



GS-brief

Datum

10 november 2023

Zaaknummer

2020-002253

Inlichtingen bij

Provincieloket

026 359 99 99

post@gelderland.nl

Blad

1 van 10

Openbaar nadat belanghebbenden zijn geïnformeerd

Onderwerp

Vaststellen voorkeursvolgorde belangstellenden agrarisch bedrijf Veldweg 44/46 Doornspijk

Beslispunten

- Verkoopprocedure agrarisch bedrijf Veldweg 44/46 Doornspijk voortzetten
- Voorkeursvolgorde belangstellenden agrarisch bedrijf Veldweg 44/46 Doornspijk vaststellen
- Statenbrief vaststellen conform concept

Bevoegdheidengrondslag

- Artikel 158, eerste lid, onder e, Provinciewet

Ambitie en thema

- Ambitie 2 Vitaal Platteland

Portefeuillehouder

Helga Witjes en Harold Zoet

Afdeling

Gebiedsontwikkeling en Uitvoering

Samenvatting t.b.v. openbare besluitenlijst

Gedeputeerde Staten hebben besloten de verkoopprocedure van het agrarische bedrijf aan de Veldweg 44/46 in Doornspijk voort te zetten en hebben de voorkeursvolgorde van kandidaten vastgesteld. Het bedrijf bestaat uit een agrarisch erf met bedrijfsopstallen en 2 bedrijfswoningen. Bij het bedrijf hoort circa 197 hectare cultuurgrond, waarvan ongeveer 171 hectare biologisch gecertificeerd is. Het voornemen is om het erf en de gebouwen en ongeveer 106 hectare cultuurgrond, waarvan 104 hectare SKAL (biologisch) gecertificeerd, aan de voorkeurskandidaat te verkopen. De voorkeurskandidaat voor aankoop van het bedrijf is een biologisch agrarisch bedrijf uit de omgeving, welke de agrarische activiteiten op de huidige vestigingslocatie zal beëindigen en zal voortzetten op de locatie aan de Veldweg. Deze kandidaat zal zich op de locatie aan de Veldweg inzetten voor een biologische, natuurinclusieve bedrijfsvoering. Onderdeel daarvan is de uitvoering van agrarisch natuurbeheer, waaronder versterking en waar mogelijk uitbreiding van het huidige weidevogelbeheer.

De voorkeurskandidaat is daarnaast een PAS-melder. Met het beëindigen van de agrarische activiteiten op zijn huidige vestigingslocatie wordt de vergunning voor die locatie, waar de PAS melding op rust, ingetrokken. Door het intrekken van deze vergunning, kan de PAS-situatie worden opgelost. Verplaatsing van het bedrijf van deze kandidaat zorgt daarbij voor een reductie in vergunde stikstofvracht op zowel de oude bedrijfslocatie als op de locatie aan de Veldweg.

Datum
10 november 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
2 van 8

Van de 91 hectare cultuurgrond die buiten deze transactie wordt gehouden, wordt ongeveer 14,5 hectare ingezet voor natuurontwikkeling en ruim 76 hectare voor een gebiedsproces in de polder Oosterwolde, waar alle belangstellenden voor ruilgronden die zich in de openbare verkoopprocedure hebben gemeld aan kunnen deelnemen.

Door het bedrijf en bijbehorende gronden op deze wijze in te zetten, wordt de grootste bijdrage geleverd aan het op integrale wijze realiseren van de provinciale doelen zoals benoemd in de verkoopbrochure.

1 Aanleiding (inleiding) / bestaand beleid

Eind 2021 bent u na aankoop eigenaar geworden van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Veldweg 44/46 te Doornspijk. Het bedrijf bestaat uit een agrarisch erf met bedrijfsopstallen en 2 bedrijfswoningen. Bij het bedrijf hoort circa 197 hectare cultuurgrond, waarvan ongeveer 171 hectare SKAL-gecertificeerd is¹. Het betrof de strategische aankoop van een locatie uit oogpunt van agrarisch toekomstperspectief. De inzet van de locatie heeft als doel het bijdragen aan het realiseren van verschillende provinciale doelen verbonden aan de integrale Gelderse Maatregelen Stikstof, waaronder stikstofreductie, natuurherstel, en verduurzaming en versterking van de landbouw. Deze doelen zijn vertaald naar het Programma van eisen en wensen om de voorstellen van belangstellenden te toetsen.

In 2022 heeft u het bedrijf middels een uitgebreide verkoopbrochure en bijbehorend programma van eisen en wensen openbaar te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden tot 30 september 2022 een aankoopvoorstel indienen.

