



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Pachtontbinding, compensatie en aankoop van percelen ten behoeve van het bestemmingsplan Melickerveld 2022

Zaaknummer: 76406-2023

Datum: 13 maart 2024

Inleiding

In het bestemmingsplan Melickerveld 2022 liggen gronden van de gemeente die verpacht worden. Daarnaast moet een strook grond worden gekocht om een volwaardige tweede ontsluitingsweg van het plangebied aan te leggen. In dit voorstel wordt uw college gevraagd in te stemmen met de aankoop van de strook grond en de afspraken die met de pachters zijn gemaakt over de ontbinding van hun pachtovereenkomst. Met uw besluit, zoals dit voorstel aangeeft, worden de eigendomsbeperkingen, die het realiseren van dit bestemmingsplan in de weg stonden, opgeheven. Voor een overzicht van de bij dit voorstel betrokken percelen wordt verwezen naar bijgevoegde overzichtskaart (bijlage 11).

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. De percelen Roermond M 70 en M 194 (gedeeltelijk) aan te kopen voor € 9.000;
2. De pacht te ontbinden van de percelen Roermond M 249 en M 250 (gedeeltelijk);
3. De pacht te ontbinden van het perceel Roermond M 54;
4. Perceel Roermond M 278 (gedeeltelijk) uit te geven in geliberaliseerde pacht;
5. Perceel Swalmen M 106 (gedeeltelijk) en het gebruik van perceel Roermond P 278 (gedeeltelijk) "om niet", in 2024 uit te geven onder voorwaarde dat het perceel op eerste aanschrijven beschikbaar is van de gemeente;
6. Tot het doen van een uitgave van ca. € 9.000 voor de aankoop van de percelen Roermond M 70 en M 194 (beide gedeeltelijk) voorafgaand aan het formaliseren van financiële dekking, zoals beschreven in de financiële paragraaf van dit voorstel.

Argumenten

1. *Voor verbreding van de Eindstraat is overeenstemming bereikt over de aankoop en het pachtvrij maken van de gronden*

Voor de ontsluiting van het plan Melickerveld is het noodzakelijk dat de Eindstraat verbreed wordt zodat er twee volwaardige ontsluitingen komen aan enerzijds de Heinsbergerweg en anderzijds de Eindstraat. Met de eigenaar van de percelen M 70 en M 194 (gedeeltelijk), waarvan een strook grond (groot circa 00.08.19 ha) voor de verbreding noodzakelijk is overeenstemming bereikt over de aankoop voor de verbreding van de weg. De aankoopprijs voor deze stroken bedraagt € 9.000 kosten koper (bijlage 1).

2. Pachtontbinding percelen Roermond M 249 en M 250

De percelen M 249 en 250 worden regulier verpacht. Een deel van deze door de gemeente verpachte gronden is benodigd voor de verbreiding van de Eindstraat. Met de pachter werd overeenstemming bereikt over de beëindiging van de pacht van circa 00.05.89 m², hetgeen is vastgelegd in een pachtwijzigingsovereenkomst (bijlage 2).

3. Pachtontbinding perceel Roermond M 54

Voor het realiseren van het bestemmingsplan is met de pachter van het perceel M 54, totale grootte 0.36.53 ha., overeenstemming over de ontbinding van de pachtovereenkomst bereikt en deze overeenstemming is vastgelegd in een pachtbeëindigingsovereenkomst (bijlage 3).

4. Verkoop van het pachtvrije perceel Roermond M 54

Het pachtvrije perceel wordt op basis van artikel 3.1 (deelgebied 3) van het addendum I op de realiseringsovereenkomst, locatie Kaleidos te Roermond van 11 oktober 2021 (bijlage 12), na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Melickerveld pachtvrij in eigendom geleverd aan de ontwikkelaar voor een bedrag van € 80.219,88 exclusief de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting en kosten koper. Er is momenteel nog geen zicht op de datum waarop het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden omdat de behandelingsdatum van het beroep bij de Raad van State (RvS) nog niet bekend is.

5. Uitgifte van nieuwe pachtgronden ter compensatie

De pachters met wie overeenstemming is bereikt over de pachtontbinding, exploiteren een landbouwbedrijf. Deze pachters wensen daarom pachtgrond ter compensatie terug. Aan één pachter wordt in geliberaliseerde pacht uitgegeven, voor de duur van 12 jaar, een gedeelte van het perceel Roermond M 278, groot circa 04.67.97 ha. tegen een totale jaarlijkse pacht prijs (prijsspeil 2024) van € 3.509,78. Deze afspraak is vastgelegd in bijgaande concept pachtovereenkomst (bijlage 4).

