

Grondverwerving Kerkwetering

Binnen het plangebied Kerkwetering bevinden zich drie particuliere grondeigenaren. Daarnaast is de gemeente zelf eigenaar van één (relatief klein) perceel in het plangebied. Op 9 juni 2022 heeft u ingestemd met het vestigen van het voorkeursrecht (WVG) op het zuidelijk deel van het plangebied. Het voorkeursrecht geeft de eigenaar de verplichting dat als hij de gronden wil verkopen, hij de gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

De afgelopen jaren zijn er enkele gesprekken gevoerd tussen gemeente en grondeigenaren. In deze gesprekken is door de gemeente aangegeven dat er nog geen concrete bieding gedaan kon worden, vanwege onduidelijkheid over de aantallen woningen die gerealiseerd kunnen worden in Kerkwetering.

De provincie heeft de locatie destijds als kansrijk bestempeld voor bouwen buiten de rode contour. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 (PPWW21) is deze locatie opgenomen met maximaal 500 woningen, waarvan 150 woningen zijn geprogrammeerd. Uit de berekening in 2022 is gebleken dat het aantal van 150 woningen, te laag is om een financieel haalbaar plan te maken. Met de provincie zijn vanaf dat moment gesprekken gevoerd om het woningaantal op te hogen en meer zekerheid te krijgen over de toestemming om maximaal 500 woningen te realiseren. Voor de zomer 2024 heeft de provincie bestuurlijk de toezegging gedaan dat bij de herijking van het Programma Wonen en Werken 2025, 500 woningen worden opgenomen. Pas met deze toezegging zijn er mogelijkheden om te komen tot een financieel haalbare ontwikkeling.

Door de lange onduidelijkheid over de aantallen woningen die hier gerealiseerd kunnen worden, zijn er geen concrete biedingen gedaan aan de grondeigenaren. De gesprekken die zijn gevoerd met de particuliere grondeigenaren hebben daarom tot op heden niet geleid tot overeenstemming over verkoop van de grond. Uw raad heeft begin dit jaar nogmaals de voorkeur uitgesproken voor een poging tot minnelijke verwerving van de gronden. De grondeigenaren of hun vertegenwoordigers zijn daarom recentelijk benaderd met de vraag of zij open staan voor een overleg over verkoop van de grond aan de gemeente. Twee van de drie grondeigenaren hebben de uitnodiging voor overleg afgeslagen omdat men er vanuit gaat op korte termijn goede en concrete afspraken te kunnen maken met andere partijen. Een gesprek over grondverwerving door de gemeente wordt daarom door betreffende grondeigenaren niet zinvol geacht. De derde particuliere grondeigenaar staat open voor een overleg met de gemeente. Verwerving van die grond gaat echter gepaard met het uitkopen van zijn bedrijf.

Grondverwerving door de gemeente lijkt hiermee voor een deel van het plangebied niet meer haalbaar. Dit betekent dat (een deel van) de gronden naar verwachting in eigendom komen van een ontwikkelaar. Met deze ontwikkelaar zal de gemeente anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomsten sluiten voor de ontwikkeling van Kerkwetering.

Na besluitvorming over het ruimtelijk kader en zodra er koopovereenkomsten door de grondeigenaren zijn getekend, wordt afstemming gezocht met de ontwikkelaar. Voor de uitwerking van het ruimtelijk kader in een stedenbouwkundig plan zal worden samengewerkt met de ontwikkelaar. Hoe dit proces er uit komt te zien, wordt nog verder uitgewerkt.