Raadsbrief

Made, 18 juli 2023 Registratienr.: 20232629962023262996

Onderwerp:	Aankoop landbouwgrond
Portefeuillehouder: **Ambtelijke coördinatie:** **Steller:**	T. Simons Grondgebied H. van Steenoven / P. Kuijten

Aanleiding:
Vanwege de afspraken in het coalitie akkoord 2022 - 2026, de vastgestelde Omgevingsvisie en het programma Wonen, werden aan de zuidzijde van Hooge Zwaluwe, ongeveer een jaar geleden de eigenaren van deze (landbouw)gronden in beeld gebracht.

Ongeveer gelijktijdig werd de gemeente er op gewezen dat de gronden van een eigenaar, van het overgrote deel van de landbouwgronden, binnen het zoekgebied te koop kwamen. In opdracht en voor rekening van de gemeente Drimmelen werd onze rentmeester gevraagd in overleg te treden met de eigenaar om over verkoop van deze landbouwgronden aan de gemeente Drimmelen van gedachten te wisselen. Omdat de eigenaar van de grond inmiddels is overleden, is onze Rentmeester op verzoek van de gemeente in overleg getreden met de erfgenamen van de overleden eigenaar van de landbouwgrond. De gesprekken met de erven van de overleden eigenaar zijn constructief verlopen en inmiddels hebben we een koopovereenkomst kunnen sluiten met de erfgenamen.

De te verwerven landbouwgronden, gelegen nabij de Kerkdijk te Hooge Zwaluwe en zoals weergegeven op onderstaande foto, hebben een totale oppervlakte van 14.52.30 ha. Hiervan is ongeveer 3 ha. beoogd voor woningbouw en 11,5 ha. als landbouwgrond.

Middels deze raadsbrief wordt u over ons besluit tot aankoop van de landbouwgrond geïnformeerd.



Als gevolg van de verwerving van 14.52.30 ha. landbouwgrond kunnen we naast de beoogde woningbouw ook vooruitgang boeken bij het project “Bypass Hooge Zwaluwe”. De gemeente heeft namelijk compensatiegrond nodig voor de kwaliteitsverbetering van het landschap om de 1e fase van de rondweg Hooge Zwaluwe te kunnen realiseren. Inmiddels is ambtelijk overeenstemming bereikt met Melkveebedrijf Dilven B.V, de eigenaar van landbouwgrond in de nabijheid van de te realiseren bypass. Deze eigenaar is bereid ter plaatse, nabij de bypass, afstand te doen van landbouwgrond in ruil voor (een deel van) de landbouwgrond die wij voornemens zijn te verwerven aan de Kerkdijk te Hooge Zwaluwe. In een afzonderlijke raadsbrief zullen wij u te zijner tijd over de voortgang in deze casus informeren.

Op basis van beleidsregel 2 en 6 van de Nota Grondbeleid, door u vastgesteld op 28 januari 2016, is het ons college toegestaan grondaankopen te doen passend binnen de vastgestelde beleidskaders tot een bedrag van € 1.500.000,--. Ons college kan, als hiervoor moverende redenen zijn, dit budget overschrijden.

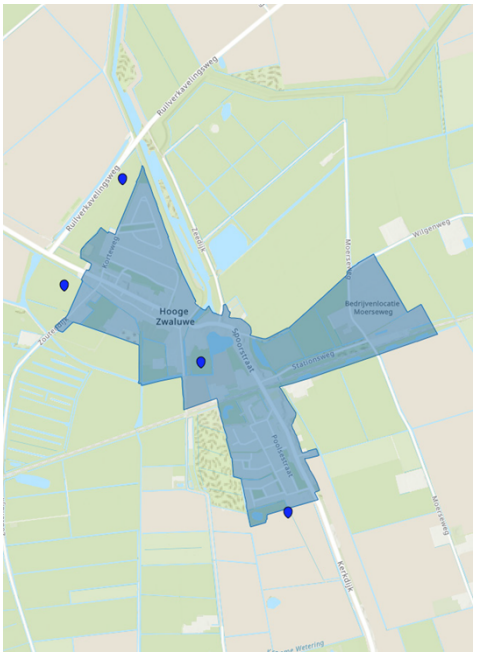
Zoals hieronder omschreven zijn de volgende redenen naar onze mening aanwezig die een overschrijding van het budget van € 1.500.000,-- rechtvaardigen.

Strategische aankoop
Er is sprake van een strategische grondaankoop. De grond kan ook ingezet worden voor woningbouw, compensatiegrond voor de bypass en andere doeleinden, waardoor er moverende redenen zijn het maximale budget van € 1.500.000,-- te overschrijden. Bovendien liggen aan de aankoop twee onafhankelijke taxaties ten grondslag waardoor de aankoop als passend binnen het bestaand beleid wordt beschouwd.

Coalitieakkoord
In het coalitieakkoord 2022 – 2026 wordt de noodzaak gezien van heel veel nieuwe, duurzame woningen. In het coalitieakkoord is afgesproken de bouw van nieuwe woningen te versnellen. Als een van de mogelijkheden om dit te doen wordt daarbij gedacht aan een actievere grondpolitiek, waarbij de gemeente zelf gronden gaat verwerven aan de randen van de dorpen waar veel betaalbare woningen voor onze inwoners gerealiseerd kunnen

worden. De kansrijke locaties, waaronder die voor de kern Hooge Zwaluwe, zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie is de locatie van de te verwerven grond, gelegen aan de Kerkdijk (zuidzijde) te Hooge Zwaluwe, en zoals weergegeven in onderstaande illustratie, middels blauwe markering opgenomen als kansrijke locatie voor woningbouw.



Programma Wonen
In het programma Wonen is opgenomen dat we de beschikbaarheid van woningen gaan verbeteren door in de periode 2022 – 2026 jaarlijks gemiddeld 200 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, passend binnen de schaal van onze gemeente. Dit wordt onder andere bereikt door inbreidingslocaties als ook nieuwe locaties aan de randen van de kernen van onze gemeente.
In de kern Hooge Zwaluwe is op basis van het woningbehoefte onderzoek thans geen concrete locatie beschikbaar en deze dient gevonden te worden in een van de mogelijk kansrijke locaties. De te verwerven grond aan de Kerkdijk te Hooge Zwaluwe is gelegen in een kansrijke locatie en kan invulling geven aan de lokale behoefte van minimaal 75 woningen.

Bestemmingsplan
Een deel van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw) is thans in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aanpassing van het bestemmingsplan middels een ruimtelijke procedure is hiervoor noodzakelijk.

Samenvatting/planning:
De aankoop van de grond en de bijkomende kosten worden verwerkt in de eerstvolgende bestuursrapportage (Najaarsnota 2023).

De verwervingskosten zijn eenmalig. Voor het in eigendom hebben van deze percelen zijn er nog onderhouds- en beheerskosten. Deze kosten worden eveneens verwerkt in de eerstvolgende bestuursrapportage (Najaarsnota 2023).

De collegenota en haar bijlagen liggen onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie.

De percelen landbouwgrond zijn geschikt om, zolang de gemeente het als strategisch vastgoed in eigendom heeft, uit te zetten in verhuur of geliberaliseerde pacht. Hierdoor kunnen we nog tot een nader te bepalen moment een bedrag aan pachtopbrengst genereren. De opbrengsten worden verwerkt in de Najaarsnota 2023.

Communicatie:
Overeenkomstig de vastgestelde nota Grondbeleid en vanwege de hoogte van de aankoopsom en bijkomende kosten informeren wij u hierbij over ons besluit om tot aankoop van de percelen landbouwgrond nabij de Kerkdijk te Hooge Zwaluwe over te gaan. Het collegebesluit met haar bijlagen ligt onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie.

Nadat u over ons besluit tot aankoop geïnformeerd bent, wordt ons besluit met de verkopende partij(en) gecommuniceerd en kan de daadwerkelijke overdracht van de landbouwgrond door tussenkomst van de notaris plaatsvinden. In de eerstvolgende bestuursrapportage, verwacht in Najaarsnota 2023, worden de financiële consequenties van de grondverwerving verwerkt en wordt hiermee door uw gemeenteraad ingestemd.
Op het moment dat de grondaankopen en grondruil rond zijn met zowel de erven van de grondposities aan de Kerkdijk als met de familie Dilven, vervalt de geheimhouding op deze raadsbrief. Wij zullen uw raad hierover dit najaar informeren in de volgende raadbrief met betrekking tot de grondruil met de familie Dilven. De geheimhouding op de bijlagen blijft bestaan zolang openbaarmaking van deze stukken niet in het belang van de gemeente is; bijvoorbeeld vanwege toekomstige grondonderhandelingen.

Volgend informatiemoment:

De financiële consequenties van deze transactie (en bijkomende kosten) worden conform het huidige grondbeleid verwerkt in de eerstvolgende bestuursrapportage (Najaarsnota 2023). Op het moment van schrijven van deze brief heeft de raad in haar financiële commissie een discussie over de vorm van de najaarsnota. Het maakt voor deze grondaankoop en de technische verwerking daarvan niet uit in welke vorm de najaarsnota aan u zal worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,



A.J.M. Martens	B.H.G. Scholtze
Gemeentesecretaris	Burgemeester