



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2022-800064978 DOS-2019-
0005347

Status
B-Geheim

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
22 februari 2022

Eindtermijn
28 februari 2022

Onderwerp

Voorstel bouw woningen en strategisch budget grondaankopen inzake Meije 86 te Nieuwkoop

Advies

1. In te stemmen met de bouw van 3 woningen, naast de bestaande, op het perceel/de percelen gelegen aan de Meije 86 te Nieuwkoop, kadastraal bekend als gemeente Nieuwkoop, sectie E, nummer 1789, zodra daartoe een schriftelijk verzoek is ontvangen van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop, hierbij rekening houdend met het genoemde onder a. Ruimtelijke kwaliteit;
2. Gebruik te maken van de Strategische Reserve Grondaankoop, voor de aankoop van de percelen gelegen aan de Meije 86 te Nieuwkoop, kadastraal bekend als gemeente Nieuwkoop, sectie E nummer 1789 en gemeente Bodegraven, sectie A, nummer 379 indien tot deze aankoop wordt besloten;
3. Mandaat te verlenen aan gedeputeerden W. de Zoete en M. Stolk voor het doen van een voorstel tot koop van de percelen gelegen aan de Meije 86 te Nieuwkoop met inachtneming van de kaders zoals vastgesteld bij de adviespunten 1 en 2, volgens kaartbijlage;
4. Geheimhouding op te leggen op grond van art. 55, eerste lid, van de Provinciewet ten aanzien van de informatie over het besluit onder adviespunten 1 en 2 en de daaraan ten grondslag liggende documenten, omdat bekendmaking van deze informatie de financiële of economische belangen van de provincie schaden, zodat openbaarmaking hiervan ingevolge art. 10, tweede lid, onder b Wet openbaarheid van bestuur achterwege dient te blijven en geheimhouding op te heffen op moment dat de akte van overdracht van het onroerend goed is gepasseerd door de notaris.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om het stuk naar een B geheim stuk om te zetten..

Bijlagen

Kaart te kopen percelen OGZ_41781R2001_GW_Nieuwkoop_aankoop_percelen [REDACTED].pdf

1 Toelichting voor het College

Voorgeschiedenis

In de afgelopen periode is onderhandeld over de aankoop Meije 86 te Nieuwkoop. Verkoper heeft de voorkeur gegeven aan vier particulieren die zijn gehele landbouwbedrijf kunnen kopen. De particulieren hebben contact gezocht met de provincie zodat wij de gronden kunnen overnemen. Zelf willen de particulieren het erf en de gebouwen verwerven voor ontwikkeling naar wonen. Voorwaarde waaronder de provincie de landbouwgronden van de particulieren kan verwerven is medewerking aan herontwikkeling erf, waarvoor de bouw van 3 woningen nodig is. Gemeente Nieuwkoop gaat akkoord met drie nieuwe woningen onder een reeks (ruimtelijke) voorwaarden.

Daarnaast is het nodig dat, als de kopende partij toch besluit om niet te kopen, de provincie de mogelijkheid heeft om het geheel te kopen. Dit betekent dat de koop van het erf en de opstallen dan ten laste komt van het Budget Strategische aankopen en een GS-besluit vraagt conform het vigerend Handelingskader provinciaal strategisch grondbezit en strategische grondaankopen (percelen komen uit budget Veenweide).

De verkoper wil de verkoop voor 1 april afgerond hebben, dit mede i.v.m. de overheidsregels rond mestboekhouding, etc.

Score op de doelen

Van belang bij deze aankoop is de vraag of dit ook daadwerkelijk ook bijdraagt aan het bereiken van onze maatschappelijke doelen. In het kort staan hieronder de positieve effecten van deze aankoop c.q. het beëindigen van het bedrijf.

a. Stikstof

Onderstaand plaatje laat de milieuwinst in NH₃ zien door het weghalen van de stal. De hoogste waarde is 22.24 mol (zie blauwe hexagoon). Hoewel de totale afname op het gebied niet berekend is, maakt het plaatje zichtbaar dat er winst is op vele hexagonalen.



b. Broeikasgassen

Met het beëindigen van het bedrijf neemt de uitstoot van broeikasgassen af. Zowel door de aankoop van de 42 ha (mogelijkheid van peilverhoging) als vanuit het bedrijf. Zeker dit laatste levert een forse bijdrage aan de vermindering.

