Notitie Deelprojecten ASV Eiland van Schalkwijk – Project 1 Januari 2020

Datum raadsvergadering:

Aanleiding

Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk vastgesteld. De structuurvisie richt zich op duurzame gebiedsontwikkeling met behoud en ontwikkeling van het landelijke karakter en de openheid van het gebied. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor landbouw, natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en leefbare dorpen.

Centraal in de gebiedsontwikkeling staan het versterken en toevoegen van kwaliteiten in/aan het gebied. Deze kwaliteiten moeten op lange termijn gehandhaafd kunnen worden en te beheren zijn. Het draait om een goede samenhang tussen de kenmerken van het landschap, de functies die het landschap vervult en de manier waarop de mens van die functies gebruik maakt. Deze samenhang is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk.

In dit kader is een grondruil van ca. 110 ha tot stand gekomen. Hierdoor ontstaan grotere huiskavels en daarmee levensvatbare bedrijven voor de deelnemende agrarische bedrijven en/of veldkavels van deze bedrijven op kortere afstand tot het bedrijf. Dit resulteert in een verbetering van de agrarische structuur, betere mogelijkheden voor weidegang en vergroting van de grondgebondenheid van de bedrijven. Met de grondruil nemen agrariërs weer gronden terug van de ontwikkelaars en wordt grond verworven voor de versterking van de Lekdijk. Verder verbetert de leefbaarheid op het Eiland door vermindering van de vervoersbewegingen door grote landbouwvoertuigen.

Om dit allemaal mogelijk te maken is het noodzakelijk om één agrarisch bedrijf aan de Lekdijk 28 te verplaatsen naar een nieuwe plek aan de locatie Trip.

Op 4 april 2019 is een samenwerkingsconvenant tussen de provincie, HDSR en de gemeente ondertekend. Daarbij is aangegeven dat de ruimtelijke initiatieven in potentie een meerwaarde opleveren voor het Eiland van Schalkwijk en dat ieder bestuursorgaan zich zal inspannen om bovengenoemd project mogelijk te maken.

Deze notitie beschrijft welke stappen/deelprojecten noodzakelijk zijn om de agrarische structuurversterking en andere meerwaarden voor het Eiland mogelijk te maken en de beleidsdoelen uit de structuurvisie te realiseren.

Doelstelling

Doelstellingen uit de structuurvisie Eiland van Schalkwijk die we met dit project willen realiseren:

- Duurzame en extensieve landbouw;
- Duurzaam beheer van het landschap;
- Verbeteren van de leefbaarheid op het Eiland.

Relevante wettelijke kaders en beleidskaders

- Structuurvisie Eiland van Schalkwijk inclusief beoordelingskader, 22 december 2011
- Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk, 30 augustus 2017
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, 2016
- Provinciale Ruimtelijke Verordening, 2016
- Mobiliteitsvisie Eiland van Schalkwijk, 2017-2027
- Samenwerkingsovereenkomst Eiland van Schalkwijk 2013, Provincie Utrecht – Waterschap Stichtse Rijnlanden – Gemeente Houten
- Samenwerkingsconvenant Agrarische structuurversterking en Droom van Schalkwijk, Provincie Utrecht – Waterschap Stichtse Rijnlanden – Gemeente Houten, april 2019

- Landbouwvisie Provincie Utrecht, 2018.

Relatie met andere projecten

Om de doelen uit de structuurvisie te realiseren is een ‘kettingreactie’ aan deelprojecten noodzakelijk. Als één deelproject/schakel niet doorgaat heeft dit direct gevolgen voor de andere deelprojecten en het uiteindelijke hoofddoel. Het kan zijn dat het project geen doorgang kan vinden wanneer een deelproject niet gerealiseerd kan worden. De aankoop van de gronden van Mitros met de juiste voorwaarden is bijvoorbeeld cruciaal om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.

