over de aankoop.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu rond het te realiseren treinstation in Hazerswoude–Rijndijk en het realiseren van een robuuste, aaneengesloten natuurgebied.

Kader

- Wet Natuurbescherming;
- Raadsbesluit over treinstation in Hazerswoude-Rijndijk, d.d. 13 oktober 2016;
- Raadsbesluit over woningbouwlocatie Westvaartpark, d.d. 18 mei 2017.

Argumenten

Gronden te koop

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie “Westvaartpark” en treinstation in Hazerswoude-Rijndijk, moeten compensatiegronden voor Staatsbosbeheer worden verworven. Er doet zich op dit moment de kans voor om gronden aansluitend op het vogelweidegebied De Wilck aan te kopen, waarvan het de vraag is of een dergelijke kans zich op korte termijn nog eens gaat voordoen.

Interesse Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is zeer geïnteresseerd in een mogelijke compensatie aansluitend op De Wilck. Hierbij is door hen zelfs aangegeven een voorkeur te hebben voor het aankopen van meer hectare grond dan op grond van compensatie (5 hectare) nodig is.

Kwaliteitsslag natuursituatie De Wilck

Met de voorgestane uitbreiding van De Wilck is er sprake van een positief effect op de natuursituatie van De Wilck.

Duurzaamheid

Het vogelweidegebied De Wilck in Hazerswoude, groot zo’n 130 hectare, is aangewezen als Natura 2000 beschermd gebied. Met vergroten van dit gebied kan verder invulling worden gegeven aan doelstelling van De Wilck, te weten: het behoud en herstel van samenhang tussen slaap- en foerageergebieden voor grasetende watervogels, zoals de Smient.

Participatie

Staatsbosbeheer zal, als de compensatieafspraken zijn vastgelegd, als eindbeheerder het natuurbeheer van de betreffende gronden op zich nemen. De provincie Zuid-Holland is als bevoegd gezag in deze verantwoordelijk voor de ontheffing van de herplantplicht (compenseren bos door graslandnatuur).

Financiële consequenties

Kosten

Voor de aankoop van het perceel grond, kadastrale aanduiding Hazerswoude, sectie H, nummer 761 (ged.), groot 8.97.75 hectare, is een koopprijs van € 60.000 per hectare overeengekomen. De koopprijs bedraagt daarmee € 538.650,-- kosten koper.

Volgens de kadastrale extracten is er tevens sprake van jaarlijks te betalen ruilverkavelinglasten, te weten: € 990,30 per jaar (met als eindjaar 2021.)

Koopprijs	€ 538.650,--
Bijkomende kosten	€ 30.000,--
	=====
	€ 568.650,--

De investering wordt, conform de nota Activeren en Afschrijven 2018, geactiveerd op de balanspost Strategische gronden. Over de aanschafwaarde worden interne rekenrente (2,5%) berekend. De structurele rentekosten ad. € 14.216,-.

Stringent begrotingsbeleid

Er zijn structurele middelen nodig voor de dekking van de hiervoor genoemde kapitaallasten.

Het is gemeentelijk beleid om deze middelen te vinden conform stringent begrotingsbeleid:

- 1) het desbetreffende programma waar de budgetten aan gekoppeld zijn (dit betreft programma 2 Wonen, middels her-allocatie van de budgetten binnen dit programma);
- 2) de totale begroting(s)ruimte;
- 3) algemene dekkingsmiddelen (taakstelling/Algemene reserve /Nuon reserve afhankelijk van het incidentele dan wel structurele karakter van de aanvraag).

Na toetsing conform het “stringent begrotingsbeleid” is gebleken dat **er beschikbare financiële ruimte gevonden is** die kan worden ingezet ter dekking van de in dit voorstel genoemde structureel benodigde budgetten.

Dekking

In de begroting 2019 zijn structurele rentekosten opgenomen voor gronden Bentlanden. In de loop van 2019 wordt voorgesteld deze gronden in te brengen in een nieuw te openen grondexploitatie. Hierdoor vervallen de reeds opgenomen rentekosten over deze grond vanaf 2020. De financiële ruimte die hierdoor ontstaat kan vanaf 2020 worden ingezet ter dekking van, in dit geval, rentekosten over nieuw geactiveerde grond.

De hiervoor genoemde mutaties worden in de begroting verwerkt middels een separate begrotingswijziging.

De aankoop van de gronden bij De Wilck wordt betrokken bij de deal rond de aankoop van de gronden van Staatsbosbeheer aan de Gemeneweg in Hazerswoude-Rijndijk en op te nemen in de voor de locatie “Westvaartpark” op te stellen grondexploitatie. De insteek is om Q2 van 2019 duidelijkheid te hebben verkregen over de aankoop van de gronden van Staatsbosbeheer.

Risico

Aan de grondaankoop zijn de volgende risico's verbonden:

- Vertraging doordat aangekochte gronden niet worden gekocht door Staatsbosbeheer: Indien de gemeente met Staatsbosbeheer geen overeenstemming bereikt over de aankoop van het perceel aan de Gemeneweg, bestaat het risico dat Staatsbosbeheer niet overgaat tot aankoop van de verworven gronden aan de Vierheemskinderenweg. In dat geval zullen de gronden door de gemeente op de markt worden aangeboden als agrarische grond. Dit zal mogelijk leiden tot een latere grondverkoop. Dit heeft naar verwachting geen effect op de verkoopprijs, aangezien de gronden worden aangekocht als agrarische grond. De kans dat dit risico optreedt wordt ingeschat als gemiddeld.
- Bijkomende kosten ter grootte van ca. € 30.000,-- kunnen niet (volledig) worden doorberekend in verkoopprijs. De kans dat dit risico optreedt wordt ingeschat als gemiddeld.

Realisatie

Na vaststelling van de Voorjaarsnota 2019 in de raadsvergadering van 22 mei 2019 kan de aankoop van het perceel grond ten zuiden van de Vierheemskinderenweg worden afgerond en het notarieel transport plaatsvinden.

Bijlage(n):

- Concept-koopakte + bijlagen d.d. 1 april 2019;
- Concept-raadsvoorstel;
- Taxatierapport d.d. 10 januari 2019;
- Verkoopbrochure.