c. Biodiversiteit

Het bedrijf ligt binnen de begrenzing van N2000. De gronden die we daar aankopen zijn deels bruikbaar voor al bestaande opgaven voor de NNN. De overige gronden gaan mee in het traject van de GGA. Gezien de ligging in het N2000 gebied, is een normale landbouwkundige functie niet meer aan de orde.

d. Water

Gezien de ligging in het N2000 gebied leidt beëindiging tot vermindering van uitspoeling, en daarmee tot betere waterkwaliteit. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om onderbemalingen te beëindigen; dit is positief voor het bereiken van de norm voor wateroverlast.

e. Leefbaarheid

Het beëindigen van het bedrijf leidt ook tot minder verkeersbewegingen van tractoren en grote vrachtauto's op de smalle toegangsweg (de Meije).

f. Kinderopvang

Met het beëindigen van het bedrijf komt het recht op/vergunning voor een kinderopvang (die heeft er in het verleden gezeten) te vervallen. Daarmee verdwijnt de verkeersaantrekkende werking van deze functie.

Ontwikkeling van het erf

Naast het behalen van doelen speelt de ruimtelijke kwaliteit een grote rol in dit gebied. Verwachting is dat er in de Meije meerdere bedrijven zullen stoppen c.q. verplaatsen. In het voorstel vanuit de portefeuillehouder RO ligt er een voorstel voor een andere aanpak, namelijk de

ontwikkeling van de gebiedsplannen voor transitiegebieden, te beginnen met de omgeving Nieuwkoopse plassen.

In deze casus gaat het op korte termijn om de vraag naar herbouw van 3 woningen. In de beantwoording gaan we in op twee aspecten: is er een alternatief mogelijk dat meer aansluit bij de behoefte aan woningen voor doelgroepen en rekening houdt met minder milieubelasting en de betaalbaarheid van deze herontwikkeling van het erf.

a. Ruimtelijke kwaliteit

Het vigerende bestemmingsplan maakt 2 woningen van maximaal 750m³ mogelijk. Op basis van de oude provinciale ruimte-voor-ruimte regeling zouden er 2,5 woningen van maximaal 650m² mogelijk zijn. Deze regeling wordt nog wel als uitgangspunt gehanteerd bij de planbeoordeling, maar de exacte aantallen zijn vervangen door het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. In dit nieuwe beleid is er meer vrijheid voor de exacte invulling van het perceel en het aantal woningen. Onder voorwaarden zijn er op basis van het nieuwe beleid 3 bouwvolumes mogelijk, waarbij een bouwvolume op het achtererf eventueel kan bestaan uit meerdere woningen/ appartementen. De voorwaarden zijn:

- Het ontwerp dient te voldoen aan provinciaal en gemeentelijk beleid voor ruimtelijke kwaliteit en erfgoed;
- Het ontwerp dient zeer zorgvuldig te worden gemaakt, met de sterke voorkeur voor een ontwerp van een ervaren landschapsarchitect;
- De woonpercelen mogen niet buiten het bestaande boerenerf liggen;
- Woningen op de stroomrug zijn kleinschalig (maximaal 650m³), woningen die worden ingepast achter de bestaande boerderij (als onderdeel van het boerenerf) kunnen in grotere volumes worden gebouwd en kunnen worden gecombineerd in een opzet die past bij het boerenerf.

b. Herontwikkeling

Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van 3 bouwrechten (max. 750 m3 per recht). Voor de grondprijs maakt het niet veel verschil of er 1 woning per bouwrecht of meerdere appartementen in één gebouw worden gerealiseerd. De rekensom is:

- 1 standaard RvR-woning van 750m³: *VON-prijs € 1 mln minus € 600k bouwkosten => € 400k grondopbrengsten of*
- 3 kleinere woningen van elk 250m³ (als 3¹): *VON-prijs 3 * € 400k => € 1,2 mln minus € 800k bouwkosten => € 400k grondopbrengsten*

De kosten van bouwen van drie appartementen is overigens wel duurder omdat je allerlei voorzieningen (keuken, badkamer, etc) in drievoud moet bouwen. Ofwel, de bouw wordt duurder. Bij de herontwikkeling kan de gemeente in het bestemmingsplan het mogelijk maken dat er in een gebouw (huis) meerdere appartementen komen. Daarmee wordt bouwen voor doelgroepen mogelijk indien dit wenselijk is.

De vraag of twee bouwrechten (nu in bestemmingsplan) voldoende zijn is nee. Gegeven de aankoopprijs is de opbrengst van 2 x €400k niet voldoende. Een derde bouwrecht is nodig om uit de kosten te komen.

Eventuele aankoop van het erf door de provincie

Vooralsnog gaan we ervan uit dat de koop gesloten kan worden zoals voorgesteld. De particulieren kopen alles en leveren de percelen door aan de provincie. Gezien het belang van de aankoop van dit bedrijf, is de vraag wat de provincie gaat doen als de particulieren om een of andere reden niet tot aankoop overgaan. Voorstel is dan om, als de koper dat toestaat, de koop in zijn geheel over te nemen. De kosten voor het erf komen dan ook ten laste van de provincie. Aangezien het erf in dat geval herontwikkeld moet worden, ligt het niet in de reden om hiervoor rijks gelden (veenweidengeld) te gebruiken. Beter is om hiervoor het budget Strategische grondaankopen te gebruiken.

Voor deze zogenoemde strategische aankopen is een jaarlijkse begrotingspost opgenomen van vijftien miljoen euro. Deze begrotingspost behelst voorfinanciering van de aanschafwaarde en direct daarbij horende kosten zoals de notariskosten (op te nemen op de balans), alsmede dekking voor financiële risico's. Het betreft een leenfaciliteit onder het grondbeleid waarbij in een periode van 3 tot 5 jaar voorziet in verkoop. Voor de inzet van dit budget is een besluit van GS nodig. Indien wij zelf het erf aankopen, kan de herontwikkeling worden meegenomen in het proces van de GGA Nieuwkoop.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 5 - Versterken natuur in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Het besluit kan juridische gevolgen hebben te weten precedentwerking. In het nu geldende bestemmingsplan zijn op de betreffende locatie 2 woningen mogelijk. In casu wordt de mogelijk geboden om bij herontwikkeling uit te gaan van drie bouwrechten, dit leidt tot een risico van precedentwerking.

Geheimhouding tot passering akte van overdacht van onroerend goed door notaris:

Aan dit besluit wordt op grond van artikel 55, eerste lid van de Provinciewet geheimhouding opgelegd aan eenieder die hiervan kennis draagt.

Reden is dat in casu sprake is van grondaankoop en een bekendmaking van het aankoopbudget en de onderhandelingsruimte van de gedeputeerde prijsopdrijvend kan werken voor deze aankoop dan wel aankopen die beoogd zijn. Openbaarmaking van deze informatie kan daarom de financiële of economische belangen van de provincie schaden. De geheimhouding om deze reden is genoemd in artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgeheven op het moment dat de akte van overdacht van onroerend goed is gepasseerd door de notaris.

2 Voorafgaande besluitvorming

Niet van toepassing

3 Proces

Tijdens de onderhandelingen heeft verkoper gemeld dat hij verwickeld is in een gerechtelijke procedure met de te kopen boerderij en gronden als onderwerp. Mogelijk is sprake van al dan niet vermeende toezeggingen aan een geïnteresseerde koper. Details zijn ons niet bekend.

Verkoper wenst op zo kort mogelijke termijn de koop met de vier particulieren en PZH te sluiten. De koopovereenkomst kan in het kadaster ingeschreven worden waarmee voorkomen wordt dat een beslag door een derde de overdracht frustreert. Het risico in die rechtsgang ligt bij verkoper. Het afwachten tot duidelijk is wat de gerechtelijke procedure als uitslag kent kan nog lange tijd vergen. Verkoper laat zich in de onderhandelingen bijstaan door een gerenommeerd makelaar. De verkoper zal in de tussentijd proberen de boerderij aan een ander te verkopen, als PZH nu niet tot koop overgaat.

Tot eventuele aankoop wordt in mandaat (BA02) besloten. In dit besluit zullen de juridische en financiële consequenties van de aankoop nader worden uitgewerkt.

4 Participatie en rolneming

De aankoop van Meije 86 is een onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak Nieuwkoopse Plassen. In dit traject wordt de toekomst van de landbouw in en rond het N2000 gebied Nieuwkoopse Plassen besproken. In dit traject participeren alle betrokkenen, zowel vertegenwoordigers van landbouwers, natuurbeheerders als de betrokken overheden. De provincie is verantwoordelijk voor dit proces. Deze gebiedsgerichte aanpak loopt reeds enkele jaren.

5 Communicatiestrategie

De mogelijke aankoop van Meije 86 wordt, voor zover nodig, meegenomen in de communicatie van de gebiedsgerichte aanpak Nieuwkoopse Plassen.