

## Raadsvoorstel (GEHEIMHOUDING)

Zaaknummer: 36587-2022

Onderwerp: Verwerving Oosterensepad 10 te Volkel
--

Auteur	: Theo Heida
Domein/team	: Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling
E-mail	: theo.heida@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

 Ja  Nee

### Onderwerp

Omklap N605: Verwerving Oosterensepad 10 te Volkel

### Voorstel

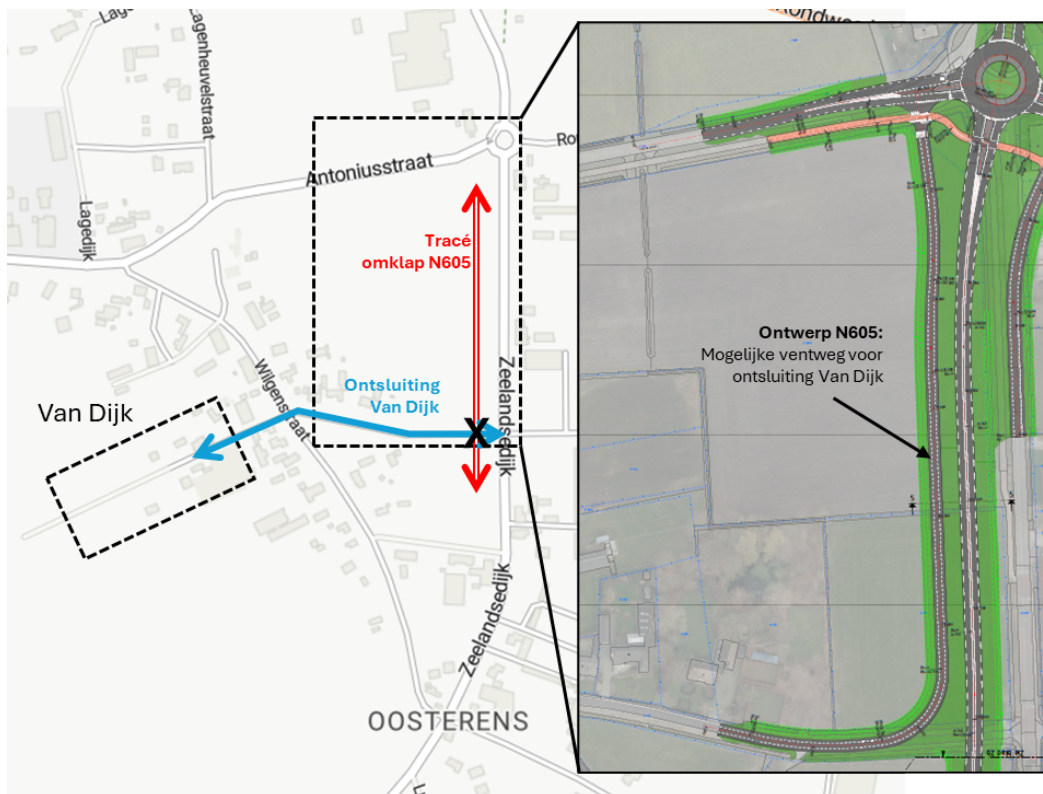
1. Af te zien van het uiten van wensen en bedenkingen in het kader van artikel 169 lid 4 Gemeentewet tegen het sluiten van de koopovereenkomst die als bijlage 1 is gevoegd bij dit raadsvoorstel.
2. Een krediet beschikbaar te stellen voor de voor rekening van de gemeente komende koopsom ad. € 1.310.000,- k.k. ten behoeve van de aankoop van Oosterensepad 10 te Volkel en de objecten onder te brengen bij materieel vast activa (MVA) gronden en terreinen horende bij het grondbedrijf.
3. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten (rente) ad. € 11.790,- te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingsaldo.
4. Voor '2024' een bedrag van € 15.500,- beschikbaar te stellen voor 'kosten koper', bodemonderzoek en asbestinventarisatie.
5. Deze incidentele uitgaven te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingsaldo.
6. Voor '2024 en verder' een bedrag van € 30.000,- beschikbaar te stellen voor 'beheer en onderhoud'.
7. Deze meerjarige structurele uitgaven te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingsaldo.
8. De '16e' begrotingswijziging van '2024' vast te stellen.
9. De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en alle daarbij behorende documenten "Verwerving Oosterensepad 10 te Volkel" op te heffen, vanaf het moment dat de koop is geëffectueerd en inschrijving van de eigendom in de openbare registers – het Kadaster heeft plaatsgevonden. Deze datum is gesteld op 1 juli a.s.

