

VERZONDEN 28 MRT 2024

Raadsinformatiebrief

zaaknummer	uw kenmerk	contactpersoon
Z23-039496	-	Jeroen Schreurs
onderwerp	datum	telefoon
Afronding grondruil Flinke Ven	26 maart 2024	0475-538888

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 7 juni 2022 hebben wij ingestemd met het voorstel om onder (bepaalde) voorwaarden samen met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg op te trekken in het gebiedsproces Flinke Ven. Het voorstel kwam voort vanuit de opgave van de provincie Limburg om in het betreffende gebied natuur te ontwikkelen. Omdat ook het Waterschap Limburg vanuit de Kader Richtlijn Water in het Flinke Ven werkzaamheden moest uitvoeren en de Gemeente Roerdalen het grootste deel van de grond in het plangebied in eigendom heeft, is besloten om hier als overheden samen in op te trekken.

Eén van de onderdelen van het gebiedsproces is het doorleveren van gemeentelijke landbouwgrond in het Flinke Ven aan de provincie Limburg. Dit zodat zij hier in de toekomst natuur kunnen gaan realiseren. Omdat er zijdelings ook nog ontwikkelingen speelden met betrekking tot een gemeentelijk zonnestation naast de stort in Montfort en de betreffende grond in eigendom was van de provincie Limburg is hier een onderlinge ruiling voor opgestart.

Tijdens de raadsvergadering van 21 september 2023 heeft portefeuillehouder Smits toegezegd (toezeggingen 2023-32 en 2023-33) om u te informeren over de grondruiltransacties rondom het gebiedsproces Flinke Ven, inclusief de financiële consequenties die dit met zich meebrengt. De gemeenteraad heeft de portefeuillehouder gevraagd geïnformeerd te worden over de mate van natuurrealisatie nadat de grondruiltransacties tot stand zijn gekomen. Omdat de aktes van de grondruil op 18 maart 2024 bij de notaris zijn gepasseerd wordt er nu via deze raadsinformatiebrief meer duidelijkheid over gegeven.

Aanleiding grondruil

Percelen Flinke Ven

In de gemeente Roerdalen ligt voor de provincie Limburg nog een belangrijke opgave op het gebied van de realisatie van natuur. In de afgelopen jaren is al een deel van de natuuropgave sectoraal gerealiseerd en ingericht (bijvoorbeeld het Herkenboscherbroek en de percelen aan de Bolbergweg te Posterholt). Ondanks het feit dat er hiermee al goede resultaten zijn bereikt door de provincie is er vanuit hun nu de noodzaak om de complexere delen van de restantopgave op te pakken. De realisatie van de totale natuuropgave (zogenaamde C1 gebieden) dient namelijk op basis van de binnen de Europese Unie gemaakte afspraken uiterlijk eind 2027 door de Provincie Limburg afgerond te zijn.



Binnen onze gemeente bestaat er momenteel (stand van zaken voor passeren aktes maart 2024) nog de provinciale opgave om in totaal 163 hectare (veelal) landbouwgrond om te vormen tot natuur. Dit betreft niet alleen gemeentelijk eigendom. Deze oppervlakte is als volgt verdeeld over de deelgebieden:

Flinke Ven	107 ha.
Bovenloop Vlootbeek	38 ha.
Etsberg	5 ha.
Hoosden	3 ha.
Roerdal en omgeving	10 ha.

De grootste opgave van de provincie Limburg ligt in het gebied Flinke Ven, dat zelf geen Natura 2000 gebied betreft, maar wel cruciaal is voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit in de aan weerszijden gelegen Natura 2000 gebieden Meinweg en het Roerdal. De opgave in het Flinke Ven heeft om die reden de hoogste prioriteit binnen de totale opgave van de provincie Limburg in onze gemeente gekregen. Naar aanleiding van deze prioritering heeft de provincie Limburg begin 2022 contact gezocht met de gemeente Roerdalen om te praten over de mogelijkheden in dat gebied.

Percelen naast stort Montfort

In diezelfde periode was de gemeente Roerdalen op zoek naar een geschikt perceel voor de realisatie van een eigen zonnestation. Eén van de opties was een perceel gelegen naast de stort in Montfort welke eigendom was van de provincie Limburg. Deze wens heeft de gemeente ambtelijk aangekaart bij de provincie waarna gezamenlijk de mogelijkheden zijn bekeken om de natuurrealisatie in het Flinke Ven te combineren met de percelen naast het stort om zodoende tot een grondruil te komen.

Proces grondruil

Oppervlakte Flinke Ven

De gemeente Roerdalen heeft in het Flinke Ven in totaal 75 hectare aan landbouwgrond in eigendom welke de provincie Limburg uiterlijk eind 2027 om moet vormen naar natuur. Op 30 hectare van deze landbouwpercelen zaten in september 2022 een negental pachters die een pachtcontract hadden voor langere tijd, de zogenaamde reguliere pacht. Op 11 hectare zaten pachters met een pachtcontract welke eind 2022 afliep en de overige 34 hectare waren op dat moment in gebruik (ook reguliere pacht) door een agrariër die zijn huiskavel in het gebied heeft liggen.

Taxatie

Op 16 september 2022 heeft een onafhankelijke taxateur een schouwing gedaan en de gronden in het Flinke Ven (eigendom gemeente) en de percelen naast de stort te Montfort (eigendom provincie) getaxeerd. Omdat er op dat moment nog pachters op zowel de gemeentelijke als provinciale percelen zaten is er voor gekozen om de percelen te taxeren op basis van een verpachte en een zogenaamde vrije waarde. Percelen die in een grondruil overgedragen worden met de

pachter er nog op zijn namelijk minder waard dan percelen die vrij, dus zonder pachter, geleverd kunnen worden.

Pachters

Nadat de getaxeerde waardes van zowel de gemeentelijke als provinciale percelen bekend waren is Rentmeesterskantoor Huntjens eind 2022 namens de gemeente Roerdalen in gesprek gegaan met onze pachters in dat gebied. Na de eerste gespreksronde zijn zowel gemeente als provincie tot de conclusie gekomen dat het omvormen van het Flinke Ven van landbouw naar natuur niet in één traject realiseerbaar was. Op dat moment is er voor gekozen om het project op te splitsen in een tweetal fases:

Fase 1 – Het doorleveren van 41 hectare landbouwgrond door de gemeente aan de provincie eind 2023 / begin 2024 (met pachters of pachtvrij).

Fase 2 – Het uiterlijk eind 2025 doorleveren van de overgebleven 34 hectare gemeentelijk eigendom in het Flinke Ven (met pachter of pachtvrij).

Voor de gemeente hield het opsplitsen van het project in dat er voor Fase 1 uiterlijk eind 2023 overeenstemming moest worden bereikt met een negental reguliere pachters voor de nog 30 hectare grond die zij in pacht hadden. De betreffende agrariërs hadden een drietal opties;

1. Een financiële compensatie en afstand doen van het pachtcontract.
2. Vervangende grond in eigendom van de gemeente elders accepteren als zijnde reguliere pachter.
3. Als pachter eind 2023 / begin 2024 overgaan van de gemeente naar de provincie.

In oktober 2023 is er met de laatste pachter overeenstemming bereikt over een regeling. Dat wil zeggen dat de gemeente Roerdalen eind 2023 in totaal 41 hectare landbouwgrond pachtvrij heeft gemaakt en tegen pachtvrije waarde kan ruilen tegen de provinciale percelen. In de tussentijd hadden gemeente en provincie ook nog overeenstemming bereikt over een tweetal percelen gelegen in Asenray (langs doorgaande weg Golfbaan 'de Herkenbossche') welke in eigendom waren van de provincie. Beide percelen zullen door de gemeente gebruikt worden om één van de pachters uit het Flinke Ven naar toe uit te ruilen. Deze percelen zijn zodoende ook meegenomen in de grondruil.

Financiën

Voor het financiële plaatje van de grondruil verwijzen wij u door naar bijgevoegde bijlage 1.

Hierin ziet u in de eerste tabel een overzicht van de percelen welke wij als gemeente hebben ingebracht in de grondruil. In totaal komt de getaxeerde verkoopwaarde van onze eigendommen neer op een bedrag van € 2.711.641,98. Het betreft hier de waarde van de percelen indien we deze pachtvrij zouden doorleveren aan de provincie Limburg. Dat is in deze grondruil het geval.

In de tweede tabel staan de percelen die de provincie inbrengt in de grondruil. Het betreft hier een drietal percelen naast de stort in Montfort en een tweetal percelen in Asenray. De percelen Sint Odiliënberg F 718 en F 917 zijn hoger getaxeerd (€ 15- per meter) omdat hier het gemeentelijk zonnestation op is voorzien. Alle percelen worden door de provincie pachtvrij geleverd.

Als laatste kolom ziet u de kosten van de gemeente binnen dit project voor de financiële compensatie van onze pachters. Een aantal van onze reguliere pachters (5 stuks) in het Flinke Ven heeft gekozen om grond elders in onze gemeente te accepteren, een ander deel (4 stuks) heeft gekozen voor een financiële vergoeding. Het bedrag van € 359.500- welke we binnen dit project voor de pachtontbindingen betalingen is ruimschoots minder dan het bedrag van € 633.467,82- welke we minder hadden gekregen op het moment dat we de percelen inclusief pachter hadden geleverd aan de provincie.

Onderaan de streep blijft er een bedrag van € 993.739,62- over. Uw raad heeft er in de raadsvergadering van 9 november 2023, tijdens de behandeling van de Begroting 2024, voor gekozen dat dit bedrag ten goede komt voor het dekken van een eventueel financieel tekort in 2023. Echter, aangezien de aktes door diverse omstandigheden pas in 2024 zijn gepasseerd bij de notaris, kan dit bedrag niet worden gebruikt voor het jaar 2023. Er zal dus een andere bestemming moeten worden gezocht voor het behaalde projectresultaat. Hier komen wij voor het eind van 2024 op terug.

Pachtverlies

De gemeente levert in de grondruil 41 hectare landbouwgrond gelegen in het Flinke Ven door aan de Provincie Limburg. Op basis van de pachtprijs 2023 uit het landelijke Pacht Prijzenbesluit kost dit de gemeente per 2024 voor dit gebied ongeveer € 30.000 aan pachtinkomsten per jaar.

Daar tegenover staat dat we 13 hectare landbouwgrond van de provincie geleverd gaan krijgen. Het eerste en waarschijnlijk ook tweede jaar levert deze aangekochte grond € 10.000 aan pachtinkomsten op. De verwachting is dat per 2026, als het gemeentelijk zonnestation nabij de stort is gerealiseerd, de inkomsten van de aangekochte grond gaan stijgen tot € 27.000- per jaar (situatie maart 2024 aan de hand van huidige businesscase zonnestation).

Op basis van bovenstaand levert de grondruil de gemeente Roerdalen de eerste twee jaren ongeveer € 20.000 minder aan pachtinkomsten op. Dit zal in de eerstvolgende halfjaarrapportage meerjarig worden afgeraamd. Op het moment dat het zonnestation gerealiseerd is dan is dit naar verwachting nog ongeveer € 3.000- op jaarbasis.

Terugbetalingsclausule

In de overeenkomsten die de gemeente met de Provincie heeft gesloten is een terugbetalingsclausule opgenomen voor wat betreft de twee percelen naast de stort in Montfort welke voorbestemd zijn voor het zonnestation. Indien uiterlijk 1 januari 2027 blijkt dat een gemeentelijk zonnestation hier om welke reden dan ook niet haalbaar is dan zullen beide percelen opnieuw getaxeerd worden op basis van de dan geldende landbouwwaarde. De gemeente ontvangt

dan het verschil tussen de in de ruil betaalde € 15- per meter en de op dat moment getaxeerde waarde van de Provincie Limburg retour. Na 1 januari 2027 vervalt deze clausule.

Voltooide en resterende natuuropgave

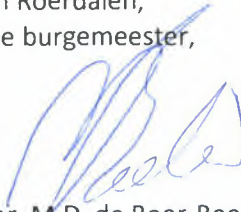
In het verleden heeft de Provincie Limburg met de voltooiing van het Herkenboscherbroek en de Bolbergweg in totaal ongeveer 31 hectare natuur weten te realiseren op Roerdalens grondgebied. Nu de eerste fase van de grondruil Flinke Ven in Q1 2024 is afgerond en de gemeente de 41 hectare landbouwgrond in het Flinke Ven heeft geruild met de provincie Limburg blijft er nog een provinciale natuuropgave van 122 hectare voor de C1 gebieden in onze gemeente over. De prioriteit van de provincie ligt momenteel bij Fase 2 van de grondruil Flinke Ven. Op het moment dat er ontwikkelingen zijn in dit proces zullen wij uw raad hier verder over informeren.

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,
De secretaris,



J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,



mr. M.D. de Boer-Beerta

Bijlage(n): Bijlage 1 – Financieel overzicht grondruil Flinke Ven

Bijlage 1 – Financieel overzicht grondruil Flinke Ven

Perceel	Oppervl. M2	Prijs perceel
MLK B 2537	8485	€ 47.940,25
MLK B 3480	39180	€ 274.260,00
MLK B 3481	22715	€ 159.005,00
MLK B 3482	6465	€ 38.466,75
MLK B 3483	46030	€ 322.210,00
MLK B 3484	34290	€ 238.382,90
MLK B 3485	75074	€ 543.623,85
MLK B 3486	75680	€ 439.842,68
VDP B 2006	18213	€ 127.491,00
VDP B 2007	19600	€ 137.200,00
VDP B 2008	9339	€ 55.567,05
VDP B 2010	14320	€ 85.204,00
VDP B 2011	20840	€ 145.880,00
MLK B 3451	16230	€ 96.568,50
Opbredingen verkoop gemeentelijk eigendom		€ 2.711.641,98

Perceel	Oppervl. M2	Prijs perceel
RMD P 177	4248	€ 25.275,60
RMD P 191	29703	€ 176.732,85
ODL F 718	52177	€ 782.655
ODL F 757	19300	€ 114.835
ODL F 916	14530	€ 85.100
ODL F 917	11454	€ 171.810
Kosten verwerving provinciaal eigendom		€ 1.356.408,75

Kosten door gemeente te betalen pachtontbindingen

€ 359.500

Kosten leveringsaktes pachtontbindingen

€ 1.994

Saldo na grondruil Flinke Ven - percelen bij stort Montfort

€ 993.739,62