Complicatie

Op 12 juni 2023 heeft het ministerie van LNV de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus) gepubliceerd. In deze regeling hanteert het ministerie van LNV een drempelwaarde van 2.500 mol stikstof per jaar. Dit betekent dat - onder deze regeling - veehouderijlocaties die binnen 25 kilometer rond de onderneming, minimaal 2500 mol stikstofdepositie per jaar veroorzaken op stikstofgevoelig Natura 2000-areaal - waarop momenteel de kritische depositiewaarde wordt overschreden – worden aangemerkt als locatie met piekbelasting.

Voor het aangeboden bedrijf aan de Veldweg geldt dat het op basis van de vigerende vergunning qua stikstofdepositie boven de drempelwaarde uit de LBV+ uitkomt, en daarmee onder deze regeling kwalificeert als locatie met piekbelasting. De totale vergunde stikstofvracht van de locatie bedraagt 11721 mol/jaar, dat is een overschrijding van de drempelwaarde van 8851 mol/jaar. Over de gevolgen van deze complicerende factor in de afweging over de inzet van de locatie heeft u nog geen besluit genomen.

U maakt middels deze GS brief allereerst een keuze over het vervolg van de verkoopprocedure of inzet van deze locatie voor de LBV-plus regeling. Daarna wordt de voorkeursvolgorde bepaald van de inschrijvingen.

¹ Stichting Keur Alternatief, ingesteld door het Rijk met als oogmerk toezichthouder op biologische productie

2 Inhoud voorstel / argumenten voor en tegen

Gevolgte procedure

In totaal hebben 14 partijen belangstelling getoond voor aankoop van het bedrijf (erf en opstallen met minstens 100 hectare). Daarnaast hebben bijna dertig partijen belangstelling getoond voor aankoop van losse percelen. Alle getoonde belangstelling is beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten uit de verkoopbrochure.

Eén van deze uitgangspunten is prioritering van verkoop van het bedrijf (erf en opstallen met minimaal 100 hectare) boven de losse verkoop van veldkavels. Belangstellenden voor losse percelen zijn in december 2022 geïnformeerd dat, alvorens te besluiten over verkoop van losse veldkavels, er eerst overeenstemming wordt gezocht met een kandidaat over aankoop van het bedrijf.

De ingediende voorstellen zijn allereerst beoordeeld op geldigheid. Dit heeft ertoe geleid dat zowel vier belangstellenden voor het gehele bedrijf als vier belangstellenden voor losse kavels zijn afgewezen wegens het niet tijdig of onjuist indienen van hun voorstel. Hierover hebben betrokken partijen in januari 2023 bericht gehad.

In april en mei 2023 zijn met de tien belangstellenden met een geldig voorstel voor aankoop van het bedrijf informatieve gesprekken gevoerd. In deze gesprekken konden belangstellenden hun voorstel nader toelichten. Hierna zijn de belangstellenden in de gelegenheid gesteld om hun initiële voorstel schriftelijk aan te vullen of nader toe te lichten. Op basis van de uitgangspunten van de brochure, zijn de 10 voorstellen voor aankoop van het bedrijf - inclusief eventuele aanvullingen - inhoudelijk beoordeeld.

Op 19 juli 2023 zijn de tien belangstellenden voor het bedrijf geïnformeerd over de kwalificatie van de locatie aan de Veldweg als locatie met piekbelasting onder de LBV+ regeling.

Vervolg procedure: twee mogelijke sporen

U neemt een besluit over het vervolg van de verkoopprocedure. Hiervoor kunt u twee verschillende sporen volgen: (1) staken verkoopprocedure i.h.k.v. de landelijke Aanpak Piekbelasting en (2) voortzetten lopende verkoopprocedure met het vaststellen van de voorkeursvolgorde van kandidaten.

U besluit de verkoopprocedure voort te zetten. De ontvangen voorstellen inzake de verkoopprocedure zorgen voor een breder doelbereik van provinciale doelen (naast stikstof, ook natuur en landbouwontwikkeling/-versterking) in spoor 2 dan het onderbrengen van de locatie onder de landelijke Aanpak Piekbelasting in spoor 1.

Vervolg spoor 2: Vaststellen voorkeursvolgorde van kandidaten

Uit de eerdergenoemde inhoudelijke beoordeling van de aankoopvoorstellen zijn de drie kandidaten geselecteerd die met hun voorstel het hoogste scoren op de onderscheidende

Datum
10 november 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
4 van 8

criteria in de verkoopbrochure en daarmee de grootste bijdrage leveren aan het realiseren van de doelen.

