

Adviescommissie 10 juni 2015
Dagelijks bestuur 18 juni 2015
Algemeen bestuur Ter kennisgeving op 1 juli 2015

Agendapunt 12 i

Voorbereid door Fred Rodenbach, projectleider
Bijlage Brief van provincie Noord-Holland 8 april 2015 aanbod bouwblok

GAB, AANKOOP BOUWBLOK KANAALDIJK 1 BINNEN PROJECTBUDGET UITBREIDING GAB

Provincie Noord-Holland biedt het bouwblok te koop aan het recreatieschap. De aankoop maakt de ontwikkeling van het zorglandgoed mogelijk en draagt financieel bij aan een positievere exploitatie. In het Uitvoeringsplan Uitbreiding Geestmerambacht 2014-2019 is de aankoop van dit bouwblok voorzien en binnen het projectbudget is er ruimte voor. Gezien het schapsbeleid, het uitvoeringsplan en de jurisprudentie ten aanzien van het proces uittreding provincie is het onverstandig om nu niet actief door te gaan met deze locatieontwikkeling.

Het dagelijks bestuur besluit

1. In te stemmen met het schriftelijke aanbod van de provincie en dat schriftelijk aan de provincie bekend te maken;
2. Het bouwblok aan te kopen voor € 250.000;
3. Recreatie Noord-Holland opdracht te geven om te komen tot een koopovereenkomst met de provincie;
4. En Recreatie Noord-Holland opdracht te geven om in overleg met de beoogde ondernemer te komen tot een concreet voorstel voor de invulling van het zorglandgoed.

Onderbouwing besluit

Vanuit het bestaande schapsbeleid, maar ook gezien het juridische kader voor de uittreding van de provincie, moet het recreatieschap alle mogelijkheden benutten om inkomsten te genereren. Het aankopen van het bouwblok Kanaaldijk 1 is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het zorglandgoed en voor het genereren van inkomsten ter dekking van beheerkosten. Ook zijn er mogelijkheden om beheertaken in te vullen in samenwerking met de ondernemer van het zorglandgoed (Noorderhoeve). En in het zorglandgoed kunnen recreatieve functies worden ondergebracht. De besprekingen met de ondernemer zijn gevorderd en momenteel wordt een overeenkomst voorbereid.

Bijdrage aan schapsdoelen

- Versterken duurzaamheid;
- Vergroten maatschappelijk draagvlak;
- Vergroten gebruik;
- En behoud volwaardig en uniek recreatielandschap.

Financiële consequenties

	incidenteel (investering)	regulier (beheer GO/V)	dekking GAB
Lasten			
lasten derden	€	€	
bedrijfskosten schap	€ 250.000	€	Projectbudget Uitbreiding Geestmerambacht
inzet personeel RNH	€	€	
Totale lasten	€ 250.000	€	
Baten	€	€	

Juridische consequenties

Met dit besluit verplicht het bestuur zich tot aankoop van het bouwblok Kanaaldijk 1, zodat het recreatieschap afspraken kan maken met de ondernemer voor de ontwikkeling en exploitatie van het zorglandgoed.

Het besluit heeft géén negatieve juridische consequenties, ook niet ten aanzien van het proces uittreding Provincie. Gezien het juridische kader voor de uittreding van de provincie moet het recreatieschap juist alle mogelijkheden benutten om inkomsten te genereren. Anders kan dit in een later stadium van het uittredingsproces tegen het recreatieschap worden gebruikt.

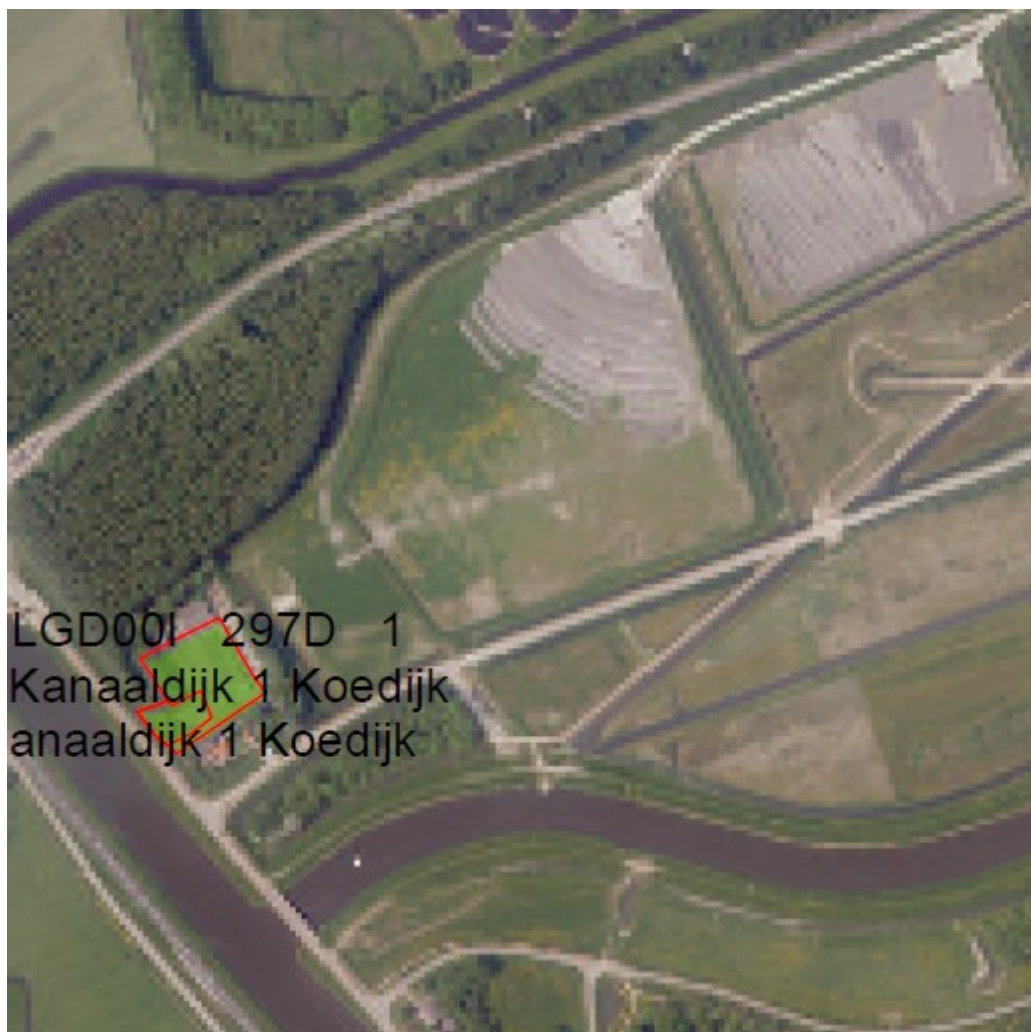
Bestuurlijke achtergrond

Vaststelling van het uitvoeringsplan 2014-2019 op 11 juni 2014 door het dagelijks bestuur, waarin de ontwikkeling van het zorglandgoed is voorzien.

Communicatie

- Aan de provincie schriftelijk bekend maken van dit besluit;
- In nader overleg met Noorderhoeve uitwerken van een voorstel voor de invulling van het zorglandgoed.
- Publiceren van dit besluit op de website voor de AB-vergadering.

Dit besluit betreft het bouwblok in de noordwesthoek van het plangebied, ingeklemd tussen het Noordhollands Kanaal en het regionaal baggerdepot / de piekwaterberging in De Druppels:



Opmerkingen AC
10 juni 2015

De juridische onderbouwing relateren aan het uittredingsproces en aangeven hoe zeker en voordelig de ontwikkeling van het zorglandgoed is.

Besluit DB
18 juni 2015

Het dagelijks bestuur besluit conform voorgesteld besluit met de toevoeging dat vóór aankoop een intentieovereenkomst wordt afgesloten.

Achtergrond bij het voorstel

Eind 2014 is de aankoop van het bouwblok besproken met mensen van de toenmalige Dienst Landelijk Gebied, die werkten in opdracht van de provincie. Beide partijen hebben onafhankelijk het bouwblok laten taxeren. Voor Geestmerambacht is dit uitgevoerd door Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters.

In de voorbesprekingen is rekening gehouden met de eigendomsgrenzen, die soms dwars door gebouwen heen gaan. Een deel van het bouwblok is namelijk al in eigendom van het Recreatieschap. Ook is rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest op enkele daken en de kosten voor sloop en sanering, geraamd op € 133.000, die bij ontwikkeling van de locatie eveneens ten laste van het uitvoeringsplan 2014-2019 kunnen worden gebracht.