### Inleiding

## GEHEIMHOUDING

De mogelijke verplaatsing van het Transportbedrijf Van Dijk (hierna te noemen: Verkoper) is al sinds de start van de omgevingsstudie naar de omklap van de N605 een aandachtspunt. Het transportbedrijf zit feitelijk 'in de weg', aangezien het vrachtverkeer ontsloten wordt via de Rechtestraat, welke doorsneden wordt door de nieuwe N605. Grote vrachtwagens van Verkoper ontsluiten niet via de Wilgenstraat vanwege omgevingshinder en de krappe beschikbare ruimte ter plaatse.

In het ontwerp van de N605 is als terugvaloptie een nieuwe ventweg ingetekend langs de nieuwe N605 om het bedrijf te ontsluiten. Dit is vanuit verkeers- en ruimtelijk oogpunt echter een zeer suboptimale oplossing: het ruimtebeslag is relatief groot en de investering is alleen nodig voor dit bedrijf. Deze ventweg vertegenwoordigd in de raming voor de aanleg van de N605 een waarde van ongeveer € 300.000,-. Deze situatie is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1. Situatieschets

In de afgelopen periode zijn gesprekken gevoerd met Verkoper om te bezien of verwerving van zijn locatie tot de mogelijkheden behoort. Daarmee zou de aanleg van de ventweg vermeden kunnen worden en tegelijkertijd de leefbaarheid in het buurtschap beter worden gewaarborgd.

De toekomstige mogelijkheden voor Verkoper zijn bij de aanleg van de N605 zeer beperkt. Feitelijk wordt het onmogelijk gemaakt groot transport te laten plaatsvinden zonder aanleg van de ventweg. Ook alternatieve invullingen van de locatie zijn onderzocht, maar leidden tot niets. Vanwege de geluidscontouren van vliegbasis Volkel die op deze locatie rusten is het (vooral nog) niet mogelijk om bijvoorbeeld woningen te bouwen op de achterblijflocaat en waarmee Verkoper een verhuizing zou kunnen bekostigen. Het betreft dus een zeer uitzonderlijke locatie zonder precedent, waardoor maatwerk nodig is.



Ruimtelijk gezien veroorzaken de transportbewegingen overlast in de omgeving en is de functie van een transportbedrijf op die plek in het buitengebied niet gewenst. Bovendien kan het bedrijf er verder niet groeien of uitbreiden. Daarom is er met Verkoper gesproken over zijn toekomstplannen waaronder de mogelijkheden van verplaatsen naar een andere locatie.

Gemeente en Verkoper zijn tot de conclusie gekomen dat een vertrek van het bedrijf van Verkoper de voorkeur heeft. De afspraken zijn vastgelegd in bijgevoegde overeenkomsten; een koopovereenkomst en een gebruiksovereenkomst. Hierin is opgenomen dat Verkoper de locatie tot begin 2027, de verwachte start van de aanleg van de N605, kan blijven gebruiken.

Gelet op artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet informeert het college u met dit raadsvoorstel over zijn voornemen om de bijgevoegde koopovereenkomst te sluiten en stelt hij u in de gelegenheid om desgewenst wensen en bedenkingen naar voren te brengen die ons college meeneemt bij zijn besluit over het aangaan van de bijgevoegde koopovereenkomst.

Gelet op het feit dat het niet gewenst is dat de essentialia van de bijgevoegde concept koopovereenkomst, gelet op artikel 5.1 lid 1 onder c (bedrijfs- en fabricagegegevens rechtspersoon) van de Wet open overheid, openbaar worden voordat de koopovereenkomst door de provincie Noord Brabant en de gemeente Maashorst met de verkoper is gesloten en is geëffectueerd, is door het college van B&W op grond van artikel 87 van de Gemeentewet op het dossier, het raadsvoorstel en op de stukken die in dit verband aan de raad worden voorgelegd geheimhouding opgelegd. Het raadsvoorstel en de bijbehorende stukken worden aan de raad met toepassing van artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet verstrekt. Aan de raad wordt voorgesteld de geheimhouding op te heffen zodra de koop is geëffectueerd en de eigendomsoverdracht blijkt uit de openbare registers/het Kadaster.

## **Beoogd effect**

Het verwerven van de locatie (en verplaatsing van het bedrijf) van Verkoper zorgt voor een verbeterde leefbaarheid in de omgeving, zorgt voor een optimalisatie van het nieuwe tracé van de N605 en bespaart de aanleg van een ventweg om dit bedrijf, wanneer het niet zou vertrekken, te kunnen ontsluiten.

