Besluit raad

Nummer
C.9
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

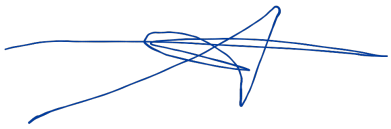
Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
13 juli 2023	4 juli 2023

Onderwerp
Minnelijke regeling spuitzonering 't Veld Noord fase 2 en 3

Kern van het voorstel
‘t Veld Noord fase 2 en 3 ligt vanwege de problematiek van de spuitzonering stil. Om het project alsnog te kunnen realiseren treffen we een regeling met de eigenaren van de aanliggende percelen en leggen we een beperking op voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op een deel van hun perceelafkoopsom. Daar is budget voor nodig.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een bedrag van € 1.196.372,- beschikbaar te stellen voor het toepassen van een afkoopsom voor het opgeven van rechten van de agrariërs om gewasbeschermingsmiddelen rondom 't Veld Noord te gebruiken.

Wettelijke grondslag
N.v.t.

De gemeenteraad besluit: conform besloten
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 juli 2023. Griffier  Voorzitter  Sjaak Vriend HK 18-07-2023 A. van Dam 18-07-2023

Aanleiding
Beroep uitwerkingsplan omtrent spuitzonering In de memo van 6 juni 2022 bent u geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de ruimtelijke procedure en verkoop van de gronden van ’t Veld Noord fase 2 en 3. Door de LTO en een aanpalende agrariër is beroep ingesteld op het uitwerkingsplan omtrent wonen in relatie tot de afstand van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (spuitzonering). Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. De Raad van State heeft in een uitspraak eind 2022 de beschikbare en door ons gebruikte rekenmethodiek voor dat onderzoek afgekeurd. Er zijn tot op heden geen andere rekenmethodieken beschikbaar. Om ervoor te zorgen dat er duidelijkheid komt in het toepassen van de afstanden voor spuitzonering bij verschillende ontwikkelingen heeft het college op 7 maart 2023 de “beleidsregels gewasbeschermingsmiddelen en spuitzonering” vastgesteld. Dit bood voor de LTO voldoende duidelijkheid om het ingestelde beroep in te trekken. De agrariër, die ook beroep heeft ingesteld, wil meer zekerheid over zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering. **Niet bouwen i.v.m. spuitzonering** Ondanks de ingestelde beroepen zijn we in juni 2022 gestart met de verkoop van de gronden. De ontwikkelaar heeft een bod ingediend en het project op 18 oktober 2022 definitief gegund gekregen. De overeenkomsten zijn echter nog niet getekend o.a. omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. Voor een definitieve opdracht is een ondertekende versie van de overeenkomst noodzakelijk. Daarbij is de uitspraak van de Raad van State voor de ontwikkelaar aanleiding geweest om hun bedrijfsbeleid aan te scherpen en, ondanks onze nieuwe beleidsregels en het eventueel toepassen van drift-reducerende

maatregelen, aan te geven dat ze niet binnen 50 meter van de aanpalende agrarische percelen willen ontwikkelen. De nieuwe, door het college vastgestelde, beleidsregels bieden in dit geval dus geen oplossing.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Het zonder verdere vertraging realiseren van 305 woningen en het gestand houden van de huidige grondopbrengst door verkoop van de percelen.

Motivering per voorgesteld besluit
Regeling instellen beperking toepassen gewasbeschermingsmiddelen aanpalende percelen Om te zorgen dat er alsnog woningbouw gerealiseerd kan worden zijn we in gesprek gegaan met alle aanpalende grondeigenaren met de vraag of ze open staan voor een regeling waarin op een strook van 50 meter rondom 't Veld Noord een beperking ingesteld wordt voor het gebruik van gewasbeschermings-middelen. De eigenaren ontvangen in ruil daarvoor een afkoopsom voor het niet kunnen gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen op hun grond (hierna verder: “de afkoop”). Alle aanpalende grondeigenaren zijn akkoord gegaan met de regeling. Het totale bedrag voor de afkoopsom is € 1.196.372,-. Door het beschikbaar stellen van grofweg 1,2 miljoen euro voor het toepassen van een afkoopsom voor de regeling wordt er een spuitvrije zone van 50 meter op de aanpalende agrarische percelen van 't Veld Noord fase 2 en 3 gerealiseerd. We creëren hiermee een veilige en algemeen geaccepteerde afstand in relatie tot wonen in 't Veld Noord. Het beroep op het uitwerkingsplan kan daarmee worden ingetrokken zodat het uitwerkingsplan onherroepelijk wordt. Ook komen we tegemoet aan de wensen van de projectontwikkelaar waardoor de contracten kunnen worden getekend. De definitieve opdracht voor de bouw van 't Veld Noord fase 2 en 3 kan worden gegeven en de gronden kunnen worden verkocht aan de hand van het bij de aanbesteding door de ontwikkelaar gedane bod. Hiermee voorkomen we vertraging door niet opnieuw een planologische procedure te hoeven voeren.

