

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Aankoop pand en gronden Dorpsweg 34 te Hoogblokland
Zaaknummer	:	1269120
Datum raadsvergadering	:	3 maart 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bram Visser
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Pieter-Jan de Potter

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Tot de aankoop van de gronden inclusief opstallen aan de Dorpsweg 34 te Hoogblokland (E 106) voor een bedrag van € 800.000,-;
2. Voor deze aankoop van de gronden en opstallen een bedrag van € 810.000,- beschikbaar te stellen;
3. De jaarlijkse kosten voor rente en afschrijvingslasten ter hoogte van € 25.333,- mee te nemen bij de Zomernota 2026 en te betrekken bij de meerjarenbegroting 2027-2030.

Inleiding

Het college van B&W is voornemens de gronden inclusief de boerderij aan de Dorpsweg 34 te Hoogblokland, kadastraal bekend als sectie E, nummer 106, gemeente Hoogblokland, aan te kopen. Het totale perceel betreft 3.545m² en bevindt zich binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Het perceel is potentieel geschikt voor woningbouw.

Het pand en bijhorende gronden zijn getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. De marktwaarde wordt geschat op € 740.000,-, met een marge van marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

De gronden vallen onder het bestemmingsplan "BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen", vastgesteld op 25-10-2025. Het perceel heeft de enkelbestemming "Agrarisch", met een maximum goothoogte van vier meter. Binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan. Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) of omgevingsplanwijziging nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Deze strategische grondaankoop in het kader van actief grondbeleid is ten behoeve van woningbouw.

Op basis van de nota Grondbeleid 2025-2030 beslist uw raad, bij bedragen boven de €100.000,-, over het beschikbaar stellen van budget voor het aankopen van gronden.

Eerdere besluiten

De gemeenteraad heeft op 17-10-2025 de Nota Grondbeleid 2025-2030 gemeente Molenlanden vastgesteld.

Beoogd effect

Voorzien in de woningbouwbehoefte van Hoogblokland.

Argumenten

1.1 Het pand en de bijhorende gronden zijn beschikbaar voor aankoop

De nota grondbeleid 2025-2030 geeft de gemeente de mogelijkheid tot actief grondbeleid. Een minnelijke verwerving heeft hierbij de voorkeur. De huidige eigenaar is bereid het pand en gronden te verkopen, waardoor een minnelijke verwerving in dit geval mogelijk is. De

afgelopen weken zijn onderhandelingen gevoerd over de aankoop wat geleid heeft tot een voorlopige koopovereenkomst, onder voorbehoud van goedkeuring van uw raad.

1.2 Door de aankoop van het pand en bijbehorende gronden houdt gemeente de regie op de ontwikkeling van woningbouw in Hoogblokland

Bij actief grondbeleid is de invloed van de gemeente maximaal. Er kan direct gestuurd worden op kwaliteit, het programma en het bouwtempo van de ontwikkeling.

2.1 Voor de aankoop van het pand en bijbehorende gronden is budget nodig voor zowel de aankoop als bijkomende kosten

Voor de aankoop is niet alleen het aankoopbedrag nodig maar moeten ook aankoopkosten gemaakt worden. Deze aankoopkosten betreffen de kosten koper en kosten voor de taxatie.

3.1 De aankoop van het pand en bijbehorende gronden vindt plaats conform de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid en de financiële verordening.

Conform de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid 2025-2030 mag het college actief grondbeleid voeren als dat in een bepaalde situatie het meest passend is.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn risico's verbonden aan de aankoop van de gronden en de bijbehorende opstallen

Op het moment van schrijven van dit voorstel zijn veel onderdelen nog niet duidelijk. Er nog geen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en beperkingen van de locatie. De gemeente loopt daardoor een financieel risico met de aankoop van de gronden en bijbehorende opstallen. Onderstaand wordt uiteengezet welke risico's kleven aan de aankoop, op basis van de huidige beschikbare kennis:

1. Ten aanzien van de aan te kopen activa moet gewezen worden op het feit dat bij aankoop niet bekend is, of onderzocht is, of er daadwerkelijk een eventuele grondexploitatie geopend kan worden;
2. Er is nog geen nader onderzoek gedaan naar onder andere het huidige bestemmingsplan, de ruimtelijke procedures, natuur- en milieueffecten, eventuele grondvervuiling of andere – op dit moment – onvoorziene zaken die een eventuele woningbouw zouden kunnen belemmeren.

Deze genoemde punten kunnen ervoor zorgen dat in de toekomst, eventueel, een financieel risico wordt gelopen. Vanuit het veiligheidsprincipe moet hierop gewezen worden als wordt ingestemd met het voorliggende voorstel.

1.2 Er wordt voldoende gebouwd om in de woningbehoefte te voorzien

Tussen Hoogblokland en Arkel wordt het project De Overtuin gerealiseerd. In dit project worden ruim voldoende woningen gerealiseerd om in de woningbehoefte van Arkel en Hoogblokland tot 2041 te voorzien.

Voor nieuwe woningbouwprojecten is ruimte als ze een kwalitatieve toevoeging betekenen. In Hoogblokland is met name behoefte aan appartementen/levensloopbestendige woningen in de sociale huursector en levensloopbestendige koopappartementen. De Overtuin biedt dit segment niet of in mindere mate. Deze locatie kan daarom ingezet worden als een kwalitatieve aanvulling op het woningbouwprogramma.

Extra uitleg bij de kosten

De aankoopkosten van € 800.000,- dienen op de gemeentelijke balans geplaatst te worden, waarbij uitgegaan wordt van een waardering van € 400.000,- voor de gronden en € 400.000,- voor de opstallen. Op de gronden wordt niet afgeschreven, op de opstallen wel. Er wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 30 jaar, met een rente van 1,5 procent. Dit betekent dat de gronden de gemeente jaarlijks € 6.000,- aan rente kosten, en de panden € 19.333,-. Deze kosten dienen geraamd te worden in de meerjarenbegroting zolang er nog geen sprake is van een grondexploitatie. Deze zullen meegenomen worden in de zomernota 2026.

Communicatie

Niet van toepassing.



Vervolgstappen

Na goedkeuring van de aankoop van de gronden en bijhorende opstallen door uw raad, zullen de mogelijkheden van het perceel concreet in beeld gebracht worden.

Bijlagen:

Bijlage 1 Kadastrale kaart

Bijlage 2 Foto's



Raadsbesluit

Onderwerp : Aankoop pand en gronden Dorpsweg 34 te Hoogblokland
Zaaknummer : 1269120
Portefeuillehouder : Wethouder Bram Visser

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Tot de aankoop van de gronden inclusief opstallen aan de Dorpsweg 34 te Hoogblokland (E 106) voor een bedrag van € 800.000,-;
2. Voor deze aankoop van de gronden en opstallen een bedrag van € 810.000,- beschikbaar te stellen;
3. De jaarlijkse kosten voor rente en afschrijvingslasten ter hoogte van € 25.333,- mee te nemen bij de Zomernota 2026 en te betrekken bij de meerjarenbegroting 2027-2030.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 3 maart 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

