VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 3 juni 2025

NR.: RI-25-01018

Onderwerp: Strategische aankoop gronden Nederweert sectie L nummers 2304, 3212 en 4073 te Budschop	Agendapunt	**14.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2025-38**

Voorstel:

1. In te stemmen met de aankoop van het perceel kadastraal bekend als Nederweert sectie L nummers 2304, 3212 en 4073, groot circa 39.942m2, gelegen aan de Ospelseweg in Budschop.
2. Beschikbaar stellen van het benodigde investeringskrediet ter grootte van € 2.340.574.
3. In te stemmen met de afwaardering ter grootte van € 1.861.574 en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
De secretaris, De burgemeester,

drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Team	: REO
		Auteur	: J. van Vliet
Datum	: 3 april 2025		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Rapportage bij: Strategische aankoop gronden Nederweert sectie L nummers 2304, 2312 en 4073 te Budschop
Raadsvergadering d.d. 3 juni 2025

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van het perceel kadastraal bekend als Nederweert sectie L nummers 2304, 3212 en 4073, groot circa 39.942m2, gelegen aan de Ospelseweg in Budschop.
2. Beschikbaar stellen van het benodigde investeringskrediet ter grootte van € 2.340.574.
3. In te stemmen met de afwaardering ter grootte van € 1.861.574 en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Inleiding

Aanleiding voor dit voorstel voor grondaankoop is het initiatief van de eigenaren van een drietal percelen grond met agrarische bestemming in Budschop, uit juli 2024 om met de gemeente in gesprek te treden over grondaankoop door de gemeente. Eerdere initiatieven vanuit de familie in 2020 hebben vanwege andere bestuurlijke keuzes en capaciteitsgebrek aan gemeentelijke zijde nergens toe geleid. In september 2024 zijn verkennende gesprekken met de eigenaren herstart, in het kader van hernieuwde interesse en beschikbaar gekomen gemeentelijke capaciteit via het Projectbureau Woningbouwopgave.

Die gesprekken hebben ertoe geleid dat – op basis van de gemeentelijke ambities op gebied van woningbouw, het Majeur Programma Wonen – het college in oktober 2024 goedkeuring heeft verleend de onderhandelingen op te starten en een onafhankelijke taxatie voor aankoop uit te laten voeren. Op basis van de uitgevoerde taxatie zijn in januari 2025 onderhandelingen gestart, welke hebben geleid tot inhoudelijke ambtelijke overeenstemming op 23 maart jl.

Op basis daarvan is op 29 maart jl. voorliggende concept-koopovereenkomst (**bijlage 1**) vastgesteld, welke voor bestuurlijke besluitvorming aan het college en de raad wordt voorgelegd. Daarin koopt de gemeente het perceel agrarische grond, kadastraal bekend als Nederweert sectie L nummers 2304, 2312 en 4073, groot circa 39.942m2, gelegen aan de Ospelseweg in Budschop.

Beoogd effect
Beoogd effect is het verwerven van een drietal agrarische percelen totaal groot circa 39.942m2, gelegen aan de Ospelseweg in Budschop, als strategische grondaankoop voor o.a. de portefeuille woningbouwontwikkeling. Daarmee wordt uiteindelijk beoogd een aantrekkelijk woongebied te creëren voor woningzoekenden die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning.

Argumenten
De volgende argumenten liggen aan dit voorstel ten grondslag:

- 1.1 Aansluiting bij het gevoerde ruimtelijk beleid
- 1.2 Impuls aan de strategische portefeuille voor woningbouwontwikkeling en planvoorraad
- 1.3 Substantiële bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities van de Woondeal
- 1.4 Mogelijkheid tot het voeren van actief grondbeleid
- 1.6 Koopsom ligt in lijn met de onafhankelijke taxatie en recente transacties in de regio
- 1.7 Verkoopprijs te leveren bouwkavels ligt in lijn met de exploitatiebijdrage
- 1.8 Verkennend zicht op een sluitende grondexploitatie in geval van woningbouwontwikkeling
- 1.9 Bijdrage aan beheersing van spuitzone-risico's voor bestemmingsplan Gutjesweg
- 1.10 Uitvoering geven aan Didam-arrest
- 2.1 Raadsbesluit gelet op aankoopbedrag groter dan €750.000,-
- 3.1 Activeren naar de waarde volgens de geldende functie

1.1 Aansluiting bij het gevoerde ruimtelijke beleid
In de vigerende Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen is als specifiek te versterken kernkwaliteit van Budschop opgenomen de overgang van bebouwing naar het buitengebied richting Ospel en Eind, zodat de kern Budschop een aparte kern blijft. Bij de planontwikkeling voor woningbouw voor deze locatie wordt dan ook nagestreefd juist die afronding tot stand te brengen, die vanwege de begrenzing van het plan Gutjesweg niet geheel kan worden gerealiseerd.

