

Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/19/047873/Aankoop Slingeplas
Afdeling	Ruimte/team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/19/047873/D-234819
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	T. Kok
Uitvoeringsprog. Raad	
Besloten in de vergadering van	B&W vergadering d.d. 11 feb 2020

Toelichting voorstel

Samenvatting	Portefeuillehouder : Wethouder Kok De afgelopen periode is er met Leisurelands, eigenaar van de Slingeplas te Bredevoort, gesproken over de mogelijke aankoop door de gemeente van de Slingeplas en de naastgelegen 'politieplas'. Er is overeenstemming bereikt. Tevens is met De Twee Bruggen overeenstemming bereikt over het beheer en onderhoud van het recreatiegebied. Voorgesteld wordt om te besluiten tot aankoop van het recreatiegebied, de gemeenteraad hiertoe een krediet te vragen, het recreatiegebied in erfpacht uit te geven aan De Twee Bruggen en om aan de gemeenteraad voor te stellen om de Gebiedsvisie Slingeplas Bredevoort in te trekken.
---------------------	---

Voorgestelde beslispunten	De beslispunten zijn: 1. besluiten tot aankoop van het recreatiegebied Slingeplas voor een bedrag groot € 1.650.000,- k.k., onder voorwaarde dat de gemeenteraad hiertoe een passend krediet beschikbaar stelt; 2. de gemeenteraad voorstellen om krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van recreatiegebied Slingeplas; 3. recreatiegebied De Slingeplas in erfpacht uitgeven aan De Twee Bruggen; 4. de gemeenteraad voorstellen om de Gebiedsvisie Slingeplas Bredevoort in te trekken.
----------------------------------	--

Besluit	Akkoord.
----------------	----------

Inleiding	De afgelopen periode is er met Leisurelands, eigenaar van de Slingeplas te Bredevoort, gesproken over de mogelijke aankoop door de gemeente van de Slingeplas en de naastgelegen 'politieplas'. De aanleiding voor deze gesprekken is de intrekking van het (ontwerp)bestemmingsplan dat de verdere ontwikkeling van dit recreatiegebied mogelijk had moeten maken. Nu deze ontwikkeling geen doorgang vindt, heeft het recreatiegebied voor Leisurelands geen bedrijfsmatige waarde. Omdat met Leisurelands in het verleden afspraken zijn gemaakt over een verdere ontwikkeling van het plangebied, is het van belang om met Leisurelands overeenstemming te bereiken over het vervolgtraject, zonder hierbij een risico te lopen op schadeclaims op grond van het niet nakomen van eerder gesloten overeenkomsten. Voorts is van belang dat de
------------------	---

Slingeplas goed onderhouden en beheerd blijft worden, om zodoende de aantrekkende kracht van de plas voor Bredevoort te behouden.

Met Leisurelands is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de aankoop van de Slingeplas, de 'politieplas' en de bijbehorende voorzieningen voor een bedrag groot € 1.650.000,- kosten koper.

Met Vakantiepark De Twee Bruggen is overeenstemming bereikt over de uitgifte in erfpacht van het recreatiegebied. De Twee Bruggen neemt het recreatiegebied in erfpacht en betaalt hiervoor een jaarlijkse canon van € 30.000,-.

Hiermee is enerzijds met Leisurelands tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing gekomen voor het niet kunnen realiseren van ontwikkelingsmogelijkheden en anderzijds wordt gewaarborgd dat het recreatiegebied op een voor de gemeente aantrekkelijke wijze wordt geëxploiteerd.

Nu Leisurelands – na de aankoop door de gemeente – geen belangen meer heeft bij het recreatiegebied, ligt het voor de hand om de Gebiedsvisie Slingeplas Bredevoort, welke door Leisureland is opgesteld, in te trekken.

Argumenten

Aankoop Slingeplas

Zoals reeds genoemd heeft de Slingeplas voor Leisurelands geen economische waarde meer nu de – in het verleden overeengekomen – ontwikkelingsmogelijkheden geen doorgang kunnen vinden. Als gevolg hiervan bestaat er voor Leisurelands geen verplichting meer om het recreatiegebied duurzaam in stand te houden. Dit zou een voor de gemeente onwenselijke situatie opleveren, omdat het recreatiegebied voor de gemeente, en Bredevoort in het bijzonder, van grote waarde is. Om goed grip te kunnen houden op de toekomstige ontwikkelingen van het recreatiegebied is het wenselijk om het gebied in eigendom te verwerven.

Wanneer een gemeente een grondtransactie aangaat met een marktpartij, kan er mogelijk sprake zijn van staatssteun. Wanneer echter een taxatie heeft plaatsgevonden door een onafhankelijke taxateur (en deze taxatieprijs basis is voor de koopsom, waarbij een afwijking van 5% binnen de marges valt) wordt de grondtransactie als marktconform gezien. Op basis van een onafhankelijke taxatie is de waarde van het recreatiegebied vastgesteld op € 1.586.638,-. Verwerven tegen de taxatiewaarde bleek niet mogelijk. De overeengekomen koopsom van € 1.650.000,- valt binnen de marges .

Uitgifte in erfpacht

Met De Twee Bruggen is overeenstemming bereikt over de uitgifte in (eeuwigdurende) erfpacht van het recreatiegebied. De Twee Bruggen neemt het recreatiegebied in erfpacht voor € 30.000,- per jaar. De Twee Bruggen is verantwoordelijk voor het volledige onderhoud en beheer van het recreatiegebied. Voorts dient De Twee Bruggen te waarborgen dat er in ieder geval een strand met ligweide en het daaraan grenzende water (zwemzone) en een (wandelpad) rondje rondom de Slingeplas openbaar (voor een ieder) toegankelijk zijn en blijven, zonder dat hiertoe entreegelden betaald dienen te worden.

Uitgangspunt voor het beheer en onderhoud zijn de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Intrekken Gebiedsvisie

Op 16 februari 2016 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Slingeplas Bredevoort, die door Leisurelands is opgesteld, vastgesteld. Nu Leisurelands na de verkoop van het recreatiegebied geen belangen meer heeft bij het recreatiegebied, ligt het voor de hand om de gebiedsvisie in te trekken.

Kanttekeningen

De aankoopssom ligt hoger dan de getaxeerde waarde. Voorgesteld wordt het verschil tussen de getaxeerde waarde en de verkrijgingsprijs van afgerond € 63.000 te dekken uit de algemene reserve. Een gedeelte van deze onttrekking kan worden gedekt uit de dit jaar nog te ontvangen liquidatieuitkering van naar verwachting afgerond € 37.000 van het voormalige Recreatieschap Achterhoek Liemers (RAL). Deze laatste meevaller inzake de finale liquidatie van het RAL was ook opgenomen in de Najaarsnota 2019 (ten gunste van de algemene reserve).

De jaarlijkse (netto)exploitatiekosten bedragen € 5.500,-. Deze toekomstige lasten worden verwerkt in de (meerjaren)begroting en t.z.t. van dekking voorzien.

Overleg gevoerd met

Afdeling/team: Ruimte, Openbare Ruimte
Persoon: I. van der Hoogte, E. Koenders
Overlegpunten: voorstel in zijn algemeenheid

Afdeling/team: Bedrijfsvoering
Persoon: E. Oonk, W. van Dijk
Overlegpunten: financiële aspecten

Vervolgstappen en planning

11 februari 2020: besluitvorming door uw college;
24 maart 2020: besluitvorming door gemeenteraad;
april 2020: overdracht eigendom/vestiging recht van erfpacht

Participatie

nvt

Communicatie

Op 13 februari 2020 vindt er een informatieavond plaats voor belangstellenden.