6. Pacht van het perceel Swalmen M 106

Een pachter wordt pachter van een gedeelte van het perceel Swalmen M 106, groot circa 02.84.14 ha, tot en met 31 december 2026, tegen een totale jaarlijkse pacht prijs (prijsspeil 2024) van € 3.125,54. Deze afspraak is gelegd in bijgaande concept-pachtovereenkomst (bijlage 5). De overeengekomen pacht prijs is gebaseerd op de geldende pachtnormen.

7. Gebruik perceel Roermond P 278

Laatstgenoemde pachter kan een gedeelte van het perceel Roermond P 278, groot 03.11.98 ha “om niet” gebruiken tot augustus/september 2024 om het door hem reeds ingezaaide koren van het perceel af te halen, onder voorwaarde dat het perceel op eerste aanschrijven beschikbaar komt wanneer de gemeente dit perceelgedeelte nodig heeft. Deze afspraak is vastgelegd in bijgaande concept overeenkomst van bruikleen (bijlage 6).

Kanttekeningen en risico's

- Dit voorstel past binnen het bestaande grondbeleid

Op basis van de Nota Vastgoed 2013 en bestaande wet- en regelgeving (Staatsteun, Ontheffingswet) dienen grondtransacties, pachtontbindingen en daarmee samenhangende schadeloosstellingen bij minnelijke verwerving te worden onderbouwd met een onafhankelijke taxatie. Het voorlopige onderhandelingsresultaat en het daarop volgende onafhankelijke taxatierapport zijn besproken tijdens het PHO Financiën en Vastgoed van 27 november 2023 en 5 februari 2024. Uit de onafhankelijke taxatie blijkt dat het onderhandelingsresultaat redelijk is en voorliggende transacties passen binnen het beleid en bestaande wet- en regelgeving.

- *Het bestemmingsplan Melickerveld 2022 is nog niet onherroepelijk*

Er is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog een beroepsprocedure aanhangig tegen het op 21 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan Melickerveld 2022. Er is weliswaar op 14 september 2023 een herstelbesluit genomen door de raad maar dat bestemmingsplan en het herstelbesluit zijn nog niet onherroepelijk. De kans bestaat dus nog steeds dat het bestemmingsplan wordt vernietigd, maar dat neemt niet weg dat het wenselijk is om met de uitvoering van het bestemmingsplan onmiddellijk te kunnen beginnen, wanneer het bestemmingsplan door de uitspraak van Raad van State wel onherroepelijk wordt. De gronden in het plangebied moeten op dat moment beschikbaar zijn. Daarom zijn we met de pachtontbindingen en aankoop aan de slag te gegaan vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

- *Er dient rekening te worden gehouden met het Didam arrest van de Hoge Raad*

Publicatie zal plaatsvinden in het gemeenteblad overeenkomstig bijgevoegd concept (bijlage 9). Er bestaat een (kleine) kans dat derden tegen deze uitgifte wensen en bedenkingen uiten. In de publicatie wordt een termijn van 20 dagen na publicatie in acht wordt genomen waarin derden tegen de voorgenomen uitgifte in geliberaliseerde pacht (voor de duur van 12 jaar) gemotiveerd kunnen reageren op de voorgenomen uitgifte. Hierdoor bestaat de kans dat de voorgestelde transacties vertraagd tot uitvoering gebracht kunnen worden.

- *Onderhandelingsresultaat is beoordeeld door een onafhankelijke taxateur*

Bij het bepalen van de compensatie voor de twee pachters is aangesloten bij de regels van volledige schadeloosstelling zoals voortvloeit uit de Onteigeningswet en de bijbehorende jurisprudentie. De onderhandelingen met de pachters namens de gemeente zijn gevoerd door Meander grondverwerving en advies B.V. De beide pachters zijn akkoord. Het bereikte onderhandelingsresultaat is onderbouwd aan de hand van een onafhankelijke taxatie van een deskundig rentmeester/taxateur voor landelijk en agrarisch vastgoed. Het door de gemeente met de beide pachters bereikte onderhandelingsresultaat wordt door deze onafhankelijke taxateur in een door hem opgesteld taxatierapport van 2 februari 2024 als redelijk beschouwd. Dit taxatierapport treft u aan als bijlage bij dit voorstel (bijlage 7).

Historisch overzicht

- *Gesprekken met de pachters en grondeigenaren*

In het najaar 2023 zijn door Meander grondverwerving en advies BV de gesprekken gevoerd met de pachters. Dat had ook te maken met het feit dat er al gesprekken met de pachters waren in verband met de voorgenomen uitgifte van geliberaliseerde pachtpercelen in 2024.

- *Opdracht aan onafhankelijk taxateur*

In overleg met de portefeuillehouder is opdracht verstrekt aan een onafhankelijk taxateur om het bereikte onderhandelingsresultaat van een nader advies te voorzien. Op 2 februari 2024 is het rapport van de onafhankelijk taxateur over de gemaakte afspraken uitgebracht.