Ook is de locatie van de percelen als potentiële 'Straatje erbij' locatie medio 2024 ambtelijk besproken met de rayonplanologen van de provincie Limburg, als 1 van de 12 mogelijke locaties in Nederweert. Daarbij is door de gemeente aan de provincie het verzoek gedaan het gesprek aan te gaan en mee te denken bij het verder

uitwerken van de provinciale kaders voor het bouwen aan stads- en dorpsranden. Gelet op de potentiële programmatische omvang van de locatie werd deze gezien als reguliere uitleglocatie.

In het Inspiratiekader Vitaal Buitengebied maakt de locatie onderdeel uit van de Velden, net zoals bijvoorbeeld Hoebenakker fase B. In die gebieden direct om de bebouwde kernen is behoud van de openheid een overkoepelend doel, waarbij met mogelijke woningbouw en andere functies rekening gehouden moet worden. Het veld en de groene randen ervan vormen als het ware een deel van de openbare ruimte waar werk en vrije tijd, productie en consumptie elkaar voortdurend ontmoeten.

1.2 Impuls aan de strategische portefeuille voor woningbouwontwikkeling en planvoorraad
Door instemming van college en raad word het eigendomsrecht van de percelen verkregen, waarmee een toevoeging kan worden gedaan aan de strategische portefeuille voor woningbouw. De voorgestelde aankoop is een belangrijk stap richting meer harde plancapaciteit. Momenteel heeft de gemeente slechts in beperkte mate grondeigendom. De projecten Gutjesweg en Tiskeswej wachten op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In het plangebied Hoebenakker fase B is een gemeentelijke grondpositie aanwezig. Alle genoemde grondposities maken onderdeel uit van de zachte planvoorraad. Zoals vermeld in de voortgangsrapportage van het Projectbureau Woningbouwprogramma uit juni 2024 en zoals toegelicht tijdens de Raadsinformatieavond in oktober 2024, is in de afgelopen jaren slechts beperkt ingezet op grootschalige woningbouwontwikkelingen. Hierdoor wordt de gemeente momenteel geconfronteerd met te weinig harde plancapaciteit.

1.3 Substantiële bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities van de Woondeal
In het plangebied zijn – op basis van de kentallen in de verkennende grondexploitatie – mogelijk ca. 130 woningen te realiseren, waarmee de planvoorraad kan toenemen van 936 woningen (harde en zachte planvoorraad, voortgangsrapportage juni 2024) naar 1.065: een toename van ca. 14%. Daarmee word de haalbaarheid van de doelstellingen van de Woondeal (1.170 woningen: 900 + 130% overprogrammering) sterk verbeterd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat op basis van verdere uitwerking het genoemde getal nog sterk kan wijzigen.

1.4 Mogelijkheid tot het voeren van actief grondbeleid
Door middel van het verwerven van grondeigendom is de gemeente in de positie om ook actief grondbeleid te voeren en daarmee de regie te nemen op de plankwaliteit, het programma en het ontwikkeltempo. Voorliggend voorstel is in lijn met Kadernota Grondbeleid 2021-2025, Gemeente Nederweert. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 11 juli 2023 naar aanleiding van agendapunt 8 (Kadernota Grondbeleid 2021-2025) een motie aangenomen. Daarin werd het college verzocht actief grondbeleid te voeren omdat ‘het bezit van [red: gemeentelijke] grondposities een belangrijk instrument is om te sturen en doelstellingen […] te realiseren’, en dat ‘het college in staat moet zijn om snel te handelen in geval van ruimte voor het verkrijgen van gronden en panden ten behoeve van deze doelstellingen’. Met voorliggend voorstel is hier eveneens op aangesloten.

1.5 Bijdrage aan mitigeren van het spuitzone-risico ten behoeve van het bestemmingsplan Gutjesweg
De verwerving is voor de gemeente van groot belang in het kader van de naastgelegen gebiedsontwikkeling Gutjesweg, waarvoor momenteel een beroepsprocedure loopt bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot ‘spuitzones’. Door verwerving van de percelen kan de gemeente via privaatrechtelijke weg bewerkstelligen dat daarop niet langer met voor de mens schadelijke gewasbeschermingsmiddelen wordt gewerkt, zodat er geen negatief effect meer is op het plangebied Gutjesweg.

1.6 Koopsom ligt in lijn met de onafhankelijke taxatie en recente transacties in de regio
Overeenkomstig de Kadernota Grondbeleid 2021-2025 dient voorafgaande aan verwerving een onafhankelijke taxatie te worden uitgevoerd. Deze is uitgevoerd door Aelmans Taxaties B.V. en opgeleverd d.d. 7 januari 2025 (**bijlage 2**). De getaxeerde marktwaarde van de percelen ten behoeve van woningbouw betreft €58,- per m2, op basis van de waardepeildatum 21 oktober 2024. De taxateur heeft in maart jl. gemeld dat er onlangs een vergelijkbare regionale transactie heeft plaatsgevonden. De aankoopprijs is vastgelegd op een bedrag van € 58,35 per m2 (exclusief kosten koper) conform de geïndexeerde taxatie (agrarische grondprijsontwikkeling in Limburg, bron: Kadaster en Wageningen Economic Research) en het onderhandelde voorstel met de eigenaren, leidend tot een totale (vaste) koopsom voor de bouwclaim van € 2.330.574,--, prijspeil 2025. Onderdeel van de afspraken is tevens dat de deskundigenkosten van de verkoper van €10.000,- excl. door de gemeente worden vergoed en tegelijk met de koopsom worden uitgekeerd.

1.7 Verkoopprijs te leveren bouwkavels ligt in lijn met de exploitatiebijdrage
Als onderdeel van de bij de aankoop van de percelen bedongen voorwaarden wordt aan verkoper een bouwclaim toegekend, in het toekomstige door de gemeente te ontwikkelen stedenbouwkundig en

verkavelingsplan. Daarin verkoopt de gemeente na planontwikkeling aan verkoper 2.500m2 bouwrijpe bouwkavels, ten behoeve van de ontwikkeling van 4-6 vrije kavels. De verkoopprijs van de bouwclaim is vastgesteld op €141,05 per m2 bouwkavel, leidend tot een totale vaste verkoopsom van € 352.625,--, prijspeil 2025, conform de exploitatiebijdrage uit de genoemde verkennende grondexploitatieberekening. Het gemeentelijk grondprijsbeleid is op deze transactie niet van toepassing, omdat niet de gemeente maar de verkoper zelf de vrije kavels op de markt zal brengen, als onderdeel van de bij de aankoop van de percelen bedongen voorwaarden (bouwclaim).

1.8 Verkennend zicht op een sluitende grondexploitatie in geval van woningbouwontwikkeling
Ter onderbouwing van het voorstel tot verwerving is naast een onafhankelijke taxatie ook een verkennende grondexploitatieberekening (**bijlage 3**) uitgevoerd op basis van kentallen en het Woondeal-programma. Deze verkenning laat zien dat er, ondanks de inherente onzekerheden in dit stadium, voldoende zicht is op een grondexploitatie waarbij kosten en opbrengsten met elkaar in evenwicht zijn.

1.9 Bijdrage aan beheersing van spuitzone-risico's voor bestemmingsplan Gutjesweg
Door middel van deze grondaankoop is de gemeente in de positie gekomen privaatrechtelijke afspraken te maken over beëindiging van het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen, die schadelijk zouden kunnen zijn voor mensen. Deze afspraken dragen bij aan de uitvoerbaarheid van het vastgestelde bestemmingsplan Gutjesweg, waartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.10 Uitvoering geven aan Didam-arrest
Door het honoreren van de bouwclaim van verkoper valt de grondtransactie binnen de werkingssfeer van het 'Didam-arrest' van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Daarin heeft de Hoge Raad bepaald dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Op dit uitgangspunt bestaat volgens de Hoge Raad een uitzondering indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In het kader van de afspraak tussen partijen dat de Gemeente een aantal woningbouwkavels aan verkoper zal leveren zodra er een onherroepelijk Omgevingsplan van het Plangebied aanwezig is en het gebied bouwrijp is gemaakt, zal de Gemeente dit voornemen voor verkoop van deze woningbouwkavels zoals verwoord in artikel 11 van de overeenkomst, publiceren. De Gemeente is van oordeel dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria uitsluitend verkoper als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de woningbouwkavels zoals genoemd in artikel 11 van de koopovereenkomst, aangezien deze verkoop een onlosmakelijk onderdeel vormt van deze overeenkomst.

De Gemeente is gehouden zijn voornemen om deze overeenkomst te sluiten, bekend te maken. Deze publicatie zal plaatsvinden aansluitend op het collegebesluit, voorafgaande aan besluitvorming door de raad. Eenieder krijgt daarbij de mogelijkheid om gemotiveerd aan te geven dat ook hij of zij als serieuze gegadigde in aanmerking kan komen voor deze overeenkomst.

2.1 Raadsbesluit gelet op aankoopbedrag groter dan €750.000,-
De gemeenteraad wordt, gelet op de hoogte van de koopsom, overeenkomstig de mandaatregeling in paragraaf 6.1. van de Kadernota Grondbeleid 2021-2025, met een raadsvoorstel voorgesteld om de aankoop van de grond goed te keuren en de benodigde kredietruimte beschikbaar te stellen.

3.1 Activeren naar de waarde volgens de geldende functie
Aankoop van deze gronden dienen geactiveerd te worden naar de waarde volgens de geldende functie. Dit betekent dat het geactiveerd dient te worden voor de huidige agrarische waarde van €479.000,-. Hierdoor dient het meerdere € 1.861.574 en te worden afgewaardeerd en ten laste worden gebracht van de Algemene Reserve.

Kanttekeningen
De volgende kanttekeningen worden bij dit voorstel gemaakt:

- 1.1 Risico van bodemverontreiniging
- 1.2 Planologisch-juridische risico's woningbouwontwikkeling
- 1.3 Regionale en provinciale afstemming
- 1.4 Mandaat college van B&W

1.1 Risico van bodemverontreiniging
Bij de onafhankelijke taxatie is geen informatie bekend geworden waaruit afgeleid kan worden dat er een verhoogd risico is op bodemverontreiniging, welke het beoogde gebruik als woningbouwlocatie kan belemmeren. Desondanks wordt dit risico verder geminimaliseerd door het uitvoeren van een bodemonderzoek, voorafgaande aan bestuurlijke vaststelling door de raad. In de koopovereenkomst wordt bodemverontreiniging bovendien als ontbindende voorwaarde benoemd.

1.2 Planologisch-juridische risico's woningbouwontwikkeling
Op basis van de onafhankelijke taxatie door Aelmans Taxaties B.V. d.d. 7 januari 2025 betreft het een geschikte, goed bereikbare locatie voor uitbreiding aansluitend aan de bebouwde kom. Als risico wordt benoemd dat vanuit omliggende agrarische percelen een 'spuitzone' in acht moet worden genomen om het negatieve effect te mitigeren van voor de mens schadelijke gewasbeschermingsmiddelen. In een nadere grondexploitatieberekening bij verdere planvorming moet daartoe een planschade-voorziening worden opgenomen, waarvoor in de verkennende grondexploitatie ruimte aanwezig is. Ook wordt benoemd de wet- en regelgeving met betrekking tot stikstof en het nabij gelegen Natura 2000 gebied. Voor het (naastgelegen) bestemmingsplan Gutjesweg heeft dit niet tot belemmeringen geleid, waardoor dit risico als aanvaardbaar word geacht in dit stadium. Ook worden (macro)economische omstandigheden benoemd, die effect kunnen hebben op de haalbaarheid. De financierbaarheid met vreemd vermogen is door de aanscherping van normen bij banken moeilijker geworden. Dit is uiteindelijk van invloed op de betaalbaarheid. Ook zijn er mogelijk gevolgen van geopolitieke spanningen als gevolg van bijvoorbeeld de situatie in Oekraïne en Gaza. Ook kunnen energiekosten en rentes daardoor een stijgende lijn gaan vertonen. Als mitigerende maatregel is doeltreffend dat de planontwikkeling van het perceel conform het Sturingskader prioriteit verdient en voortvarend wordt opgepakt.

1.3 Regionale en provinciale afstemming
Aangezien het bij deze percelen gaat om een nieuwe ontwikkeling is regionale en provinciale afstemming vereist, mede vanwege de ligging in het buitengebied. Gelet op de aansluiting op de kern en bebouwde kern van Budschop als mede de reeds ingezette uitbreiding daarvan met Gutjesweg (waarvan dit als een tweede fase kan worden gezien) wordt het overleg met vertrouwen tegemoet gezien. Niet in de laatste plaats omdat de gemeente deze locatie reeds medio 2024 heeft ingebracht bij de provincie in het kader van potentiële 'Straatje erbij' locaties.

1.4 Mandaat college van B&W
Voor strategische en anticiperende aankopen is geen budget voorzien. In Kadernota Grondbeleid 2021-2025 is opgenomen dat de gemeenteraad het college mandateert grondaankopen te kunnen doen zonder geautoriseerd budget en informatie vooraf tot het doen van grondaankopen mits:

- De koopsom per transactie maximaal € 750.000,- bedraagt;
- De aankoop geschiedt op basis van een taxatierapport van een beëdigd taxateur dan wel op andere wijze genoegzaam is onderbouwd;
- Verantwoording achteraf geschiedt door kennisgeving van het genomen aankoopbesluit aan de raad in diens eerstvolgende vergadering.

