

Aankoop agrarisch bedrijf voor nieuwe natuur bij de Zumpe

5.1.2e (N&L) en 5.1.2e (cluster grond); afgestemd met gemeente Doetinchem

Gemeente Doetinchem werkt in opdracht van de provincie aan 100ha nieuwe natuur rond De Zumpe voor de GNN-ontwikkelopgave. Door kwel en bodemopbouw zijn heeft de Zumpe hoge ecologische waarden zoals broekbos en nat schraalgrasland. De Zumpe heeft in de Omgevingsvisie een extra beschermingsstatus als 'natte landnatuur' en omliggende landbouwgronden liggen in de beschermingszone 'natte landnatuur'.

Aankoop bedrijf 5.1.2e

Voor afronding van het project De Zumpe is het cruciaal om de gronden van het agrarisch bedrijf van 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 20ha is begrensd als nieuwe natuur. De overige gronden zijn goed inzetbaar als ruilgrond voor nieuwe natuur in nabijgelegen projecten bij de Wrange en Slangenburg die in samenwerking met Staatsbosbeheer zijn gestart.

Rond 2008 is ook met 5.1.2e gesproken over aankoop en bedrijfsverplaatsing. Vanwege veranderend aankoopbeleid heeft dit geen succesvol resultaat opgeleverd. Vanwege de GNN-opgave voor nieuwe natuur en de beoogde vernatting van het gebied zijn in 2018 opnieuw verkennende gesprekken gestart met 5.1.2e en inmiddels is de familie bereid om vrijwillige verkoop en/of bedrijfsverplaatsing te overwegen. Als hierover géén overeenstemming wordt verkregen kan het Zumpe-project niet geheel worden afgerond en zal na peilopzet in het gebied, de natschade moeten worden gecompenseerd aan 5.1.2e. Gedeeltelijke aankoop van zijn gronden is voor 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 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. Afgelopen maanden zijn er met 5.1.2e twee gesprekken over de aankoop gevoerd. 5.1.2e reageert voorzichtig positief maar het is nu nog niet bekend of 5.1.2e zaken wil doen voor de getaxeerde marktwaarde.

Taxatie en herontwikkeling

Het gehele bedrijf is inmiddels getaxeerd op basis van de marktwaarde bij vigerende agrarische bestemming. Op basis van de gemaakte afspraken in het portefeuilleberaad is inmiddels een bod uitgebracht op het gehele bedrijf. Partijen zijn constructief in gesprek, overeenstemming is er nog niet.

Knelpunt voor de aankoop betreft de waarde van de circa 4.700 m² agrarische bedrijfsgebouwen met erf (totaal circa €1,5mln) die na aankoop en natuurontwikkeling niet meer bruikbaar zijn 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 twee varianten voor herontwikkeling verkend:

1. Functiewijziging en herontwikkeling naar wonen, 8 bouw kavels ter plekke op het erf. Bij sloop van de 4.700m² bedrijfsgebouwen biedt het gemeentelijk beleid ruimte voor een dergelijke herontwikkeling. Uitgaande van 8 bouw kavels resulteert deze variant in een minimaal verlies van €800.000,-. Dit verlies ontstaat met name door de sloop van bestaande bedrijfsopstallen die op dit moment een forse marktwaarde (de genoemde ca. € 1,5 mln) vertegenwoordigen te vermeerderen met de herontwikkelingskosten en optredende sloop- en saneringskosten.
2. Herontwikkeling naar een manege. Deze variant resulteert in een minimaal verlies van €750.000,-.

Er is nu geen planologische zekerheid voor mogelijkheden voor herontwikkeling. De courantheid en inpasbaarheid van 8 kavels en planologische goedkeuring van de gemeenteraad is onzeker. In geval het aantal kavels in variant 1 minder wordt, zal het verlies sterk toenemen. Om het risico op verlies op gebouwen te beperken is het van belang om met het college van B&W van Doetinchem overeenstemming te bereiken over toekomstige herontwikkeling op deze locatie of elders in de gemeente Doetinchem.

Beide varianten kunnen het verlies beperken. De herontwikkeling en openbare verkoop met woonkavels is in de markt het meest courant. Voor ontwikkeling van woningen heeft het gemeentelijk beleid sterke voorkeur voor locaties die aansluiten aan de stad. De huidige bedrijfslocatie voldoet niet goed aan dit criterium. De genoemde 8 kavels zijn waarschijnlijk planologisch niet inpasbaar op het

huidige erf. De percelen van **5.1.2e** aan de noordzijde van de Varseveldseweg (2,3ha) bieden mogelijk een goed alternatief. Een andere optie is dat de gemeente zelf geschikte kavels inbrengt voor deze herontwikkeling waarbij de verkoopbaten dan uiteindelijk ten gunste van de provincie komen ter beperking van het aankoopverlies. Openbare verkoop met een manegefunctie is in tijd mogelijk de kortste klap en sluit het meest aan bij het huidige gebruik. De courantheid en markt voor maneges lijkt echter beperkter en omvat derhalve meer uiteindelijk verkooprisico.