Kanttekeningen en risico’s (incl. argumenten)
De voorgestelde afkoop is een privaatrechtelijk instrument en omdat we zelf als ontwikkelaar bij deze gronden zijn betrokken, biedt dit een oplossing. Voor de toekomst wordt de spuitvrije zone geborgd door het contractueel doorleggen van de afspraken. In principe is er geen sprake van precedentwerking, maar het kan wel zo worden opgevat. Dat zou betekenen dat aanliggende agrariërs bij elke uitbreidingswijk beroep gaan aantekenen in de hoop dat de gemeente met een afkoopsom over tafel komt. Wanneer wij bij een nieuwe ontwikkeling direct rekening houden met een zone van 50 meter tot aan de nieuwe woningen, houdt het beroep geen stand maar vertraagt het wel. Bij 't Veld Noord was een rekenmethodiek gebruikt om van

die 50 meter af te wijken, maar gedurende het verkoopproces werd deze rekenmethodiek door de Raad van State afgeschoten. Dat maakt de situatie van 't Veld Noord uniek.

Alternatieven (incl. argumenten)

1. Opnieuw aanbesteden

Een alternatief is om opnieuw aan te besteden gelet op de gewijzigde omstandigheden. Met de aanpalende grondeigenaar worden afspraken gemaakt die voor hen voldoende zekerheid bieden om de zorgen over de nieuwe beleidsregels in relatie tot hun bedrijfsvoering weg te nemen. Denk hierbij bijv. aan het toepassen van driftreducerende maatregelen, zoals het aanbrengen van een dichte rij met beplanting. Zodra ze voldoende zekerheid hebben kunnen ze het ingestelde beroep intrekken. Het plan moet dan wel opnieuw worden aanbesteed omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven niet binnen die zone van 50 meter te willen bouwen. Een nieuwe aanbesteding is dus nodig, maar dan hoeft het stedenbouwkundig plan en het woningbouwprogramma in het plan niet gewijzigd te worden. De nieuwe aanbesteding leidt tot circa 6 maanden vertraging. Daarnaast is de verwachting dat er een aanzienlijk lagere grondopbrengst komt. De verwachting is dat het grondbod bij een nieuwe aanbesteding ongeveer halveert.

2. Een nieuwe ruimtelijke procedure

We stellen een nieuw uitwerkingsplan vast en splitsen fase 2 en 3. Fase 2 kan dan ontwikkeld worden, waarbij rekening wordt gehouden met een spuitzonering van 50 meter. Fase 3 wordt dan planologisch mogelijk gemaakt, op het moment dat er een rekenmethode beschikbaar is die woningbouw op een kortere afstand dan 50 meter t.o.v. agrarisch bestemde percelen toelaat. Of en wanneer er een rekenmethode komt is op dit moment nog onzeker. De ontwikkelaar kan in dit scenario dan op basis van het huidige contract starten met de realisatie van fase 2 (150 woningen). Dit biedt echter onzekerheid over fase 3, de gevolgen die dat heeft op het gedane bod en of dit aanbestedingstechnisch wel mogelijk is. We schuiven het probleem daarmee vooruit en weten niet of het in de toekomst alsnog op te lossen is. De kans is daarom groot dat ontwikkelaar hiermee niet instemt. Een nieuwe ruimtelijke procedure duurt minimaal 12 weken.

3. Het woningbouwplan volledig aanpassen

We trekken het plan in en passen het volledige stedenbouwkundig plan, de infrastructuur en het woningbouwprogramma aan. In het nieuwe plan houden we rekening met een spuitzonering van 50 meter – waar nu 80 woningen binnen vallen – waardoor de te bebouwen oppervlakte een stuk kleiner is. Dat betekent dat we minder woningen kwijt kunnen of de ruimtelijke kwaliteit (en kwaliteit van de leefomgeving) omlaag gaat door verdichting. Het nieuwe plan brengen we vervolgens opnieuw ruimtelijk in procedure en besteden we opnieuw aan. Het aanpassen van het plan en de ruimtelijke procedure nemen

circa 2 jaar in beslag. Daarnaast is de verwachting dat er, door het mogelijk bouwen van 80 woningen minder of lagere ruimtelijke kwaliteit, een lagere grondopbrengst binnen komt.

Financiële gevolgen	
Kosten	€ 1.196.372,-
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: Reserve Vastgoed
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: In de reserve Vastgoed worden gelden gestort die wij ontvangen bij de verkoop van gemeentelijke panden of gronden. Hier vloeien later de inkomsten van de grondverkoop van 't Veld Noord ook weer in, waardoor het logisch is om deze afkoopsommen hier ook uit te bekostigen.	

Communicatie
N.v.t.

Digitaal ondertekend door Zynyo B.V
Datum: 18-07-2023 14:23 CEST
Document ID:
0f843bfe-98cb-4f7b-9195-e3dfce7c1