

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201655204

Zaaknummer: Z/24/121387

Portefeuillehouder(s): G.J.C. Schrijner

Voor vragen

Naam: Jurriaan Vos
Telefoon: 088 – 695 3122
E-mail: j.vos@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Plakse Weide - details recente ontwikkelingen (geanonimiseerde versie)

Aanleiding voor deze kennisgeving

Op 20 februari heeft het college besloten om het bestemmingsplan Plakse Weide ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Door een aantal recente ontwikkelingen binnen project Plakse Weide wil het college, voorafgaand aan de raadsbehandeling van de stukken, de gemeenteraad informeren. Deze informatie is te lezen in de kennisgeving 'Plakse Weide – recente ontwikkelingen' (documentnummer 201652995). Deze kennisgeving kan worden gezien als een aanvulling op die betreffende kennisgeving en betreft gevoelige informatie. Het college wil de gemeenteraad actief informeren en legt daarom deze kennisgeving onder geheimhouding ter inzage voor de leden van de gemeenteraad.

Op 9 november 2023 bent u tijdens een informele avond in vertrouwen bijgepraat over de zogenoemde 'Totaaldeal' met de heer Otten. In deze kennisgeving lichten wij de huidige stand van zaken toe.

Relevant beleidskader

Collegebesluit bestemmingsplan Plakse Weide – 20 februari 2024
Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Duiven 2008

Inhoud van mededeling

In deze kennisgeving gaat het college in op de details van de recente ontwikkelingen in het project Plakse Weide. Gezien de gevoeligheid van deze details legt het college geheimhouding op deze informatie.

Onderhandelingen

Naast de onderhandelingen die zijn gevoerd met ontwikkelaars KlaassenGroep & BPD, welke uiteindelijk hebben geleid tot ondertekening van een anterieure overeenkomst (17 november 2023) horende bij het bestemmingsplan Plakse Weide, zijn het afgelopen jaar ook met de ontwikkelaars onderhandelingen gevoerd met de heer Otten. De heer Otten is eigenaar van de gronden in het plangebied, het perceel G615 (beter bekend als 'Witte vlek') en is eigenaar van een varkenshouderij aan de Laarstraat 20 te Duiven met een geurcontour die deels over het gebied Plakse Weide ligt.

De onderhandelingen die het afgelopen jaar zijn gevoerd met de heer Otten gingen over de zogenoemde 'totaaldeal'. Deze totaaldeal bestond uit de volgende componenten:

- De heer Otten maakt gebruik van de LBV+-regeling¹ voor de bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij;
- De gemeente spant zich in om planologische medewerking te verlenen aan zowel de ontwikkeling van 5 'boerderijkavels' op de locatie van de varkenshouderij aan de Laarstraat 20 als aan de ontwikkeling van 30-35 woningen op perceel de Witte vlek (G615)
- De ontwikkelaars kopen perceel G615 van de heer Otten;
- De ontwikkelaars maken gebruik van het terugkooprecht en kopen de gronden van plangebied Plakse Weide van de heer Otten

In augustus 2023 heeft de heer Otten aan het college laten weten een aanvraag te hebben ingediend voor de LBV+-regeling. Deze regeling houdt in dat het Rijk een subsidie verleent voor de bedrijfsbeëindiging en de sloop van de opstallen. De regeling houdt ook in dat de aanvrager een Europees beroepsverbod accepteert en dus niet ergens anders opnieuw mag beginnen met zijn bedrijf. Vanaf dit moment is in de diverse gesprekken altijd het uitgangspunt geweest dat, indien vanuit het Rijk een positieve beschikking zou komen, een 'totaaldeal' zou worden overeengekomen. Op 24 november 2023 heeft de heer Otten inderdaad een positieve beschikking ontvangen vanuit het Rijk. De aanvraag voldeed aan alle voorwaarden. Voor 24 mei 2024 zou de heer Otten een overeenkomst met het Rijk moeten tekenen om daadwerkelijk aanspraak te maken op de subsidie.

In de overeenkomst die de ontwikkelaar met de heer Otten heeft gesloten zit een terugkooprecht voor de gronden van plangebied Plakse Weide van agrarische waarde + €5,-. In een van de laatste gesprekken is overeenstemming bereikt over de agrarische waarde. De gronden van plangebied Plakse Weide zouden dus door de ontwikkelaar kunnen worden teruggekocht.

De heer Otten heeft vanaf het begin van de gesprekken aangegeven niet mee te doen met de LBV+-regeling als er geen sprake zou zijn van een totaaldeal.

