



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Aankoop agrarische percelen in Swalmen

Zaaknummer: 83723-2025

Datum: 12 november 2025

Inleiding

De eigenaren van de agrarische percelen kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie M, nummers 24 en 27 (hierna te noemen: de percelen) hebben via een rentmeester de percelen te koop aangeboden aan de gemeente Roermond. De eigenaren wensen de percelen vanwege fiscale redenen vóór 31 december 2025 in eigendom over te dragen). De door de eigenaren aan de gemeente voorgestelde vraagprijs bedraagt € 827.000,--.

Deze percelen, plaatselijk bekend als De Lanck, liggen in het buitengebied van Swalmen en kennen op basis van het vigerende bestemming 'Buitengebied Swalmen' de functie 'Agrarisch met waarde – Agrarische functie met landschapswaarden'. De bedoelde percelen liggen in de nabijheid van het Natuurnetwerk Limburg. De percelen zijn vrij van pacht en kennen een oppervlakte van respectievelijk 6.43.38 ha en 02.51.40 ha.

Door deze strategische aankoop heeft de gemeente meer grip op mogelijke toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de mogelijkheid om aldaar samenhangende natuur te creëren of voor windturbines volgens de zoekgebieden zoals in de vorige bestuursperiode door uw raad vastgesteld in de studie energiepotentieel. De aan te kopen percelen grenzen aan enkele andere gemeentelijke agrarische percelen (o.a. de percelen kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie M, nummers 19, 21 en 38, hierna te noemen: Swalmen M 19, 21 en 38) welke percelen in de nabijheid van het Natuurnetwerk Limburg liggen en de status C1/C2 hebben. De Provincie Limburg (hierna te noemen: de Provincie) heeft van het Rijk de opgave gekregen om een samenhangend en robuust provinciaal natuurnetwerk te creëren, als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Indien op termijn tot verkoop van één of meerdere van de percelen Swalmen M 19, 21 en 38 wordt overgegaan, kan een bijdrage aan het verbeteren van de Limburgse natuur worden geleverd.

Voorliggend raadvorstel voorziet op de opening van het krediet ten behoeve van de voor de aankoop benodigde financiële middelen.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. Om een krediet te openen ten behoeve van de aankoop van € 827.000,-- voor de percelen en de begroting te wijzigen conform de toelichting op de middelen.

Argumenten

1.1 De gemeente verkrijgt door aankoop regie en zeggenschap

Het bezit en gebruik van vastgoed is voor de gemeente op grond van de doelen uit de Nota Vastgoed 2025 geen doel op zich. Verwerving ofwel aankoop is een instrument dat ingezet kan worden om verschillende doelstellingen te realiseren. Op grond van de Nota Vastgoed 2025 dient bij de afweging van de aankoop rekening te worden gehouden met de verschillende doelstellingen en mogelijke toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Vanuit strategisch oogpunt wordt het van groot belang geacht om tot aankoop van de percelen over te gaan in het kader van het zeggenschapsmotief. Als wordt overgegaan tot aankoop van de betreffende agrarische percelen, dan zorgt deze strategische aankoop voor meer regie en zeggenschap over het gebruik en de beschikbaarheid van de aangeboden percelen. Financieel gezien zijn er nagenoeg geen risico's te benoemen, omdat het om waardeverste percelen gaat.

Door deze strategische aankoop heeft de gemeente meer grip op mogelijke toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling ten aanzien van windturbines.

Op dit moment biedt het gemeentelijke beleidskader (*Studie Energiepotentieel inclusief ruimtelijk afwegingskader*, vastgesteld door de gemeenteraad in 2020) geen ruimte voor de ontwikkeling van windturbines op de aan te kopen percelen, noch op de naastgelegen gronden. Dit betreft echter geen harde technische uitsluiting, maar een beleidsmatige afweging, voornamelijk gebaseerd op landschappelijke argumenten. In de ontwerpversie van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is dit gebied niet uitgesloten voor windenergie. Of dit standpunt in de definitieve versie behouden blijft, is nog niet bekend. Windenergie is daarmee in dit gebied niet definitief uitgesloten en blijft afhankelijk van toekomstige provinciale en gemeentelijke beleidskeuzes. Door de strategische aankoop van de betreffende percelen verkrijgt de gemeente meer zeggenschap over de toekomstige ontwikkeling van het gebied – ongeacht of windenergie op deze locatie uiteindelijk als wenselijk of onwenselijk wordt beoordeeld.