Financiële gevolgen

- *Aankoop percelen Roermond M 70 en 194 (gedeeltelijk) en kosten van overdracht*

Voor de aankoop van de percelen Roermond M70 en 194 (gedeeltelijk) groot circa 00.08.19 ha voor is € 9.000 benodigd. Notaris en kadasterkosten bedragen circa € 1.750 (eenmalige kostenpost). Gronden dienen conform de nota Investerings gemeente Roermond 2023 geactiveerd te worden. Via de 1^e tussenrapportage wordt na instemming door het college een investeringsbudget aangevraagd. Aangezien de kosten worden doorgelegd aan de projectontwikkelaar, wordt per saldo ook voor hetzelfde bedrag baten geraamd. De eenmalige notaris- en kadasterkosten worden betaald uit een regulier exploitatiebudget voor grondbeleid (62435 Uitvoering regie faciliterend grondbeleid).

- *Kosten van de pachtontbindingen*

De financiële gevolgen voor de gedeeltelijke pachtontbinding van de percelen M 249 en 250 (dictum punt 1) en de beëindiging van de reguliere pacht van het perceel M 54 (dictum punt 2) en het gebruik om niet in 2024 van het perceel Roermond P 278 (ged.) (dictum punt 6) zijn als volgt:

- Circa € 30 (structureel ten aanzien van de gedeeltelijke pachtontbinding van de percelen Roermond M 249 en 250) op basis van de pachtprijs 2023 vanaf 2024 en volgende (dictum punt 2).
- €192 (structureel ten aanzien van het perceel Roermond M 54) vanaf 2024 en volgende (dictum punt 3).
- € 2.339,85 (incidenteel) in 2024 ten aanzien van perceel Roermond P 278 (dictum punt 6).

Deze verschillen zijn zo marginaal te noemen, dat hiervoor de begroting niet zal worden bijgesteld. Mogelijke verschillen in pachtopbrengsten zullen op totaalniveau bekeken worden en indien nodig zal de begroting 2025 hierop meerjarig worden bijgesteld.

Communicatie en participatie

Betrokkenen worden na besluitvorming over uw besluit geïnformeerd. Het voornemen tot het aangaan van nieuwe pachtovereenkomsten wordt zoals vermeld gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Uitvoering en evaluatie

Uw voornemen tot verkoop en de nieuwe pachtuitgifte wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd door middel van bijgaande publicaties (bijlage 8,9 en 10). Na afloop van de termijn, zoals aangegeven in deze publicatie, worden de opgestelde pachtovereenkomsten ter ondertekening aan de betrokken contractpartijen aangeboden. Na ondertekening door de contractpartijen volgt de ondertekening door de gemeente en wordt goedkeuring van de Grondkamer gevraagd. Vervolgens wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken door de gesloten koopovereenkomst aan de notaris ter afwikkeling voor te leggen.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Financiën

De financiële gevolgen zijn verwerkt in de paragraaf over de financiële gevolgen. Voor de aankoop van de grond wordt de raad middels de 1^e tussenrapportage gevraagd in te stemmen met het openen van een investeringsbudget (baten en lasten € 9.000).

Juridisch

Voormelde transacties zijn onderbouwd aan de hand van een onafhankelijke taxatie van een deskundig rentmeester/taxateur voor landelijk en agrarisch vastgoed. Het door de gemeente met de beide pachters bereikte onderhandelingsresultaat wordt aan de hand van het door de onafhankelijke opgestelde taxatierapport als redelijk beschouwd.

Publicatiedatum voorgesteld besluit

Regulier

Bijlagen:

De bijlagen 1 t/m 11 zijn geanonimiseerd:

1. Brief inzake bevestiging gemaakte afspraken aankoop van de percelen Roermond M 70 en M 194 (gedeeltelijk), ter grootte van 819 m²;
2. Pachtwijzigingsovereenkomst inzake de percelen Roermond M, nummer 249 en 250;
3. Pachtbeëindigingsovereenkomst inzake het perceel Roermond M 54;
4. Pachtovereenkomst inzake het perceel Roermond M 278;
5. Pachtovereenkomst inzake het perceel Swalmen M 106;
6. Overeenkomst tot bruikleen inzake het perceel Roermond P 278 gedeeltelijk in 2024;
7. Taxatierapport onafhankelijk taxatiebureau van 2 februari 2024;
8. Concept publicatie voornemen tot verkoop van het perceel Roermond M 54;
9. Concept publicatie voornemen tot verpachting van het perceel Roermond P 278 (gedeeltelijk);
10. Concept publicatie voornemen tot verpachting van het perceel Swalmen M 106;
11. Overzichtskaart betrokken percelen pachtontbinding, compensatie en aankoop percelen;
12. Addendum op de realiseringsovereenkomst locatie Kaleidos (Melickerveld te Roermond) d.d. 11 oktober 2021.