



Deze nota betreft het thema 'wateroverlast'

De kans op wateroverlast neemt door klimaatverandering toe. Het systeem om het water af te voeren loopt tegen zijn grenzen aan, waardoor ingrepen in de ruimtelijke inrichting nodig zijn.

VV-besluitnota

Registratienummer:
18.082086

De verenigde vergadering

besluit:

1. De voor het project Piekberging Haarlemmermeer aangekochte percelen akkerbouwgrond met perceelnummers AG1593 en AG1596 in de gemeente Haarlemmermeer als compensatiegrond in te zetten en te verkopen aan de heer W. van Reeuwijk te Abbenes.

Context

1. Zowel het projectplan "Piekberging Haarlemmermeer" als het op het project van toepassing zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Zuid Waterpiekberging" zijn onherroepelijk. In het projectplan is omschreven dat de benodigde gronden voor de piekberging in eigendom van Rijnland verworven moeten worden om de functie van de berging te kunnen realiseren en optimaal te kunnen benutten.
2. Het project Piekberging Haarlemmermeer ligt in de zuidelijke punt van de Haarlemmermeerpolder en beslaat een oppervlakte van 67 ha. Voor deze 67 ha is in 2012 een grondstrategieplan opgesteld dat is vastgesteld door het college. De te volgen strategie voor de grondverwerving is om de gronden tijdig in eigendom te krijgen. Rijnland is vervolgens gestart met de minnelijke verwerving van de gronden en heeft zo van twee van de drie eigenaren de benodigde gronden aangekocht.
3. Op dit moment staat Rijnland op het punt om met de derde eigenaar tot een overeenkomst te komen waarbij de laatste benodigde gronden verworven worden en de indertijd speciaal voor dat doel verworven compensatiegronden in de nabijheid van het projectgebied worden aangeboden. De hieruit voortkomende minnelijke overeenkomst betreft:
 - a. verkoop van perceel AG 368, groot 16,8 door de particuliere eigenaar aan Rijnland (zie bijlage 1);
 - b. verkoop van de compensatiegronden AG 1593 (27,9 ha) en AG 1596 (0,1 ha), samen groot 28 ha door Rijnland aan de particuliere eigenaar (zie bijlage 2).
4. Om er zeker van te zijn dat de gronden voor de piekberging wel tijdig beschikbaar zijn voor de aanleg van de piekberging, is destijds met een onteigeningstraject gestart parallel aan het lopende minnelijke traject. Hiervoor heeft u op 21 september 2016 een kroonbesluit tot onteigening aangevraagd op basis van art. 78 Onteigeningswet. Dit Kroonbesluit is op 19 augustus 2017 vastgesteld.
5. Met de grondeigenaar is onderhandeld en overeenstemming bereikt over de ruil van 16,8 ha grond op voorwaarde van de grondeigenaar dat Rijnland daarbij het overige deel van het compensatieperceel zou verkopen aan de grondeigenaar. Rijnland is hiermee akkoord gegaan mits de huidige marktwaaarde voor de overige grond wordt betaald.

6. Hiermee zet Rijnland de grond in waarvoor het is aangekocht, namelijk voor een ruilovereenkomst met een van de grondeigenaren en de verkoop van het overige deel tegen de huidige marktwaarde.
7. De te verkopen percelen AG 1593 en AG 1596 zijn in januari 2018 getaxeerd op een waarde van € 8,50 per m2 bij verkoop van het gehele oppervlakte in een keer. (Bij opdeling van perceel AG 1593 daalt de waarde per m2 naar € 8,25.) ofwel € 2.379.558,- voor beide percelen samen. Na aftrek van het bedrag voor schadeloosstelling, aankoop van perceel AG 368 en bijkomende kosten van € 1.600.000,- blijft een bedrag van € 779.558,- over voor de grondeigenaar om te betalen aan Rijnland.
8. Op basis van Art. 77 van de Waterschapswet ligt de beslissingsbevoegdheid voor de verkoop van 28 ha grond bij u als Algemeen Bestuur van het hoogheemraadschap.

Argumenten

1.1 Met de overeenkomst wordt zowel bereikt dat Rijnland eigenaar wordt van de benodigde gronden, als dat de betrokken grondeigenaar volledig wordt gecompenseerd.

1.2 Het resterende deel van de gronden, die Rijnland niet nodig heeft, wordt tegen de marktwaarde verkocht.

In januari 2018 zijn de compensatiepercelen getaxeerd op een bedrag van €8,50 per m2. Dit is ook het bedrag dat Rijnland nu ontvangt voor deze grond.

1.3 De gronden zijn tijdig beschikbaar voor Rijnland voor de aanleg van de piekberging.

Met deze transactie zijn de gronden beschikbaar in de tweede helft van 2018. Dit is op tijd voor de start van de uitvoeringsfase die op dit moment begin 2019 wordt voorzien.

Risico's

1.1 Enkele details rond de verkoop van de compensatiepercelen moeten nog worden uitgewerkt.
Dit leidt mogelijk alsnog tot complicaties waardoor de verkoop van de compensatiepercelen niet door gaat. Het is echter ook voor de grondeigenaar noodzakelijk om tot een overeenkomst te komen om de continuïteit van zijn bedrijf te garanderen. Daarnaast kan Rijnland altijd nog besluiten de compensatiepercelen op de grondmarkt aan te bieden.

1.2 De grondeigenaar krijgt de financiering niet rond

Rijnland heeft geen invloed op de financiering van de grondeigenaar aan wie de betreffende ruilpercelen verkocht zullen worden. Mogelijk krijgt deze grondeigenaar de financiering voor de aankoop van de percelen niet rond. De verkoop gaat dan niet door, maar Rijnland kan de grond dan verkopen aan andere partijen.

1.3 Bij afwikkeling van de transactie treden complicaties op

De mogelijkheid bestaat dat bij de afwikkeling van de transactie complicaties optreden die we vanuit Rijnland nu nog niet kunnen voorzien en dat die complicaties de verkoop in de weg staan. Ook in dit geval kan Rijnland dan besluiten de grond te verkopen aan andere partijen.