

Status
Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
23 augustus 2022

Eindtermijn
23 augustus 2022

Onderwerp

Inzet Provinciale uitvoeringskosten Nationaal Programma Landelijk Gebied en ontwikkelrichting Noordse Dorpsweg 29 te Noorden.

Advies

1. De aankoop van het erf en gebouwen, Noordse Dorpsweg 29 te Noorden, te financieren uit de provinciale uitvoeringskosten NPGL.
2. Te kiezen voor ontwikkeling van het erf en gebouwen Noordse Dorpsweg 29 te Nieuwkoop, met een goede landschappelijk inpassing.
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting over inzet Provinciale uitvoeringskosten Nationaal Programma Landelijk Gebied en ontwikkeling Noordse Dorpsweg 29 te Nieuwkoop.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om in het GS-voorstel:

- De niet gekozen scenario's te verwijderen en de publiekssamenvatting dienovereenkomstig te wijzigen.
- Toe te voegen dat de publiekrechtelijke toetsing van de woningbouwplannen nog zal volgen..

Bijlagen

- Besluit PZH-2022-805046208

1 Toelichting voor het College

Inleiding.

Bij bespreking in GS van 8 maart jl. is afgesproken dat de grondkosten gefinancierd worden uit budget Impulsgelden Veenweide en het erf en opstallen gefinancierd worden uit de faciliteit strategische aankoop (algemene middelen). Met de aankoop van de gronden kunnen direct doelen uit de veenweideopgave worden gerealiseerd. De aankoop van erf en opstallen zijn nodig om tot een overeenkomst te komen omdat de eigenaar elders een locatie wil aankopen en daar zijn bedrijf wil voortzetten.

Deze lijn is bevestigd in een GS besluit van 10 mei 2022 (PZH-2022-806254597) waarin besloten is om vooruitlopend op financiering uit de faciliteit strategische aankopen, wat een apart GS besluit vraagt, voorlopig budget uit de Impulsgelden Veenweide beschikbaar te stellen en de koopovereenkomst te kunnen afsluiten.

Tevens is besloten dat, binnen 6 weken, een GS-voorstel gemaakt wordt over de definitieve financiering van erf en gebouwen. Daarbij wordt dan ook meegewogen of er nog andere opties zijn zoals de versnellingsgelden NPLG van het Rijk.

De besluitvorming over versnellingsgelden NPLG van het Rijk heeft langer geduurd en inmiddels hebben ook GS besloten in de begroting budget op te nemen voor (voor)financiering van NPLG uitgaven, genoemd uitvoeringskosten NPLG, (€ 10 miljoen in 2022 en € 10 miljoen in 2023).

Het is nu nog steeds niet duidelijk of grondverwervingskosten bij het Rijk mogen worden opgevoerd uit het versnellingsbudget. Wel is het provinciale budget beschikbaar.

Omdat de aankoop Noordse Dorp onlosmakelijk is verbonden aan de NPLG doelen/Veenweide aanpak ligt financiering uit de begrotingspost NPLG voor de hand.

In dit voorstel is dus de optie provinciale uitvoeringskosten NPLG budget opgenomen en zijn tevens de ontwikkelmogelijkheden en financiële risico's in kaart gebracht.

Doel is dat het erf en opstallen, na functiewijziging en ontwikkeling, weer worden verkocht en de opbrengsten naar de NPLG middelen gaan.

De aktepassering van de aankoop van het erf en gebouwen, zoals besloten in bovengenoemd besluit, zal plaats vinden op 30 augustus 2022

In het verlengde van het besluit op 10 mei 2022 over de aankoop en financiering is er ook gekeken of deze aankoop te financieren is uit een andere Rijksregelingen. Op dit moment zijn de lopende opengestelde Rijksregelingen niet te gebruiken om deze aankoop (wellicht deels) te financieren. Zo is er gekeken naar de Maatregel gerichte aankoop-1 en Maatregel gerichte aankoop -2 (nog in ontwikkeling, mogelijk in 2023 beschikbaar) en de Landelijke bedrijfsbeëindigingsregeling (ook in ontwikkeling, mogelijk beschikbaar eind 2022, begin 2023).

Ontwikkeling van erf en gebouwen. .

De voorgenomen ontwikkeling' van het erf en de gebouwen is als volgt:

Sloop bedrijfsgebouwen en verkoop bestaande woonhuis + 1 nieuwe vrijstaande woning en een blokje met maximaal 10 starters-/seniorenwoningen.

Kosten: aankoop erf € 1.900.000 + sloop/sanering/beheer € 350.000 + bouw -en woonrijpmaken € 200.000 + plankosten/onderzoeken etc. € 100.000

Opbrengsten: verkoop bestaande woonhuis € 650.000 + grondverkoop voor 1 RvR-woning € 450.000 + grondverkoop voor 10 woningen € 1.450.000

Budgetneutraal resultaat

Vanzelfsprekend zal de voorgenomen ontwikkeling nog publiekrechtelijk getoetst moeten worden.

De voorgenomen ontwikkeling is ambtelijk besproken met de gemeente Nieuwkoop, waarbij de gemeente heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor het bouwen van starters-/seniorenwoningen, aangezien dit in het beleid van de gemeente past. Door de gemeente is aangegeven dat er over het aantal woningen te praten valt, zolang er maar binnen het huidige bouwblok gebleven wordt, wat wordt gezien als gelegen binnen de bebouwde kom, dus niet in het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling van het erf is besproken met ARWB en onder voorwaarden van een kwalitatieve landschappelijke inpassing akkoord bevonden als ontwikkelingsrichting.

Geadviseerd wordt deze voorgenomen ontwikkeling uit te werken zodat de financiële risico's voor de provincies gering zijn en ook kan worden bijgedragen aan toevoegen van een aantal woningen in de gemeente Nieuwkoop onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag aankoop erf en gebouwen € 1.900.000,-

Ontwikkel- en beheerskosten maximaal € 650.000,- (afhankelijk van gekozen scenario)

Totaalbedrag excl. BTW max. : € 2.550.000,- uit NPLG

Programma : Ambitie 1 - Samen werken aan Zuid-Holland

Financiële risico's : Zijn beperkt aangezien de te maken kosten ruim zijn berekend en daarin is dus nog ruimte om financiële tegenvallers te kunnen opvangen.

Beheersmaatregelen: Inzet van interne adviseurs en externe deskundige

Het vorenstaande betekent dat op basis van het besluit van 10 mei 2022, PZH-2022-806254597) uit de Impulsgelden Veenweide een bedrag van € 1.710.000,00 gefinancierd blijft voor de aankoop van de agrarische gronden.

Juridisch kader

De huidige voorgestelde scenario's passen binnen het vigerende ruimtelijke beleid van de provincie en zijn afgestemd met afdeling RWB van de provincie.

Voor de ontwikkeling is in alle gevallen een bestemmingsplanwijziging nodig.

2 Voorafgaande besluitvorming

Op 10 mei 2022 heeft het college het onderstaande besluit genomen:

Onderwerp

Aankoop landbouwbedrijf en wijze van financieren

Advies

1. *De aankoop Noordse Dorpsweg 29 te Nieuwkoop geheel op basis van middelen uit het budget Impulsgelden Veenweide (budget uit Klimaatakkoord) te financieren.*
2. *In afwachting van een nadere onderbouwing in de GS-vergadering van 14 juni 2022 nader te besluiten over de financiering van het erf en de bebouwing, met de intentie om daarvoor gebruik te maken van de leenfaciliteit Strategische aankopen.*

Onderhavige voorstel voor besluit is een invulling van het eerder genomen besluit op 10 mei 2022, zoals vermeld onder lid 2. Vermeld moet worden dat 14 juni niet is gehaald om te besluiten over de financiering en dit in overleg met GS ondersteuning is doorgeschoven naar 23 augustus 2022.

3 Proces

Na besluitvorming zal een aanvang worden gemaakt met de voorbereiding van de ontwikkeling van het erf. Per 1 mei 2023 is de feitelijke levering van het erf en kan een begin worden gemaakt met de sloopwerkzaamheden. Afhankelijk van de voortgang van de benodigde bestemmingsplanwijziging, kunnen daarna de verschillende kavels worden verkocht waarbij de opbrengst weer ten goed komt aan het uitvoeringsbudget van het NPLG.

4 Participatie en rolneming

Gemeente is al betrokken in het stadium voor de aankoop van het agrarisch bedrijf voor de ontwikkeling van het erf en de mogelijkheden en wensen die de gemeente heeft. Provincie zal de werkzaamheden (al dan niet uitbesteed) voor de ontwikkeling naar bouwkavels verzorgen, in samenwerking met de gemeente en direct omwonenden, waarna deze kavels verkocht worden met voorwaarden en het aan de kopers is om daadwerkelijk te gaan bouwen.

5 Communicatiestrategie

Alleen communicatie via de publiekssamenvatting.