

Propositie Ten Post | provincie Groningen

Inhoud

Propositie Ten Post (provincie Groningen)	3
Ten Post en omgeving	4
Planologisch perspectief	6
Kadastrale kaart Ten Post	8
Nieuws	10
Van interesse naar aankoop	11

Propositie Ten Post (provincie Groningen)



Een visualisatie van mogelijke landelijke bebouwing op het aangeboden perceel, ten noorden van de villawijk Oldersum (2006) in Ten Post (provincie Groningen).

Propositie Ten Post

De propositie Ten Post is kadastraal bekend als de gemeente Ten Boer (provincie Groningen). Het betreft één perceel landbouwgrond, gelegen aan de Oldersumerweg in Ten Post.

Locatie

- ➔ Kadastrale gemeente: Ten Boer.
- ➔ Sectie: L 651.
- ➔ Totale grootte: 2.57.10 ha.
- ➔ Prijs op aanvraag.

Aanbiedingsplicht

Bij een eventuele toekomstige bestemmingswijziging is er sprake van een aanbiedingsplicht aan een nader door de verkoper aan te wijzen bouwbedrijf, dan wel projectontwikkelaar.



Waarom is een investering in grond ook voor u interessant?

- De vraag naar grond blijft groeien en het aanbod blijft beperkt.
- Winst op grond is belastingvrij en wordt belast in box 3.
- Grond is tastbaar.
- Grond blijft vrij verhandelbaar.
- Grondprijzen zijn nauwelijks conjunctuurgevoelig.

Foto links: Sfeerimpressie woningen 'Oldersum' (Google Streetview, 2016).

Ten Post en omgeving



Ten Post is een dorp in de gemeente Ten Boer (provincie Groningen) en heeft circa 900 inwoners. Het dorp wordt in tweeën gedeeld door de N360, de weg van Groningen naar Delfzijl. De gemeente Ten Boer telt 7.300 inwoners.

Miljoenen stromen naar Eems-Dollard

Van 'behoud' naar 'verbeteren'. Het lijkt een kleine stap, maar voor de natuur in de Eems en Dollard is die statuswijziging voor het gebied een wereld van verschil.

Nu het ministerie die status formeel opwaardeert naar 'verbeteren', is de weg vrij voor 70 miljoen euro aan projecten ter verbetering van het leefmilieu voor plant en dier in de Eems.

Omgeving

Het ruim 35 hectare Grote Ten Boersterbos omzoomt rietvelden en een grote vijver. Er zijn wandelroutes uitgezet en speelveldjes aangelegd. Een 'vleermuistoren' is geplaatst, bedoeld als zomerverblijfplaats voor vleermuizen.

De witte molen 'Olle Widde' aan de provinciale weg N360 is een ware blikvanger. De molen, een ronde stenen bovenkruier met stelling, is gebouwd in 1828. Aanvankelijk was het een roggemolen en pelmolen, in 1927 is hij omgebouwd tot korenmolen.

Het Damsterdiep splitst Ten Post in tweeën. Dit water verbindt Groningen met Delfzijl. Vanaf de projectlocatie begint het Damsterdiep te meanderen richting Delfzijl. De relatie met het water geeft in sommige delen van het dorp een extra charme.



Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De kracht van de samenwerking in de Regio Groningen-Assen bewijst zich juist nu in tijden van voorzichtig economisch herstel, demografische krimp, toenemende werkloosheid en onzekerheid. Goede bereikbaarheid over de weg, het spoor, door de lucht en via het water is een essentiële voorwaarde voor het economisch functioneren van de regio Groningen-Assen. De regio Groningen-Assen draagt voor de jaren 2014-2020 ruim € 100 miljoen, met name gericht op bereikbaarheid, bij aan een imposant investeringsprogramma in de regio.

Wonen

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaal-

de deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderen-huisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn.

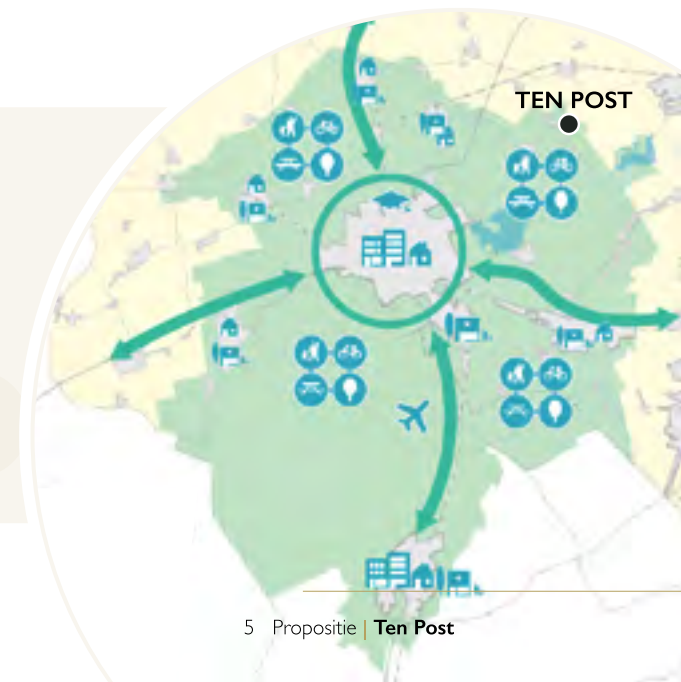
Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is de provincie bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

Bronnen: Wikipedia, Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020.

Afbeelding rechts: Opgave Omgevingsvisie Groningen-Assen.

OPGAVE GRONINGEN-ASSEN

-  Provinciegrens
-  Regio Groningen-Assen
-  Ring Groningen
-  Bereikbaarheid
-  Economie en innovatie
-  Vliegveld Eelde
-  Wonen
-  Bedrijvigheid
-  Vitale kernen
-  Investeren in landschap, recreatie en natuur



Planologisch perspectief

Woonvisie Ten Boer 2016-2020, april 2016

Ten Boer is een typische landelijke forensengemeente. Op de regionale woningmarkt vervult de plaats een rol in de opvang van de regionale behoefte aan dorpswonen en van de behoefte aan seniorenhuisvesting uit het omringende platteland.

Op de korte termijn (2020-2025) is er nog een lichte groei te verwachten in het aantal huishoudens. Daarmee neemt ook de woningbehoefte licht toe. De toenemende woningbehoefte wordt veroorzaakt door algemene trends zoals individualisering en toename van echtscheidingen. Woonwensen richten zich in toenemende mate op kleinere huishoudens en levensloopbestendigheid (senioren en zorg).

Uit het 'woningbehoefteonderzoek' van de regio Groningen-Assen blijkt daarnaast dat er op korte termijn (tot 2025) behoefte blijft aan vrijstaande koopwoningen.

Conform het regionaal beleid is er voor de kleine kernen ruimte voor de nieuwbouwbehoefte van hun eigen bewoners. Hierbij is uiteraard wel aandacht voor de bestaande ruimtelijke afwegingskaders en normen van welstand. In 2006 is het plan 'Oldersum' afgerond, waarmee circa 20 vrijstaande woningen zijn gebouwd. Het nieuwbouwplan ligt direct ten zuiden van de projectlocatie. Alle woningen binnen dit project staan aan het water, met een open verbinding op het Damsterdiep.

De woningvoorraad in Ten Post kenmerkt zich vooral door grondgebonden woningen. Langs het Damsterdiep betreft het voornamelijk vrijstaande woningen. Aan de zuidwestzijde van het dorp zijn er ook twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen.

Stedenbouwkundig gezien is de projectlocatie een logische uitbreidingslocatie. Hiermee wordt voortgeborduurd op het plan 'Oldersum' aan de zuidzijde van de projectlocatie.

Bron: Artikel uit de Woonvisie Ten Boer 2016-2020.



“Uit het ‘woningbehoefteonderzoek’ van de regio Groningen-Assen blijkt daarnaast dat er op korte termijn (tot 2025) behoefte blijft aan vrijstaande koopwoningen.”

Projectontwikkeling landelijk en suburbaan wonen

Landelijk wonen is aantrekkelijk voor iedereen en in elke levensfase. Jonge professionals vinden er de nodige ontspanning van drukte en stress. Kinderen groeien op in een veilige en vertrouwde omgeving. Met name de stedelijke mensen willen het beste van twee werelden: de ruimte, rust en vrijheid, maar ook de luxe, het comfort en de zekerheid van een woning.

Door de geografische ligging en uitzonderlijke gebiedswaarde heeft het aangeboden perceel een uitstekende potentie voor de ontwikkeling van royale, vrijstaande woningen op ruime kavels.

