



Raadsvoorstel

Beoogd effect

Het beschikken over stikstofrechten om lopende en komende gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken.

Beslispunten

1. Instemmen met de aankoop en het benodigde aankoopbedrag van € 2.675.000 en bijbehorende kosten koper voor de aankoop van de erven en opstallen Ossenkampweg 5 en 9.

Inleiding

Bij besluit van 16 december 2021 heeft u het bestemmingsplan Trekkersveld IV vastgesteld. Het bestemmingsplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk. Er is door verschillende partijen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op dit moment is nog geen zittingsdatum bekend. Kort rondom de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er verschillende ontwikkelingen geweest die ertoe hebben geleid dat de initiatiefnemer voor het datacenter (Meta/Facebook) zich op 30 juni 2022 heeft teruggetrokken uit het project en de aangevraagde omgevingsvergunningen heeft ingetrokken. Als gevolg hiervan wordt het datacenter niet gerealiseerd. De gemeente wil de uitbreiding bedrijventerrein Trekkersveld IV (35 ha) echter nog altijd realiseren.

Stikstof

Rondom het thema stikstof is in de afgelopen maanden op nationaal niveau veel te doen geweest. Een mogelijk obstakel voor de ontwikkeling van uitbreiding bedrijventerrein Trekkersveld IV is de uitstoot daarvan. Het bedrijventerrein genereert namelijk stikstofdepositie, die voornamelijk afkomstig is van wegverkeer van en naar het bedrijventerrein (in de gebruiksfase). Dit is op grond van de Wet natuurbescherming alleen toegestaan als de uitstoot van stikstof de natuurlijke kenmerken van beschermde Natura 2000-gebieden niet aantast.

Daarbij spelen volgorde twee onderzoeksvragen: Een passende beoordeling en extern salderen.

Als er geen interne saldering mogelijk is ingeval van stikstofdepositie is een passende beoordeling nodig om negatieve effecten uit te sluiten. De verwachting van de deskundige is dat ingeval van Trekkersveld IV negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden met een passende beoordeling.

De volgende stap is dan te bezien of met extern salderen de depositie wel opgelost kan worden. Adviesbureau Sweco is in opdracht van de gemeente bezig een dergelijk nader stikstofonderzoek te verrichten. Een dergelijke uitkomst is gelet op de verwachte stikstoftoename na realisatie van Trekkersveld IV in beginsel alleen haalbaar, als bestaande stikstofruimte van elders (zoals een stoppende veehouder die hetzelfde gebied “belast”) kan worden aangewend om de stikstofeffecten van het bedrijventerrein te mitigeren.

Enkele weken geleden zijn wij benaderd door de huidige eigenaren van de Ossenkampweg 5 en 9. Zij zijn voornemens hun bedrijfsvoering op de Ossenkampweg 5 en 9 te beëindigen. De huidige eigenaren gaven aan bereid te zijn om de twee erven en bedrijfsgebouwen aan de gemeente te verkopen (zie bijlage 1).

Hierop is in opdracht van de gemeente een rentmeester in contact getreden met de verkopende makelaar. Uit de door hen verstrekte informatie blijkt dat op de erven behoorlijk aantal stikstofrechten te liggen. Uit door de provincie Flevoland verstrekte informatie kwam hetzelfde positieve resultaat.

Aankoop biedt kansen en op gebied van stikstof waarborg in voortgang gebiedsontwikkeling; nu benutten

Het nu kunnen aankopen van deze erven met bijbehorende rechten biedt een kans om in elk geval voor de realisatie van Trekkersveld IV de noodzakelijke stikstof compensatie voorhanden te hebben.

De aan te kopen rechten laten een overschot zien nadat Trekkersveld IV extern is gesaldeerd, dit betekent dat er stikstofruimte overblijft die kan worden aangewend voor de nog nader planologisch uit te werken delen van Polderwijk-Noord. Om te bepalen of dit toereikend is moet eerst duidelijk zijn welke stikstofdepositie deze uitwerkingsgebieden in Polderwijk-Noord precies vraagt. Dit is met de uitgestelde Aeries calculator tot januari 2023 nog niet met zekerheid te zeggen, maar de stikstofruimte die overblijft zou voldoende moeten zijn om de voortgang van de woningbouwproductie te waarborgen.

Uitgangspunt bij de inzet van de te werven stikstofrechten is volgorde van behoeve van Trekkersveld IV (in verband met procedure Raad van State), woningbouw en PAS melders uit Zeewolde. Voor deze laatstgenoemde categorie zal dit in samenspraak met de provincie moeten plaatsvinden (dit is een provinciale verantwoordelijkheid) en zal de insteek zijn dat de waarde van de eventueel in te zetten rechten aan de gemeente vergoed wordt.

Vastgoed

Het aan te kopen erf met bebouwing moet volgens de huidige regelingen in relatie tot stikstofrechten behouden blijven zo lang de compensatie van de rechten wordt ingezet. Hoe tussentijds deze gebouwen ingezet en beheerd gaan worden, vergt nog een nadere uitwerking. Daarbij worden ook de financiële aspecten daarvan betrokken. Verwacht wordt dat de inkomsten de beheerslasten kunnen dekken, zodat dit kostenneutraal kan verlopen.

Argumenten

- 1.1 Een deel van de aan deze percelen verbonden stikstofrechten kan worden ingezet voor de noodzakelijke stikstofcompensatie voor het beoogde bedrijventerrein Trekkersveld IV en uitwerkingsplannen Polderwijk-Noord. Naar huidige inzichten is dit noodzakelijk om te kunnen voldoen aan (natuur)wetgeving en een op dat onderdeel voor de gemeente positieve uitspraak bij de Raad van State in de RO procedure Trekkersveld IV.*
- 1.2 De aankoop biedt waarborg voor de voortgang van ingezette gebiedsontwikkeling en mogelijk een inzet ten behoeve van PAS melders uit Zeewolde. Trekkersveld IV en de uitwerkingsplannen Polderwijk- Noord kunnen hierop het vlak van stikstof mee worden geregeld.*
- 1.3 Dit vormt het resultaat van een onderhandelingstraject. De*

rentmeester heeft het waardeoordeel waaraan het onderhandelingsresultaat is gerelateerd opgesteld. Zie bijlage 2.

Kanttelingen

- 1.1 *De volledige zekerheid van een snelle gebiedsontwikkeling is hiermee nog niet veilig gesteld.* Deze aankoop leidt voor Trekkersveld IV en uitwerkingsplannen Polderwijk-Noord waarschijnlijk tot een oplossing voor het huidige stikstof vraagstuk, andere (externe) invloeden spelen ook nog. Zo heeft Tennet onlangs afgekondigd dat de levering van elektriciteit voor nieuwe (gebieds)ontwikkelingen de eerstkomende jaren ook geen vanzelfsprekendheid is, als gevolg van gebrek aan capaciteit op het hoofdnetwerk. Dit lijkt overigens voor de Polderwijk niet aan de orde te zijn (lopende realisatie).
- 1.2 *In de kamerbrief van afgelopen vrijdag over de voortgang van het Programma Landelijk gebied en de Porthos uitspraak, wordt het idee van een voorkeursrecht t.a.v. stikstof geopperd.*
Het kabinet zet in op het met voorrang sturen op de gebruiksmogelijkheden van emissieruimte, zolang dit nodig is in het kader van gebiedsprogramma's, om regie te houden op de inzet van stikstofruimte die beschikbaar komt bij extern salderen. De komende periode werkt het kabinet uit hoe dit recht in de praktijk zal worden vormgegeven, bijvoorbeeld via beleidsregels. Dit betekent een mogelijk risico van een huidige aankoop. Voor een wettelijk voorkeursrecht vanuit het Rijk op deze aankoop is het waarschijnlijk te laat. Inschrijving van de koopovereenkomst in het Kadaster biedt daar nog een extra waarborg voor. De huidige tekst in de overeenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid van inschrijving in het Kadaster.
- 1.3 *In dezelfde kamerbrief wordt gemeld dat vanaf januari 2023 bij extern salderen 40% van de rechten moet worden afgeroomd.* In de berekeningen van de adviseur is rekening gehouden met scenario's 30% en 40%.
- 1.4 *De exacte administratieve inrichting van de stikstofrechten moet nog worden uitgewerkt.* Gedacht wordt aan een vorm van een "stikstofbank". Wie deze beheert en hoe deze exact vorm te geven zal nog nader uitgezocht moeten worden (rechten die in een bouwfase worden benut komen na realisatie immers weer vrij). Ontwikkeling in regelgeving hierover zal daarin ook verder bepalend zijn.
- 1.5 *Risico van deze aankoop.* Iedere aankoop kent risico's, zo ook deze. Gebleken is dat er aantoonbare belangstelling is voor deze locatie. Mocht om welke reden dan ook (regelgeving vanuit Den Haag, zie hierboven, of rechtelijke uitspraken kennen ook een dynamiek), de bruikbaarheid of mogelijkheden zoals die nu worden voorzien anders blijken te zijn, dan is de inschatting dat doorverkoop van het vastgoed geen probleem zal opleveren.

Financiën

Het onderhandelingsresultaat heeft geleid tot een verwervingsprijs van € 2.675.000,-- exclusief k.k. (de gemeente is geen overdrachtsbelasting verschuldigd). In bijlage 3 wordt door de rentmeester die in opdracht van de gemeente de verwerving uitvoert verslag gedaan van het proces en onderbouwing van het behaalde resultaat.

De aan te kopen locatie valt buiten de op dit moment lopende actieve grondexploitatie-complexen die aanleiding geven om tot de aankoop over te gaan (Trekkeveld IV en Polderwijk). Hoewel de aankoop is ingegeven om allereerst de realisatie van deze gebiedsontwikkelingen voort te kunnen zetten, mag om administratieve redenen vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) het aankoopbedrag (waarin naast de waarde van het vastgoed ook een waarde aan de stikstofrechten kan worden toegekend) niet direct ten laste worden gebracht van de grondexploitaties.

Voor een verdere administratieve verwerking van deze voorgenomen aankoop is o.a. een taxatie van het vastgoed op balanswaarde vereist, wat tijd vergt. Conform het BBV moet de aankoop namelijk tegen balanswaarde en niet tegen aankoopwaarde worden geactiveerd. Wanneer deze waarde bekend is, zal het verschil tussen aankoopbedrag en balanswaarde worden beschouwd als 'waarde stikstofrechten'. Meerinzicht Financiën gaat na hoe deze waarde conform BBV te verantwoorden. Wanneer deze uitwerking gereed is wordt u daarover geïnformeerd en gevraagd de daartoe noodzakelijke besluiten te nemen (geldt ook voor uw Raad).

Omdat de voorgenomen aankoop wel snel handelen vereist (er is meer belangstelling voor de locatie en met de verkoper is afgesproken in december duidelijkheid te geven), wordt nu voorgesteld het aankoopbedrag voorlopig te boeken op de balanspost "vooruitbetaalde bedragen", zodat na gereed zijn van taxaties en duidelijkheid over correcte administratieve verwerking, deze doorgevoerd kan worden. Afstemming vooraf met de accountant zal ook onderdeel van dat proces zijn.

Het eigendom brengt ook beheerskosten (belastingen, onderhoud) met zich mee. Bij de hiervoor genoemde uitwerking over beheer en gebruik van het vastgoed worden deze verder inzichtelijk gemaakt. De verwachting is dat de opbrengsten daarvan (verhuur/opbrengsten zonnepanelen) de lasten verevenen.

Effecten van het advies:

Bedrag in €	2023
Incidenteel	€ 2.675.000 + kosten koper
Structureel	

Dekking

	2023
Inzet reserve: nee Dekking is als volgt:	Zie beslispunt 2 en financiële toelichting.
Welke?	

Hoofdpijnen uitvoering

De voorbereidingen (waar onder het uitwerken van de koopovereenkomst en opstellen van de akte) om de transactie daadwerkelijk tussen uw Raadsvergadering en uiterlijk 28 februari te laten plaatsvinden, worden verder getroffen.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

G.J. Gorter

Bijlagen

1. Kaartbeelden en kadastrale gegevens aan te kopen gronden
2. Verslaglegging/verantwoording rentmeester m.b.t. verwervingsresultaat

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2022;
gehoord de commissie Bestuur, Ruimte en Samenleving van 8 december 2022



Besluit

Zeewolde

1. in te stemmen met de aankoop en het benodigde aankoopbedrag van
€ 2.675.000 en bijbehorende kosten koper voor de aankoop van de erven en
opstallen Ossenkampweg 5 en 9.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare
vergadering van 22 december 2022.

de griffier,

de voorzitter,

L. van Heezik

G.J. Gorter