



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: R.J. van Duijn		Opgesteld door: Rob Oudshoorn, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 24 september 2020	Registratienummer collegebesluit: 20.09444	Raadsnummer: 2020-074
Titel / onderwerp: Grondruil Vrouwenakker West		
Samenvatting: Over te gaan tot het verlenen van een krediet groot € 190.000,- benodigd voor de grondruil met de eigenaren van Bloemsierkunst Christa Snoek, teneinde met de grondruil de twee gemeentelijke eigendommen in Vrouwenakker West met elkaar te verbinden.		

Voorgesteld besluit:

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de voorgenomen grondruil tussen de gemeente en C.C.H.M. Snoek te Vrouwenakker.
2. Voor de nodige werkzaamheden een krediet beschikbaar te stellen groot € 190.000,-.
3. Met dit bedrag de boekwaarde verhogen van de gronden in de materiele vaste activa voor 'Vrouwenakker West' met de aantekening dat deze (verhoogde) boekwaarde bij het te zijner tijd openen van de grondexploitatie Vrouwenakker West wordt opgenomen in die grondexploitatie.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Sloopers
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De voormalige gemeente Liemeer had voor de fusie tot Nieuwkoop een rode contour bij de kern Vrouwenakker. Dit plangebied, gelegen in de luchtvaartcontour van Schiphol, ligt in de hoek van het Nieuwveens Jaagpad en de weg Vrouwenakker te Vrouwenakker.

Met een in 2005 opgelegd voorkeursrecht op grond van de Wvg is de gemeente gestart met verwerving van de toen daar aanwezige glastuinbouwbedrijven en een tuincentrum. Deze aankopen zijn, ook na de fusie van 2007, tot 2009 doorgegaan. In die tijd is o.a. ook gesproken met Bloemsierkunst Christa Snoek, gevestigd op het adres Vrouwenakker 10a te Vrouwenakker. Dat betrof de aankoop van haar achterliggende percelen. Met haar destijds geen overeenstemming bereikt.

In november 2008 werd door de provincie Zuid-Holland goedkeuring onthouden aan een bestemmingsplan voor Vrouwenakker West. Daarmee viel de grondslag weg voor het voorkeursrecht, wat daarop volgend werd ingetrokken. Inmiddels was ook duidelijk geworden dat het plan voor Vrouwenakker West toen niet optimaal was voor ontwikkeling en verkoop, en de gemeente als gevolg van de extra te bouwen woningen uit de afspraak voor Noordse Buurt al voldoende bouwcapaciteit had in de komende tien jaar. In 2009 werd daarom besloten alle activiteiten voor Vrouwenakker West te stoppen. De verkoopgesprekken werd gestaakt, ook die met Bloemsierkunst Christa Snoek. De bestaande verworven opstanden zo veel mogelijk gesloopt en boekwaarde grotendeels afgeboekt.

Het perceel van Snoek scheidt de twee gemeentelijke percelen die toentertijd zijn verworven. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.



afbeelding: in rood de ligging van de gemeentelijke percelen Vrouwenakker West

Het noordelijke perceel heeft geen eigen ontsluiting naar de openbare weg. Het zuidelijke perceel grenst aan de weg Vrouwenakker en mogelijk dat daar een ontsluiting kan worden gerealiseerd.

Als gevolg van splitsing van de gemeentelijke percelen en de beperkte ontsluiting van het noordelijke deel, is een eventuele exploitatie van het gebied niet optimaal. Door de twee percelen met elkaar te verbinden, worden de exploitatiemogelijkheden groter.

De status quo vanaf circa 2009 werd niet als urgent gezien, aangezien voor Vrouwenakker West geen ontwikkeling gepland was, maar is ook geen optimale situatie.

In de raad van 11 mei 2017 is de zogeheten 'projectenportefeuille' aan de orde geweest, gerelateerd aan de Woningbehoefte Raming (WBR) 2016. De projectenportefeuille is toen uitgebreid met onder andere Vrouwenakker West.

In de periode daarna is het gesprek met Snoek weer opgepakt. De bereidheid om te verkopen en eventueel de bedrijvigheid te verplaatsen naar elders was nog steeds niet aanwezig. Wel kon gesproken worden over een grondruil binnen het plangebied. Bloemsierkunst Christa Snoek blijft dan gevestigd op het huidige adres. Het huidige achterliggende perceel van Snoek (wat ook wel de pluktuin wordt genoemd) wordt aan de gemeente overgedragen. In ruil daarvoor verkrijgt Snoek een perceel ruwweg gelegen achter de woningen Vrouwenakker 6a tot en met 10a te Vrouwenakker. Daarmee kan het noordelijke en het zuidelijk deel van het eigendom van de gemeente in het plangebied met elkaar verbonden worden en is een meer optimale exploitatie van de gronden mogelijk. Die exploitatie staat geenszins vast. De ruiling van de gronden is daarmee vooral een strategische verwerving van een deel van de huidige locatie van Snoek.

Met Snoek zijn de gesprekken vervolgd voor de uitwerking van de details van de grondruil. Deze hebben geleid tot een overeenstemming in mei jl. Het college heeft besloten met Snoek een overeenkomst aan te gaan voor het ruilen van de grond onder voorbehoud van de instemming van uw raad. Er vindt geen betaling van een geldelijke toegift plaats, maar er worden voor het over te dragen ruilperceel wel werkzaamheden voor rekening van de gemeente gedaan.

De ruil.

Er wordt een perceel grond en water groot circa 5.711 m² van de gemeente geruild met een perceel grond van Snoek groot circa 3.678 m². Omdat de geruilde grond voor Snoek geschikt moet zijn voor de voortzetting van haar bedrijf is aanvullend overeengekomen dat voor rekening van de gemeente enige werkzaamheden worden uitgevoerd. Het gaat hier onder meer om:

- verwijderen van bestaande verhardingen en eventuele oude funderingen;
- graven van sloten voor erfscheiding;
- dempen van een bestaande sloot binnen het geruilde;
- aanleg van beschoeiingen;
- ophogen van het ruilperceel;
- aanleg van een hekwerk.

Daarnaast komen de volgende kosten voor rekening van de gemeente:

- kosten levering en overdracht;
- procedurekosten voor eventuele (aanleg-)vergunningen voor deze werkzaamheden.

De kosten voor deze werkzaamheden en enige bijkomende kosten worden geraamd op € 178.000,-. Rekening houdend met eventuele meerkosten onvoorzien, verzoeken wij u met dit voorstel een krediet groot € 190.000,- beschikbaar te stellen.

De ruil is onder voorbehoud van het onherroepelijk verkrijgen van een planologische titel voor het bedrijf van Snoek op de nieuwe locatie. Het huidige bedrijf heeft de bestemming 'Glastuinbouwbedrijf – tuincentrum'. Het perceel van de gemeente heeft de bestemming 'Glastuinbouw' en moet worden aangepast naar de bestemming waaronder Snoek nu exploiteert.

Als de planologie onherroepelijk niet mogelijk is treden partijen in overleg om te bezien hoe deze aan situatie tegemoet kan worden gekomen. De gemeente verbindt zich uitdrukkelijk tot een inspanningsverplichting voor zo ver het betreft de realisatie van de planologie. De nieuwe planologie op de nieuwe locatie van Snoek zal niet meeliften met het eventuele nieuwe bestemmingsplan voor Vrouwenakker West. De exploitatie van Vrouwenakker West is op een ander moment onderwerp van besluitvorming. De planologie voor deze ruil zal gerealiseerd worden door een door Snoek aan te vragen omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. De plannen van de gemeente zijn op dit

moment niet concreet genoeg om de planologie van Snoek mee te laten liften. De gemeente heeft ten aanzien van de aanvraag om vergunning een inspanningsverplichting.

De kosten worden bij een eventuele verdere ontwikkeling van de gronden van de gemeente in Vrouwenakker West, al dan niet inclusief wat de gemeente verkrijgt met deze ruil, ingebracht in een t.z.t. vast te stellen grondexploitatie. De opbrengsten van de grondexploitatie staan tegenover de kosten van de exploitatie. Op het resultaat van die grondexploitatie is op dit moment geen zicht. Niettemin is het verbinden van het noordelijk en zuidelijk gemeentelijk perceel van Vrouwenakker West noodzaak, als enige ontwikkeling van de noordelijk gelegen gronden (in de nabije of verre toekomst) gewenst of noodzakelijk is. Om deze reden wordt de grondruil voorgesteld als een strategische verwerving.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Verbinden van de twee gemeentelijk percelen grond, thans gescheiden van elkaar door een particulier perceel, teneinde de toekomstige ontwikkeling van de percelen mogelijk te maken.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Zoals hiervoor geschetst de aankoop van grond in de periode 2005 – 2009.
- De Woningbehoefte Raming (WBR) 2016 (raad).
- Integrale Woningbouwprogrammering Nieuwkoop (raad 9 juli 2020).
- De uitbreiding van de zogeheten ‘projectenportefeuille’ d.d. 11 mei 2017 (raad).
- Provinciale Verordening Ruimte 2016.

Participatie / betrokken partijen / personen

Met Snoek is uiteraard overleg gevoerd over de ruil. Een privaatrechtelijke overeenkomst is geen onderwerp voor participatie. Bij de uitvoering van de verbintenissen uit de overeenkomst, met name de te realiseren planologie, zal met de betrokkenen in Vrouwenakker overleg worden gevoerd (omwonenden, Dorpsraad).

Duurzaamheidsaspecten

Geen/nvt.

Varianten met argumenten voor en tegen

Zonder de grondruil blijven het noordelijk en zuidelijk perceel van de gemeente van elkaar gescheiden, waarbij alleen het zuidelijke perceel mogelijk een ontsluiting heeft naar de openbare weg. Ontwikkeling van het noordelijk perceel is dan vrijwel uitgesloten, tenzij een alternatieve ontsluiting wordt gevonden. Op het zuidelijk perceel is dan een beperkt aantal woningen mogelijk.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de voorgenomen grondruil tussen de gemeente en C.C.H.M. Snoek te Vrouwenakker.
2. Voor de nodige werkzaamheden een krediet beschikbaar te stellen groot € 190.000,-.
3. Met dit bedrag de boekwaarde verhogen van de gronden in de materiele vaste activa voor ‘Vrouwenakker West’ met de aantekening dat deze (verhoogde) boekwaarde bij het te zijner tijd openen van de grondexploitatie Vrouwenakker West wordt opgenomen in die grondexploitatie.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

- De ontwikkeling van woningbouw in Vrouwenakker West staat geenszins vast. Op een later moment krijgt u de Startnotitie Vrouwenakker West aangeboden. Op basis daarvan wordt een eventuele ontwikkeling opgestart.
- Bij het in ontwikkeling nemen van het plangebied zal te zijner tijd een grondexploitatie worden geopend. Het staat op dit moment niet vast dat deze grondexploitatie een positief resultaat heeft/zal hebben.

- De grondruil zoals voorgesteld is op dit moment overeen te komen met Snoek en lijkt het best haalbare resultaat. Bij uitstel van de ruil is niet zeker dat in de toekomst opnieuw overeenstemming en/of een overeenkomst kan worden bereikt.
- De grondruil is definitief, en staat los van een eventuele grondexploitatie van Vrouwenakker West.
- De ontsluiting naar de weg Vrouwenakker dient nog met de wegbeheerder te worden afgestemd.

Financiële en juridische gevolgen

- De gronden voldoen aan de voorwaarden van het Besluit Begroting en Verantwoording om als ‘warme gronden’ te worden gewaardeerd. Dit houdt in dat de gronden, rekening houdend met een toekomstige grondexploitatie, hoger mogen worden gewaardeerd dan de huidige marktwaarde. De uitgaven worden toegevoegd aan de boekwaarde van de gronden van de gemeente in Vrouwenakker West. De grondruil en de toekomstige startnotitie Vrouwenakker zijn opmaat voor de start van een eventuele grondexploitatie Vrouwenakker, waarin uiteindelijk de boekwaarde wordt opgenomen.
- Als onherroepelijk vast komt te staan dat er geen woningbouwontwikkeling in Vrouwenakker West in exploitatie wordt genomen, zal de boekwaarde voor Vrouwenakker West moeten worden verlaagd naar een acceptabel niveau gerelateerd aan de huidige bestemming en gebruik (agrarisch/glastuinbouw). Daarvoor zal te zijner tijd dekking moeten worden aangewezen.
- Meerkosten kunnen ontstaan:
 - het risico dat er (meer) bodemverontreiniging is dan thans voorzien
 - het risico van beschermde plant- en diersoorten
 - eventuele planschade is voor rekening van gemeente.

Voor bodem en flora en fauna zullen noodzakelijke onderzoeken worden gedaan. Voor planschade worden geen planschaderisicorapporten meer opgesteld. Eventuele planschade zal met maatwerk worden opgevangen.

Bijlagen

Geen openbaar.

Advies meningsvormende raad II 10 september 2020

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering. Alleen VVD wil dit als discussiestuk.