



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	27 augustus 2019
Voorstel van	:	College van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Aankoop gronden Penninx en vaststellen exploitatie "BT Lage Raam".
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

Door de aanleg van de randweg wordt het bedrijf van de familie Penninx doorsneden. Met de familie wordt sinds 2011 overlegd over aankoop van hun grond. Recent zijn we tot overeenstemming gekomen over aankoop van het gehele bedrijf door provincie en Gemeente samen. Het bedrijf is gelegen in de dorpsmantel. Ter plaatse is qua visie de toekomstige uitbreiding van ons bedrijventerrein gedacht. We hebben nog slechts zeer beperkt bedrijfsterrein in de aanbidding. De Locatie Penninx leent zich uitstekend voor herontwikkeling naar bedrijventerrein. We stellen daarom voor de gronden van de familie Penninx aan te kopen, een deel door te leveren naar de provincie voor realisatie van de randweg, een deel direct te herontwikkelen tot bedrijventerrein en een deel als strategische grond aan te kopen en te stallen bij de Algemene Dienst.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen van de Visie "Dorpsmantel noord-west" als ruimtelijk kader en deze in procedure brengen.
 2. Vaststellen van de exploitatie "BT Lage Raam".
 3. Instemmen met de aankoop van de landbougronden van de familie Penninx conform de koopovereenkomst en deze onderbrengen in de exploitatie.
 4. Instemmen met de aankoop van de huiskavel van de familie Penninx en deze voor een bedrag van € 430.040,- onderbrengen bij de Algemene Dienst als strategische voorraad.
-

Inleiding/probleemstelling:

Geruime tijd wordt er met de familie Penninx gesproken over aankoop van hun eigendommen aan de Lage Raam. Primair voor de aanleg van de randweg (belang provincie), secundair voor het realiseren van uitbreidingsmogelijkheden van ons bedrijventerrein (belang gemeente).

Recent is overeenstemming over de aankoop bereikt. Een deel van de eigendommen moet ingezet worden bij de realisatie van de randweg. De provincie neemt deze gronden over van de gemeente. De resterende grond en opstallen kunnen door de gemeente worden ingezet voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, Lage Raam.

Dat past in onze visie met betrekking tot de herontwikkeling van de dorpsmantel noord-west. Deze visie leggen we tevens in concept aan u voor. Daarmee hebben we een kapstok voor de herontwikkeling van de dorpsmantel noord-west.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Bestemmingsplan Randweg
- Vaststellen visie Dorpsmantel (gebied tussen kom en randweg)

Beoogd resultaat:

In dit advies leggen we u feitelijk 3 onderdelen in 1 stap voor. De visie, de exploitatie en de aankoop. De visie is in 2017 door het college al behandeld om zodoende een richtsnoer te hebben voor gesprekken over toekomstige ontwikkelingen in het gebied ten noord-westen van de kom. Het is duidelijk dat dit gebied door de aanleg van de randweg een grote dynamiek kent. Vanwege de verwervingsgesprekken met meerdere partijen in het gebied in het kader van de randweg is de visie niet eerder naar buiten gebracht. Onderstaand gaan we de drie onderdelen separaat behandelen.

De visie:

Bij de bestemmingsplanfase randweg is nagedacht over de invulling van de zone tussen dorp en randweg, de dorpsmantel. Daarbij werd al duidelijk dat met name het noordwestelijk deel in ontwikkeling kon komen.

Inmiddels zijn we enkele jaren verder en vallen meerdere ontwikkelingen op hun plek. Als bijlage 1 is het eindbeeld van de concept visie dorpsmantel Noord-west opgenomen. Een visie is geen keihard gegeven. Het bindt de burger niet. Het geeft ons echter wel richting met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Bij de info avond op 27 augustus is een toelichting gegeven op de visie. De concept visie wordt besproken met belanghebbenden. Vervolgens zal deze door de raad worden vastgesteld. Naar verwachting doen we dat voorjaar 2020.

Belangrijkste kenmerken van de voorliggende visie:

- Bedrijventerrein De Vlonder wordt in zijn huidige omvang afgerond en steekt niet de Neerbroek over.
- De Neerbroek blijft een lint van wonen en werken in het groen, de weg Neerbroek wordt niet geschikt gemaakt voor zwaar verkeer maar houdt zijn huidige profiel, geschikt voor bestemmings- en langzaam verkeer. Dit lint wordt doorgetrokken over De Schutboom naar de Wilhelminastraat.
- Ten westen van De Neerbroek ontstaat een nieuw bedrijventerrein "De Lage Raam" geschikt voor meer intensieve bedrijvigheid. Het wordt ontsloten op de randweg en de bestaande hoofdstructuur van De Vlonder. Oversteken van de Neerbroek wordt beperkt tot 2 locaties.
- De noordelijke punt van de mantelzone krijgt een meer extensieve invulling met wonen en werken in het groen. Hier willen we een ontwikkeling die aansluit bij de uitstraling van buurtschap de Neerbroek.
- De bedrijvigheid in het zuidelijk deel van het beschouwde gebied wordt op termijn omgevormd naar wonen, aansluitend bij de omgeving. In principe hanteren we hier een passieve grondpolitiek en laten we deze ontwikkeling over aan de markt.

