Datum

12 oktober 2023

Onderwerp

Aankoop Amsteleindstraat 132 Oss

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *In te stemmen om het budget, zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 'financiële paragraaf', te verlenen, waarmee het College over kan gaan tot de aankoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Oss sectie N, nummer 13, 441 en 442, plaatselijk bekend als Amsteleindstraat 132 te Oss;*
2. *Na akkoord van de raad op het verlenen van het budget, zoals genoemd onder beslispunt 1, het afdelingshoofd Vastgoed te mandateren om de koopovereenkomst af te handelen.*
3. *Dit besluit pas openbaar te maken nadat de koopovereenkomst, genoemd onder beslispunt 2, door beide partijen is ondertekend.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Op 6 juli 2023 heeft de raad ingestemd met de ontwikkeling van Amsteleind richting het zuiden. Dit betekent dat het voormalige optiegebied, het gebied tussen de spoorlijn en Amsteleindstraat in, nu ontwikkelgebied wordt. In het gebied is een groot aantal grondeigenaren aanwezig, waaronder enkele grote(re) agrariërs waarvan de percelen en de bedrijven voor de ontwikkeling van de woonwijk essentieel zijn. Op dit punt zet de gemeente in op volledige regie in het gebied en de raad heeft daartoe op 11 mei 2023 Wvg gelegd.

De gronden en het bedrijf aan de Amsteleindstaat 132 zijn, in verband met de hindercirkel, essentieel voor de gebiedsontwikkeling Amsteleind voor zowel Klein als Groot Amsteleind om een ontwikkeling mogelijk te maken. Vanuit het project Amsteleind proberen we om de aankoop minnelijk vorm te geven, dus zonder gerechtelijke tussenkomst (onteigening).

Casus Amsteleindstraat 132
Het bedrijf aan de Amsteleindstraat 132 speelt een belangrijke rol in de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Het is een varkenshouderij die centraal in het gebied ligt en een milieucontour over zowel Klein Amsteleind als Groot Amsteleind heeft. De contour ligt over circa de helft van de gronden van Klein Amsteleind heen (zuidelijke deel) en over vrijwel het gehele zogenaamde ‘optiegebied’ (gebied tussen de spoorlijn en de Amsteleindstraat). De milieucontour maakt het onmogelijk en onwenselijk om woningen binnen deze cirkel te realiseren. Ook qua ruimtelijke ligging kan dit bedrijf op termijn niet behouden blijven, aangezien het vrij centraal in het gebied ligt. Daarmee is het bedrijf een noodzakelijke aankoop voor de realisatie van geheel Amsteleind. De verplaatsing van dit bedrijf uit het plangebied van Amsteleind is dan ook essentieel. Als dit bedrijf (op den duur) niet verdwijnt kan de ontwikkeling Amsteleind niet gerealiseerd worden.

Onderhandeling
De eigenaar van de Amsteleindstraat 132 staat open voor het gesprek en ziet de problematiek, ook voor zichzelf. Hij ziet in dat, als de wijk eenmaal ontwikkeld wordt/is, hij geen goede bedrijfsvoering op deze plek kan voeren.
De eigenaar heeft een bedrijfsopvolger (zijn zoon) en wilde met de gemeente over uitkoop praten en mogelijk over een vervangend bedrijf als dat aanwezig is. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar. Wij gaan hierbij uit van minnelijke verwerving en aankoop in de vrije markt. Dit is niet de enige optie (denk aan onteigening), maar wel de meest kansrijke op korte termijn.

Tijdens de onderhandelingen zijn er diverse scenario's besproken en onderzocht. Gedurende deze gesprekken is er een overeenkomst bereikt. De eigenaar wil een schadeloosstelling ontvangen, waarmee hij de verplaatsing zelf mogelijk zal maken. Hij gaat uiterlijk binnen 5 jaar en 2 maanden (1 januari 2029) na ondertekening overeenkomst weg. De risico's op vergunningen en andere procedures zijn voor de eigenaar zelf.

Kenmerken aankoop Amsteleindstraat 132
- Percelen Oss N 441 en 442
- Oppervlakte: 30.120 m² (3 ha)
- Oppervlakte perceel Oss N 13 bedrijfswoning: 1.165m2
- Vergunning voor 9.300 biggen en 680 vleesvarkens
- Etagestal met 9.100 dierplaatsen
- Leeftijd stallen: 11 jaar
- Vergunningen aanwezig conform wetgeving
- Caravanstalling

Welk resultaat willen we bereiken?
We willen de verplaatsing van het bedrijf aan de Amsteleindstraat 132 mogelijk maken naar een locatie elders, zodat Klein en Groot Amsteleind niet meer gehinderd worden in de realisatie van woningen door een milieucirkel afkomstig van dit bedrijf.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Hindercirkel verdwijnt waardoor Amsteleind ontwikkeld kan worden
De hindercirkel van Amsteleindstraat 132 is dermate groot dat het overgrote deel van Amsteleind niet ontwikkeld kan worden. Vrijwel het gehele zogenaamde optiegebied, het gebied tussen de spoorlijn en Amsteleindstraat in, en het zuidelijke deel van Klein Amsteleind liggen binnen deze contour. Binnen deze contour mogen geen woningen gebouwd worden. Het verplaatsen of uitkopen van het bedrijf is dus noodzakelijk om deze woningbouwontwikkeling te kunnen doen.

1.2 Strategische positie is in eigendom
Door de aankoop van dit bedrijf komt een strategisch gelegen stuk grond in eigendom van de gemeente. Dit stuk grond ligt aan de Amsteleindstraat en is centraal gelegen binnen dit gebied.

1.3 Grond in eigendom in 'optiegebied'
Door de aankoop van dit bedrijf krijgen we circa 3 hectare grond in eigendom. Hiermee hebben we de eerste aankoop in het gebied gedaan. Dit perceel behoort tot één van de grotere percelen binnen dit gebied.

1.4 Er wordt een varkensbedrijf aangekocht dat tegen de bestaande woonwijk aanligt
Het varkensbedrijf aan de Amsteleindstraat 132 ligt relatief dicht bij de bestaande woonwijk. Het weghalen van dit bedrijf verbetert de leefomgeving van dit gebied, maar ook voor de aangrenzende woonwijken. Dit komt door de geuremissie van varkensbedrijven. Door het weghalen van dit bedrijf wordt de geuremissie verkleind.

1.5 Grond wordt aangekocht waar Wvg op gevestigd is
Op 11 mei jl. heeft de raad ingestemd met de vestiging van Wvg in dit gebied. Door de aankoop van dit bedrijf inclusief gronden wordt voldaan aan het raadsbesluit om actief gronden te gaan verwerven, zodat de ontwikkeling Amsteleind mogelijk gemaakt kan worden.

1.6 We behouden snelheid in het proces om te komen tot woningbouw in Amsteleind
Wanneer wij niet minnelijk een overeenkomst kunnen sluiten met deze grondeigenaar, zal uiteindelijk een traject van onteigening moeten worden ingezet. Dit soort trajecten duren vaak 4 a 5 jaar vanaf vaststelling omgevingsplan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 De eigenaar heeft nog geen vervangend bedrijf gevonden
Als harde voorwaarde is opgenomen dat het bedrijf uiterlijk 1 januari 2029 vertrokken is van de locatie aan de Amsteleindstraat, waardoor het gebied vrij is van de hindercirkel zodat er gebouwd kan worden. De caravanstalling zou wel langer kunnen blijven staan. Er kan een situatie optreden waarin de eigenaar nog geen vervangende locatie heeft. De eigenaar dient wel voor 1 januari 2029 zijn varkens te verplaatsen en zijn bedrijf te verwijderen. Gebeurt dit niet dan wordt de woningbouw van Amsteleind geblokkeerd.

Om dit te voorkomen staat er in de overeenkomst een hoge boeteclausule en kan er gehandhaafd worden indien nodig.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Zie vertrouwelijk bijlage: 'Financiele paragraaf behorende bij het raadsvoorstel Aankoop Amsteleindstraat 132'.

b. Communicatie
De overeenkomst is een vertrouwelijke overeenkomst tussen gemeente en de eigenaar. Alleen de partijen en hun adviseurs zijn betrokken bij het opstellen van bijgaande overeenkomst. Over de inhoud wordt niets naar buiten gecommuniceerd. Echter, de transactie zelf is wel nieuws dat naar buiten gebracht kan worden. Temeer, omdat het een belangrijke locatie is waarover de omgeving van Amsteleind c.q. Oss meer wil weten.

c. Uitvoering
Na positieve besluitvorming wordt er door de afdeling Vastgoedbedrijf toegezien op naleving van de voorwaarden in de koopovereenkomst.

d. Overlegd met
J. Janssen, strateeg en beleidsadviseur grondzaken en vastgoed (afdeling Vastgoed)
H. Steenbruggen, medewerker grondzaken (afdeling Vastgoed)
S. Smolders, jurist vastgoedontwikkeling (afdeling Vastgoed)
L. van den Nieuwenhof, planeconoom (afdeling Vastgoed)
N. Verreydt, adviseur Grondzaken (Afdeling Vastgoed)
S. Hofman, Afdelingshoofd (Afdeling Vastgoed)
W. van Loon, Business controller (Afdeling Financiën)
D. van Kessel, Kwartiermaker procesregisseur Agrarisch (Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling)
B. Tax, projectleider Amsteleind (Afdeling Projectenbureau)

<u>Extern</u>
Advocatenkantoor Dirkzwager

- Financiële paragraaf *(vertrouwelijk)*
    - Financiële verkenning *(vertrouwelijk)*
- Koopovereenkomst *(vertrouwelijk)*
- Taxatierapport *(vertrouwelijk)*

Samenvatting
Recent is de gemeente met de eigenaar van Amsteleindstraat 132 in onderhandeling getreden. De gemeente wil deze gronden aankopen om de hindercirkel, gelegen over het gehele optiegebied en deels over Klein Amsteleind, te verwijderen en om de gronden toe te voegen aan het plangebied Groot Amsteleind. Als dit bedrijf op termijn niet verdwijnt kan Amsteleind niet ontwikkeld worden. Er is met de eigenaar overeenstemming bereikt. Middels het raadsvoorstel willen we budget krijgen om de aankoop te voltooien.