

VERTROUWELIJK ivm Wet bescherming persoonsgegevens Aankoop agrarisch bedrijf voor nieuwe natuur bij de Zumpe

Van: [redacted] 5.1.2e, Programma Natuur en Landschap
Afgestemd met: [redacted] 5.1.2e, coordinator cluster grond

Intro

De gemeente Doetinchem werkt in opdracht van de provincie aan realisatie en afronding van het natuurgebied De Zumpe. In het kort: Natuurgebied De Zumpe ligt ten oosten van Doetinchem in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en is in 1989 door het rijk aangewezen als Beschermd Natuurmonument. De ecologische waarden van het natuurgebied zijn bijzonder hoog als gevolg van de kwel in combinatie met de specifieke bodemopbouw. Zeldzame broekbossen en nat schraalgrasland komen hier nog voor. De Zumpe heeft in de Omgevingsvisie een extra beschermingsstatus als 'natte landnatuur' en omliggende landbouwgronden liggen in de beschermingszone 'natte landnatuur'. De omvang van het voormalig beschermd Natuurmonument de Zumpe is 23 ha. Uitbreiding van het natuurgebied tot 120 ha is onderdeel van de Gelderse ontwikkelingsopgave van het GNN. Gemeente Doetinchem heeft fase 1 afgerond en na afronding van fase 2 is er in 2020 circa 40ha nieuwe natuur ingericht.

Aankoop bedrijf [redacted] 5.1.2e

Voor afronding van het project De Zumpe is het cruciaal om de gronden van het agrarisch bedrijf van [redacted] 5.1.2e te betrekken. Het gaat om een gezond melkveebedrijf van circa 70ha. Het bedrijf ligt geheel in de beschermingszone voor natte landnatuur en circa 20ha is begrensd als nieuwe natuur. De overige gronden zijn goed inzetbaar als ruilgrond voor realisatie van nieuwe natuur in nabijgelegen projecten bij de Wrange en Slangenburg die in samenwerking met Staatsbosbeheer zijn gestart.

In het verleden (voor 2010) is ook met [redacted] 5.1.2e gesproken over aankoop en bedrijfsverplaatsing. Omdat betrokken overheden destijds niet slagvaardig konden optreden heeft dit geen succesvol resultaat opgeleverd, oa door veranderend (aankoop)beleid.

Inmiddels is bij [redacted] 5.1.2e opnieuw de bereidheid gevonden om verkoop en/of bedrijfsverplaatsing te overwegen. Aanleiding is de bestaande begrenzing als GNN alsmede de beoogde vernatting van het gebied. Gesprekken vinden plaats op basis van het inventariseren van een vrijwillige bedrijfsverplaatsing. In geval geen overeenstemming ontstaat zal uiteindelijk bij peilopzet in het gebied, de natschade moeten worden gecompenseerd aan [redacted] 5.1.2e. Gedeeltelijke aankoop van zijn gronden is voor [redacted] 5.1.2e niet bespreekbaar omdat het gaat om huiskavels die van groot belang zijn voor de levensvatbaarheid van het bedrijf. In goed overleg met [redacted] 5.1.2e is recent een taxatie uitgevoerd van het bedrijf. De taxatie dient als basis voor de afweging van GS voor eventuele aankoop van het bedrijf.

Taxatie

Het gehele bedrijf is inmiddels getaxeerd. Daarbij is de marktwaarde in beeld gebracht bij een vigerende agrarische bestemming. De concept-taxatie resulteert in een marktwaarde van circa € [redacted] 5.1.2b waarvan ca € [redacted] 5.1.2b voor de grond, € [redacted] 5.1.2b voor de bedrijfsgebouwen en ca € [redacted] 5.1.2b voor de woonboerderij (bedrijfswoning).

Knelpunt voor de aankoop is het relatieve grote aandeel voor de bedrijfsgebouwen. Na aankoop en natuurontwikkeling zijn de gebouwen niet meer bruikbaar voor agrarisch gebruik. De huidige bestemming staat alleen agrarisch gebruik toe en géén andere functies. Om het verlies op de gebouwen te kunnen beperken zijn in goed overleg met gemeente Doetinchem de mogelijkheden verkend voor herontwikkeling naar enkele varianten. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

1. Functiewijziging en herontwikkeling naar Wonen. De geraamde marktwaarde komt, uitgaande van 8 bouw kavels, uit op € 4,75 mln. Deze variant resulteert dan in een minimaal verlies van ca. € 800.000,-. Dit verlies ontstaat met name door de sloop van bestaande bedrijfsopstallen die op dit moment een forse marktwaarde vertegenwoordigen.

2. Functiewijziging en herontwikkeling naar een manege. De geraamde marktwaarde komt, uitgaande van de omvorming naar een manege uit op € 4,8 mln. Deze variant resulteert dan in een minimaal verlies van ca. € 750.000,-. De gemeente wenst met een plaatselijke ondernemer de mogelijkheid van een manege nader te verkennen.

Het verlies zoals benoemd bij de varianten 1 en 2 moet worden gespiegeld aan de natschade die provincie en waterschap in de toekomst aan **5.1.2e** zouden moeten betalen. Deze schade als gevolg van de hydrologische maatregelen van het project is geraamd op circa € 250.000,- voor de grond. Het waarde-effect op de courantheid van het bedrijf cq. de gebouwen is nog in onderzoek en afhankelijk van de hydrologische effecten. Mogelijk is de natschade groter dan het thans geraamde bedrag.

Motivering

De aankoop van bedrijf **5.1.2e** is verdedigbaar gezien de specifieke ligging van 20ha in het GNN en van het hele bedrijf in de beschermingszone natte landnatuur. De resterende gronden zijn goed inzetbaar als ruilgrond voor nieuwe natuur in de directe omgeving (Wrange en Slangenburg). Zonder verwerving van de gronden in het GNN kan natuurgebied De Zumpe niet volledig worden hersteld en afgerond. In dat geval wordt het natuurgebied kleiner dan gewenst en moeten voor de hydrologische maatregelen compromissen worden gezocht.

De verwerving van bedrijf **5.1.2e** past binnen de aanpak van de realisatie van de ontwikkelopgave van nieuwe natuur. In de reserve natuurterreinen hebben PS middelen gereserveerd voor aankoop van bedrijven en gebouwen voor deze natuurdoelstelling. Conform het provinciaal grondbeleid moet GS goedkeuring geven aan een dergelijke aankoop.

Vooruitlopend op de aankoop van **5.1.2e** wil de gemeente zich met een plaatselijke ondernemer oriënteren op de herontwikkeling naar een manege met een redelijke hoeveelheid grond. Uitgaande van variant 2 is er een financieel gat, en is de gemeente bereid om een aantal bouwkvelds 'in te brengen' om dat gat te verkleinen. In de visie van de gemeente wordt het dan maatwerk, hetgeen de kans vergroot dat de gemeenteraad eerder enkele kvelds 'beschikbaar stelt', dan wanneer nu om 8 kvelds wordt gevraagd (variant 1).

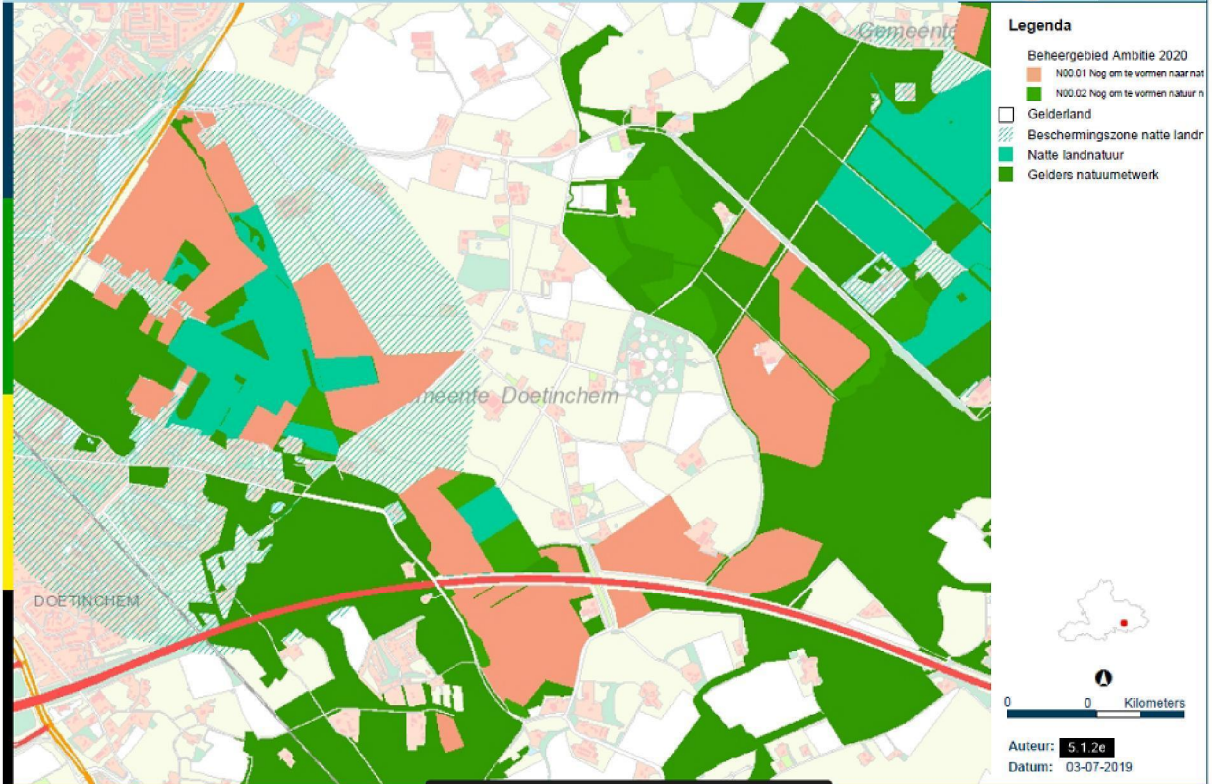
Samenvatting risico's

- Het is op dit onbekend of **5.1.2e** zaken wil doen voor de getaxeerde marktwaarde
- Het aantal bouwkvelds (in de berekening zijn 8 stuks gehanteerd op aangeven van de gemeente) is zeer bepalend in de berekening van het verlies. Hierover is op dit moment geen planologische zekerheid. De courantheid en inpasbaarheid van 8 kvelds en planologische goedkeuring van de gemeenteraad is onzeker. In geval het aantal kvelds in variant 1 minder wordt, zal het verlies toenemen.

Voorstel

- Geadviseerd wordt om alvorens over te gaan tot een aankoopbeslissing, op voorhand heldere afspraken te maken met de gemeente over herontwikkeling en (mogelijk) verdeling van verlies. Om het risico op verlies op gebouwen te beperken is het van belang om B&W van Doetinchem vóóraf om instemming te vragen voor toekomstige herontwikkeling op deze locatie. Het voorstel is dat hiervoor op bestuurlijk niveau contact wordt gelegd met de gemeente. Overwogen zou kunnen worden dat de provincie en de gemeente samen het bedrijf aankopen en verlies nemen, zodat de gemeente vervolgens het erf/en gebouwen in eigendom krijgt, financiert en zelfstandig de herontwikkeling van het erf en gebouwen vorm kan geven. Echter omdat het hier gaat om de realisatie van de provinciale (natuur)opgave is de kans klein dat de gemeente hiertoe bereid is.
- Vervolgens leggen wij het uitgewerkte aankoopvoorstel aan GS voor.
- Na instemming van GS kan de onderhandeling voor aankoop starten.

GNN-ontwikkelopgave De Zumpe



Oppervlakte 5.1.2e in GNN

Project De Zumpe