Omdat deze drie kandidaten elk een verschillende inbrengpositie hebben en een verschillende bijdrage kunnen leveren, is het uit oogpunt van zorgvuldige belangenafweging wenselijk dat uw college een besluit neemt over de voorkeursvolgorde van de kandidaten. Verdere gesprekken met kandidaten worden via deze voorkeursvolgorde gevoerd.

De namen van de kandidaten worden in deze openbare brief niet genoemd. Bij deze brief hoort een niet-openbare bijlage waarin de namen van de kandidaten en overige vertrouwelijke (strategische) informatie is opgenomen.

De voorkeursvolgorde komt voort uit de volgende motivering.

Voorstellen kandidaten in het kort

Kandidaat 1

Betreft een biologisch agrarisch bedrijf uit de omgeving. Het voorstel omvat beëindiging van de agrarische activiteiten op huidige locatie en voortzetting daarvan op de locatie aan de Veldweg. Aan de Veldweg wil het bedrijf onder meer waterbuffels gaan houden. Hun visie ziet op duurzame, biologische bedrijfsvoering.

Kandidaat 2

Het voorstel van deze kandidaat omvat plannen voor een in de omgeving breed gedragen gebiedsproces. Deze kandidaat betreft een collectief van boeren, welke in hun voorstel stellen dat de ruimte in het gebied die wordt gecreëerd door de aankoop van de gronden van de locatie aan de Veldweg, hen de mogelijkheid geeft om te extensiveren en om meer in te zetten op agrarisch natuurbeheer.

Onderdeel van het voorstel is de ruiltransactie en verplaatsing van het bedrijf van één van de deelnemende boeren van de huidige locatie naar de locatie aan de Veldweg.

Kandidaat 3

Het voorstel ziet op een bedrijfsverplaatsing van de melkveehouderij op de huidige locatie in Flevoland naar de locatie aan de Veldweg, mogelijk middels een ruiltransactie met de provincie. De huidige maatschappelijke activiteiten (o.a. boerderij- en voedseleducatie) wensen zij aan de Veldweg voort te zetten en uit te breiden en ze willen inzetten op natuurinclusieve bedrijfsvoering.

Beoordeling voorstellen

De voorstellen van de kandidaten zijn beoordeeld aan de hand van de onderscheidende criteria uit de verkoopbrochure. In onderstaande tabel wordt per onderscheidend criterium de beoordeling weergegeven. De score wordt weergegeven met de symbolen:

+/+ (scoort hoger/gelijkwaardig positief), +/- (scoort minder),

-/- (scoort niet/negatief/onbekend).

Onderdeel	Kandidaat		
	1	2	3
<i>Verduurzaming landbouw (grondgebruik)</i>			
• Behoud SKAL certificering	+/+	-/-	-/-
• Behoud/versterking weidevogelgebied	+/+	+/+	+/+
• Korte keten	+/+	+/+	+/+
• Inzet op natuurinclusieve bedrijfsvoering	+/+	+/+	+/+
• Extensivering	+/+	+/+	+/+
• Weidegang	+/+	+/+	+/+
• Publieksvriendelijk/educatie	+/+	+/+	+/+
• Landbouwstructuur	+/+	+/+	-/-
• Overig (o.a. bodembeheer, waterbeheer, koolstofopslag)	+/+	+/+	+/+
<i>Stikstof</i>			
• Reductie elders (vracht in mol/jaar)	+/- 5.425*	+/+ 12.634**	+/- 10.320**
• Reductie Veldweg (vracht in mol/jaar)	+/+ 4.240	-/- 0	-/- 0
• Oplossen PAS situatie	+/+	+/-	+/-
<i>Natuurversterking</i>			
• Inbreng percelen voor (in-)directe natuurontwikkeling (GNN)	+/+	-/-	-/-
<i>Juridisch/financieel</i>			
• Kan/wil marktconform handelen	+/+	+/+	+/+
• Geen risico financieel verlies op aankoop inbrenglocatie	+/+	-/-	-/-
• Transactie staatssteunproof	+/+	-/-	-/-

* Betreft vergunning met PAS-melding, de stikstofvracht van de referentiesituatie vóór PAS-melding bedraagt 1.752 mol/jaar

**Effect wordt bereikt door het intrekken van de vergunning van de inbrenglocatie. Voor aankoop van de inbrenglocatie door de provincie ontbreekt echter een afdoende staatssteunkader.

Datum
10 november 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
6 van 8

Conclusie beoordeling

Op basis van voorgaande afweging is *kandidaat 1* de voorkeurskandidaat voor aankoop van het erf met gebouwen en ca. 106 ha cultuurgrond (relatief dichtbij de bedrijfslocatie gelegen), waarvan ca. 104 ha SKAL gecertificeerd. Deze kandidaat scoort alles afwegende het hoogste en levert daarmee de grootste bijdrage aan het op integrale wijze realiseren van de provinciale doelen zoals **benoemd** in de verkoopbrochure. Hierbij doen zich voor de provincie geen financiële risico's en geen risico op staatssteun voor.

De locatie wordt dan als volgt ingezet:

Totale omvang locatie Veldweg	Erf/gebouwen/kavelpad (4 ha) 197 ha cultuurgrond
Verkoop aan <i>kandidaat 1</i>	Erf/gebouwen/kavelpad (4 ha) 106 ha cultuurgrond
Natuurontwikkeling	14,5 hectare cultuurgrond
Gebiedsproces polder Oosterwolde	76,5 hectare cultuurgrond

Programma Natuur ziet kansen voor natuurontwikkeling op een zestal percelen behorende bij de locatie aan de Veldweg met een totale oppervlakte van ca. 14,5 ha. Deze gronden worden nu niet verkocht.

De resterende ruim 76 ha cultuurgrond die buiten deze transactie wordt gehouden, is grotendeels gelegen in de polder Oosterwolde. U heeft de intentie deze gronden -middels kavelruil of ruilverkaveling- in te zetten voor een integraal gebiedsproces, waar alle belangstellenden voor ruilgronden die zich in de openbare verkoopprocedure hebben gemeld aan kunnen deelnemen.

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de verkoopprocedure.

3 Consequenties

- Financieel

Toelichting consequenties

Er is op dit moment zowel bij het staken als bij het voortzetten van de verkoopprocedure nog niet direct sprake van een transactie. Deze volgt in beide gevallen later in het proces. Voor de financiële dekking heeft u destijds gebruik gemaakt van middelen uit de Reserve Natuur, welke bestemd zijn voor gebruik in de jaren 2025-2027. De verwachting is dat er geen verlies wordt geleden op de oorspronkelijke aankoop. Door de verkoop van de locatie verwacht u daarmee deze gelden tijdig (dat wil zeggen voordat de middelen gebruikt moeten worden voor natuur) terug te kunnen laten vloeien.

- Juridisch

Datum
10 november 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
7 van 8

Toelichting consequenties

Aankoop van de aangeboden inbrenglocatie van kandidaat 2 of kandidaat 3 met als doel om de agrarische activiteiten aldaar te beëindigen en de vergunning in te trekken, leidt in het huidige juridische kader tot staatssteun. Het betreft namelijk een grondtransactie die feitelijk een middel is om agrarische bedrijfsactiviteiten te kunnen beëindigen.

Dit brengt zowel voor de betrokken ondernemingen als de provincie substantiële risico's met zich mee. Het financiële risico van schendingen van het staatssteunrecht ligt grotendeels bij de onderneming/tegenpartij. In het uiterste geval moet de steun in zijn geheel worden terugbetaald inclusief de daarover genoten rente. Compensatie voor die gevolgen is niet of alleen beperkt mogelijk. Het risico voor de provincie is naast politiek-bestuurlijk ook financieel. Als terugbetaling door de betrokken onderneming niet mogelijk is, komt dat namelijk voor rekening van de provincie.

Het is mogelijk om deze risico's te voorkomen door de transactie ter goedkeuring voor te leggen aan de Europese Commissie (EC). De EC kan de steun bestempelen als geoorloofd. Echter, de kans is aanwezig dat de EC geen goedkeuring verleent, omdat deze transacties niet voldoen aan alle voorwaarden uit de Landbouwrichtsnoeren, waaronder de voorwaarde van een doorstartverbod. Daarnaast betreft het een ingewikkelde en langdurige procedure.

4 Risico's

Bij besluit van uw college tot het benoemen van kandidaat 1 als voorkeurskandidaat zullen de andere gegadigden mogelijk een andere positie jegens de provincie innemen. Daarnaast kan het invloed hebben op het draagvlak in de omgeving om later deel te nemen aan het voorgestelde gebiedsproces.

5 Vervolgproces en communicatie

De tien belangstellenden voor het bedrijf (erf/opstellen en min. 100 hectare) worden schriftelijk geïnformeerd over het vaststellen van de voorkeursvolgorde.

De onderhandelingen met de kandidaat op de eerste plek starten. Wanneer er geen overeenstemming wordt bereikt, starten onderhandelingen met nummer twee, enzovoort. Het voornemen is om de eigendomsoverdracht in 2024 plaats te laten vinden.

Met bijgevoegde Statenbrief informeert u Provinciale Staten.