

Documentnummer: D/24/149897

Zaaknummer: Z/24/128318

Voorstel tot aankoop agrarisch perceel aan de Panheelderweg in Wessem

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. Een bedrag van € 200.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een agrarisch perceel aan de Panheelderweg in Wessem. 2. De geheimhouding te laten voortduren tot op het moment dat de koopovereenkomst betreffende de aankoop van het agrarisch perceel door beide partijen is ondertekend.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> Raadsbesluit <u>Ter inzage:</u> n.v.t.

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

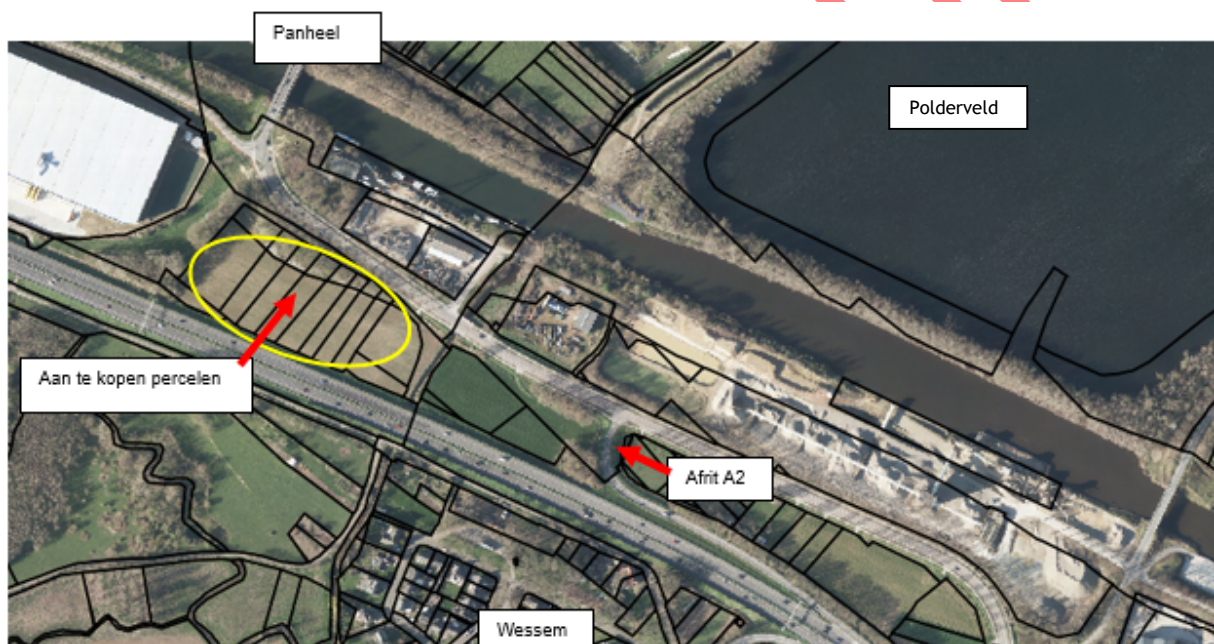
Voorstel tot aankoop agrarisch perceel aan de Panheelderweg in Wessem

Inleiding:

De gemeente Maasgouw is in de gelegenheid om een agrarisch perceel met een oppervlakte van ongeveer 18.180 m² aan te kopen aan de Panheelderweg in Wessem. Dit agrarisch perceel bestaat uit de kadastrale percelen Wessem, sectie D, nr. 918, 920, 922, 923, 926, 928, 930, 932, 934 en 777.

De aankoop van dit perceel stelt de gemeente Maasgouw in staat om op dit perceel op termijn te komen tot een omvorming tot natuur, waarmee een fraaie groenverbinding wordt gerealiseerd tussen enerzijds de kern Wessem, het natuurgebied Meggelveld in Thorn en anderzijds de waterplassen rondom Panheel (St. Antoniusplas, Leerke Ven en Polderveld).

Ook biedt de aankoop mogelijkheden om hier op termijn te komen tot (recreatieve) voet- en fietsverbindingen.



De omvorming van het perceel tot natuur past binnen de doelstelling van de 'Groenvisie Maasgouw 2023'. De visie streeft naar een samenhangend groen netwerk dat bijdraagt aan een aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving voor de inwoners, ondernemers en bezoekers van de gemeente Maasgouw mét kansen voor flora en fauna. Met een integraal afgewogen groenvisie worden tijdig onderbouwde keuzes gemaakt voor ruimtelijke ontwikkelingen, inrichting en beheer van de openbare ruimte.

Bestemmingsplan

Het agrarisch perceel aan de Panheelderweg in Wessem liggen in het bestemmingsplan 'Kanaal Wessem-Nederweert 2012' (vastgesteld op 20 september 2012).

Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' en op een gedeelte van het perceel de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Olie', ; Leiding - Leidingstrook' en 'Leiding - Riool'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- opbouw van het landschap;

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

f. perceelsootsluitingswegen;

g. dagrecreatief medegebruik.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het toegestaan om op termijn te komen tot een omvorming tot natuur en het realiseren van een groene verbinding tussen het natuurgebied Meggelveld in Thorn en de waterplassen rondom Panheel (St. Antoniusplas, Leerke Ven en Polderveld). Er wordt immers een bijdrage geleverd aan de opbouw van het landschap. Dit is rechtstreeks toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Ook het realiseren van (recreatieve) voet- en fietsverbindingen tussen enerzijds de kern Wessem en het Meggelveld in Thorn en anderszijds de maasplassen rondom Panheel is binnen de bestemming 'Agrarisch' toegestaan. Niet alleen zijn wegen en paden rechtstreeks toegestaan op grond van het bestemmingsplan, maar ook ondergeschikt dagrecreatief medegebruik (zoals wandelen en fietsen).

Koopprijs

De vraagprijs voor het perceel bedraagt € 12,50 per m².

De gemeente is, onder voorbehoud goedkeuring college en gemeenteraad, een koopprijs van €10,- per m² overeengekomen, in combinatie met de voorwaarde dat de huidige gebruiker het perceel nog tot 1 januari 2028 mag gebruiken.

Daarnaast is een vergoeding aan de adviseur van de verkopende partij overeengekomen van €0,50 per m².

De totale koopprijs inclusief vergoeding bedraagt €190.890,-.

Bodemonderzoek

De koopovereenkomst wordt gesloten onder voorbehoud dat uit historisch bodemonderzoek blijkt dat de gronden niet worden aangemerkt als 'verdacht'. Er dient nog met verkoper te worden onderhandeld over de verdeling van de kosten van dit onderzoek, welke ongeveer €750,- bedragen.

Beslispunten:

Voorgesteld wordt om:

1. Een bedrag van € 200.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een agrarisch perceel aan de Panheelderweg in Wessem.
2. De geheimhouding te laten voortduren tot op het moment dat de koopovereenkomst betreffende de aankoop van het agrarisch perceel door beide partijen is ondertekend.

Argumenten:

- 1.1. *Er wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de in Omgevingsvisie Maasgouw vastgestelde doelstelling om in de groen-blauwe natuurzone de kwaliteiten van de bestaande natuur te versterken en het natuurnetwerk binnen de gemeente Maasgouw te completeren en aan te laten sluiten bij het Natuur Netwerk Nederland.*

In de op 22 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie Maasgouw ligt het agrarische perceel aan de Panheelderweg in Wessem in de groen-blauwe natuurzone.

Het groen-blauwe netwerk van natuurgebieden, de verbindingzones (beekdalen) en Maas en Maasplassen zijn kenmerkend voor de gemeente Maasgouw en hebben om meerdere redenen een belangrijke functie. Deze natuurzones zijn van cruciaal belang om de soortenrijkdom van dieren en planten (biodiversiteit) te behouden en herstellen die in de afgelopen decennia in Nederland sterk is afgenomen. Daarnaast zorgt dit groen blauwe netwerk voor de klimaatbestendigheid door het opvangen en vasthouden van water en door het bieden van verkoeling bij hitte. Ook bieden deze natuurzones ontspanningsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers en daarmee wordt bijdragen aan de aantrekkingskracht van Maasgouw als woongemeente en als toeristische gemeente. De ambitie is om de kwaliteiten van de bestaande natuur te versterken en het natuurnetwerk binnen de gemeente Maasgouw te completeren en aan te laten sluiten bij het Natuur Netwerk Nederland.

- 1.2. *Het voornemen om een groene verbinding op het aan te kopen perceel te realiseren past binnen de huidige bestemming.*

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het toegestaan om het aan te kopen perceel om te vormen tot natuur met de realisatie van groene verbinding.

Op termijn, als de omvorming tot natuur is voltooid, zal aan het perceel de bestemming 'Natuur' worden toegekend. Dit kan worden meegenomen in een eerstvolgende omgevingsplanherziening. Een eerstvolgende omgevingsplanherziening is consoliderend van aard. Het streven is er op gericht om bestaande situaties zoveel mogelijk mee te nemen. Bij het aan te kopen is het niet problematisch om op hier de bestemming 'Natuur' aan toe te kennen.