Het bouwblok is nu grotendeels afgesloten. Een beperkt deel is op basis van een jaarlijkse bruikleenovereenkomst door de provincie in gebruik gegeven aan Stichting De Noorderhoeve (de ondernemer voor ontwikkeling en exploitatie van het zorglandgoed).

Argumentatie

Vanuit het bestaande beleid, maar ook gezien het juridische kader voor de uittreding van de provincie, moet het recreatieschap alle mogelijkheden benutten om inkomsten te genereren. Anders kan dit in een later stadium van het uittredingsproces tegen het recreatieschap worden gebruikt.

Het aankopen van het bouwblok is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het zorglandgoed en voor het genereren van inkomsten ter dekking van beheerkosten, zoals is gepland conform het Uitvoeringsplan 2014-2019. Ook zijn er mogelijkheden om beheertaken in te vullen in samenwerking met de ondernemer van het zorglandgoed (Noorderhoeve). In het plan voor het zorglandgoed worden ook recreatieve functies opgenomen. Dit besluit draagt dus bij aan alle doelen van het recreatieschap.

De besprekingen met de ondernemer zijn gevorderd en momenteel wordt een overeenkomst voorbereid.

De kosten voor de aankoop worden gedekt uit provinciale subsidie voor de uitbreiding van Geestmerambacht. Ook de kosten voor sloop en sanering van het bouwblok, kunnen ten laste worden gebracht van dat projectbudget.

Vervolg

- Aan de provincie schriftelijk bekend maken van dit besluit;
- Uitwerken en aangaan van de koopovereenkomst;
- In nader overleg met Noorderhoeve uitwerken van een voorstel voor de invulling van het zorglandgoed. Dit voorstel zal weer aan het dagelijks bestuur worden voorgelegd, inclusief een plan van aanpak voor de sloop, sanering en herbouw.

Akkoord programmamanager	Gerben Houtkamp
In overleg met manager Advies	Wim Nieuwenhuis

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Recreatieschap Geestmerambacht
De heer. F. Rodenbach
Postbus 2571
2002 RB HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

W. Schuur

BEL/GOG

Doorkiesnummer (023) 514

schuurw@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: verkoop erf Kanaaldijk 1 te Koedijk

Geachte heer Rodenbach,

In 2014 heeft er met u als medewerker van het recreatieschap overleg plaatsgevonden in zake de verkoop van het erf gelegen aan de Kanaaldijk 1 1832-AA te Koedijk. Dit object is kadastraal bekend als Langedijk sectie I nummer 398 en is groot 44 are en 40 centiare. Het recreatieschap is voornemens dit erf te gaan ontwikkelen tot een zorglandgoed, inclusief bewoning, in samenhang met de omliggende gronden welke in eigendom zijn van het recreatieschap. In deze brief willen wij de voorwaarden waaronder de transactie wordt gesloten aan u meedelen. Reden hiervoor is dat de onderhandeling door medewerkers van DLG zijn gedaan, in afstemming met ons. Nu DLG niet langer bestaat en het object inmiddels op onze naam staat, zullen wij de onderhandeling en afronding overnemen. Het navolgende is, zo hebben wij doorgekregen van de DLG-ers, in gezamenlijkheid met het u overeengekomen:

1. Het erf Wempe plaatselijk bekend Kanaalweg 1 te Koedijk wordt door de provincie Noord-Holland verkocht aan Recreatieschap Geestmerambacht voor een bedrag van € 250.000,-
2. Het doel van de verkoop is de vestiging van een zorglandgoed op het terrein;
3. Het perceel wordt geleverd in huidige staat en vrij van huur of pacht;
4. In de koopovereenkomst wordt een meerwaardeclausule opgenomen voor het geval er in plaats van een zorglandgoed een andere (duurdere) bestemming wordt gerealiseerd. Hierbij wordt een verdeelsleutel van 50/50 voor de meerwaarde gehanteerd;

Verzenddatum

- 8 APR. 2015

Kenmerk

580503/591863

Uw kenmerk

n.v.t

GAB Recreatie T&W Noord-Holland N.V.		
Ingekomen - 9 APR. 2015		
No. 20150691		
doss.nr.		
Aan	par.	d.d.
FR		
HL		

cc

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

Indien het recreatieschap schriftelijk middels een brief aangeeft dat zij kan instemmen met bovengenoemde voorwaarden zal de overdracht van onderhavig object zo spoedig mogelijk concreet gestalte krijgen middels een op te stellen definitieve verkoopovereenkomst.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd;

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Directeur Beleid
T. Kampstra

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.