1.2 De aankoopprijs is marktconform

Uit de uitgevoerde taxatie (bijlage 3) blijkt dat de aankoopprijs van de percelen op basis van het toegestane gebruik en de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarde – Agrarische functie met landschapswaarden' marktconform is.

De voor de aankoop van de percelen voorliggende aankoopprijs ligt weliswaar marginaal boven de in het taxatierapport opgenomen marktwaarde (het betreft een marginaal verschil van 0,85% ofwel € 7.000,--), echter is dit verschil verwaarloosbaar. Een taxatie betreft immers een schatting op basis van de door de externe taxateur geselecteerde referenties.

1.3 De Provincie vormt percelen om naar nieuwe natuur

De Provincie heeft van het Rijk de opgave gekregen om een samenhangend en robuust provinciaal natuurnetwerk te creëren, als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Hiervoor heeft het Rijk al gronden en middelen aan de Provincie(s) toegekend. Landbouwgronden die noodzakelijk zijn voor het creëren van een samenhangend en robuust natuurnetwerk hebben de C1 of C2 status (meest kansrijk voor ontwikkeling van natuur) gekregen in het natuurbeheerplan van de Provincie dat is verankerd in het Subsidiestelsel Natuur en Landschap 2016. De Provincie werkt aan de afronding van het Limburgse

deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De aan te kopen percelen, waar onderhavig voorstel betrekking op heeft, grenzen aan enkele andere gemeentelijke agrarische percelen (o.a. de percelen Swalmen M 19, 21 en 38) welke percelen in de nabijheid van het Natuurnetwerk Limburg liggen en de betreffende status C1/C2 hebben.

Samen met de grondeigenaren die C1-grond bezitten (waaronder de gemeente Roermond) binnen het deel van dit Natuurnetwerk, wil de Provincie de mogelijkheden onderzoeken om deze gronden om te vormen tot nieuwe natuur. Tussen de Provincie en de gemeente hebben daarom de laatste paar maanden overleggen plaatsgevonden om te onderzoeken welke kansen en voordelen de inzet van gemeentelijke C1-gronden kan opleveren

Vanuit de Provincie is per brief (bijlage 5) bevestigd dat zij vanuit het budget 'ontwikkelopgave' voldoende financiële middelen beschikbaar heeft om tot aankoop van de gemeentelijke agrarische percelen Swalmen M 19, 21 en 38 over te gaan (op het moment dat één of meerdere van deze percelen vrij zijn van pacht). Deze percelen zijn momenteel regulier (langdurig) verpacht. Gedeputeerde Staten dient formeel gezien de aankoop nog goed te keuren.

Indien op termijn tot verkoop van één of meerdere van de percelen Swalmen M 19, 21 en 38 over gegaan kan worden als deze pachtvrij zijn, kan een bijdrage aan het verbeteren van de Limburgse natuur worden geleverd. Tegelijkertijd kunnen de aangekochte percelen na aankoop mogelijk met ingang van 2026 tijdelijk worden verpacht aan de huidige (lokale) pachter(s) van de percelen Swalmen M 19, 21 en 38 op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. De mogelijke pachtinkomsten zijn (nog) niet bekend.

