

Raadsmededeling - Openbaar

Nummer : 3-2020
Datum : 9 januari 2020
B&W datum :
Beh. Ambtenaar :
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen aankoop van het agrarisch bedrijf Sondernweg 2 te Aalten

Aanleiding:

Door diverse fracties zijn, naar aanleiding van het voorstel tot beschikbaar stellen van krediet voor de aankoop van het agrarisch bedrijf Sondernweg 2 te Aalten, een aantal (technische) vragen gesteld.

In deze raadsmededeling worden deze vragen beantwoord.

Inhoud Mededeling:

VVD:

1. De gemeenteraad is eerder onaangenaam verrast geweest bij aankoop van agrarische gronden, door aanvullende bepalingen in de overeengekomen overeenkomst (kwestie Luiten). Kan de gemeenteraad (vertrouwelijk) inzage krijgen in de overeenkomsten die worden gesloten?

Als de overeenkomst ondertekend is, wordt deze vertrouwelijk ter inzage gelegd.

2. Wordt de gronden geleverd met een schone grond verklaring? Zo niet, welke (financiële) risico's brengen dit met zich mee?

Er wordt een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van eventuele bodemverontreinigingen. Mochten hieruit saneringsverplichtingen voortkomen, dan kan de overeenkomst worden ontbonden.

3. Wordt alleen het vastgoed gekocht? Of ook de aanwezige fosfaatrechten en de stikstofrechten, zoals deze nodig zijn voor een toekomstig agrarisch gebruik?

De rechten uit de milieu-/nb-vergunning blijven in beginsel op de locatie rusten.

4. Wat kan het college ons meedelen over het toekomstige gebruik van het aangekochte vastgoed?

Het vastgoed zal – vooralsnog – in de toekomst agrarisch worden gebruikt.

CDA:

1) Kan er een totaaloverzicht (begroting, en eventueel vertrouwelijk) worden gegenereerd welke alle kosten tonen die deze aankoop met zich mee brengen?

De koopsom bedraagt € 1.450.000,-. Hier komen dan nog de kosten koper bij. De gemeente is echter vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De directe aankoopkosten bedragen derhalve ca. € 1.455.000,-.

De jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) bedragen ca. € 35.000,-.

De OZB bedraagt € 1.350,-. Deze wordt echter – net als de kosten voor verzekering – bij de toekomstige gebruiker neergelegd.

2) Diverse toeslagen c.q. rechten welke op een agrarisch bedrijf liggen vertegenwoordigen een significante financiële waarde. Wat is er overeengekomen over de betalingsrechten, de fosfaat rechten en de eventuele in de toekomst verhandelbare stikstof rechten.

Wie wordt de eigenaar daarvan?

De rechten uit de milieu-/nb-vergunning blijven in beginsel op de locatie rusten. Betalingsrechten en fosfaatrechten blijven bij de huidige eigenaar.

3) Het verpachten van een agrarisch bedrijf vraagt nogal andere specifieke kennis en expertise van de verpachter, is die expertise binnen de gemeente aanwezig of is de inzet van bijv. een rentmeesters kantoor een optie?

Binnen de gemeente is in principe voldoende kennis en expertise aanwezig. Waar nodig zullen externen worden betrokken bij het proces. Bij de totstandkoming van deze aankoop is dit ook gebeurt. Hierin heeft de heer Johan Teeuwsen ons bijgestaan.

4) Na aankoop begint logischerwijs het proces van verpachten, kunt u aangeven hoe u dit traject in gaat?

Daar kunnen we op dit moment nog geen uitspraak over doen.

5) Wordt het object in zijn geheel aan 1 verpachter aangeboden , of is splitsen van Grond- Woningen- Stal een optie ?

Dat zou een optie kunnen zijn.

6) Vindt er nog een inventarisatie en onderzoek plaats van eventueel aanwezige bodemverontreiniging (bijv. dieselolie) en asbest op de daken, zodat de Gemeente ,als nieuwe eigenaar, weet welke saneringen in de toekomst voor rekening kunnen komen van de Gemeente.

Ja.

D66:

Vraag 1

In de inleiding van het besluit staat dat de Raad van State op 11 september 2019 de ingediende beroepen gegrond heeft verklaard. Dit ging toch enkel om de beroepen met betrekking tot de PAS?

Omdat de beroepsgronden met betrekking tot de PAS tot (kennelijke) gegrondheid van de beroepschriften hebben geleid, zijn de overige beroepsgronden niet inhoudelijk behandeld door de Raad van State.

Vraag 2

Er is verzet ingediend tegen de uitspraak van de Raad van State. Wanneer wordt deze naar verwachting in behandeling genomen?

Het verzet(schrift) is al in behandeling genomen. De zitting vindt plaats op 22 januari 2020.

Vraag 3

De kosten van de overname van het agrarisch bedrijf en de omliggende gronden bedragen €1.450.000, over andere zaken dient nog overeenstemming worden bereikt. Tot welk bedrag kan dit maximaal op gaan lopen?