Gezien het aankoopbedrag dient de gemeenteraad het college van B&W te mandateren voor het sluiten van de koopovereenkomst. De gemeenteraad wordt, gelet op de hoogte van de koopsom, overeenkomstig de mandaatregeling in paragraaf 6.1. van de Kadernota Grondbeleid 2021-2025, met een raadsvoorstel voorgesteld om de aankoop van de grond goed te keuren en de benodigde kredietruimte beschikbaar te stellen. Om de verkoop zeker te stellen is het wenselijk om onder voorbehoud van instemming gemeenteraad de koopovereenkomst te tekenen. Wethouder Meessen wordt gemandateerd om de koopovereenkomst te ondertekenen (**bijlage 4**).

Uitvoering
Ten behoeve van de uitvoering van dit voorstel wordt voorgesteld:

1. De eigenaar van de grond op de hoogte te stellen van dit besluit en over te gaan tot verdere afronding van de aankoopprocedure.

2. Overeenkomstig de werkwijze van projectmatig werken van het Projectbureau Woningbouw de initiatieffase te doorlopen voor woningbouwontwikkeling op de locatie, waarin de wenselijkheid en mogelijkheid van woningbouwontwikkeling nader wordt onderzocht. Dit resulteert in een principenota, welke ten behoeve van een principebesluit aan het college wordt voorgelegd. Ook wordt een plan van aanpak voor de opvolgende haalbaarheidsfase opgesteld

Communicatie en participatie

Er zijn geen bijzonderheden die aanleiding geven tot aanvullende communicatie. Met de grondaankoop heeft de gemeente namelijk nog geen (principe)besluit genomen over woningbouw op de locatie.

Bij de verdere planvorming zal omgevingsparticipatie worden ingezet, zodat belanghebbenden in een vroeg stadium worden betrokken.

Financiële gevolgen

Er wordt een investeringskrediet gevraagd ter hoogte van € 2.340.574, om de aankoop te kunnen verrichten. De aan te kopen percelen met een oppervlakte van circa 39.942m2 dienen geactiveerd te worden tegen de huidige agrarische waarde van € 479.000.

Het verschil tussen de aankoopprijs (€ 2.340.574) en de agrarische waarde (€ 479.000), bedraagt € 1.861.574. Dit dient te worden afgewaardeerd en ten laste van de Algemene Reserve worden gebracht. Indien de gronden in ontwikkeling worden gebracht zullen deze percelen tegen de dan geldende marktwaarde geactiveerd worden.

De eventuele boekwinst kan dan t.z.t ten gunste van de Algemene Reserve worden gebracht.

Het bovenstaande is in lijn met de Besluit Begrotingen Verantwoording (BBV). Conform artikel 4.2 notitie grondbeleid.

Grootboek-nr	Kosten-soort	Inkomsten /Uitgaven	Structureel/ Incidenteel	2025	2026	2027	2028	Dekking
7(nieuw aan te maken)		Uitgaven	Incidenteel	2.340.574				Investeringskrediet
1000			Incidenteel	479.000				Activeren op de balans (MVA)
7000			Incidenteel	1.861.574				Algemene Reserve

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn toegevoegd aan dit voorstel:

1. Koopovereenkomst (ter inzage)
2. Taxatierapport grondaankoop (ter inzage)
3. Verkennende grondexploitatieraming (ter inzage)
4. Mandatering wethouder Meessen (ter inzage)

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat de gemeente vanuit de ambities op gebied van woningbouw, het Majeur Programma Wonen, op 29 maart jl. tot overeenstemming is gekomen over de aankoop van ca. 4ha agrarische grond in Budschop.

Gezien het voorstel nr. 2025-38 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2025.

Gelet op paragraaf 6.1. van de Kadernota Grondbeleid 2021-2025.

Besluit

1. In te stemmen met de aankoop van het perceel kadastraal bekend als Nederweert sectie L nummers 2304, 2312 en 4073, groot circa 39.942m2, gelegen aan de Ospelseweg in Budschop.
2. Beschikbaar stellen van het benodigde investeringskrediet ter grootte van € 2.317.000.
3. In te stemmen met de afwaardering ter grootte van € 1.838.000 en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering 3 juni 2025,

De raadsgriffier, De voorzitter,

L. (Loes) Janssen B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak