De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.:	donderdag 17 april 2025
Agendapunt:	Begrotingswijziging grondverwerving perceel F1009 te Nieuwstadt
Zaak - documentnummer:	Z25/183671 - D - 259682
Datum B&W-verg.:	dinsdag 15 april 2025
Portefeuillehouder(s):	H.E.J.M. Meuwissen P.H.J. Pustjens

Onderwerp
Begrotingswijziging grondverwerving perceel F1009 te Nieuwstadt

Samenvatting
De gemeente Echt-Susteren voert via de Stichting Natuur- en Landschapsontwikkeling Echt-Susteren (NLES) een actief beleid voor natuur- en landschapsontwikkeling. Op de uitvoeringsagenda van NLES staan onder andere groencompensatieprojecten in en rondom Nieuwstadt. Eén van deze projecten betreft het prioritaire project Bufferzone Aan de Linde. Dit project heeft als doel een groene buffer van circa 5 hectare te creëren bij de westelijke entree van Nieuwstadt. Dit gebied zal duurzaam worden vergroend met kleinschalige landschapselementen en een groene dorpsmantel, aansluitend op het bestaande landschapspark langs de Geleenbeek. Drie landbouwpercelen (E727, F1009, F1010) zijn betrokken bij dit project en moeten worden aangekocht (zie bijgevoegde kadastrale kaart). Op 11 maart 2025 stemde het college in met de aankoop van perceel E727 en recent werd een overeenkomst bereikt voor het tweede perceel F1009 van 3.10.10ha, met totale kosten van circa € 1.200.000. De aankoop omvat een perceel met zowel agrarische bestemming (met een waarde van € 425.000) als woonbestemming (met een waarde van € 725.000). In totaliteit moet rekening worden gehouden met bijkomende kosten van € 50.000. Daarnaast zijn er jaarlijkse exploitatie lasten en kapitaallasten. De woning met tuin wordt na aankoop zo snel mogelijk doorverkocht. Voorgesteld wordt om in te stemmen met een begrotingswijziging ten behoeve van de grondverwerving van perceel F1009 te Nieuwstadt.

Voorstel
Begrotingswijziging 2025 nr 6 e.v. jaren 2025-2029 ten behoeve van de grondverwerving van perceel F1009 te Nieuwstadt in het kader van prioritair project Bufferzone Aan de Linde, vast te stellen.

Inleiding
De gemeente Echt-Susteren voert via de Stichting Natuur- en Landschapsontwikkeling Echt-Susteren (NLES) een actief beleid voor natuur- en landschapsontwikkeling. Op de uitvoeringsagenda van NLES staan onder andere groencompensatieprojecten in en rondom Nieuwstadt. In samenwerking met Stichting Groenfonds omgeving VDL NedCar zijn enkele van deze projecten aangeduid als prioritaire projecten als compensatie voor industriële en infrastructurele ontwikkelingen nabij Nieuwstadt. Deze projecten omvatten Nieuwstadt West (Bufferzone Aan de Linde en Bufferzone randweg spoorlijn Nieuwstadt) en Nieuwstadt Zuid/Oost (Zuidelijke afronding N297n en groene dorpsmantel Christinaweg).
Het prioritaire project Bufferzone Aan de Linde heeft als doel een groene buffer van circa 5 hectare te creëren bij de westelijke entree van Nieuwstadt. Dit gebied zal duurzaam worden vergroend met kleinschalige landschapselementen en een groene dorpsmantel, aansluitend op het bestaande landschapspark langs de Geleenbeek. Drie landbouwpercelen (E727, F1009, F1010) zijn betrokken bij dit project (zie bijgevoegde kadastrale kaart).

Inhoudelijke toelichting

Voor de realisatie van het project "planvoorbereiding bufferzone Aan de Linde in Nieuwstadt" moeten de percelen in het beoogde projectgebied worden verworven. Op 11 maart 2025 heeft het college ingestemd met de aankoop van perceel E727 en recent is een overeenkomst bereikt met de eigenaar van het perceel F1009 van 3.10.10ha, aansluitend aan perceel E727, gelegen in het beoogde projectgebied. De totale verwervingskosten inclusief kosten van notariële afwikkeling en bodemonderzoek bedragen ca. € 1.200.000. De aankoop betreft één perceel. Een deel van dit perceel heeft een agrarische bestemming met een door externen getaxeerde waarde van € 425.000 en een deel van dit perceel heeft bestemming wonen (een woning met bijbehorende tuin) met een door externen getaxeerde waarde van € 725.000, waarbij aan de grond een waarde van € 360.000 kan worden toegekend en aan de woning een waarde van € 365.000. Voor onder andere de notariskosten, makelaarskosten, het bodemonderzoek, planvoorbereiding en bijkomende kosten (exploitatielasten zoals OZB, tijdelijk beheer en verzekering) wordt een bedrag van € 50.000 (2 x € 25.000) geraamd.

Door stichting NLES wordt, in afstemming met de gemeente, een koopovereenkomst opgesteld. Indien de raad door middel van een begrotingswijziging krediet verleent, kan de grondverwerving afgehandeld worden. Het deel van het perceel met een agrarische bestemming zal ingericht worden als groen uitloopgebied en als groene buffer tussen Nieuwstadt en de bedrijventerreinen. De woning plus tuin met een door externen getaxeerde waarde van € 725.000 wordt zo spoedig mogelijk na aankoop in de verkoop gezet.