Het bedrag zal, behoudens de kosten koper, niet verder oplopen.

Vraag 4

Welke afspraken zijn er met Aalbers gemaakt over de bouwgrond die zij nu hebben? Komen er extra kosten voor de gemeente als zij niet binnen bepaalde tijd kunnen beginnen met bouwen?

Er is nog geen grond overgedragen aan Aalbers. Levering vindt plaats na onherroepelijk van de omgevingsvergunning. Elk jaar dat de levering later plaatsvindt kost de gemeente ca. € 25.000,- aan rente.

Vraag 5

Waarom wordt voorgesteld dat de gemeente deze grond koopt. Als het gaat om bewoners die bezwaar maken, zou Aalbers dit dan niet zelf moeten doen?

De voortgang van dit project is niet enkel in het belang van Aalbers, ook de gemeente heeft hier een groot belang bij.

Vraag 6

In hoeverre is het een gewone zaak dat de gemeente bezwaarmakers “afkoopt”?

Dit is geen gewone zaak.

Vraag 7

In het voorstel staat dat met een (erf)pacht van €35.000 per jaar deze aankoop budgetneutraal is. Op basis van alleen de pacht is pas na 41 jaar is het volledige bedrag terug bij de gemeente. Is dit een realistische termijn?

De erfpachtcanon wordt niet benut ter dekking van de koopsom, maar ter dekking van de kapitaallasten. De gronden houden gedurende de termijn van de erfpacht hun waarde (uiteraard met inachtneming van waardeveranderingen).

Vraag 8

Stel dat dit plan wordt aangenomen, en de bewoners van Sondernweg 2 trekken hun bezwaren in, welke bezwaren blijven er dan nog liggen bij de Raad van State?

In dat geval resteren er nog 4 beroepen. Voor wat betreft de inhoud van deze beroepsgronden verwijzen wij u naar het als vertrouwelijk bijgevoegde verweerschrift.

Vraag 9

Hoe groot is de kans dat het bezwaar van de bewoners van Sondernweg 2 gegrond wordt verklaard?

Het is niet mogelijk om dit in een percentage of getal uit te drukken.

Vraag 10

De drie percelen zijn gezamenlijk ruim 14 hectare. Het RPW 2019-2023 biedt ruimte om in de kern Aalten op korte termijn ca. 5 ha extra bedrijventerrein uit te geven en tot 8 à 10 ha op de langere termijn (2023-2030). Zijn de aan te kopen percelen kandidaat voor bestemmingswijziging en zijn deze beschikbaar te maken als bedrijventerrein?

Daar kunnen we op dit moment nog geen antwoord op geven.

Vraag 11

De drie percelen liggen niet aaneengesloten. L719 en L720 bij Sondernweg 2/2A L840 ligt aan de Tammelsloot, achter Sondernweg 7 en Veldweg 1. Hoe past de aankoop van juist deze percelen in de visie van B&W?

Deze gronden maken onderdeel uit van de totaaldeal die is gesloten met eigenaar.

CU:

Vraag 1:

In het raadsvoorstel staat dat tegen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westrand Aalten diverse beroepschriften zijn ingediend. Om hoeveel bezwaren gaat het hier en wat is de aard van deze bezwaren?

Het gaat in totaal om vijf beroepschriften. Voor wat de aard van de beroepen verwijzen wij u naar het ingediende verweerschrift bij de Raad van State, welke als vertrouwelijk stuk in het RIS en Slimvergaderen is geplaatst.

Vraag 2:

In hoeverre verwacht het college dat met de andere bezwaarindieners overeenstemming bereikt kan worden?

Daar kunnen we nu geen uitspraak over doen.

Vraag 3:

Met de eigenaar aan de Sondernweg 2 is overeenstemming op hoofdlijnen bereikt. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is €1.450.000. Verder staat er nadere afspraken gemaakt moeten worden over het al dan niet over nemen van roerende zaken, silo's en rechten. Tot welk bedrag kunnen deze laatste zaken oplopen?

Het bedrag zal niet verder oplopen.

Vraag 4:

Indien de gemeente Aalten daadwerkelijk overgaat tot de aankoop van het agrarisch bedrijf en omliggende gronden, wat gaat daarmee dan gebeuren?

De gronden zullen – vooralsnog – in de toekomst agrarisch worden gebruikt.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Technische vragen aankoop Sonderweg 2.

VVD:

1. De gemeenteraad is eerder onaangenaam verrast geweest bij aankoop van agrarische gronden, door aanvullende bepalingen in de overeengekomen overeenkomst (kwestie Luiten). Kan de gemeenteraad (vertrouwelijk) inzage krijgen in de overeenkomsten die worden gesloten?
2. Wordt de gronden geleverd met een schone grond verklaring? Zo niet, welke (financiële) risico's brengen dit met zich mee?
3. Wordt alleen het vastgoed gekocht? Of ook de aanwezige fosfaatrechten en de stikstofrechten, zoals deze nodig zijn voor een toekomstig agrarisch gebruik?
4. Wat kan het college ons meedelen over het toekomstige gebruik van het aangekochte vastgoed?

CDA:

- 1) Kan er een totaaloverzicht (begroting, en eventueel vertrouwelijk) worden gegenereerd welke alle kosten tonen die deze aankoop met zich mee brengen?
- 2) Diverse toeslagen c.q. rechten welke op een agrarisch bedrijf liggen vertegenwoordigen een significante financiële waarde. Wat is er overeengekomen over de betalingsrechten, de fosfaat rechten en de eventuele in de toekomst verhandelbare stikstof rechten. Wie wordt de eigenaar daarvan?
- 3) Het verpachten van een agrarisch bedrijf vraagt nogal andere specifieke kennis en expertise van de verpachter, is die expertise binnen de gemeente aanwezig of is de inzet van bijv. een rentmeesters kantoor een optie?
- 4) Na aankoop begint logischerwijs het proces van verpachten, kunt u aangeven hoe u dit traject in gaat?
- 5) Wordt het object in zijn geheel aan 1 verpachter aangeboden, of is splitsen van Grond- Woningen-Stal een optie?
- 6) Vindt er nog een inventarisatie en onderzoek plaats van eventueel aanwezige bodemverontreiniging (bijv. dieselolie) en asbest op de daken, zodat de Gemeente, als nieuwe eigenaar, weet welke saneringen in de toekomst voor rekening kunnen komen van de Gemeente.

D66:

Vraag 1

In de inleiding van het besluit staat dat de Raad van State op 11 september 2019 de ingediende beroepen gegrond heeft verklaard. Dit ging toch enkel om de beroepen met betrekking tot de PAS?

Vraag 2

Er is verzet ingediend tegen de uitspraak van de Raad van State. Wanneer wordt deze naar verwachting in behandeling genomen?

Vraag 3

De kosten van de overname van het agrarisch bedrijf en de omliggende gronden bedragen €1.450.000, over andere zaken dient nog overeenstemming worden bereikt. Tot welk bedrag kan dit maximaal op gaan lopen?

Vraag 4

Welke afspraken zijn er met Aalbers gemaakt over de bouwgrond die zij nu hebben? Komen er extra kosten voor de gemeente als zij niet binnen bepaalde tijd kunnen beginnen met bouwen?

Vraag 5

Waarom wordt voorgesteld dat de gemeente deze grond koopt. Als het gaat om bewoners die bezwaar maken, zou Aalbers dit dan niet zelf moeten doen?

Vraag 6

In hoeverre is het een gewone zaak dat de gemeente bezwaarmakers “afkoopt”?

Vraag 7

In het voorstel staat dat met een (erf)pacht van €35.000 per jaar deze aankoop budgetneutraal is. Op basis van alleen de pacht is pas na 41 jaar is het volledige bedrag terug bij de gemeente. Is dit een realistische termijn?

Vraag 8

Stel dat dit plan wordt aangenomen, en de bewoners van Sondernweg 2 trekken hun bezwaren in, welke bezwaren blijven er dan nog liggen bij de Raad van State?

Vraag 9

Hoe groot is de kans dat het bezwaar van de bewoners van Sondernweg 2 gegrond wordt verklaard?

Vraag 10

De drie percelen zijn gezamenlijk ruim 14 hectare. Het RPW 2019-2023 biedt ruimte om in de kern Aalten op korte termijn ca. 5 ha extra bedrijventerrein uit te geven en tot 8 à 10 ha op de langere termijn (2023-2030). Zijn de aan te kopen percelen kandidaat voor bestemmingswijziging en zijn deze beschikbaar te maken als bedrijventerrein?

Vraag 11

De drie percelen liggen niet aaneengesloten. L719 en L720 bij Sondernweg 2/2A
L840 ligt aan de Tammelsloot, achter Sondernweg 7 en Veldweg 1.
Hoe past de aankoop van juist deze percelen in de visie van B&W?

CU:**Vraag 1:**

In het raadsvoorstel staat dat tegen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westrand Aalten diverse beroepschriften zijn ingediend. Om hoeveel bezwaren gaat het hier en wat is de aard van deze bezwaren?

Vraag 2:

In hoeverre verwacht het college dat met de andere bezwaarindieners overeenstemming bereikt kan worden?

Vraag 3:

Met de eigenaar aan de Sondernweg 2 is overeenstemming op hoofdlijnen bereikt. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is €1.450.000. Verder staat er nadere afspraken gemaakt moeten worden over het al dan niet over nemen van roerende zaken, silo's en rechten. Tot welk bedrag kunnen deze laatste zaken oplopen?

Vraag 4:

Indien de gemeente Aalten daadwerkelijk overgaat tot de aankoop van het agrarisch bedrijf en omliggende gronden, wat gaat daarmee dan gebeuren?