## **Argumenten**

### *Verbetering kwaliteit leefomgeving*

Het verplaatsen van de transportactiviteiten van Verkoper is een verbetering voor de kwaliteit van de directe leefomgeving en vermindert omgevingshinder voor omwonenden mede door de afname van de hoeveelheid vrachtverkeersbewegingen.

### *Optimaler tracé N605*

Door de hiermee afgedwongen verplaatsing van het transportbedrijf hoeft de beoogde ventweg ten behoeve van dit bedrijf niet aangelegd te worden wat zorgt voor een optimaler tracé van de N605 met minder ruimtebeslag.

### *Inzetbaar binnen het project N605*

Mogelijk kan deze locatie uitkomst bieden om (fysieke) knelpunten binnen het project op te lossen en verwervingsrisico's te vermijden. Te denken valt aan het (gedeeltelijk) verplaatsen van bedrijven die nu op het beoogde tracé gevestigd zijn. Danwel in het geval voor deze bedrijven bij de aanleg van de N605 elders nog geen nieuwe locaties beschikbaar zijn en er een (tijdelijke) oplossing voor herlocatie moet worden gevonden. Binnen het project zijn een aantal van deze situaties voorstelbaar.

# GEHEIMHOUDING

## *Kotenbesparing door geen ventweg aan te leggen*

Met verwerving en daarmee verplaatsing van het bedrijf van Verkoper wordt € 300.000,- bespaard in het budget voor de N605 die anders aan een ventweg moet worden uitgegeven. Dit is 50/50 gemeentelijk en provinciaal geld.

## **Kanttekeningen**

### *Toekomstige functie Oosterensepad 10*

De gemeente heeft op zich geen belang bij het bezit van deze locatie en doet deze verwerving zuiver vanuit het algemeen belang. De toekomstige functie van deze locatie is nader te bepalen. Binnen de gemeente is wel al nagedacht over de mogelijkheden (waaronder maatschappelijke functie, langdurige opslag, caravanstalling, sportfaciliteit, etc.), maar gelet op de feitelijke overdracht per begin 2027 is dit nog niet geconcretiseerd. De mogelijkheid bestaat in beginsel uit de locatie behouden voor een maatschappelijke/gemeentelijke functie, of te verkopen ten behoeve van een andere invulling. Het financiële risico blijft beperkt, omdat de locatie minimaal zijn marktwaarde behoudt.

### *Waken voor ongeoorloofde staatsteun*

De koopsom bedraagt € 1,31 miljoen. De taxateur die door de gemeente is ingeschakeld om de waarde te bepalen om zo de marktconformiteit te waarborgen heeft de waarde in huidige staat op € 1,06 miljoen gewaardeerd. Echter de taxateur heeft tevens een schadeloosstelling gewaardeerd waarbij rekening wordt gehouden met 'schadebeperkend handelen' (zie ook memo voor nadere toelichting). Die waarde komt neer op € 1,46 miljoen, wat als marktconforme waarde mag worden beschouwd.

Naast de betaling van de koopsom is overeengekomen dat Verkoper, na eigendomsoverdracht (1 juli 2024) nog tot uiterlijk 1 januari 2027 (verwachte start realisatie N605) gebruik mag blijven maken van de huidige locatie en hier geen vergoeding voor verschuldigd is (dit om huurbescherming te voorkomen).

Ook het gebruik 'om niet' vertegenwoordigt een geschatte waarde van ca. € 162.500,-. De gezamenlijke waarde van het bedrag bovenop de getaxeerde waarde bedraagt daarmee ca. € 12.500,- euro. Dat is minder dan de drempelwaarde voor staatssteun van € 300.000,-. De verantwoording voor het beschikbaar stellen van deze aanvullende waarde is gelegen in de hierboven genoemde argumentatie.

Verkoper dient hiervoor een 'de-minimisverklaring' te tekenen waarin hij verklaart in de afgelopen 3 jaar geen overheidssteun te hebben ontvangen. Hiermee wordt het risico op ongeoorloofde staatsteun ondervangen.

### *Onze begroting is niet alle jaren structureel sluitend*

Ons uitgangspunt is voor alle jaren een structureel sluitende begroting. Dat is momenteel niet het geval. De Bestuursrapportage 2023 laat de volgende ontwikkeling zien:

(Bedragen x € 1.000, V= voordeel, N= Nadeel)

	2024	2025	2026	2027
Saldo meerjarenbegroting 2024	V 71	V 3.965	N 4.517	N 3.657

Dit is uiteraard een momentopname, maar wél de huidige stand van zaken en daar moeten we naar handelen.