Deelprojecten om het hoofddoel te bereiken:

A. Aankoop gronden Mitros nabij Trip (ca. 39 ha) door gemeente voor agrarische waarde;
B. Overeenstemming over aan-/verkoop gronden en grondruil (71 ha) tussen agrarische bedrijven en HDSR;
C. Grondverwerving door HDSR voor de versterking van de Lekdijk;
D. Overeenstemming over schadeloosstelling aan initiatiefnemer, Lekdijk 28, door Gemeente Houten ter voorkoming van onteigening;
E. Overeenstemming verkoop gronden nabij Trip aan de initiatiefnemer;
F. Bedrijfsverplaatsing en woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk maken;
G. Bedrijfsverplaatsing van de initiatiefnemer naar Trip;
H. Woningbouwontwikkeling op Lekdijk 28 door gemeente Houten;
I. Bedrijfsbeëindiging, sloop bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken/verharding en nieuwbouw van twee extra woningen (incl. omzetting van de huidige bedrijfswoning naar “wonen”) op Kaaidijk 9 en opheffen bestaande rechten en aangaande gronden Mitros;
J. Bedrijfsverplaatsing, bedrijfsbeëindiging en woningbouwontwikkeling op Lekdijk 28 planologisch mogelijk maken.

A: Aankoop gronden Mitros

In het verleden hebben veel projectontwikkelaars speculatief gronden aangekocht op het Eiland van Schalkwijk. Met de vaststelling van de structuurvisie blijkt dat er echter geen grootschalige woningbouwontwikkeling op het Eiland mogelijk is. Gelet op de tijd die sindsdien verstreken is, zijn steeds meer ontwikkelaars bereid om hun gronden weer te verkopen. Ook Mitros verkoopt zijn gronden op het Eiland. Het gaat in dit project om de gronden nabij Trip (ca. 39 ha).

In januari 2019 heeft het college ingestemd om met Mitros in onderhandeling te gaan over de eventuele aankoop. Voor dit project is het van belang dat de gronden nabij Trip worden gekocht. De insteek van de onderhandeling is dat de gronden voor een agrarische waarde worden gekocht. Het doel van de aankoop is om de gronden tijdelijk in eigendom te hebben en ze na de planologische procedure volledig te verkopen aan de initiatiefnemer (zie verder onder E).

Eventueel kan een klein stuk aan de Kaaidijk buiten de verkoop aan de initiatiefnemer blijven. Zo ontstaat daar een mogelijkheid om ‘compensatiewoningen’ te realiseren, zodat het project financieel haalbaar wordt. Uit verschillende onderzoeken moet blijken of dit mogelijk en/of noodzakelijk is. Uit de eerste verkenningen blijkt dat dit niet nodig is.

B: Aan- en verkoop gronden tussen agrarische bedrijven en HDSR

In totaal is ca. 71 ha grond aan- en verkocht en onderling geruild tussen vijf agrariërs in de omgeving van de Lekdijk 28 en met HDSR. Op 30 april 2019 zijn de overeenkomsten hiervoor door de agrariërs getekend. De notariële levering voor de uitvoering van deze grondruilovereenkomst vindt plaats op het moment dat er voldoende duidelijkheid is over de verplaatsing van het bedrijf van de initiatiefnemer naar Trip.

Voor deze agrariërs ontstaan grotere huis- en/of veldkavels op kortere afstand tot de bedrijven. Dat resulteert in een verbetering van de agrarische structuur, betere mogelijkheden voor weidegang en/of vergroting van de grondgebondenheid van de bedrijven. Tevens nemen agrariërs gronden terug van ontwikkelaars.

C: Versterking Lekdijk

HDSR heeft in de gehele ‘ruil-transactie’ gronden in eigendom gekregen die nodig zijn voor de versterking van de Lekdijk. Door deze gronden te kopen is er in de toekomst, bij de realisatie van dat

project, geen onteigening noodzakelijk. De verdere uitwerking van de versterking van de Lekdijk valt niet binnen dit project. Er wordt in het kader van woningbouwontwikkeling bij Lekdijk 28 wel rekening gehouden met de vrije zone die voor de versterking van de Lekdijk nodig is.

D: Schadeloosstelling initiatiefnemer

In het gesprek tussen de initiatiefnemer, zijn adviseurs en de gemeente op 14 maart 2019 heeft de initiatiefnemer aangegeven vanuit fiscaal-juridisch oogpunt problemen te verwachten met het zelf herontwikkelen van de huidige bedrijfslocatie. Initiatiefnemer staat daarom open voor aankoop van de huidige bedrijfslocatie Lekdijk 28 door de gemeente. Hierbij is het uitgangspunt dat er geen sprake is van daadwerkelijke onteigening op grond van de Onteigeningswet, maar dat in minnelijk vergelijk het bedrag van schadeloosstelling wordt overeengekomen ter voorkoming van onteigening. Voordeel is dat de initiatiefnemer vanuit fiscaal-juridisch oogpunt de schadeloosstelling kan gebruiken voor de herinvestering op de nieuwe locatie.

De financierbaarheid van de totale bedrijfsverplaatsing van de initiatiefnemer is groter als de initiatiefnemer vooraf weet welk bedrag hij zal ontvangen. Door een overeenkomst hierover te sluiten met de gemeente is voor de financierder vooraf duidelijk welke financiële afspraken met de overheid gemaakt zijn. Dit maakt de bedrijfsverplaatsing aanzienlijk realistischer. De accountant van de initiatiefnemer heeft dit ook geadviseerd.

De aankoop van de huidige locatie van de initiatiefnemer betekent een actieve rol, in de vorm van actieve grondpolitiek, van de gemeente in plaats van een faciliterende rol. Hiervoor moet een grondexploitatie geopend worden.

Er zijn daarbij twee opties mogelijk:
1. Doorverkopen aan en laten ontwikkelen met bijbehorende ruimtelijke randvoorwaarden door een ontwikkelende partij, of
2. Zelf de locatie ontwikkelen voor woningbouw.

Deze varianten willen we voor deze specifieke situatie verder uitzoeken.
Voordeel van actieve grondpolitiek is het vergroten van de haalbaarheid van het totale project. De agrarische structuurversterking is, via in totaal ca.110 ha grondruil als onderdeel van het POP3-subsidieproject, gekoppeld aan de verplaatsing van het bedrijf van de initiatiefnemer. Het doorgaan van deze verplaatsing is ook cruciaal voor de uitvoering van de totale grondruil. Zonder bedrijfsverplaatsing is er geen eindresultaat.

Een ander belangrijk voordeel is dat de gemeentelijke kosten, waaronder de begeleiding van het totale project, geheel in de exploitatie van de ontwikkeling van de huidige locatie kunnen worden opgenomen. Het gaat hierbij om het inwinnen/inhuren van diverse adviezen/adviseurs, ambtelijke begeleiding van het totale project en de ontwikkeling van de compensatiewoningen.

E: Verkoop gronden Trip

Het doel van deze aankoop van Mitros door de gemeente is om de gronden weer door te verkopen aan de initiatiefnemer (ca. 39 ha). Als de herontwikkeling van de Lekdijk onvoldoende opbrengst genereert dan wordt onderzocht of een deel van de te verkopen gronden aan de Kaaidijk ingezet kunnen worden voor woningbouw.
Voor de initiatiefnemer is het financieel pas mogelijk om deze gronden af te nemen/ gefinancierd te krijgen op het moment dat het bestemminsplan onherroepelijk is. In 2018 hebben Mitros en de initiatiefnemer hierover gesproken maar dit heeft niet tot een koopovereenkomst geleid. Mitros wilde niet wachten op een onherroepelijk bestemmingsplan, maar wilde zonder deze voorwaarde de gronden verkopen. Het college heeft in januari 2019 besloten om als gemeente de gronden te kopen, zodat ze op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan doorverkopen aan de initiatiefnemer. Het is voor de gemeente dan ook een “tijdelijke koop” omdat de gronden weer worden doorverkocht. De gronden worden tegen agrarische waarde doorverkocht. De waarde van de gronden van het agrarisch bouwvlak (ca. 1,4 ha) gaan omhoog. Dit wordt doorgerekend in de financiële onderbouwing.

F: Bedrijfsverplaatsing naar Trip

Op de huidige locatie, Lekdijk 28, is een agrarisch melkveebedrijf gevestigd met ca. 110 stuks melkvee. Jongvee is op deze locatie niet aanwezig omdat de opfok hiervan wordt uitbesteed. De bedrijfsgebouwen op het erf zijn relatief modern, maar de huiskavel is maar 26 ha groot. Op (grote) afstand zijn veldkavels in gebruik. De zoon (28 jr) van de agrariër is de bedrijfsopvolger.

Door de recente ontwikkelingen van de agrarische wet- en regelgeving is er per bedrijf steeds meer grond nodig om te voldoen aan de eisen van bijvoorbeeld mest en/of grondgebondenheid. Tevens is er per bedrijf een vorm van schaalvergroting of -verbreding nodig voor een duurzame en economisch vitale bedrijfsvoering.

Op de huidige locatie is het bedrijf ingesloten tussen diverse andere agrarische bedrijven die eveneens behoefte hebben aan uitbreiding van hun areaal landbouwgronden. Om het bedrijf voor de bedrijfsopvolging voldoende ontwikkelingsperspectief te bieden moeten er extra gronden verworven worden. Hierbij vindt in principe geen schaalvergroting plaats, maar wordt ingezet op grondgebondenheid en weidegang. Nu in de directe omgeving van de Lekdijk nog veel andere actieve agrarische bedrijven gevestigd zijn, is grondverwerving op korte afstand van het bedrijf praktisch gezien niet haalbaar. Om toch invulling te geven aan een duurzame ontwikkeling van het bedrijf, wenst initiatiefnemer met zijn bedrijfsopvolger het bedrijf te verplaatsen naar een locatie met een grotere huiskavel en waar minder agrarische bedrijven op korte afstand van elkaar gevestigd zijn. De nieuwe locatie biedt daartoe voldoende mogelijkheid gezien de huiskavel van ca. 40 ha. Door de gronden op de huidige locatie te verkopen kunnen de andere agrariërs in de directe omgeving aan de Lekdijk hun huiskavels vergroten of veldkavels op korte afstand verwerven en daarmee hun agrarisch bedrijf verder ontwikkelen. De verplaatsing van één bedrijf brengt zodoende een positieve ontwikkeling voor meerdere agrariërs aan de Lekdijk in Schalkwijk op gang.

In het vervolg van het project wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om onderdelen van de redelijk nieuwe bebouwing of installatie op de oude locatie mee te nemen en opnieuw te gebruiken op de nieuwe locatie Trip.

Locatie Trip, Schalkwijk/ gronden Mitros:

Het betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Houten, sectie I, nummers 55, 71, 73, 83, 84, 88, 94, 95 en 1647. De percelen lopen van de Kanaaldijk Zuid tot aan de Kaaidijk en worden aan de oostzijde gedeeltelijk begrensd door de Trip. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt ca. 39 ha. Op deze locatie wenst initiatiefnemer zijn grondgebonden melkveebedrijf voort te zetten met een veebezetting van ca. 120 stuks melkvee. Er is op deze locatie geen jongvee aanwezig. De grootte van de huiskavel maakt volledige weidegang mogelijk.

Het agrarisch bouwvlak wordt voorgesteld op het perceelnummer 88. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 33.000 m^2, waarvan max. 14.400 m^2 zal worden bestemd als bouwvlak, en wordt ontsloten aan de Trip.

G: Woningbouwontwikkeling Lekdijk 28

Als kostendrager van deze ontwikkelingen is het mogelijk om woningen te realiseren op grond van de PRV:

- Woningbouw is onderdeel van een integrale benadering om het gebied te verrijken en duurzaam te maken;
- Woningbouw is economische drager voor realisatie van de in de Structuurvisie benoemde doelstellingen;
- Woningbouw mag niet strijdig zijn met andere functies;
- Woningbouw moet nauwkeurig afgewogen worden binnen het duurzaamheidskader uit de Structuurvisie.

Op dit moment wordt onderzocht of deze compenserende woningen gerealiseerd kunnen worden op de locatie Lekdijk 28. Dit zou de meest voor de hand liggende locatie zijn, omdat dit perceel nu in eigendom is van de initiatiefnemer. Als blijkt dat dit geen geschikte locatie is of niet geschikt is voor voldoende opbrengsten, moeten misschien wel gronden verworven worden om de woningbouw te compenseren. Dit brengt extra kosten met zich mee en dus ook extra woningen. De financiële

onderbouwing moet uitwijzen om hoeveel woningen het gaat. De verwachting is dat het om ca. 10-15 woningen gaat.

Kaaidijk 9
De agrariër is eind 2019 gestopt met zijn bedrijfsvoering waardoor de agrarische bestemming Kaaidijk 9 in een woonbestemming moet worden omgezet. De gronden van de Trip waren bij agrariër in gebruik en hebben een agrarische bestemming. Het totale perceel Kaaidijk 9 kan een verbeterde ruimtelijke kwaliteit krijgen door het in standhouden van het monument en de sloop van diverse (niet monumentale) agrarische bouwwerken op het perceel. Doel vanuit de gemeente is om op basis van maatwerk twee woningen toe te staan.

H: Planologisch mogelijk maken van bedrijfsverplaatsing en woningbouw
Met een bestemmingsplanprocedure moet het planologisch mogelijk gemaakt worden om een agrarisch bouwvlak te verplaatsen van de Lekdijk naar de Trip. Hiermee is het planologisch mogelijk om het bedrijf daadwerkelijk te verplaatsen. Bekeken wordt of de planologische procedure gekoppeld kan worden aan het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken. De overige gronden die zijn verkocht aan agrariërs hebben al een agrarische bestemming en behouden die.

Onderzocht wordt of het een mogelijkheid is om aan de Lekdijk 28 een woonbestemming op het voormalig agrarisch bouwvlak te realiseren, zodat op deze locatie woningbouw gerealiseerd kan worden ter compensatie van de bedrijfsverplaatsing. Mocht deze locatie te weinig financiële compensatie opleveren, dan wordt ook een andere locatie bij de planologische procedure betrokken. De woningbouwlocatie krijgt een woonbestemming zodat het agrarisch bouwvlak eraf kan en op de nieuwe locatie gewerkt kan worden aan het nieuwe agrarische bedrijf. Ook de omzetting van de agrarische bestemming van Kaaidijk 9 in een woonbestemming, inclusief toevoeging van 2 extra woonbestemmingen, wordt in dezelfde bestemmingsplanprocedure mee genomen.

Resultaat

Te behalen resultaten:

- Bijdrage aan agrarische structuurversterking:
  - Meerdere agrarische bedrijven profiteren van het totale project;
  - Meer mogelijkheden voor duurzame instandhouding door betere spreiding van agrarische bedrijven;
  - Wegnemen van blokkades om te investeren via verwerving van duurzame grondposities door agrarische bedrijven;
  - Ontwikkelingsruimte voor benodigde schaalvergroting en/of -verbreding agrarische bedrijfsvoering door toename van het areaal landbouwgronden van bestaande agrarische bedrijven;
  - Meer concentratie van het areaal landbouwgronden voor diverse agrarische bedrijven;
  - Voorkomen van verslechtering (zo mogelijk verbetering) van kwetsbare mobiliteitssituatie op Eiland van Schalkwijk door vermindering van verkeersbewegingen landbouwvoertuigen;
  - Vergroten aandeel agrarische bedrijven als duurzaam beheerder van het landschap door overname van ca. 39 ha landbouwgrond van ontwikkelaar.

- Nieuwe locatie bestaand agrarisch bedrijf:
  - Duurzame locatie voor nieuwe melkveehouderij met jonge agrariër (bedrijfsopvolger bestaande agrariër Lekdijk) in gedeelte van de polder Vuylcop waar weinig agrarische bedrijven zitten;
  - Aankoop van ca. 39 ha cultuurgrond van ontwikkelaar zorgt voor mogelijkheid tot duurzame instandhouding van het agrarisch bedrijf en duurzaam landschapsbeheer;
  - Ruime huiskavel met voldoende mogelijkheden voor weidegang;
  - Huisvesting melkvee voldoet aan meest recente welzijnseisen;
  - Duurzame en energiezuinige bedrijfsvoering (o.a. zonnepanelen op nieuwe bedrijfsgebouwen);
  - Energieneutrale bedrijfswoning (nul-op-de-meter);
  - Nieuwe bebouwing wordt landschappelijke ingepast.

- Overige bestaande agrarisch bedrijven:
  - Uitplaatsing van het agrarisch bedrijf zorgt voor ontwikkelingsruimte voor blijvende bedrijven door inbreng van ca. 26 ha huiskavel;
  - Ca. 71 ha grondruil tussen vijf agrariërs en HDSR;
  - Ruimere huiskavels voor vier agrariërs voor verbetering van de weidegang van de melkveehouderijen;
  - Veldkavels op kortere afstand van bedrijfslocaties;
  - Afspraken kavelruil zijn in overeenkomst vastgelegd en op 30 april 2019 getekend.

- Overige meerwaarde Eiland:
  - Aankoop van gronden door HDSR voor het versterken van de Lekdijk (voorkomen van onteigening);
  - Verbeteren van de leefbaarheid en mobiliteit op het Eiland door minder verkeersbewegingen van agrarische bedrijven;
  - Opheffen van buiten gebruik geraakte agrarische bedrijfsbestemmingen en sloop van voormalige bedrijfsgebouwen Kaaidijk 9;
  - Instandhouding monumenten en verbetering ruimtelijke kwaliteit Kaaidijk 9;
  - Natuurontwikkeling in uiterwaarden, hiervoor lopen nog onderzoeken en onderhandelingen.

Kaders

- Structuurvisie Eiland van Schalkwijk, 22 december 2011
- Collegebesluit, 29 januari 2019
- Samenwerkingsconvenant Provincie – HDSR – Gemeente , 4 april 2019
- Collegebesluit, 15 oktober 2019
- Intentieovereenkomst Van Eck – Gemeente, september 2019

Participatie

In 2017 heeft het college van B&W van Houten bij het Programma Ruimte 2017-2019 de ‘Notitie en leidraad voor communicatie en participatie bij particuliere (bouw)initiatieven’ vastgesteld. Deze leidraad is voor dit project van toepassing.
Gemeente zal zelf de locatie Lekdijk 28 ontwikkelen en hierbij de omwonenden betrekken. Deelnemers aan een participatieproces moeten echt een stem krijgen en inbreng hebben. Afhankelijk van de mogelijkheden die er voor belanghebbenden van projecten zijn om mee te weten, mee te denken of mee te doen, moet van tevoren de mate van participatie worden bepaald. Dit kan aan de hand van vier vragen:

1. Doel participatie?
Doel van participatie is kwalitatief beter beleid maken. In dit project bepaalt de gemeente de locatie en aantal woningen. Dat zijn de kaders en hierover kunnen belanghebbenden niet meedenken. De gemeente informeert hen. Dit is trede 1 van de participatieladder.
Voor de integrale gebiedsaanpak van Lekdijk 28 stelt de gemeente een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op. Voor bewoners is het belangrijk om duidelijkheid te krijgen over hoe de locatie er in de toekomst uit kan komen te zien. Juist door het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan krijgen zij optimaal inzicht. Deze twee plannen worden ook in het bestemmingsplan geborgd. Als extra stap - naast de mogelijkheden voor participatie uit de leidraad - inventariseert de gemeente voor deze twee plannen de meningen en ideeën van belanghebbenden. Dit is trede 2 van de participatieladder.

2. Onderwerp participatie?
De onderwerpen waarover men mag meedenken zijn de kwaliteit van de woningen en de ruimtelijke inpassing daarvan. De concrete vraag aan de deelnemers is: Wilt u met ons meedenken en ons adviseren over hoe de woningen eruit komen te zien en waar ze op de bestemde locatie kunnen worden neergezet?

3. Met wie?
Alle omwonenden, toekomstige bewoners, relevante organisaties en instellingen, de stedenbouwkundige en andere vakambtenaren.

4. Strategie en vorm van de participatie?
Informeren van de belanghebbenden over de kaders via een huis-aan-huisbrief, via de media, door een bericht op de gemeentelijke website en door een bericht op social media.
Ophalen en inventariseren van de ideeën voor het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan via interactieve ontwerpsessies. Daarna een verdiepingssessie voor het terugkoppelen van de uitwerking daarvan en het ophalen van verbeterideeën of aanpassingen daarop. Voor de definitieve concepten van de plannen worden de belanghebbenden geïnformeerd via een informatieavond waarin de gemaakte keuzes worden toegelicht.

Financiën

Voorgesteld wordt om een grondexploitatie 'Lekdijk 28' te openen. Alle kosten, zoals alle door de gemeente te maken kosten en tevens de opbrengsten komen ten laste van deze grondexploitatie.

Kanttekeningen

- Staatsbosbeheer is niet meer betrokken bij de grondruil. In het schetsboek was 1 perceel van Staatsbosbeheer opgenomen. Zij zien op dit moment echter af van de grondruil. Wel vindt nader overleg plaats met HDSR om deze grond alsnog te verwerven, zodat de gronden in de toekomst alsnog in natuur omgezet kunnen worden. Beoogd is om dit te koppelen aan een ander lopend project.

- Als één van deelprojecten niet door kan gaan, dan gaat alles niet door.
  - Als het college besluit om niet over te gaan op actieve grondpolitiek, dan heeft de gemeente een faciliterende rol. Dat betekent dat de initiatiefnemer zelf zijn huidige perceel moet ontwikkelen. De kans is groot dat de initiatiefnemer zich dan terugtrekt, omdat hij dat financieel niet op orde krijgt.
  - Andere wettelijke toestemmingen zoals Wnb-vergunning.

Proces/projectfasering

A. Aankoop gronden Mitros;		Q1 2020
B. Grondruil;	30 april zijn de koopovereenkomsten getekend.	Gemeente is geen partij bij deze overeenkomsten
C. Versterking Lekdijk;	Wordt door HDSR opgepakt	Nu geen verdere actie vanuit de gemeente
D. Overeenstemming over schadeloosstelling	In onderhandeling	Q1 2020
E. Overeenstemming verkoop locatie deTrip;	In onderhandeling	Q1 2020
F. Planologisch mogelijk maken + omgevingsvergunning nieuw agrarisch bedrijf	Opstarten nadat raad akkoord is met de grond aankoop	Q2
G. Bedrijfsverplaatsing van de initiatiefnemer naar de Trip;	Stedenbouwkundige kadersopstellen	Q3 2020
H. Woningbouwontwikkeling Lekdijk 28 door gemeente Houten.	Stedenbouwkundige kadersopstellen	Na bedrijfsverplaatsing van Lekdijk 28

Bijlagen

Lekdijk 28





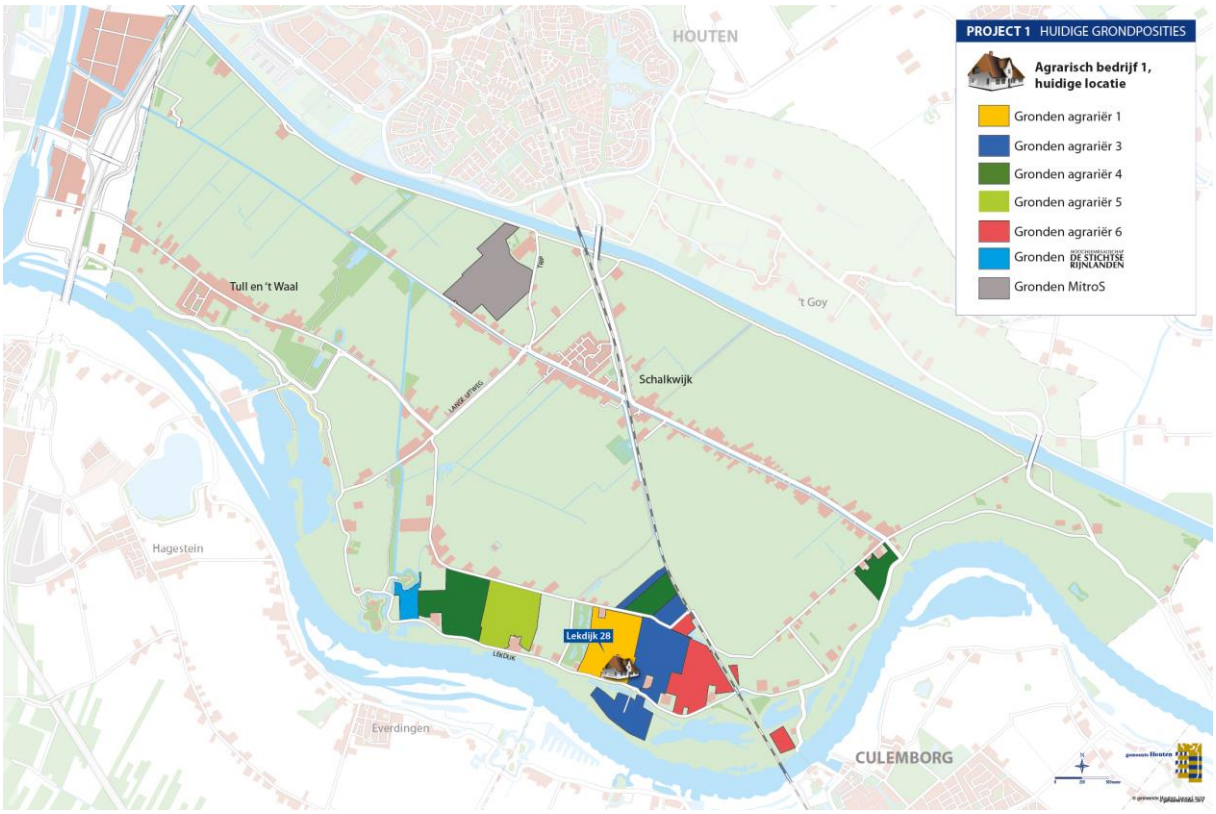
De Trip

Huiskavel



‘Ruilen’ agrarische gronden

Bestaande situatie:



Nieuwe situatie