Het aangeboden perceel heeft potentie voor ontwikkeling

- Het perceel heeft een uitstekende ontsluiting via de bestaande Oldersumerweg en nabij de N360.
- De aangeboden propositie is gelegen naast de villawijk Oldersum.
- Woningen binnen de projectlocatie Oldersum liggen aan het water.
- De stad Groningen is binnen 25 minuten bereikbaar en Delfzijl ligt op 15 minuten afstand, met alle gewenste voorzieningen.
- Het ruim 35 ha Grote Ten Boersterbos ligt op circa 5 km afstand.

Bron: HT brochure.

Tabel: Gemiddelde kavelprijs in de provincie Groningen.

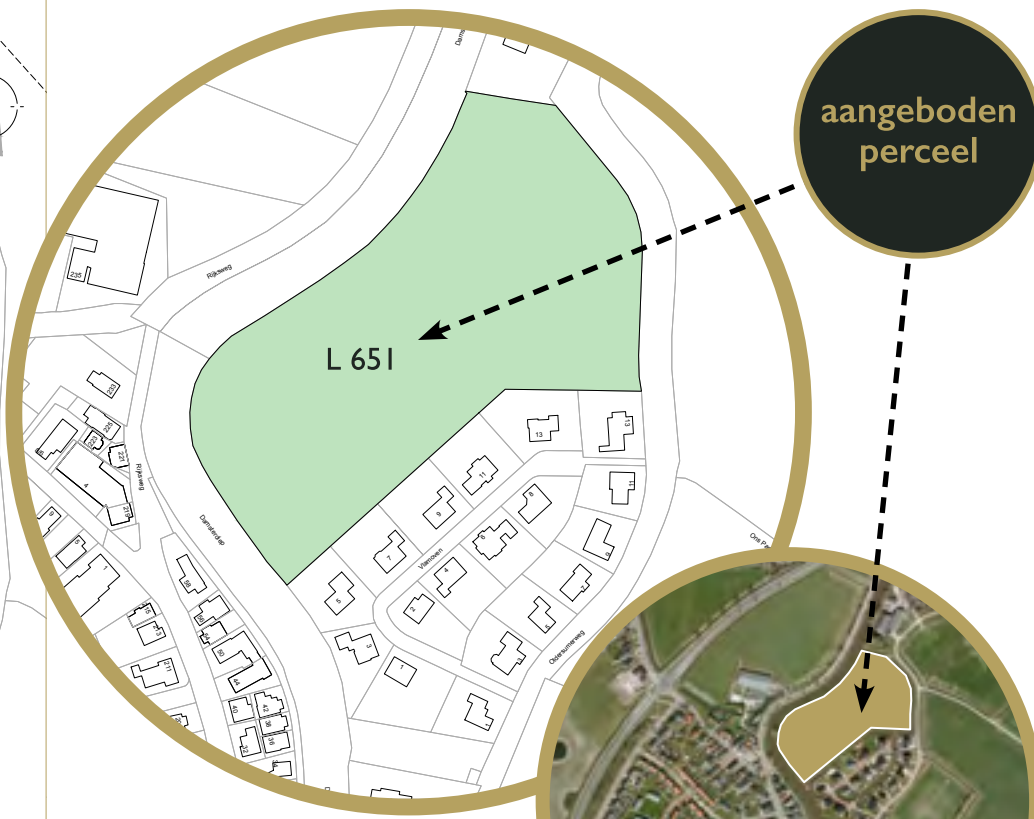
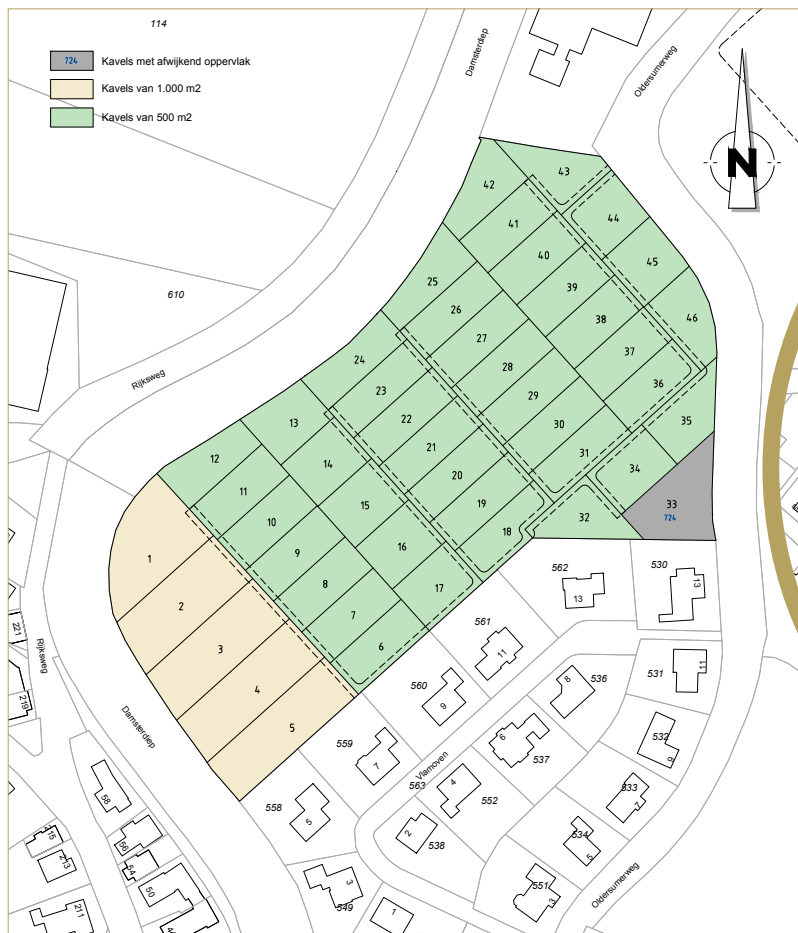
PROVINCIE	Gemiddelde kavelprijs excl. btw (2016)	Gemiddelde kavelprijs incl. btw (2016)
Groningen	€ 138	€ 165

Bron: ITX BouwConsult.

Afbeelding rechts: Visualisatie van het aangeboden perceel.



Kadastrale kaart Ten Post



Newæ		Adviseurs & Ingenieurs voor de buitenruimte Veghel Poort van Veghel 4933 5466 SB Veghel T 0413 - 24 66 01		Utrecht Amalerdamsestraatweg 656A 3555 HX Utrecht T 030 - 23 23 090		Maastricht Stationsplein 8-K 6221 BT Maastricht T 043 - 820 03 23	
Getekend: A. van Hoek	Gecontroleerd: W. Buddingh	Akkoord: W. Buddingh	Datum: 12-01-2017	Tekeningnummer:	KC-01		
Plaats: Ten Post Kadastrale Gemeente: Ten Boer		- De berekende oppervlakten zijn indicatief - Oppervlakten zijn incl. aandeel mandelig pad - De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten		Projectnummer: 17NW39201	Schaal: 1 : 1500	Status: TER INFO	
Kavel: L 651							



Nieuws

Bestuursvereenkomst herindeling Groningen, Ten Boer en Haren

Bron: Herindeling Groningen Haren Ten Boer, 11 januari 2017.

Concrete afspraken over de nieuwe gemeente Groningen.

Op weg naar de nieuwe gemeente Groningen is deze week een belangrijke stap gezet. De colleges van Groningen en Ten Boer hebben een bestuursvereenkomst vastgesteld. Hierin staan bijvoorbeeld concrete afspraken over het behoud van de groene gebieden tussen Groningen en Haren en tussen Groningen en Ten Boer. Ook is in de overeenkomst vastgelegd hoe de nieuwe gemeente zal zorgen voor de nabijheid van het bestuur en blijvend goede dienstverlening.

» lees het volledige artikel op www.herindelingghtb.nl.

Herindeling Groningen, Haren en Ten Boer stap dichterbij

Bron: Noorderkrant, 2 december 2016.

In het kort geding van het Burgercomité Haren en 25 inwoners van de gemeente Haren heeft de rechter aangegeven zich niet in het wetgevingsproces te kunnen mengen. Daaruit volgt dat het aan de wetgever is om te bepalen of de provincie zorgvuldig heeft gehandeld. Dit betekent dat het lopende proces van de herindeling door kan gaan. Na vaststelling van het herindelingsadvies door Provinciale Staten op 1 februari 2017 wordt het definitieve besluit tot herindeling genomen door achtereenvolgens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de ministerraad, de Tweede Kamer en de Eerste Kamer.

» lees het volledige artikel op www.noorderkrant.nl.

De gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer vormen vanaf 1 januari 2019 de nieuwe gemeente Groningen. Tenminste, als het aan de provincie Groningen, de gemeente Groningen en Ten Boer ligt. Groningen en Ten Boer hebben al sinds 2007 een samenwerkingsrelatie. In 2015 hebben beide gemeenten definitief besloten om samen te gaan. De gemeente Haren wil echter zelfstandig blijven. De provincie Groningen vindt dat een slecht idee, omdat een zelfstandig Haren onvoldoende geld en te weinig bestuurskracht heeft. Daarom heeft de provincie de minister geadviseerd om Groningen, Ten Boer en Haren te laten samengaan.

Bron: www.tenboer.nl, 2017.

Grote steden gaan flink bijbouwen onder druk van overspannen woningmarkt

Bron: de Volkskrant, 12 december 2016.

De grote steden willen de komende jaren veel meer huizen laten bouwen dan ze eerder van plan waren. Onder druk van de sterk gestegen vraag naar woningen in de stad en de overspannen woningmarkt die daardoor is ontstaan, halen de stadsbesturen van Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Groningen reeds voorgenomen bouwplannen vele jaren naar voren.

“De gemeente Groningen ondertekende vrijdag een nieuwe prestatieafpraak met de woningbouwcorporaties”, vertelt woordvoerder Hans Coenraads. De stad Groningen kampt ook met een oververhitte woningmarkt. “De corporaties bouwen de komende vier jaar duizend extra woningen. Ook op andere terreinen zijn we bezig met het versnellen van woningbouwplannen in de stad. Soms door versneld de voorwaarden te scheppen voor ontwikkeling van bouwgrond, maar bijvoorbeeld ook door versnelde aanleg van infrastructuur. Eind 2019 wil Groningen ten minste 4.300 nieuwe woningen gerealiseerd hebben.”

» lees het volledige artikel op www.volkskrant.nl.

Van interesse naar aankoop



“Mijn bedrijf hoeft niet per se mijn pensioen te zijn ...”



“Als ik hem met mijn grondinvestering een vliegende start zou kunnen geven ...”

Heeft u interesse in de aankoop van een door ons aangeboden perceel?

Indien u interesse heeft in de aankoop van een perceel, zal een van onze adviseurs een persoonlijke afspraak met u maken. Deze afspraak kan bij u thuis of op uw kantoor plaatsvinden. Uiteraard bent u ook van harte welkom bij ons op kantoor in Haarlem.

Tijdens dit gesprek lichten wij ons investeringsconcept in grond toe, kunnen wij uitgebreid op uw vragen ingaan en u een investeringsadvies op maat aanbieden.

Besluit u vervolgens om tot aankoop van een perceel over te gaan, dan zal de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst plaatsvinden. Uw vaste accountmanager zal het gehele traject tot en met de notariële overdracht begeleiden.

Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u vragen over dit perceel, dan kunt u bellen naar: +31 (0)23 - 512 14 10.

Privacybeleid

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met onze privacyverklaring. Deze kunt u vinden via onze websitepagina: www.vgivastgoed.nl/privacybeleid.

Vastgoedinvesteringen B.V. gaat op basis van de langs deze weg verstrekte informatie geen enkele vorm van contractuele verplichtingen aan, noch zijn haar medewerkers bevoegd contracten aan te gaan.

Hoewel wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betrachten in de samenstelling en het onderhoud van de langs deze weg verstrekte informatie, kan Vastgoedinvesteringen B.V. niet garanderen dat deze informatie compleet, actueel en/of accuraat is. Vastgoedinvesteringen B.V. aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade die ontstaat door gebruikmaking van, het vertrouwen op of handelingen verricht naar aanleiding van de langs deze weg verstrekte informatie, tenzij er aan de zijde van Vastgoedinvesteringen B.V. sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid. Informatie over de bestemmingsplannen geven wij op basis van de bij ons laatst bekende gegevens. Bestemmingsplannen en visies van bepaalde gemeenten zijn echter aan verandering onderhevig, waardoor u dan ook aan de door ons verstrekte gegevens geen rechten kunt ontleen. Wij verwijzen u voor het vigerende bestemmingsplan naar de desbetreffende gemeente.

Grondprijzen kunnen fluctueren, er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen.



Waarderweg 40 | 2031 BP Haarlem | t: +31 (0)23 - 512 14 10
w: www.vgivastgoed.nl | e: info@vgivastgoed.nl