1.3. Er ontstaat de mogelijkheid een fraaie groene en recreatieve verbinding tussen de kern Wessem en Polderveld te realiseren als uitloopgebied voor de inwoners van Wessem.

Kernen en industrieterreinen raken steeds meer met elkaar vergroeid in Midden-Limburg. Langzaam maar zeker ontstaat een aaneengesloten stedelijk gebied van Industrieterrein Heide bij Roermond tot voorbij Echt. Woonkernen verliezen het contact met het buitengebied waarmee ze van oudsher verbonden waren. Het buitengebied wordt langzaam maar zeker steeds moeilijker bereikbaar als uitloopgebied voor inwoners.

Zo ligt Wessem ingeklemd tussen de industrieterreinen Koeweide, de Waage Naak en de A2. Er is nog maar op een beperkt aantal plekken waar inwoners het buitengebied als uitloopgebied kunnen gebruiken en hoe inwoners naar natuurgebieden kunnen lopen vanuit de woonkern. Eén van die verbindingen is het fiets-voetgangerstunneltje onder de A2 ter hoogte van de loods van GXO aan Op de Dries, de locatie voormalige steenfabriek. Via deze tunnel en een smalle groenstrook is het natuurgebied Polderveld bereikbaar voor inwoners van Wessem.



Het tunneltje, het aan te kopen perceel en de te vergroenen zone

Deze smalle groenstrook kan na aankoop van het perceel landschappelijk en ecologisch worden versterkt. Dit is belangrijk voor de natuur en bovenal goed voor de inwoners van Wessem die zo een aantrekkelijke toegang tot natuurgebieden krijgen.

1.4. Het is een (unieke) kans om ter plaatse de groenstructuur te versterken.

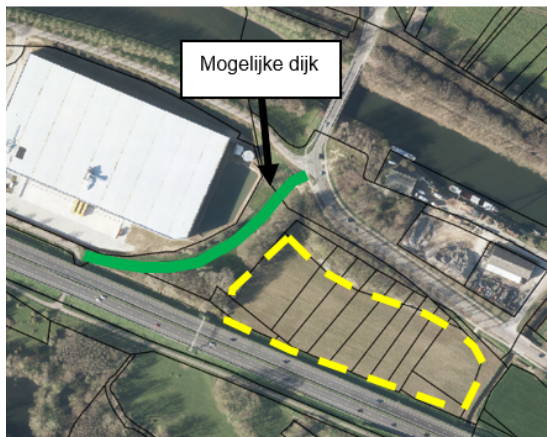
Aankoop van het perceel stelt de gemeente Maasgouw in staat om op dit perceel op termijn te komen tot een omvorming tot natuur en het realiseren van een groene verbinding tussen het natuurgebied Meggelveld in Thorn en de waterplassen rondom Panheel (St. Antoniusplas, Leerke Ven en Polderveld). Mogelijk doet deze kans zich in de toekomst niet meer voor.

1.5. Compensatie voor groen dat aan de zuidzijde van Wessem verdwijnt ten gevolge van de aanleg van een dijk.

De groenbuffer tussen de kern Wessem en het industrieterrein Nautische Boulevard verdwijnt grotendeels, als gevolg van de aanleg van een dijk. Compensatie van het groen wat verdwijnt is voor de leefbaarheid van de bewoners van Wessem van belang.

1.6. Landschappelijke inpassing loods.

Het groen aan de westzijde gaat mogelijk verdwijnen, omdat hier mogelijk een dijk wordt gerealiseerd. Door de aankoop van de het perceel ontstaat de mogelijkheid om de loods landschappelijk in te passen.



2.1. Met geheimhouding wordt voorkomen dat de verkoper kennis krijgt van de inhoud van het collegevoorstel en raadsvoorstel, hetgeen de onderhandelingen kan frustreren.

De Gemeentewet bepaalt in artikel 87 dat het college op grond van een belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 en 2 Wet open overheid (Woo) een verplichting tot geheimhouding kan opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Artikel 88 lid 2 Gemeentewet bepaalt vervolgens dat het college de informatie ten aanzien waarvan het een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd, kan verstrekken aan de raad en de raadscommissie.

In het onderhavige geval heeft het college besloten om ten aanzien van het aan de raad en raadscommissie voor te leggen raadsvoorstel en bijlagen geheimhouding op te leggen omdat het belang van openbaarmaking van het voorstel niet opweegt tegen de economische en/of financiële belangen van de gemeente en/of haar bestuursorganen (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo). Het college- en raadsvoorstel bevatten informatie die - zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend- de onderhandelingen met verkoper negatief kan beïnvloeden als die informatie openbaar zou worden gemaakt. Daarnaast wordt er met geheimhouding geen extra bekendheid gegeven aan gegeven dat de agrarische percelen te koop worden aangeboden en mogelijk andere potentieel gegadigden 'overbieden'.

Nadat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend kan de geheimhouding worden opgeheven: het belang genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo is dan niet meer aan de orde.

Daarnaast is het voorstel op grond van artikel 5.1. lid 2 aanhef en onder b Woo niet openbaar. In dit artikel is bepaald dat het openbaar maken van informatie achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Indien het voorstel openbaar is, kan dit de onderhandelingen frustreren.

Kanttekeningen:

1.1. Het perceel wordt nog verpacht.

Tijdens onderhandelingen is met de verkoper overeengekomen dat het perceel nog tot 1 januari 2028 dient te worden verpacht aan de huidige pachter. Dit vormt echter geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkelingen.

De huidige pachter heeft een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Hij heeft geen pachtrechten. De gemeente heeft per 1 januari 2028 de volledige beschikking over het perceel.

1.2 Waardederving perceel als gevolg van gewijzigde bestemming.

Na aankoop wordt het perceel, voor zover gelegen binnen de te vergroenen zone, ingericht om de groenstructuur te versterken. Bij het volgende omgevingsplan wordt de bestemming voor een gedeelte van het perceel gewijzigd van Groen naar Natuur. Dit heeft een waarde derving tot gevolg. Deze waarde derving zal zich op zijn vroegst in 2028 voordoen. In het BBV is opgenomen dat indien er sprake is van een duurzame waardevermindering hierop de boekwaarde dient te worden aangepast. Dit dan te realiseren op het moment dat dit zich daadwerkelijk voordoet.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

De omvorming van het perceel tot natuur past binnen de doelstelling van de 'Groenvisie Maasgouw 2023'.

Communicatie:

Verkoper wordt na besluitvorming door de raad geïnformeerd.

Financiën

Naast de koopprijs van €190.890,- (inclusief vergoeding adviseur) komen de bijkomende kosten, waaronder notaris- en kadasterkosten, voor rekening van de gemeente. De totale kosten gemoeid met deze aankoop bedragen ongeveer € 200.000.

De aankoop van gronden dient volgens het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) op de balans geactiveerd te worden tegen de aankoopwaarde, en raakt de exploitatie in die zin dus niet. Het wordt immers verplicht op de balans gezet.

Ten aanzien van de financiering van deze aankoop kan worden opgemerkt dat voor het jaar 2024 zijn er enkele grondverkoop voorzien, percelen Oudeweg Linne en verkoop schoolgebouw Maaskei, deze kennen een verkoopprijs van ruim boven de € 200.000. In de financiering voor de aankoop van dit perceel is dus voorzien.

De boekwinsten op deze verkopen (na afwaardering van een eventuele boekwaarde op de balans) worden na daadwerkelijke verkoop aan de reserve Ontwikkelingsbedrijf toegevoegd.

Ten aanzien van de waardering op de balans kan worden opgemerkt dat de aankoop van dit perceel tegen de koopprijs moet worden gewaardeerd. Als straks blijkt dat de Agrarische bestemming wordt omgezet in een natuurbestemming dan is er sprake van een duurzame waardevermindering. Volgens de BBV voorschriften (artikel 61) dient de waarde van dit perceel te worden afgewaardeerd van een koopprijs van € 10,- (bestemming agrarisch) naar waarschijnlijk € 1,- (bestemming natuur). Deze afwaardering dient ten laste van de exploitatie te worden gebracht, boekwaarde verlies. Deze afwaardering kan dan t.z.t. worden afgedekt uit een voordelig jaarrekeningsaldo of de reserve ontwikkelingsbedrijf.

Planning en uitvoering:

Indien het college besluit om het agrarisch perceel aan te kopen en de gemeenteraad besluit om de financiële middelen beschikbaar te stellen, dan wordt de koopovereenkomst door de gemeente opgesteld en ter ondertekening aan verkoper toegezonden. Aansluitend vindt de juridische afwikkeling via de notaris plaats. Naar verwachting wordt de aankoop in het 3^e kwartaal van 2024 afgewikkeld.

Bijlagen:

Bijlage 1: Raadsbesluit

Team: Fysiek Domein