



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon

T.a.v. (voorzitter)

Essendijk 24

3161 EE RHOON

Uitsluitend verzenden per e-mail:

info@buitenland-van-rhoon.nl

Onderwerp

Reactie op uw brief d.d. 21 december 2021

Geachte

Bij brief van 21 december jl. heeft de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon (hierna: de gebiedscoöperatie) aan ons verzocht om maatwerk toe te passen bij de verwerving van de gronden van de zittende agrariërs in het projectgebied. Meer in het bijzonder zou de gebiedscoöperatie willen dat de provincie naast een volledige schadeloosstelling aan hen een voorkeurspositie biedt om toch hun bedrijf voort te zetten in het gebied.

Wij kunnen begrijpen dat u vanuit de belangen van uw leden aandacht vraagt voor maatwerk in het grondverwervingsproces. In onze samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de verwerving van gronden in het Buitenland van Rhoon de verantwoordelijkheid is van de provincie. Deze rolverdeling is onder meer van belang, aangezien zowel leden van de coöperatie als van het bestuur van de coöperatie persoonlijke belangen kunnen hebben bij de grondverwerving.

In een ambtelijk overleg op 7 december 2021 zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden omtrent het maatwerk waar u om vraagt reeds aan u toegelicht. In het overleg is daarnaast vanuit de provincie de handreiking gedaan om eventuele uitdagingen die er liggen totdat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en er één of meerdere partijen uit de markt kunnen worden geselecteerd gezamenlijk het hoofd te bieden. Zodat de realisatie van de maatregelen uit het Streefbeeld tijdig kan plaatsvinden.

Volledigheidshalve zullen wij hierna een korte reactie geven op uw verzoek.

Mogelijkheden zittende ondernemer

De Provincie Zuid-Holland heeft de zittende ondernemers in het Buitenland van Rhoon gedurende de periode vanaf 2017 steevast twee opties geboden:

1. Zij hebben de mogelijkheid om hun gronden te verkopen aan de provincie tegen een volledige schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet, of

Gedeputeerde Staten

Contact

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2022-799017237

DOS-2007-0007830

Uw kenmerk

Bijlagen

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



2. Zij kunnen ervoor kiezen om tot zelfrealisatie over te gaan, hetgeen betekent dat zij hun bedrijf in gewijzigde vorm voort zullen zetten in het gebied.

Indien een zittende ondernemer kiest voor de eerste optie, dan zou de provincie de gronden verwerven tegen een volledige schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet. Kort gezegd betekent dit dat niet alleen de waarde van de gronden wordt vergoed, maar bijvoorbeeld ook de bijkomende kosten van het kunnen oprichten van een nieuw bedrijf op een andere locatie. Voor de verworven gronden in het Buitenland van Rhooen zouden nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden één of meerdere partijen uit de markt kunnen worden geselecteerd om op die gronden vanaf het daartoe bestemde bouwvlak het Streefbeeld te realiseren. Indien een zittende ondernemer zou kiezen voor de tweede optie, zijnde zelfrealisatie, dan zou de ondernemer in overleg met de gebiedscoöperatie moeten komen tot een plan voor het ombouwen van zijn bedrijf binnen de kaders van het Streefbeeld en de samenwerkingsovereenkomst. In dat geval zou de ondernemer ook een tegemoetkoming in planschade worden geboden voor de waardevermindering van zijn bestaande bedrijf en bijbehorende eigendomsgrond.

De afgelopen jaren hebben nagenoeg alle agrarische ondernemers in het gebied na intensieve gesprekken gekozen voor de eerste optie. Dit heeft inmiddels geleid tot overeenstemming over de aankoop van ca. 373 ha. in het plangebied waarop - conform het bepaalde in de samenwerkingsovereenkomst – na beëindiging van het (voortgezet)gebruik door de gebiedscoöperatie het Streefbeeld kan worden gerealiseerd.

Gevraagde mogelijkheid

In de brief vraagt u als gebiedscoöperatie in feite – onder de noemer van 'maatwerk' - om af te wijken van de twee hiervoor genoemde opties. Het gaat er dan om dat de zittende ondernemer naast een volledige schadeloosstelling ook een voorkeurspositie zou moeten worden geboden om zijn bedrijf in gewijzigde vorm voort te zetten.

Wij wijzen er ten eerste op dat bij de grondverwerving in het Buitenland van Rhooen bij uitstrek maatwerk wordt toegepast. Zo wordt een op maat gesneden aanbod uitgebracht en worden de voorwaarden die daaraan zijn verbonden waar mogelijk afgestemd op de wensen en situatie van de zittende ondernemer.

Een volledige schadeloosstelling wordt betaald voor het verwerven van het bedrijf en de gronden in het geval een ondernemer vertrekt, ter vermijding van een onteigening. Zoals hiervoor is aangegeven, bevat een volledige schadeloosstelling daarom ook schadecomponenten die zijn ingegeven door de noodzaak om het bedrijf te verplaatsen en elders opnieuw op te richten. Gelet hierop, bestaat er geen rechtvaardiging om een volledige schadeloosstelling te betalen indien een zittende ondernemer van plan zou zijn om zijn bedrijf ter plaatse in gewijzigde vorm voort te zetten.