Het college heeft gezien de LBV+-aanvraag, en de onderhandelingen over de totaaldeal altijd het vertrouwen gehad in een positieve uitkomst. Het college heeft daarom de intentie uitgesproken om planologisch mee te werken aan woningbouwontwikkeling op twee locaties:

- De bedrijfslocatie aan de Laarstraat 20 in de vorm van 5 boerderijkavels in de vrije sector;
- 30-35 woningen op de Witte vlek (perceel G615)

Deze intentie uitspraken van het college zorgen voor een financiële compensatie voor de heer Otten. Zo is het namelijk mogelijk om vrije kavels te verkopen na de sloop van de opstallen aan de Laarstraat 20. Ook is de waarde van de Witte vlek vermeerderd (woonbestemming) waardoor de ontwikkelaar bereid was om de Witte vlek tegen een goede prijs van de heer Otten over te nemen.

De enige onzekerheid die nog speelde in de onderhandelingen was het feit dat de heer Otten (financiële) zekerheid wilde voor de toezeggingen van planologische medewerking. Het

¹ Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting

college heeft hierop aangegeven deze financiële zekerheid niet te kunnen geven omdat het altijd een raadsbevoegdheid is om planologische medewerking te verlenen. De ontwikkelaar heeft daarom aan Otten de vraag gesteld welk bedrag hij in gedachten had. In het laatste gesprek zijn alle partijen uit elkaar gegaan met de toezegging van de heer Otten dat hij dit bedrag kenbaar zou maken.

De eerste mail na dit laatste contact was de mededeling van de heer Otten dat hij alle gesprekken met zowel de gemeente als met de ontwikkelaar als beëindigd beschouwd. Hij wenst zijn bedrijf voort te zetten, gaat geen gebruik maken van de door hem aangevraagde subsidie, en is niet van plan de gronden van Plakse Weide en de Witte vlek te leveren aan de ontwikkelaar. Dit standpunt heeft consequenties.

Consequenties

Naast de consequenties in de andere kennisgeving (201652995) wil het college nog wat dieper ingaan op de in acht te houden spuitzonering vanuit de omliggende agrarische percelen (in eigendom van de heer Otten).

Spuitzonering

Onlangs is duidelijk geworden dat spuitzonering een item zou kunnen zijn voor het plan Plakse Weide. Volgens recente jurisprudentie dient er voor het toevoegen van gevoelige functies 50 meter afstand te worden gehouden van agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden ingezet. Gezien het vertrouwen in het sluiten van de totaaldeal met de heer Otten, en de haast die er voor de heer Otten achter zat (voor de LBV+ beschikking vanuit het Rijk moet de heer Otten voor 24 mei 2024 een overeenkomst tekenen met het Rijk) heeft het college besloten de procedure voor het bestemmingsplan door te zetten. De 'Witte vlek' is bestemd als 'Agrarisch' waardoor, gezien de afstand tot het plan Plakse Weide een aan te houden spuitzone een probleem zou kunnen vormen. In de totaaldeal zou dit perceel omgezet worden naar bestemming wonen en zou dit probleem derhalve niet spelen.

Nu de heer Otten de gesprekken over de totaaldeal heeft afgebroken is de spuitzonering een realistisch procedure risico voor het bestemmingsplan Plakse Weide.

Naast dit procedurerisico speelt ook een potentieel gezondheidsrisico een rol. De zone van 50 meter vloeit voort uit een potentieel gezondheidsrisico binnen 50 meter vanaf gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt. Zo lang de heer Otten het huidige standpunt vasthoudt wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan dit potentiële gezondheidsrisico genomen.

Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn om voor perceel G615 een omgevingsplan op te stellen.

Het is ook nog mogelijk dat er landelijk een nieuwe regeling komt voor spuitzonering, dit biedt ook een mogelijke oplossing.

Conclusie

Vanwege bovengenoemde argumenten, voortkomend uit het feit dat de grondeigenaar alle gesprekken met zowel de gemeente als met de ontwikkelaar heeft beëindigd, adviseert het college aan de gemeenteraad om de besluitvorming over het bestemmingsplan Plakse Weide uit te stellen tot in ieder geval na 24 mei 2024. Dit is de uiterste datum dat de heer Otten een overeenkomst moet tekenen met het Rijk. Het college is namelijk van mening dat het huidige standpunt een mogelijke tactiek kan zijn van de heer Otten om de totaaldeal voor hem nog positiever te laten uitvallen. Na de uiterste datum voor de LBV+-regeling verdwijnt een groot deel van de financiering van de totaaldeal.

Indien ook op 24 mei 2024 blijkt dat het standpunt van de heer Otten ongewijzigd is, adviseert het college de vaststelling van het bestemmingsplan Plakse Weide uit te stellen tot na vaststelling van een nieuw Omgevingsplan voor de 'Witte vlek'. Op deze manier wordt zowel een potentieel gezondheidsrisico als een potentieel procedurerisico vermeden. In de totaaldeal zou dit perceel omgezet worden naar bestemming wonen en zou dit probleem derhalve niet spelen.

Duiven, 7 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven

J. (Jacobine) Kersten

mr. H.B. (Huub) Hieltjes