

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 40606-2022 /

Onderwerp: Aankoop perceel landbouwgrond

2022 / 0	
Auteur	: Rob Postelmans
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Rob.Postelmans@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Gijs van Heeswijk

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Aankoop perceel landbouwgrond

### Voorstel

1. De verwachte koopsom ad € 1.150.000,- euro, exclusief BTW, voor de aankoop van een perceel landbouwgrond nabij bedrijventerrein Voederheil beschikbaar te stellen en deze gronden te activeren als materieel vast actief (MVA) gronden en terreinen.
2. Vervolgens de grond in te brengen in de grondexploitatie Voederheil II en de grond als verwerving op te nemen bij de eerstvolgende herijking van de grondexploitatie bij de jaarrekening 2022 (MJP 2023).
3. De rentelast in 2022 van €3.450 te onttrekken uit de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf.
4. De 33<sup>e</sup> begrotingswijziging van 2022 vast te stellen.

### Inleiding

Op 21 december 2021 stemde het college van de voormalige gemeente Landerd in met het bereikte onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen over de aankoop van een gedeelte van perceel K 1503 te Zeeland nabij bedrijventerrein Voederheil. De aan te kopen grond is ca. 3 hectare groot en bevindt zich tussen de Bergmaas, de Landweer en Voederheil. De gronden worden verworven om een extra ontsluiting van bedrijventerrein Voederheil naar de Bergmaas mogelijk te maken en voor een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein.

De totale aankoopprijs bedraagt naar verwachting € 1.150.000,-, exclusief BTW. De grondprijs is € 35,- per m<sup>2</sup>. Het bedrag bestaat verder uit een vergoeding voor een latere levering dan in december 2021 was afgesproken, een vergoeding voor de deskundigenkosten en de kosten koper. In het onderhandelingsresultaat hebben we afgesproken dat de gemeente streeft naar afname van de gronden

medio 2022. Vanwege het later afnemen van de gronden door de gemeente is overeenstemming bereikt over een vergoeding hiervoor. Om te voorkomen dat het bedrag verder oploopt, vragen we u alvast de verwachte aankoopsom beschikbaar te stellen. Zo kunnen we direct na instemming van het college met de overeenkomst het perceel afnemen.

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Uden kan het college, onder voorwaarden, strategische gronden verwerven ten laste van het Strategisch verwervingsbudget zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid Uden 2017. Een dergelijke werkwijze is niet beschikbaar voor het grondgebied van de voormalige gemeente Landerd. Met het in de toekomst vaststellen van een nieuwe nota grondbeleid zal een post beschikbaar komen voor de aankoop van gronden van het volledige grondgebied van de gemeente Maashorst. In de programmabegroting 2023 wordt hiervoor een krediet ter beschikking gesteld. Tot het zover is, is een raadsbesluit nodig. Dit kan middels het vaststellen van een grondexploitatie, dan wel een los raadsbesluit ten aanzien van de beoogde verwerving. Het opstellen van een grondexploitatie is op korte termijn niet haalbaar, daarom wordt de verwerving middels een apart raadsvoorstel aan u voorgelegd.

### **Beoogd effect**

Het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Voederheil binnen 2 jaar na realisatie van de brandweerkazerne aan de Voederheil (voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan) en de aankoop van gronden voor een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein.

### **Argumenten**

#### *1.1 Uitwerken van het onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen van 21 december 2021.*

Met het beoogde sluiten van de koopovereenkomst wordt invulling gegeven aan de verplichting zoals opgenomen in het op 21 december 2021 bereikte onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen om een en ander uit te werken in een koopovereenkomst.

#### *1.2 Er moet op korte termijn uitvoering gegeven worden aan het onderhandelingsresultaat.*

De gemaakte afspraken zijn van eind 2021. Vanwege het eerdere instemmen met het onderhandelingsresultaat en de afgegeven planning is het vertrouwen gewekt dat de aankoop wordt afgerond.

#### *1.3 Minnelijke koop van grond t.b.v. mogelijke ontsluitingsweg en uitbreiding van bedrijventerrein Voederheil.*

Met het beoogde sluiten van de koopovereenkomst wordt de gemeente eigenaresse van een perceel grond dat zij nodig heeft om een aan omwonenden en de veiligheidsregio toegezegde ontsluitingsweg te realiseren en voor een toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein Voederheil.

#### *1.4 Er moet gevolg worden gegeven aan de voorwaardelijke verplichting om een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren voor bedrijventerrein Voederheil.*

Op 9 december 2021 besloot de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd om het bestemmingsplan 'Brandweerkazerne en nevenlocatie Voederheil, Zeeland' vast te stellen. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat uiterlijk 2 jaar na ingebruikname van de brandweerkazerne en nevenlocatie een nieuwe ontsluitingsweg moet worden gerealiseerd. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen in samenspraak met de buurt, die veel overlast van vrachtverkeer ervaart.



### *1.5 Er is vraag naar bedrijfskavels in Zeeland.*

De aankoop van perceel K 1503 (gedeeltelijk) maakt het mogelijk om bedrijventerrein Voederheil in de toekomst uit te breiden. Wanneer de ontsluitingsweg op dit perceel gerealiseerd zal worden, wordt slechts een deel van de aan te kopen grond hiervoor gebruikt. De overige grond wenden we aan als bedrijventerrein. De ambitie van de gemeente is om groeiruimte voor het lokale MKB te creëren in alle kernen. In Zeeland is relatief veel vraag naar bedrijfskavels, zoals ook bleek bij de verkoop van de meest recente fase van bedrijventerrein Voederheil. Gezien de ligging ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein is dit een zeer geschikte uitbreidingslocatie.

### *2.1 Grondexploitatie Voederheil nog niet herzien*

Op dit moment wordt de locatie van de ontsluitingsweg onderzocht. Hoeveel grond hiervoor benodigd is en hoeveel er dan overblijft om in te zetten als bedrijventerrein is nu niet bekend. Daarom is het opstellen van een raming, zowel de opbrengsten als de kosten, nu niet wenselijk. De verwachting is dat deze informatie beter voor handen is op het moment dat we de grondexploitaties herijken.

### *2.2 De jaarrekening is het eerstvolgende moment waarop de grondexploitaties herzien worden.*

#### *3.1 en 4.1 Provincie Noord-Brabant dient ook in te stemmen, maar uw raad heeft budgetrecht.*

De aankoop leidt tot €3.450 aan rentelasten in boekjaar 2022. In 2023 wordt de grond ingebracht in de grondexploitatie en kunnen bijbehorende rentelasten daaraan toegerekend worden.

In die verantwoording moet ieder voorstel voor (extra) nog niet geraamde middelen voorgelegd worden aan uw raad ter instemming. Volgens de hiervoor geldende boekhoudvoorschriften, de BBV, moet een gemeente die vanwege een fusie onder preventief toezicht staat, ieder raadsbesluit met financiële gevolgen voorzien van een dekkingsverhaal en dat vastleggen in een begrotingswijziging (zie bijlage 2). De provincie moet vervolgens instemmen met het raadsvoorstel met bijbehorende begrotingswijziging. Pas daarna mogen formeel de middelen uitgegeven worden. De provincie heeft vooruitlopend op een beslissing van uw raad al ingestemd met voorliggend voorstel.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Toelichting op juridische positie als gevolg van afspraken over het onderhandelingsresultaat.*

Over de belangrijkste onderdelen van de koopovereenkomst is in december 2021 overeenstemming bereikt en in wezen is er toen een koop gesloten. Afzien van de koop zal naar verwachting leiden tot een aansprakelijkheidstelling van de verkoper, met name nu de markt in beweging is en het daardoor voor de verkoper lastiger wordt om een vervangende locatie voor zijn paardenbedrijf te verwerven.

### *1.2 Niet bereiken overeenkomst*

We leggen dit voorstel vóór het sluiten van de koopovereenkomst aan u voor om te voorkomen dat de koopsom verder oploopt. Het risico bestaat dat we desondanks niet tot een overeenkomst komen. In de paragraaf 'financiën' lichten we toe hoe we dan met het beschikbaar gestelde bedrag omgaan.

### *1.3 Niet alle mogelijke ontsluitingsroutes zijn voorzien op dit perceel.*

In het bestemmingsplan zijn 3 opties voor de nieuwe ontsluiting benoemd. Voor 2 van de opties is de aankoop van perceel K 1503 benodigd. Er wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd om de 3 opties verkeerstechnisch tegen elkaar af te wegen. Voorlopig komen de 2 opties via perceel K 1503 hieruit als meest geschikte opties naar voren. Het is dus waarschijnlijk dat voor het realiseren van een goede

nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein perceel K 1503 aangekocht dient te worden. Mocht toch voor de 3<sup>e</sup> optie gekozen worden, dan wordt het volledige perceel als nieuw bedrijventerrein ontwikkeld.

#### *1.4 Financieel resultaat toekomstige ontwikkeling aan te kopen perceel*

Het risico bestaat dat het exploitatieresultaat op dit grondgebied niet positief is, maar gebaseerd op de ervaring met de rest van het gebied Voederheil ligt dit niet voor de hand.

#### **Financiën**

De aankoop van het gedeeltelijke perceel wordt gefinancierd via een begrotingswijziging op het taakveld 3.2 en vervolgens ingebracht in de grondexploitatie Voederheil II en verwerkt bij de eerstvolgende herijking van de grondexploitatie. De gronden verwerken we in 2023 als aankoop in de grondexploitatie vanuit de MVA gronden en terreinen van het grondbedrijf. De rentelasten dekken we vanuit de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf.

Om tot een passende bieding te komen is door een gecertificeerd adviesbureau een taxatie uitgevoerd van de aan te kopen grond. Uit deze taxatie is gebleken dat de grond dezelfde waarde heeft als het bedrag dat is overeengekomen. Er is dus geen sprake van ongeoorloofde staatsteun. Het taxatierapport is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. Desondanks is het aankoopbedrag voor de grond hoger dan opgenomen in de rapportage. Dit komt omdat naar verwachting meer oppervlakte (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) wordt afgenomen dan in december 2021 voorzien. De prijs per m<sup>2</sup> is ongewijzigd (€ 35,-). Wel is door het adviesbureau een vergoeding geadviseerd ter compensatie van de latere levering.

Naast de koopsom voor de grond, bestaat het totale aankoopbedrag uit andere componenten: een vergoeding van de deskundigenkosten en de kosten koper. Over de deskundigenkosten is afgesproken dat deze maximaal € 5.000,- mogen bedragen. De kosten koper bedragen naar verwachting ca. € 3.000,-. Dit betreffen voornamelijk de kosten van de notaris en het kadaster.

Indien we niet tot een koopoverkomst komen, zal het bedrag niet gebruikt worden. Het bedrag wordt dan ook niet onttrokken uit de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf.

#### **Duurzaamheid**

Dit raadsvoorstel betreft een technisch besluit. De duurzaamheidsaspecten zullen vervolgens worden meegenomen bij de uitwerking van de ruimtelijke invulling.

#### **Participatie**

Na aankoop van de grond betrekken we omwonenden en de ondernemers van het bestaande bedrijventerrein bij de uitwerking van het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg en de invulling van het perceel met bedrijvigheid.

#### **Communicatie**

Aan de verkoper van perceel K 1503 zal het besluit van de gemeenteraad worden gecommuniceerd.

#### **Vervolg**

Indien u instemt met het voorliggend voorstel, proberen we op zo kort mogelijke termijn een overeenkomst te sluiten met de verkoper. Daarmee wordt de aankoop van het perceel definitief

geregeld en kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden. Na het afronden van de aankoop van perceel K 1503 te Zeeland (gedeeltelijk), wordt een inrichtingsplan opgesteld voor de invulling van het perceel en wordt de grondexploitatie herijkt. Vervolgens wordt de gewenste invulling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt via een bestemmingsplan of omgevingsplan. Daarop volgt de mogelijke realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg en uitgifte van bedrijfskavels.

**Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

1. Taxatie. 40606:2022:343535
2. Begrotingswijziging 33. 40606-2022:682554

Maashorst, 15 november 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 40606-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 15 november 2022:

gelet op artikel ;

b e s l u i t

1. De verwachte koopsom ad € 1.150.000,- euro, exclusief BTW, voor de aankoop van een perceel landbouwgrond nabij bedrijventerrein Voederheil beschikbaar te stellen en deze gronden te activeren als materieel vast actief (MVA) gronden en terreinen.
2. Vervolgens de grond in te brengen in de grondexploitatie Voederheil II en de grond als verwerving op te nemen bij de eerstvolgende herijking van de grondexploitatie bij de jaarrekening 2022 (MJP 2023).
3. De rentelast in 2022 van €3.450 te onttrekken uit de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf.
4. De 33<sup>e</sup> begrotingswijziging van 2022 vast te stellen.

---

Vastgesteld in de openbare vergadering 22 december 2022.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A.W.J.M. Cornelissen MMc

drs. P.L.A. Rüpp