Uiteraard kan een zittende ondernemer die tegen een volledige schadeloosstelling is uitgekocht niet de mogelijkheid worden ontzegd om vervolgens mee te dingen naar een nieuwe positie in het gebied. De provincie en de gebiedscoöperatie dienen bij de uitgifte van gronden in het

Buitenland van Rhoon echter een level-playing-field te waarborgen tussen degenen die interesse hebben in deze gronden. Dit betekent ook dat een nieuwe ondernemer een gelijke kans dient te hebben om deze gronden te verwerven.

Op 14 september 2016 hebben Provinciale Staten als onderdeel van het besluit een amendement (A538) aangenomen waarin als randvoorwaarde is gesteld dat de toetredingscriteria van de gebiedscoöperatie zouden worden verruimd zodat een ieder die een fysieke actieve bijdrage levert aan de realisatie van de doelen in het gebied, dit via de gebiedscoöperatie kan doen. De statuten van de gebiedscoöperatie zijn daarop aangepast en ook in de samenwerkingsovereenkomst is dit punt geborgd.

Er bestaat dan ook geen rechtvaardiging om een (voormalige) zittende ondernemer een voorkeurspositie te geven bij deze uitgifte. Dit geldt temeer voor een zittende ondernemer die is uitgekocht, nu hij voor het verlies van zijn gronden en opstallen immers reeds is gecompenseerd met een volledige schadeloosstelling.

Het verzoek van de gebiedscoöperatie om zittende ondernemers naast een volledige schadeloosstelling een voorkeurspositie te geven, achten wij dan ook niet in overeenstemming met het level-playing-field dat is afgesproken in artikel 10.3 van de samenwerkingsovereenkomst. Een ondernemer die is uitgekocht dient dezelfde concurrentiepositie te hebben als andere ondernemers die een positie in het gebied willen verkrijgen.

Strijdig met gelijkheidsbeginsel en verbod op staatssteun

De provincie ziet ook buiten de kaders van de samenwerkingsovereenkomst juridisch gezien geen mogelijkheid om aan het verzoek van de gebiedscoöperatie tegemoet te komen. Daarvoor bestaan meerdere redenen.

In de eerste plaats zou de provincie in voorkomend geval het gelijkheidsbeginsel schenden. De overheid moet bij de uitgifte van grond namelijk gelijke kansen bieden aan de geïnteresseerde partijen. De Hoge Raad heeft dit recent ook nog uitgesproken (zie het Didam-arrest, zie ECLI:NL:HR:2021:1778). Meer in het bijzonder moet de overheid bij de uitgifte van gronden van tevoren objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen om de beoogde kandidaat te selecteren. Indien de provincie aan een zittende ondernemer een voorkeurspositie biedt, dan wordt hij echter niet op dezelfde manier behandeld als nieuwe ondernemers. Dat is de provincie dus niet toegestaan. Op grond van artikel 10 van de samenwerkingsovereenkomst geldt voorts hetzelfde voor de gebiedscoöperatie.

In de tweede plaats is er een belemmering gelegen in het staatssteunrecht. Op basis hiervan mag een provincie op minnelijke wijze een volledige schadeloosstelling overeenkomen met een ondernemer (hoewel dit dus uitgaat boven de marktconforme prijs), omdat hem hiermee geen voordeel wordt verstrekt ten opzichte van de compensatie waarop hij in een formele onteigeningsprocedure recht zou hebben. Omdat in dat geval geen sprake is van een voordeel, is er ook geen sprake van staatssteun. Dit gaat niet meer op, indien de provincie naast een volledige schadeloosstelling ook een voorkeurspositie zou bieden. Een dergelijk aanbod zou

immers uitgaan boven hetgeen de ondernemer in een formele onteigeningsprocedure zou kunnen krijgen. Daarmee is wel sprake van een voordeel en dus van staatssteun.

Gelet op deze twee redenen, zowel het gelijkheidsbeginsel als het verbod op staatssteun, achten wij het niet rechtmatig om aan uw verzoek tegemoet te komen.

Mogelijkheden provincie

Zoals hiervoor is toegelicht, hebben er van meet af aan twee opties bestaan voor de zittende ondernemer: uitgekocht worden tegen een volledige schadeloosstelling of over gaan tot zelfrealisatie. De provincie kan in dat kader niet verder gaan dan wat zij nu al doet, waaronder het bieden van een ruime periode van voortgezet gebruik. Met die periode wordt de betreffende ondernemer namelijk de mogelijkheid geboden om zijn bedrijfsvoering voort te zetten totdat hij eventueel een nieuwe positie verwerft nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Als een ondernemer daadwerkelijk interesse heeft om zijn bedrijf in gewijzigde vorm in het gebied voort te zetten, maar hij niet het risico wil lopen om zijn positie te verliezen ten opzichte van een concurrerende aanbieder, dan moet hij zich niet laten uitkopen en het aanbod daartoe afwijzen. In dat geval ligt het op de weg van de gebiedscoöperatie om met hem te komen tot een plan voor het voortzetten en extensiveren van zijn bedrijf.

Een afschrift van deze brief hebben wij voor de volledigheid gestuurd aan de Tafel van Borging.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen en vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit