Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	26 september 2024
Nummer	2024-10-09
Datum commissievergadering	8 oktober 2024
Datum raadsvergadering	22 oktober 2024

Oplegger

Zaaknummer	642577
Onderwerp	Grondtransacties agrarisch kerngebied nabij Zouteveenseweg
Portefeuillehouder	A.F. de Leede
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap ter plaatse te behouden en te versterken conform het gemeentelijk beleid en de visie op het BPL Midden-Delfland, is het voorstel middels een actief grondbeleid grondtransacties aan te gaan met een melkveebedrijf aan de Zouteveenseweg.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: Geen zienswijze in te dienen op deze grondtransacties aan de Zouteveenseweg.
Bijlage(n)	1) Vertrouwelijke bijlage met duiding en rapporten van Farmers Funding, Overwater en Kansstruct. 2) Vertrouwelijke bijlage nav behandeling in besloten commissie 8-10-2024
Advies commissie	De commissie bespreekt het voorstel en geleidt het als bespreekpunt door naar de raad. Vraagpunten: A Een nadere financiële onderbouwing; B De omvang van de tegenprestatie van de betrokkenen;

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 22 oktober 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

Midden-Delfland is een bijzonder agrarisch cultuurlandschap gelegen midden in de Randstad. Om die reden is het in 2017 aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Karakteristiek aan het landschap is het open veenweidelandschap met landbouw en natuur dat omsloten is door parkachtige recreatiegebieden en een stedelijke skyline. Dit bijzondere landschap blijft niet als vanzelf bestaan: er is een permanente ruimtelijke druk tussen de zorg voor het landschap en de dynamiek van maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Overheden en gebiedsorganisaties werken permanent toe naar een evenwicht tussen behoud en ontwikkeling: het voorkomen van sluipende verrommeling, toewerken naar een (klimatologisch) toekomstbestendig open agrarisch landschap met koe en grutto in de wei en het versterken van de recreatieve waarden voor 2,3 miljoen omwonenden.

Het agrarisch kerngebied is een omgeving waarin het publiek en het privaat domein met elkaar verweven is. Het agrarisch cultuurlandschap geeft invulling aan meerdere maatschappelijk belangen voor de regionale omgeving. Vrijwel alle grond is in handen van private partijen. Dit betekent dat de overheid beperkte instrumenten heeft in het aansturen van maatschappelijke doelen met betrekking tot het landschap. Consequentie is dat publieke en private partijen een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben om goed voor het gebied te zorgen en kansen en aanleidingen voor verbetering gezamenlijk oppakken. De samenwerking aan de Landschapstafel van het BPL Midden-Delfland is een voorbeeld hoe met draagvlak de beleving en ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden. Binnen dit perspectief moeten activiteiten in het kader van o.a. het programma Duurzaam Boer Blijven in Midden-Delfland en het project Grondinstrument worden gezien.

Meerdere ontwikkelingen zorgen er voor dat een duurzame economische exploitatie van melkveebedrijven onder druk komt te staan. In het agrarisch kerngebied aan de Zouteveenseweg bestaat het realistische risico dat een bedrijf de exploitatie moet stopzetten. De agrarische gronden waar de bedrijfsactiviteiten op worden verricht zijn in eigendom van de gemeente en worden in erfpacht uitgegeven aan dit bedrijf. Hier heeft de gemeente op basis van een actieve vorm van grondbeleid de regie bij het bewaken van de ruimtelijke kwaliteiten van dit deel van het agrarisch cultuurlandschap.

Wij willen onze gemeentelijke regierol invullen om behoud van dit agrarisch bedrijf te realiseren en een nieuwe kansrijke situatie te creëren voor het behoud en versterken van het landelijk gebied. Dit is mogelijk door de grond in erfpachtstatus aan het huidige boerenbedrijf te verkopen. Tegelijkertijd wordt die juridische verkoop gevolgd door een terugkoop door de gemeente tegen de vrije waarde in combinatie met een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar. Wij verbinden ons voorts aan de afspraak, ten behoeve van het toekomstperspectief van het bedrijf, dat wij de grond telkens weer voor 6 jaar aan het bedrijf verpachten zolang het bedrijf haar exploitatie van melkvee voert. Hiermee wordt voorkomen dat het behoud van het agrarisch kerngebied wordt overgelaten aan de vrije markt.

Door middel van deze marktconforme transacties kan het agrarische bedrijf in een extensievere vorm haar rol als drager van het gebied vervullen. Per saldo blijven de inkomsten en uitgaven voor de gemeente ongeveer gelijk. De maatschappelijke winst is dat de gemeente grip blijft houden op de ruimtelijke kwaliteit van dit centraal gelegen stukje agrarisch cultuurlandschap.

Conform het 'Handelingskader grondverwerving vanuit project Grondinstrument en investeringen vanuit project Sanering verspreid liggende glastuinbouw' uit september 2016 dienen wij grondtransacties van meer dan €500.000,00 voor een zienswijze voor te leggen aan de gemeenteraad.

Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, 1e lid onder c van de Wet open overheid, hebben wij geheimhouding opgelegd op BIJLAGE 1 in verband met vertrouwelijke bedrijfsgegevens. U ontvangt deze bijlage op basis van artikel 88, 2e lid Gemeentewet ten behoeve van uw besluitvorming.

Beoogd maatschappelijk effect

Het behouden en versterken van het agrarisch cultuurlandschap van Midden-Delfland met ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en vervullen van maatschappelijke doelstelling in regionaal verband. Dit landschap verschaft de inwoner van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag een beter klimaat voor wonen en werken.

Argumenten

(1) De maatschappelijke rol van de (melk)rundveehouderij voor het BPL Midden-Delfland

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit van het BPL Midden-Delfland tracht de gemeente Midden-Delfland op allerlei wijzen de rol van de (melk)rundveehouderij als drager van met name agrarisch kerngebied te versterken. Inspanning van alle partijen is erop gericht om de sector, onder maatschappelijke en economische druk in Nederland, een toekomstperspectief te bieden. Er wordt door de gemeente Midden-Delfland in samenwerking met partners diverse instrumenten ingezet, zoals het Omgevingsplan vanuit het wettelijk kader, en vanuit het bovenwettelijk kader o.a. het IODS Meerjarenprogramma Groen Ondernemen, een nieuwe landbouw 2021-2024 (met de programmaonderdelen Duurzaam Boer Blijven en het project Grondinstrument). Met deze inspanningen blijven we permanent sturing geven tegen dreigende ongewenste ontwikkelingen als schaalvergroting, intensivering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap als gevolg van de vrije marktwerking binnen de huidige globalisering. De inspanningen van de afgelopen jaren zijn niet zonder resultaten. Als de gemeente Midden-Delfland niet zou inspelen op de specifieke bedrijfssituatie aan de Zouteveenseweg, krijgt de werking van de vrije markt weer de ruimte met oplopende grondprijzen en mogelijk ongewenste ontwikkeling van gronden in het agrarisch kerngebied. Het gevolg is dan dat de kwaliteit van het landschap ter plaatse onder druk komt te staan (zie volgende argumenten). Aanvullend bestaat ook het risico dat de reeds gedane inspanningen aan effectiviteit afnemen, omdat het dan moeilijker woord op geloofwaardige wijze te onderbouwen waarom de gemeente voor het landschap van Midden-Delfland alles op alles zet om de rol van de (melk)rundveehouderij te faciliteren in hun maatschappelijke rol. Dit terwijl ze dan ter plaatse de toekomst van het agrarisch bedrijf aan de Zouteveenseweg over zou laten aan de vrije markt.

(2) Dit voorstel past binnen het kader van het IODS-project Grondinstrument

De doelstelling van het hierboven genoemde IODS-project Grondinstrument (zie IODS Meerjarenprogramma Groen ondernemen, een nieuwe landbouw 2021-2024) is het zo goed als mogelijk beschikbaar houden van agrarische grond voor de duurzame (melk)rundveehouderij als drager van het gebied. Binnen dit IODS-project wordt actief agrarisch grondbeleid gezien als een instrument om de rol van het (melk)rundveebedrijf ten behoeve van een agrarisch cultuurlandschap met ruimtelijke kwaliteit te faciliteren. Ten behoeve van het behoud en versterking van het waardevolle landschap aan de Zouteveenseweg wordt om die reden nu dit grondinstrument ingezet.

(3) De gemeente Midden-Delfland is erfverpachter in deze situatie

Praktisch alle grond onder het bedrijf aan de Zouteveenseweg is in erfpacht bij de gemeente Midden-Delfland. Dat gegeven verschaft ons hoe dan ook een positie in deze casus. Vanwege deze positie zal de gemeente bij elk scenario ook met de consequenties van het uiteindelijke scenario geconfronteerd worden. De ontwikkelingen hierover afwachten is dan vanuit onze bestuurlijke opdracht voor het landschap niet wenselijk.

(4) Het overlaten aan de private sector betekent risico's t.a.v. de kwaliteiten van het landschap

Indien wij niet inspelen op deze casus, dan krijgt de vrije markt vrij spel. Dat betekent dat de verstrekker van de lening de schuld opeist, die alleen te voldoen is met de verkoop van de opstallen, inclusief woonbebouwing. Het is logisch te veronderstellen dat die op de vrije markt te koop worden aangeboden. Het vinden van een koper die de stal voor agrarische doeleinden met koe in de wei gaat gebruiken is alles behalve een vanzelfsprekendheid. De huidige landelijke regels en te verwachten maatregelen in Nederland vormen een te hoge drempel voor het starten van een volwaardig (melk)rundveebedrijf met een exploitatie die de huidige stal kan dragen. Met de aankoop en behoud

van de agrarische bestemming van de gronden met een geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt dit scenario voorkomen.

(5) De locatie van het bedrijf ligt midden in het open gebied van het BPL Midden-Delfland
De locatie aan de Zouteveenseweg ligt midden in het BPL Midden-Delfland en valt daarmee in menig opzicht extra in het oog. Juist als hier de verrommeling en het verval van ruimtelijke kwaliteit toeslaat, valt dat extra op vanuit alle kanten van waaruit de bezoeker dit deel van het landschap benadert. Het gebied ter plaatse, midden in het open gebied en nabij de Eendenkooi Schipluiden met omringende natuurgebieden, is van de hoogste kwaliteit. Niet voor niets ligt het in het zogeheten kroonjuweel, een aanduiding in de provinciale Omgevingsverordening dat speciale ruimtelijke bescherming verschaft.

(6) Overheden voeren in toenemende mate een actief agrarisch grondbeleid in het landelijk gebied voor maatschappelijke doelen
Zeker met de intrede van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (hoewel het Rijk de financiële middelen voor dit dat programma heeft geschrapt) hebben overheden de rol en het belang van een actief agrarisch grondbeleid binnen het landelijk gebied voor de NPLG-doelen steeds meer onderkend. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft er onderzoek naar gedaan en de provincie Zuid-Holland voert ook daadwerkelijk een actief agrarisch grondbeleid. Een actief grondbeleid door de gemeente Midden-Delfland in deze casus kan rekenen op draagvlak bij collega-overheden, en herkend worden als het nemen van een maatschappelijke verantwoordelijkheid t.a.v. het landelijk gebied.

(7) De nieuwe privaatrechtelijke positie van de gemeente is niet minder gunstig
De gemeente dient met dit voorstel een maatschappelijk doel voor een algemeen en publiek belang. Dat neemt vanzelfsprekend niet weg dat de gemeente Midden-Delfland haar privaatrechtelijke positie als grondeigenaar nog altijd zeer kritisch zal moeten beschouwen. Deze positie is per saldo zeker niet slechter, mogelijk zelfs beter (waarbij er tevens aan toegevoegd moet worden dat het om het verbeteren van die positie niet te doen is). Toelichting: de gemeente verkoopt de grond tegen een lagere grondwaarde (vanwege erfpachtstatus) dan dat zij deze grond terugkoopt (vrije waarde), maar de nieuwe pachtprijs is hoger dan de huidige canon. Eventuele rentelasten kunnen wel aan de orde zijn maar de afspraken zullen zo worden gemaakt dat de inkomsten en uitgaven per saldo gelijk zullen blijven. Voorts verstrekt de gemeente de grond in meerjarige geliberaliseerde pacht zolang het bedrijf de exploitatie van melkvee voert. Dat laatste betekent dat de gemeente meer grip in de nabije toekomst krijgt op deze grond. Dat houdt in dat we, in overleg met het bedrijf, voor de toekomst eventueel extra maatschappelijke diensten via kwalitatieve verplichtingen kunnen koppelen aan de grond. Zou de gemeente erfverpachter blijven, dan is er feitelijk geen sprake van grip, of ontstaat er pas grip bij het aflopen van de erfpachtovereenkomst.

(8) Het bedrijf zal met de afspraken extensiveren ten opzichte van de bestaande bedrijfssituatie
Een belangrijke voorwaarde voor het willen inspelen op deze situatie is de bereidheid tot extensivering van het bedrijf bij betrokken partijen. Dit betekent dat gepaard gaand met de transacties het aantal koeien per hectare daalt. Vanzelfsprekend dient deze extensivering vanuit het oogpunt van de sluitende business case wel aanvaardbaar te zijn (zie voor business case argument 9). De gemeente Midden-Delfland voert een duurzaam landbouwbeleid (kringlooplandbouw) waarbij er zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een grondgebondenheid waarbij de afvoer van nutriënten in de vorm van mest zo weinig mogelijk hoeft te worden afgevoerd en zo optimaal mogelijk benut wordt. Extensivering biedt de kans tot de verbetering van klimaat, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en biodiversiteit, alle doelen die we met alle gebiedsdpartijen nastreven.

(9) Er is sprake van een nieuwe sluitende business case
Door Kanstruct, de adviseur van het melkveebedrijf is, op basis van de voorstellen tot transacties vanuit de gemeente Midden-Delfland alsmede de bereidheid van de bank om wederom voor een deel van de restschuld een nieuwe lening aan te gaan, met de toezegging van een gunstig rentepercentage, een herfinancieringsplan opgesteld. Farmers Funding en Advies B.V., dat het

voorstel tot transacties heeft ontwikkeld, beschouwt het nieuwe business plan als haalbaar. Rentmeesterskantoor Overwater heeft een voorstel gegeven ten aanzien van de te hanteren grondwaarden binnen het voorstel.

(10) Er zal maatschappelijk draagvlak zijn
Het is de verwachting dat er draagvlak zal bestaan bij gebiedspartijen en collega-overheden. De gebiedsorganisaties die werken aan het BPL Midden-Delfland zien en hebben het belang bij het open groene veenweidelandschap en zullen bovengenoemde argumenten onderschrijven.

Kanttekeningen

(1) Inspelen op situatie vergt inspanning van de gemeente
Het inspelen op de bedrijfssituatie nu betekent inspanningen van ons op dit moment. Echter, als er nu niet wordt ingespeeld op de situatie, betekent dit dat de gemeente juist in een later stadium alsnog méér werk zal krijgen. Ook bij de kleine kans dat er bij de bank een koper zich aandient heeft de gemeente te maken met het vraagstuk een (erf)pachtovereenkomst aan te gaan. Dat kan een complex en intensief proces zijn waarbij de gemeente goed onderzoek zal moeten doen naar de nieuwe partij. De kans is groter dat zich een koper aandient die juist niet in dit waardevolle stukje agrarisch cultuurlandschap de 'koe in de wei' wil realiseren. Dan komen vraagstukken en taken op de gemeente af over de ruimtelijke ordening, ingewikkelde gesprekken met het maatschappelijk middenveld en, in het meest ongunstigste geval, taken op gebied van juridische handhaving. Resumerend: het investeren nu in het consolideren van een bestaande situatie met partijen die bekend zijn is effectief en levert aanzienlijk minder inspanningen dan wachten tot wat iets 'wat de gemeente overkomt'.

(2) De erfpachtsituatie van de gemeente ten opzichte van het agrarisch bedrijf verschaft een zekere exclusieve benadering
Als de gemeente Midden-Delfland in deze casus niet de positie van erfverpachter had, kon zij niet de voorgestelde grondtransacties aangaan. Dat voorkomt een precedentwerking maar verschaft het melkveebedrijf ook een zekere mate van exclusiviteit. Het belang van het houden van een regierol weegt echter zwaar in deze casus. Verder loopt Het IODS Meerjarenprogramma Groen ondernemen, een nieuwe landbouw 2021-2024 eind van dit jaar af. Bij het opstellen van een nieuw uitvoeringskader zal onderzocht worden hoe agrarisch grondbeleid zo inclusief mogelijk kan worden toegepast.

Financiën

Dit voorstel past binnen het kader van het IODS-project Grondinstrument (zie IODS Meerjarenprogramma Groen ondernemen, een nieuwe landbouw 2021-2024).

De gemeente zal de uitgaven als gevolg van het saldo van grondverkoop en grondaankoop (activa) ten laste brengen van de post 'grondruilbank FCL 755001'.

De inkomsten van pacht komen ten goede van de post 'Strategische gronden 657017'. Bij de eerstvolgende periodieke begrotingswijziging zullen wij de financiële mutaties verwerken.

Communicatie en participatie

openbare besluitenlijst m.u.v. bijlagen

Vervolgstappen

Reactie college op commissiebehandeling

Zie bijlage 2