1.4 Uit het Bibob-onderzoek blijkt dat er geen bezwaren zijn om de vastgoedtransactie aan te gaan

In de Beleidsregel Wet Bibob Gemeente Roermond (vastgesteld op 19 december 2023) is opgenomen dat de gemeente Roermond de wet kan toepassen bij vastgoedtransacties waarbij de gemeente partij is. In onderhavige situatie valt de aankoop in één van de risico categorieën die zijn opgenomen in bijlage 1 van de Beleidsregel, namelijk *'aankoop en verkoop van gemeentelijk vastgoed, waarbij sprake is van een minimale koopsom van € 500.000,-'*. Dit betekent dat een eigen onderzoek ten aanzien van de verkopers dient plaats te vinden. Verkopers zijn hiervan op de hoogte gebracht en er is een bepaling opgenomen in de concept koopovereenkomst. De uitkomst van het Bibob-onderzoek kan ertoe leiden dat de onderhandelingen voortijdig worden afgebroken, dat een overeenkomst niet tot stand komt of dat de overeenkomst wordt ontbonden. Het Bibob-onderzoek is afgerond en er is geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn om de vastgoedtransacties aan te gaan.

1.5 Geen milieu hygiënische belemmeringen

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is geconcludeerd dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn.

1.6 Het voorstel is integraal afgestemd

Het voorstel is vanuit het cluster Beheer Vastgoed & Facilities afgestemd met de clusters Duurzaamheid & Ruimte, Projecten Omgeving, Financiën en Juridische Zaken & Inkoop.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De percelen Swalmen M 19, 21 en 38 zijn regulier verpacht

Voordat één of meerdere percelen (Swalmen M 19, 21 of 38) door de gemeente pachtvrij aan de Provincie geleverd kunnen worden is het noodzakelijk om met één of twee bestaande pachters overeenstemming te bereiken over een mogelijke pachtwijziging-/pachtbeëindigingsovereenkomst.

Nadat met de pachter(s) van één of meerdere percelen Swalmen M 19, 21 en 38 overeenstemming is bereikt over een mogelijke pachtwijziging-/pachtbeëindigingsovereenkomst volgt een separaat BW voorstel waarin de beoogde verkoop ter besluitvorming aan het College wordt voorgelegd.

Historisch overzicht

- Aanbod van de twee percelen van de eigenaren aan gemeente Roermond juni 2025;
- Taxatierapport percelen Swalmen M 24 en 27 d.d. 29-09-2025;
- Brief van de Provincie Limburg ontvangen op 11 november 2025;
- BW besluit d.d. 18 november 2025.

Financiële gevolgen

Met de aankoop van de 2 percelen is een totaal geraamde investering gemoeid van afgerond € 0,83 mln. Het verzoek tot aankoop en de eventuele financiële gevolgen zijn niet in de begroting 2025 opgenomen. Derhalve leidt dit tot een aanvullend verzoek aan de gemeenteraad om een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter verificatie van deze aankoop.

Conform Nota Activa Gemeente Roermond vindt over gronden geen afschrijving plaats, en hebben we buiten eventuele rentelasten, geen andere kapitaallasten. Er hoeft derhalve ook geen bedrag uit de Algemene reserve hiervoor vrijgemaakt te worden.

Middels onderstaande begrotingswijziging worden de bedragen opgenomen in de meerjarenbegroting, met als dekking voor de rente op de financiering het begrotingssaldo:

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
62057-474000 Gronden en Landerijen - Kapitaallasten; rente		4.135	4.135	4.135	4.135
Dekking rente via begrotingssaldo		-4.135	-4.135	-4.135	-4.135

Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Krediet Aankoop Gronden te Swalmen	827.000				
Mogelijk aan te trekken financiering	- 827.000				

Eventuele andere structurele gevolgen (o.a. exploitatie en onderhoud) zijn op dit moment niet bekend. Mocht dit zich voordoen, dan zullen de kosten in kaart gebracht worden. Dit leest u verder terug onder het kopje kanttekeningen/risico's

Mogelijke verkoopopbrengst percelen Swalmen M 19, 21 en 38

De aankoop van de percelen voor de koopprijs van € 827.000,-- zou binnen een redelijke termijn kunnen worden "terugverdiend" als gevolg van de mogelijke verkoop van één of meerdere gemeentelijke agrarische percelen Swalmen, sectie M, nummers 19, 21 en 38 aan de Provincie. De percelen Swalmen M 19, 21 en 38 vertegenwoordigen op basis van een onafhankelijke taxatie een gezamenlijke waarde van € 1.364.000,-- (zie bijlage 5 en 6) en hebben een oppervlakte van respectievelijk 2.73.39 ha, 7.23.28 ha en 5.37.57 ha.

Niet openbaar

Op de bijlagen zijn de uitzonderingen op de openbaarheid genoemd in artikel 5.1. lid 2, sub b, e en f Wet open overheid van toepassing, waardoor deze niet openbaar zijn. De niet openbaarheid op grond van artikel 5.1 lid 2 van de Wet open overheid kan worden opgeheven als de pachter(s) van de agrarische percelen (Swalmen M 19, 21 en 38) geïnformeerd zijn. Hiertoe dienen eerst nog gesprekken met de pachters plaats te vinden zodat zij ook op de hoogte worden gebracht van het voornemen om tot verkoop van de percelen over te gaan.

Communicatie en participatie

Na uw besluit wordt de rentmeester van de eigenaren geïnformeerd. Met de notaris heeft overleg plaatsgevonden voor het passeren van de akte. Met de pachters van de gemeentelijke percelen Swalmen M 19, 21 en 38 worden gesprekken ingepland.

Uitvoering en evaluatie

Na behandeling van de benodigde kredietaanvraag en de wensen en bedenkingen procedure in de raad van 18 december 2025, is er na een positief raadsbesluit een spoedprocedure voor het College voorzien waarin door het College definitief wordt besloten om tot aankoop van de percelen over te gaan. De spoedprocedure is vanwege het Kerstreces en de geplande eigendomsoverdracht bij de notaris (29 december 2025) voorzien op 19 december 2025.

Na een positief raadsbesluit volgt voor 31 december 2025 het passeren van de akte.

Voornemen tot aankoop

Ons College heeft op 18 november 2025 het voornemen uitgesproken om tot aankoop van de percelen Swalmen M 24 en 27 over te gaan. Gelet op dat voornemen bieden wij u de mogelijkheid om hierop uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken (zie onderstaand).

Mogelijkheid kenbaar maken wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 160 (lid 1 onder d) van de Gemeentewet behoort het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen -waartoe aan- en verkopen behoren- tot de bevoegdheid van het College. In artikel 169 van de Gemeentewet is bepaald dat het College de gemeenteraad vóóraf inlichtingen verstrekt over de uitoefening van de bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen indien de gemeenteraad daarom verzoekt.

Ingevolge artikel 169 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 8, tweede lid van de Financiële verordening gemeente Roermond 2024 is in verband met de hoogte van de koopprijs (vanaf € 750.000,-) de wensen en bedenkingen procedure van toepassing. Dit betekent dat het College pas een besluit kan nemen tot definitieve koop nadat de raad in de gelegenheid is geweest wensen en bedenkingen aan te geven tegen voorliggend voornemen tot aankoop. Via bijgaand raadsvoorstel wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van het College.

Met vriendelijke groet,

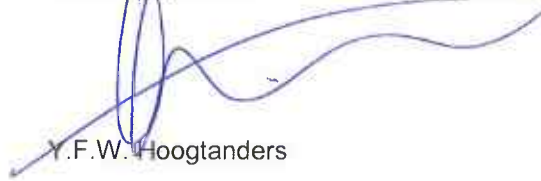
het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

Bijlagen:

1. Concept raadsbesluit
2. Concept-koopovereenkomst d.d. 11-11-2025
3. Taxatierapport percelen Swalmen M 24 en 27 d.d. 29-09-2025
4. Brief Provincie Limburg d.d. 11 november 2025 (inzake percelen Swalmen M 19, 21 en 38)
5. Taxatierapport percelen Swalmen M 19 en 21 d.d. 29-09-2025
6. Taxatierapport perceel Swalmen M 38 d.d. 29-09-2025
7. Overzichtskaart percelen Swalmen