Financiële toelichting
In dit raadsvoorstel wordt een begrotingswijziging voorgesteld waarbij € 1.200.000 krediet beschikbaar gesteld wordt voor de grondverwerving van perceel F1009 te Nieuwstadt. De aankoop zal wordt geraamd op 3 kredieten. De investeringen brengen kapitaallasten en structurele beheerslasten met zich mee, welke eveneens geraamd dienen te worden:

1.Bufferzone aan de Linde Nieuwstadt (perceel met agrarisch bestemming)
Voor de aankoop van de agrarische grond ter waarde van € 425.000 + € 25.000 bijkomende kosten wordt een betaalverzoek gestuurd aan de stichting Groenfonds Omgeving VDL Nedcar. Dit te ontvangen bedrag dient als gedeeltelijke dekking voor het ter beschikking te stellen bedrag. In dit betaalverzoek worden ook de kosten voor inrichting en beheer van de bufferzone meegenomen.

2. Grond en woning Aan de Linde 26 Nieuwstadt (perceel met woonbestemming)
Op grond van een door externen vastgestelde waardebepaling/taxatie vertegenwoordigt de woning een waarde van € 365.000 en de grond horende bij de woning een waarde van € 360.000. De woning plus tuin met een totale waarde van € 725.000 wordt zo spoedig mogelijk na aankoop weer in de verkoop gezet. Zoals is weergegeven in de begrotingswijziging wordt de aankoop van de woning en de bijbehorende grond conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten boekhoudkundig gesplitst in een deel grond en een deel vastgoed. Beide delen worden ingeboekt als investering met een rente van 2%, waarbij voor de woning bovendien geldt dat hier op dient te worden afgeschreven. Hierbij wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 30 jaar en wordt en afschrijving op basis van de aanschafwaarde.

2a. Grond Aan de Linde 26 Nieuwstadt
De waarde van de woning bedraagt € 360.000. De rentelasten op deze investering bedragen jaarlijks vanaf 2026 € 7.200. Voorgesteld wordt om deze rentelasten te ramen in de exploitatie en te dekken uit de stelpost toekomstige verplichtingen Algemene Uitkering.

2b. Woning Aan de Linde 26 Nieuwstadt
De waarde van de woning bedraagt € 365.000. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen € 12.167. De bijbehorende rentelasten over de boekwaarde bedragen in 2026 € 7.300 jaarlijks aflopend met

€ 243. De bijkomende kosten bedragen in 2025 € 25.000, waarvan eenmalige kosten van € 15.000 en € 10.000 jaarlijkse exploitatielasten (OZB, beheerskosten, verzekeringen en energie) van het pand.

Voorgesteld wordt, zoals opgenomen in bijgevoegde begrotingswijziging, om:
• de rentelasten in de exploitatie vanaf 2026 te dekken uit de stelpost toekomstige verplichtingen Algemene Uitkering;
• in 2025 de eenmalige kosten in de exploitatie te dekken uit de reserve revolverende investeringen
• de jaarlijkse beheerskosten van het pand vanaf 2025 te dekken uit de stelpost toekomstige verplichtingen Algemene Uitkering;
• eenmalig in 2025 een bedrag te storten van € 365.000 vanuit de reserve vermindering kapitaallasten in de reserve afschrijvingslasten investeringen;
• de jaarlijkse afschrijvingslasten op de exploitatie vanaf 2026 te dekken vanuit de reserve afschrijvingslasten investeringen.

Onderzocht wordt of hiervoor een grondexploitatie geopend moet worden.

De woning plus de tuin wordt zo spoedig mogelijk na de aankoop weer in de verkoop gezet.
Voorgesteld wordt om:
• in te stemmen om bij verkoop van het woonperceel de reserve revolverende investeringen weer aan te vullen met € 15.000;
• in te stemmen om bij verkoop van het woonperceel de reserve vermindering kapitaallasten weer aan te vullen vanuit de reserve afschrijvingslasten investeringen ter hoogte van de resterende boekwaarde.

Juridische toelichting
Voorafgaande aan de definitieve grondverwerving wordt een eigen bibob-onderzoek uitgevoerd.

Duurzaamheid / Cittaslow
Het realiseren van een groene buffer bij Aan de Linde draagt bij aan de kwaliteit van leven van inwoners van Nieuwstadt door het bieden van een groene gezonde leefomgeving. De landschappelijke waarde wordt verbeterd en het gebied draagt als groen uitloopgebied bij aan het beleefbaar en aantrekkelijk maken van dit landschap.

Risico's
Een eventueel risico zit met name in de verkoop van de woning. Gezien de huidige woningmarkt is dit risico echter beperkt.

Burgerparticipatie
Niet van toepassing

Bijgevoegde stukken
- Raadsbesluit
- Begrotingswijziging 2025 nr. 6 e.v. jaren 2025-2029
- Kadastrale tekening

De Gemeenteraad
Echt-Susteren

Ter inzage liggende stukken
Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter