

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541445

Behandeld door
B. Kelder

Datum
6 december 2016

Onderwerp
Verkoop gronden transitiegebied aan provincie Overijssel.

Geachte raadsleden,

In de vergadering van 12 april jl. heeft uw raad het onderwerp “transitie Noordflank” besproken (Raad 1603548). U heeft hierbij diverse varianten tegen elkaar afgewogen en onder andere besloten te kiezen voor agrarische herontwikkeling (niet zijnde intensieve veehouderij of een agropark) en in te stemmen met verkoop van de betreffende gronden aan de provincie Overijssel ten behoeve van voornoemde herontwikkeling.

Met de keuze van uw raad voor de variant om de gronden te verkopen aan de provincie, zijn de onderhandelingen met de provincie nader voortgezet. Wij zijn verheugd u te kunnen informeren dat inmiddels met de provincie overeenstemming is bereikt over de definitieve condities en voorwaarden van de verkoop. Vanzelfsprekend zijn de in het raadsvoorstel- en besluit genoemde (financiële-) uitgangspunten gehandhaafd in de definitieve overeenkomst.

De belangrijkste in de overeenkomst opgenomen voorwaarden zijn hieronder weergegeven.

- De provincie koopt van de gemeente een tweeëndertigtal percelen met de daarop gevestigde opstallen, samen groot 1.760.928 m², zoals gestreept gearceerd is aangegeven op bijgaande tekening met nummer 26679.
- De koopsom bedraagt € 8,41 per m². Totaalprijs derhalve € 14.809.404,48.
- De kosten en belastingen verbonden aan de overdracht zijn voor rekening van de provincie.
- De gemeente dient zorg te dragen voor de herziening van het bestemmingsplan naar een agrarische bestemming - niet zijnde intensieve veehouderij of een agropark - met twee dan wel drie agrarische bouwblokken van elk twee hectare, afhankelijk van het aantal te vestigen bedrijven. Het herziene bestemmingsplan dient op het verkochte de mogelijkheid te bieden voor de vestiging van maximaal drie grondgebonden niet intensieve melkveebedrijven. De kosten verbonden aan deze procedure zijn voor rekening van de gemeente.
- De overeenkomst kan door de provincie of de gemeente ontbonden worden indien voornoemde herziening van het bestemmingsplan niet voor 1 mei 2019 heeft geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan conform het bepaalde in het vorige bullet, en het niet de verwachting is dat de Raad van State hiertoe op korte termijn uitspraak zal doen. Dit risico is beperkt omdat er thans geen reden is om aan te nemen dat, onder normale omstandigheden, de afgesproken bestemming niet verkregen kan worden binnen de gestelde termijn.
- De provincie verkrijgt een recht van eerste koop op de percelen die op bijgaande tekening (met nummer 26679) groen gekleurd zijn weergegeven. Dit recht van eerste koop is alleen van toepassing als de gemeente geen overeenstemming bereikt met de heer J.H. Dekker over de verkoop van de betreffende percelen (opgemerkt wordt dat de verkoop van deze percelen aan de heer J.H. Dekker reeds in een vergevorderd stadium is).

Zoals u bekend speelt tegen de achtergrond van voornoemde transactie, een geschil tussen de gemeente en een pachter van enkele bij de verkoop betrokken percelen over de duur van de pacht. Bij brief van 28 juni jl. (Raad 1603783) hebben wij u geïnformeerd dat de verkoop geblokkeerd werd door voornoemd verschil van inzicht met de pachter. De provincie stelt namelijk als harde eis dat deze gronden uiterlijk 31 december 2017 vrij van pacht en gebruik zijn.

Bij brief van 13 september jl. (Raad 1603869) hebben wij u voorts geïnformeerd over het door de voorzieningenrechter gewezen vonnis in kort geding ter zake voornoemd geschil. Hierbij is beslist dat de pachter de door hem thans gepachte percelen binnen acht dagen na 1 februari 2017 ontruimd dient te hebben en te houden en weer ter beschikking dient te stellen aan de gemeente. Tegen de achtergrond dat de pachter appel heeft ingesteld tegen voornoemd vonnis, is de provincie - ondanks voornoemd positief uitvallend vonnis – bij haar eis gebleven dat juridische levering van deze percelen vrij van pacht en gebruik dient te geschieden op uiterlijk 31 december 2017, dan wel nadat de gemeente met de pachter overeenstemming heeft bereikt over beëindiging van de pacht op uiterlijk 31 december 2017.

Daar er door de voorzieningenrechter een vonnis is gewezen dat de pachter reeds uiterlijk 9 februari 2017 het gepachte ontruimt dient te hebben en het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaart (hetgeen betekent dat de beslissing directe werking toekomt), lijkt er geen beletsel te zijn om deze gronden tijdig te kunnen leveren aan de provincie. De stadsadvocaat bestempelt dit risico namelijk als zeer klein en ziet niet hoe de pachter met succes kan bereiken dat hij niet reeds voor 9 februari 2017 van de grond hoeft. In geval de gemeente echter onverhoopt niet kan voldoen aan de eis van de provincie van vrije levering van de betreffende percelen op uiterlijk 31 december 2017, dient de gemeente een passende oplossing te bieden aan de provincie die recht doet aan de uitgangspunten van de overeenkomst, waarbij de prijsstelling onder andere gebaseerd is op het uitgangspunt van levering vrij van pacht en de mogelijkheid van vestiging van drie agrarische bedrijven.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het geval de gemeente in appel onverhoopt in het ongelijk gesteld wordt in de zaak met de pachter, dit geen gevolgen lijkt te (kunnen) hebben voor de levering van de betrokken percelen aan de provincie. In dat geval kan de gemeente wel verplicht worden de pachter op andere wijze schadeloos te stellen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen