



BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 157-134
Onderwerp : Voornemen tot verkoop agrarische gronden Oosterpad 2 Marken (nav RID 157-131)
Portefeuillehouder : J. Kaars
Datum : 2 april 2021

Vragen van de fractie van WaterlandNatuurlijk aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 26 maart 2021) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders.

Procedureel

Het college legde de raad de vraag voor of de raad wensen en bedenkingen heeft bij het voornemen tot verkoop van gronden in gemeentelijk eigendom op Marken. Ook vraagt het college de raad uiterlijk 25 april te reageren. De fractie WaterlandNatuurlijk (WN) heeft vragen aan het college om verdere oordeelsvorming mogelijk te maken. Dit betekent, dat de fractie het verzoek van het college zo opvat, dat de raad tijdig voor 15 mei 2021 eventuele wensen en bedenkingen aan het college zal melden. De koopovereenkomst biedt immers die ruimte. In elk geval heeft de fractie het collegestuk voorbereidend geagendeerd voor 22 april 2021. Deze vragen en de antwoorden daarop kunnen daarbij worden betrokken.

Doel

De fractie WN is met het college van oordeel, dat maximaal moet worden ingezet op bouwen ook op Marken. Zorgvuldigheid en transparantie, alsmede tijdig onderkennen van mogelijke hindernissen – als deel van risicomanagement – zijn daarbij noodzakelijk. De antwoorden op navolgende vragen kunnen daar aan bijdragen en ook de benodigde oordeelsvorming door de raad faciliteren.

Vraag 1

Het college deelt mee, dat de wens van woningbouw op Marken het belang schept om tot deze verkoop te komen. Hoe ziet dat precies in elkaar? Welke hindernis wordt met deze verkoopactie opgeruimd of welke conditie geschapen?

Antwoord 1

In de koopovereenkomst zijn enkele kwalitatieve verplichtingen opgenomen, die belangrijke hindernissen opruimen. Ten eerste is dat een geen-bezwaarclausule (of monddoodclausule) dat de veehouder geen bezwaar mag (laten) aantekenen tegen de woningbouwontwikkeling, incl. doorverkoop- en boetebeding. Ten tweede is dat een wijziging van het agrarische bouwvlak in het bestemmingsplan, zodat er een afstand is tussen veehouderij en woningbouw van min. 50 meter. Dit is vereist i.v.m. de verplichte milieuzones tussen een veehouderij en gevoelige bestemmingen zoals Wonen.

Vraag 2

Is er voor andere gegadigden gelegenheid geweest biedingen uit te brengen op een of meer percelen, ook gelet op gelijke behandeling van ondernemers in Waterland door het gemeentebestuur? En zo ja, wanneer en hoe is dat dan gebleken?

Antwoord 2

Nee, dat is ook niet mogelijk omdat er een langdurig pachtcontract ligt op de graslanden (50 jaar). Alleen de Stichting Veehouder op Marken heeft een recht van eerste koop, maar heeft daar schriftelijk van afgezien. De stichting ondersteunt de verkoop aan de maatschap.

Vraag 3

Heeft de genoemde stichting verder nog gronden op Marken? En de gemeente?

Antwoord 3

De Stichting had en heeft geen gronden op Marken. De stichting is pachter van de gemeente en verpacht 1-op-1 door aan de veehouder. Dit is destijds zo geregeld binnen het project Veehouder op Marken om de continuïteit te waarborgen. De gemeente heeft uiteraard meer gronden op Marken, maar dan gaat het vooral om infrastructuur en groen.

Vraag 4

Wil het college een kaartje van Marken aan de raad overleggen met inzicht in de grondposities van respectievelijk stichting, gemeente, beoogde koper en “andere agrarische ondernemers” – waarbij het te verkopen gebied is ingetekend?

Antwoord 4

Dat lijkt ons verder niet zinvol voor de discussie, gelet op de overige vragen en de beantwoording daarvan.

Vraag 5

Bij punt 1.3: hoe zien de “kwalitatieve verplichtingen” er verder uit, buiten wat het college vertelt, nu het spreekt van “vooral de verplichte milieuzone”?

Antwoord 5

De kwalitatieve verplichtingen staan overzichtelijk onder elkaar in de koopovereenkomst. Naast het inachtnemen van de milieuzone, is dat de niet-bezwaarclausule en de voorwaarden omtrent duurzame landbouw en agrarisch natuurbeheer. Deze laatste zijn rechtstreeks overgenomen uit het eerdere pachtcontract.

Het college schrijft: *“De veehouder zit met zijn stal en zijn bouwvlak (opgenomen in het bestemmingsplan) vrij dicht op de nieuwbouw. Gelet op de VNG milieuzones moet in ieder geval zijn bouwvlak worden aangepast om de woningbouw mogelijk te maken. Verder is een geen-bezwaar-clausule (of monddoodclausule) opgenomen...”*
Dat leidt tot de volgende vragen:

Vraag 6

Wat voor procedure heeft het college voor de bestemmingsplanning verder voor ogen?

Antwoord 6

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van een agrarisch bouwvlak.

Vraag 7

Hoe zit het met de stankzone/milieuzonering van het bestaande bedrijf:

- Wat is daar de rol en eventuele hindermacht van de provincie? Had het college daar (eventueel) al contact over met de provincie?
- Wordt er voor kopers/inwoners van te vestigen woningen ook iets als een monddoodclausule voorzien? Voor bijvoorbeeld risico van stankoverlast of lawaai door nabije bedrijfsvoering? En zo ja, hoe zou zo een clausule er dan uit komen te zien?

Antwoord 7

- De provincie heeft hierin verder geen rol. Wel moet de milieuzonering worden behandeld en onderbouwd in het nieuwe bestemmingsplan voor de woningbouw. Vandaar dat het prettig is dat overeenstemming is bereikt met de veehouder.
- Ja, voor de kopers wordt ook een dergelijke clausule ingebouwd, om klachten over geur en geluid te voorkomen. Incl. doorverkoop- en boetebeding. Hiermee zijn goede ervaringen opgedaan bij o.a. de nieuwbouw Buitendijk Katwoude. Deze kwalitatieve verplichting hebben we als bijlage bijgevoegd.

Vraag 8

De opsomming van percelen vooraan in de taxatie De Boer bevat niet perceel C 1265. Eigendomsdocument voor dit perceel duikt wel op later in deze taxatie. Is dat – nu de opgegeven oppervlaktes in de 2 taxaties wel overeenkomen - een simpel abuis?

Antwoord 8

Ja, dat is correct.

Vraag 9

Waarom ontbreekt het eigendomsdocument voor perceel C 323 in de taxatie De Boer?

Antwoord 9

Dat is wellicht een omissie. Perceel C323 is echter wel gewoon meegenomen in beide taxaties. Het perceel zit immers ook in de pachtovereenkomst.

Vraag 10

Gelet op de vragen 8 en 9: hoe nauwkeurig vindt het college de taxatie De Boer?

Antwoord 10

Ondanks enkele omissies hebben beide taxaties exact dezelfde grondslag voor het taxeren van de marktwaarde. Nauwkeurig genoeg dus voor een goede prijsvorming.

Vraag 11

De percelen C 1400 en 1418 staan niet in de taxatierapporten en wel in de voorgelegde overeenkomst. Worden die in de visie van het college gratis bijgeleverd, nu de overeengekomen prijs voor het geheel tussen de 2 taxaties in ligt?

Antwoord 11

De percelen C 1400 en 1418 zijn een smalle berm en het toegangspad naar de veehouderij. Deze zaten (om onverklaarbare redenen) niet in de pachtovereenkomst en zijn dus ook niet meegenomen in de taxaties. Uiteraard willen we deze wel meeleveren, ook vanuit het oogpunt van onderhoud, beheer en aansprakelijkheid. Het gaat slechts om een kleine oppervlakte.