Er is dus in ons financieel meerjarenbeleid geen dekking voor voorstellen met structurele financiële gevolgen die betrekking hebben op de jaren 2026 en 2027.



Mocht de raad instemmen met dit voorstel dan zal er bij het opstellen van het bestedings- en dekkingsplan 2025-2028 als onderdeel van Programmabegroting 2025 extra dekking gezocht moeten worden in een combinatie van;

- Herijking bestaand beleid, oftewel andere zaken niet meer doen
- Bezuinigingen, oftewel het concreet stoppen met activiteiten
- De inzet van onze algemene reserve als structureel dekkingsmiddel
- Belastingverhoging voor onze inwoners, bedrijven en gasten.

## Financiën

Er is overeenstemming bereikt over het aankoopbedrag van € 1.310.000,-. De hieruit voortvloeiende structurele rentelast bedraagt € 11.790,-. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met de te betalen kosten koper (ca. € 3.000,-) en aanvullend onderzoek wat gedaan moet worden. Te denken valt aan het reeds genoemde bodemonderzoek (ca. € 10.000,-), asbestinventarisatie (€ 2.500,-), e.d. Omdat het incidentele gevolgen (totaal € 15.500,-) betreft onder de € 50.000,- moet dit beschouwd worden als eenmalige lasten onder het structurele begrotingssaldo. Beheer en onderhoud wordt geraamd op ca. € 30.000,- p/jr.

De aankoop van de genoemde locatie wordt ondergebracht bij materieel vast activa (MVA) gronden en terreinen horende bij het grondbedrijf.

De begrote € 300.000,- (50/50 gemeente provincie) voor een ventweg hoeft niet te worden aangewend wanneer het transportbedrijf wordt aangekocht.

Samenvattend houdt dit voorstel financieel het volgende in:

	2024	2025	2026	2027	2028
Benodigde kapitaallasten voor de verwerving van € 1.310.000	€ 11.790	€ 11.790	€ 11.790	€ 11.790	€ 11.790
Beheer en onderhoud	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Kosten kopen, bodemondonderzoek en asbestinventarisatie (eenmalig structureel)	€ 15.500				
<b>Totale structurele lasten</b>	<b>€ 57.290</b>	<b>€ 41.790</b>	<b>€ 41.790</b>	<b>€ 41.790</b>	<b>€ 41.790</b>

Indien we onverhoopt niet tot een definitieve koop komen, zal het bedrag niet gebruikt worden.

## Duurzaamheid

Dit Raadsvoorstel betreft een technisch besluit. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van de (eventuele) toekomstige ruimtelijke invulling.

## Participatie

Dit Raadsvoorstel betreft een technisch besluit. Een participatietraject zal worden opgestart bij de uitwerking van de (eventuele) toekomstige ruimtelijke invulling.

# GEHEIMHOUDING

Er heeft buiten contact met Verkoper geen participatie plaatsgevonden. Gezien de genoemde argumenten wordt verwacht dat er veel draagvlak zal zijn voor deze voorgestelde oplossing in de omgeving.

## Communicatie

Aan de Verkoper van de locatie Oosterensepad 10 zal uw besluit worden gecommuniceerd. De omgeving in Oosterens zal, in overleg met Verkoper, in principe via de gebruikelijke kanalen (nieuwsbrief, klankbordgroep) worden geïnformeerd over deze ontwikkeling mocht u instemmen met deze verwerving. Mocht u niet instemmen met deze verwerving dan dient de aan u verstrekte informatie vertrouwelijk te blijven.

## Vervolg

Indien u instemt met voorliggend voorstel, maken we op zo kort mogelijke termijn gemaakte afspraken met Verkoper definitief en zal alles 1 juli 2024 notarieel afgewikkeld worden en zal eigendomsoverdracht plaatsvinden.

## Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Koopovereenkomst (GEHEIMHOUDING)
2. Taxatie (GEHEIMHOUDING)
3. Nadeelcompensatierisicoanalyse (GEHEIMHOUDING)
4. Memo Gloudemans (GEHEIMHOUDING)
5. Beheer- en onderhoudsraming (GEHEIMHOUDING)

Uden, 11 juni 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,  
de secretaris,

de burgemeester,



J.A. van Aaken  
27-06-2024



J.A. van der Pas  
28-06-2024