* De visie in relatie tot geurbelasting: Door het luchtwasserbesluit zijn in de noord-west zone de beperkingen door geurbelasting gegroeid. Fase 1 (het nu te ontwikkelen bedrijventerrein) wordt met name belast vanuit De Elzen. Met de jongste gegevens (augustus 2019) heeft het nu te ontwikkelen deel een geurbelasting variërend van 13 OU aan de noordkant (tegen de weg Lage Raam) verlopend naar 8 OU aan de zuidrand. Daarmee is er geen beperking vanuit geur.

De exploitatie:

In de visie is de toekomstige uitbreiding van ons bedrijventerrein ten westen van De Vlonder gepland. Die locatie is door de randweg en de ontsluitingsweg Vlonder goed ontsloten en ideaal gelegen voor doorontwikkeling als bedrijventerrein. Dit is ook conform onze visie op dit gebied.

Op bedrijventerrein De Vlonder hebben we nog slechts 1 kavel te koop.

Vanuit het verleden weten we dat we een redelijk constante vraag hebben van 0,3 tot 0,5 hectare per jaar. Bij de ontwikkeling van De Vlonder (twee fases) zagen we dat er bij het beschikbaar komen van een nieuwe fase een toename was van de vraag.

Om een betere onderbouwing te krijgen bij deze inschatting hebben we STEC-groep gevraagd een behoefteonderzoek te doen. Zij concluderen:

- Een vraag op korte termijn (tot 2030) van 2,0 tot 3,1 hectare.
- Door beleidsmaatregelen (verhuizingen van bedrijven van ongewenste locaties naar bedrijventerrein) binnen Boekel, door de beperkte huidige voorraad en door de behoefte aan schuifruimte kan deze behoefte groeien naar 4 a 5 hectare tot 2030.

Deze getallen sluiten goed aan bij onze ervaringen tot heden van 0,3 tot 0,5 hectare per jaar. Het STEC rapport is als bijlage 5 toegevoegd.

Om in deze behoefte te voorzien willen we bedrijventerrein Lage Raam in ontwikkeling brengen. De financiële haalbaarheid daarvan is getoetst middels de exploitatie die als bijlage 2 is bijgevoegd. Om vervolgens ook echt tot ontwikkeling te komen verzoeken wij u de exploitatie vast te stellen. Belangrijkste kenmerken van de exploitatie:

- Het totale plangebied is 7,65 hectare.
- De directe ontwikkeling (fase 1) blijft beperkt blijft tot 3,7 hectare bedrijventerrein. Dat is het zuidelijk deel van de aankoop, de landbouwgronden. Daarmee blijven we binnen door STEC voorspelde vraag naar bedrijfslocaties.
- Het noordelijk deel (huis, stallen en huiskavel) wordt niet in ontwikkeling gebracht maar gestald in de Algemene Dienst voor een bedrag van € 20 / m2, totaal € 430.040.
- Jaarlijkse uitgifte van 3.700 m2 bedrijfskavel vanaf 2021.
- Verkoopprijs bedrijfskavels is € 145 per m2 conform huidig beleid.
- Jaarlijkse index op kosten en opbrengsten conform ons grondbeleid.
- Verkoop van de gronden onder de toekomstige randweg ad € 300.000 aan de Provincie.
- Bij een doorlooptijd van 10 jaar hebben we een nagenoeg kostenneutrale exploitatie.

De exploitatie sluit aan bij onze gemeentelijke grondbedrijf rapportage. We gebruiken dezelfde parameters en indexen. Vanaf voorjaar 2020 zal deze exploitatie mee gaan lopen met de jaarlijkse herziening grondbedrijf rapportage.

* De exploitatie in relatie tot besluit situationeel actief grondbeleid:

In december 2018 heeft u een besluit genomen inzake situationeel actief grondbeleid. De nu voorliggende aanpak om het totale gebied van de visie te ontwikkelen past daarin. Het noordelijke (Neerbroek) en zuidelijke (Schutboom) deel lenen zich voor een meer passieve aanpak. Het centrale deel (Lage Raam) met daarin onze strategisch belang van categorie 3 en 4 bedrijvigheid leent zich meer voor een actieve aanpak. Bij een actieve aanpak zijn 11 beheersmaatregelen genoemd om te kunnen oordelen of de voorgestane ontwikkeling past binnen ons beleid. Onderstaand lopen we deze langs:

- | | |
|--|---|
| 1. Parameters; zijn conform onze standaard. | V |
| 2. Exploitatie door onafhankelijk adviseur. | V |
| 3. Exploitatieresultaat 3%; dit wordt nu niet gehaald. | X |
| 4. Maximale doorlooptijd 10 jaar. | V |
| 5. Opbrengstenstijging niet hoger dan kostenstijging | V |
| 6. 10% ruimte in kostencomponent aankoop | X |
| 6. 10% ruimte in kostencomponent bouw en woonrijp. | V |
| 7. Geplande uitgifte is reëel. | V |
| 8. Uitgiftepercentage max 60% | X |
| 9. Aankoopprijs obv taxatie | V |
| 10. Grondverwerving geschiedt gefaseerd. | V |
| 11. Situationeel grondbeleid als basis | V |

Resumerend komen we tot de conclusie dat we op drie onderdelen afwijken van onze notitie. Onderstaand lichten we die toe.

- a. Niet halen exploitatieresultaat van 3%. Doe norm is vooral van toepassing op woningbouw. De opbrengsten bij bedrijfsterreinen zijn lager. Dat drukt het resultaat. Vanuit het verleden weten we dat onze bedrijfsterreinen nagenoeg neutraal worden geëxploiteerd.
- b. Er is in de exploitatie niet gerekend met een extra zekerheid op de aankoop van 10%. In onze ogen is dit niet nodig. We hebben een overeenkomst dus we kennen de aankoopssom.
- c. Uitgiftepercentage maximaal 60%. Dit is een norm uit woningbouw. Bedrijfsterreinen kennen een hoger uitgiftepercentage, vaak hoger dan 70%. In dit geval zitten we op 67,5%. Dat komt omdat we relatief veel meters (naast de randweg) als groen en water bestemmen.

Met deze onderbouwing vinden wij de afwijkingen t.o.v. de notitie verklaarbaar en acceptabel.

* De exploitatie in relatie tot de PAS:

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Dat betekent dat elk initiatief voor zichzelf weer moet aantonen dat er geen toename is van stikstofuitstoot op Natura 2000 gebieden. De natura gebieden liggen relatief ver van Boekel waardoor het probleem beperkt is. Maar ondanks dat, zelfs de geringste toename wordt nu niet toegestaan.

De problematiek is vers. Dat betekent dat overheden nog aan het nadenken zijn over nieuwe "spelregels" om ontwikkeling toch mogelijk te maken. Op dit moment zijn die spelregels er nog niet.

In dit specifieke geval nemen we landbouwgronden (grasland) uit de markt waar mest op wordt uitgereden. Dat op zichzelf betekent al een forse stikstofreductie. Door ook nog (elders) mestproductierechten op te kopen kan de ontwikkeling vanuit PAS oogpunt veilig worden gesteld. In de oude systematiek was het zo dat (gemiddeld genomen) grasland met de daarbij horende productierechten een zwaardere belasting gaven dan een gemiddeld bedrijventerrein. Wij denken dat deze problematiek in dit geval oplosbaar is.

De aankoop:

Al geruime tijd wordt met de familie gesproken over aankoop van hun gronden. In 2011-2012 is de gemeente in gesprek geweest met als idee een totale aankoop. Vanaf 2013 tot 2017 is door de provincie gesproken met als idee een aankoop van alleen gronden onder de randweg. Sinds de vaststelling bestemmingsplan randweg hebben we het toch weer over aankoop van het geheel. Nu is overeenstemming is bereikt over de aankoop van nagenoeg het gehele bedrijf. Zie bijgevoegde tekening bijlage 3 waarop in geel is aangegeven wat de gemeente koopt en in groen gearceerd het tracé van de randweg.

De overeenstemming ligt vertrouwelijk voor u ter inzage (bijlage 4) en is onder voorbehoud van instemming door de raad. In de overeenkomst zit een kavelruil verwerkt. Daarom zijn de getallen van de aankoop door de gemeente daar niet helder uit te destilleren. In dit advies is de overeenkomst vertaald naar de gemeentelijke inbreng. Na de instemming van de raad volgt de notariële afwikkeling in november 2019.

Belangrijkste onderdelen in de overeenkomst:

- De gemeente koopt voor € 3.610.000 circa 8.24.74. ha grond inclusief gebouwen. (€ 43,40 / m²). Hierin zitten ook de opstallen en het woonhuis, een oude langgevel boerderij.
- De familie heeft het voortgezet gebruik gedurende 5 jaar.
- De gemeente kan eerder over het zuidelijk deel beschikken (beoogd bedrijventerrein) tegen afkoop van de pachtwaarde.
- Een klein deel van de eigendommen blijft buiten de verkoop. Het perceel direct naast Lage Raam 2. De familie krijgt de mogelijkheid daar een woning op te richten.
- De overeenkomst maakt onderdeel uit van de overleggen inzake de randweg. Daar is de provincie nadrukkelijk bij betrokken. Om tot een deal te komen krijgt de familie de mogelijkheid een aantal kavels ter compensatie aan te kopen van de provincie.

De gronden onder het tracé van de randweg zijnde 0.72.75 ha. worden door de provincie gekocht van de gemeente voor € 300.000 (€ 41,24 / m²).

Door de aankoop bereiken we ook overeenkomst over het laatste deel van de randweg ten noorden van de Erpseweg. Komen we niet tot overeenkomst dan zal de provincie de verwerving verder doorzetten, de onteigeningsprocedure daarvoor loopt.

Keuzemogelijkheden:

Er zijn volop keuzes. Gekozen kan worden voor een andere invulling van de visie, er kan worden gekozen voor een andere exploitatievorm etc.

Wij menen echter dat met de aankoop van het bedrijf van de familie Penninx een strategische stap wordt gezet in de dossiers randweg en de toekomstige afronding van de dorpsmantel noord-west.

Financiële gevolgen en dekking:

Kosten:

We hebben met de familie overeenstemming over een aankoopsom van € 3.610.000.

De bijkomende advieskosten en onderzoekskosten zijn onderdeel van de exploitatie Lage Raam.

Dekking:

Wij stellen u voor bijgaande exploitatie –scenario 1– vast te stellen. Daarmee is er ook indirect dekking voor een groot deel van de aankoop van de eigendommen van de familie Penninx.

Verder wordt voor een totaal van € 430.040 betaald vanuit de AD. Daarvoor komen de gronden noordelijk van de Lage Raam incl. woning en bedrijfspanden in de Algemene Dienst terecht.

De zuidelijke gronden, worden voor een deel doorverkocht aan de provincie voor € 300.000 voor de realisatie van de randweg. De overige zuidelijke gronden worden in de exploitatie Lage Raam ondergebracht voor een totaalbedrag van € 2.879.960.

Relatie tot onze begroting:

De aankoop zal een effect hebben op de begroting 2020 en verder. In de reeds opgestelde begroting 2020 is geen rekening gehouden met het aantrekken van vreemd vermogen voor deze aankoop. Hierdoor zal de langlopende schuld sneller oplopen dan reeds was voorzien. Daarnaast is er ook geen rekening gehouden met de te betalen rente over het vreemd vermogen. Na actualisatie van de grondbedrijf rapportage in het voorjaar 2020 zullen deze effecten worden verwerkt in de voorjaarsnota 2020.

Risico's:

Bij een ruimtelijke ontwikkeling als deze horen risico's.

Die risico's in dit geval zijn met name:

- Afzet van de bedrijfskavels. Door onze ervaringen uit het verleden, aangevuld met het onderzoek van de STEC-groep denken we inzicht te hebben in de vraag.
- Planologische medewerking van de provincie in omzetten naar bedrijventerrein. De uitgifte van bedrijventerreinen is een regionale aangelegenheid. We willen voorkomen dat gemeenten elkaar gaan beconcurreren met leegstaande bedrijfsterreinen als resultaat. Wij hebben in de regio aangegeven te willen ontwikkelen voor eigen behoefte en dat we op termijn vraag hebben voor 3 a 4 hectare. Met het STEC onderzoek kunnen we dat onderbouwen.
- Vervallen PAS en zorgen voor stikstofneutrale ontwikkeling. In het stuk is aangegeven hoe we daarop willen handelen.

Communicatie:

Na de vaststelling van de visie zullen we deze met de omgeving gaan delen. Ook zullen we in overleg treden met de ondernemersvereniging over hun ideeën bij het in ontwikkeling brengen van dit gebied.

De voornaamste belanghebbenden in het gebied hebben we gesproken over de visie.

Voor het deel fase 1 van het bedrijventerrein zal op redelijk korte termijn, na vaststelling van de visie, een bestemmingsplan worden opgesteld. Daarbij treden we in overleg met de omgeving.

Voorstel:

1. Kennisnemen van de Visie "Dorpsmantel noord-west" als ruimtelijk kader en deze in procedure brengen.
2. Vaststellen van de exploitatie "BT Lage Raam".
3. Instemmen met de aankoop van de landbougronden van de familie Penninx conform de koopovereenkomst en deze onderbrengen in de exploitatie.
4. Instemmen met de aankoop van de huiskavel van de familie Penninx en deze voor een bedrag van € 430.040,- onderbrengen bij de Algemene Dienst als strategische voorraad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen vertrouwelijk ter inzage:

2. Exploitatie "BT Lage Raam".
4. Koopovereenkomst (ruilovereenkomst Provincie-Penninx-Gemeente)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Visuele verbeelding van de visie "Dorpsmantel noord-west".
3. Kaart van de aankoop.
5. STEC rapportage.