

Naar aanleiding van de vragen en reacties uit de commissie ruimte met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Gooweg perceel D2059

Op de agenda van de raad van 27 juni 2023 staat onder punt 7b de vaststelling van het bestemmingsplan Gooweg perceel D2059.

Tijdens de hieraan voorafgaande commissievergadering is, los van de ruimtelijke componenten die het plan met zich meebrengt, ook de watercompensatie die op dit perceel heeft plaatsgevonden besproken.

Al ver voor de fusie tussen Noordwijk en Noordwijkerhout had initiatiefnemer het voornemen om op dit perceel een viertal Greenportwoningen te gaan bouwen.

Dit voornemen was ook gebaseerd op een ruimtelijke visie voor dit gebied, die door de gemeenteraad van Noordwijkerhout was vastgesteld.

Het initiatief is destijds op zijn merites beoordeeld door het toenmalige gemeentebestuur en heeft geleid tot het aannemen van een positieve grondhouding en het toezeggen van medewerking. Hierbij speelde ook de overeenkomst met de GOM een rol waarbij de GOM een viertal Greenporttitels zou leveren tegen een vergoeding van $4 \times \text{€}165.000,-- = \text{€}660.000,--$

In de tussentijd heeft de gemeenteraad van Noordwijkerhout ook het bestemmingsplan Ambachtsweg 7-9 vastgesteld met daarin wel meegenomen de watercompensatie alleen niet goed geregeld waar dit dan plaats zou moeten vinden.

Mede onder druk van het Hoogheemraadschap van Rijnland (last onder dwangsom) is destijds naarstig gezocht naar een mogelijkheid c.q. grond waar deze compensatie daadwerkelijk uitgevoerd kon worden.

Een restrictie hierbij was (en is) dat dit binnen het peilvlak waarin ook de Ambachtsweg 7-9 aanwezig zijn, plaats moest vinden.

Er is toen gekeken welke ruimtelijke ontwikkelingen er binnen het peilvlak waren om deze watercompensatie voor elkaar te krijgen. Hierbij kwam ook de locatie van de Gooweg voor de vier Greenportwoningen in beeld.

Op het moment dat met de eigenaar tevens initiatiefnemer voor de vier Greenportwoningen overleg werd gevoerd over de watercompensatie, was door het gemeentebestuur van Noordwijkerhout al een positieve grondhouding aangenomen.

De grondeigenaar was bereid om medewerking te verlenen, maar wilde dit wel, en dat is zakelijk gezien ook terecht, contractueel vastleggen.

Deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst, die in het derde kwartaal van dit jaar expireert, en is zelfs bereid geweest om dit op zijn kosten te regelen.

De grondeigenaar heeft dus op zijn kosten van 1.800 m² grond, water gemaakt, waarbij hij uiteraard wel eigenaar van het water blijft, maar de watercompensatie is hiermee geregeld en hiermee was de grondslag om handhavend op te treden voor het Hoogheemraadschap ook van de baan.

Deze watercompensatie heeft op enkele administratieve inzet na, de gemeente Noordwijk niets gekost.

Een voorwaarde was wel, dat de medewerking van het gemeentebestuur ten aanzien van de functiewijziging voor de vier Greenportwoningen op dit perceel dan wel zou moeten leiden tot een vastgesteld bestemmingsplan voor dit plangebied.

Wanneer dit niet zou gebeuren, en dat zag er op het moment van overeenstemming niet naar uit, dan is contractueel vastgelegd dat de gemeente Noordwijk de afgegraven grond op haar kosten terug moet brengen in de oude staat.

Terugbrengen in oude staat – wat gaat dit kosten?

Hieronder is getracht in beeld te brengen wat de kosten zijn om het perceel in oude staat terug te brengen (afgegraven grond terugbrengen).

- Administratief moet er een werkplan worden gemaakt. Dit zou mee kunnen lopen in het reguliere werk, maar brengt dan toch kosten (urenbelasting) met zich mee.
- Het werk moet uitgevoerd worden.
- Aankoop van klasse industriegrond die voor de bollenteelt bruikbaar is, want de bestemming voor deze strook is nog steeds “open bollengrond”.

- Nemen we de kosten voor afgraven en afvoer van deze grond als referentiekader, dan hebben we voor de werkzaamheden om de bollengrond in oude staat terug te brengen het over €10,32 per ton en het soortelijk gewicht van deze bollengrond (hoofdzakelijk zand met klei gemengd) 1kuub zand weegt circa 1,6 ton soortelijk gewicht
- Uitgaande van een laag grond (maaiveld tot bodem water = 1,5 m) dan is dat:
Aankoop grond voor agrarisch gebruik is:
 $1.800 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} = 2.700 \text{ m}^3 \times 1,6 \text{ ton} = 4.320 \text{ ton} \times €15,-- \text{ excl. Btw} = €64.800,--$
- Werkzaamheden: halen, op locatie brengen en storten (arbeid, graafmachine etc. inbegrepen)
 $1.800 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} = 2.700 \text{ m}^3 \times 1,6 \text{ ton} = 4.320 \text{ ton} \times €10,32 = €44.582,--$

Als dit uitgevoerd is, dan hebben we aan onze contractuele verplichtingen jegens de grondeigenaar voldaan. Dan is de oude situatie hersteld. Water is weer grond geworden.

Nieuwe locatie vinden voor de watercompensatie – wat gaat dit kosten?

Maar, daarna komen we weer in een situatie terecht dat er niet voldaan wordt aan de watercompensatie binnen dit peilvlak en moet er weer naar een oplossing gezocht worden hetgeen binnen dit peilvlak lastig wordt en dat er weer druk door het Hoogheemraadschap wordt uitgeoefend om dit binnen afzienbare tijd te regelen.

Mocht er binnen het peilvlak een grondeigenaar zijn die mee zou willen werken dan moet er in eerste instantie gekeken worden of de grondeigenaar dit wil doen op basis dat hij dan ook eigenaar van het water blijft (met wel of niet een vergoeding) of de grond wil verkopen aan de gemeente.

Indien de gemeente hier een perceel voor moet aankopen uitgaande van een agrarische bestemming, dan komt dit neer op $1.800 \text{ m}^2 \times €8,47 = €15.246,--$

Primair moet als er sprake is van open bollengrond ook nog eens bollengrondcompensatie plaatsvinden a €40,-- per m².

De kosten voor de werkzaamheden(ontgraven en afvoeren):

$$1.800 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} = 2.700 \text{ m}^3 \times 1,6 \text{ ton} = 4.320 \text{ ton} \times €10,32 = €44.582,--$$

Hier komen dan nog de stortkosten bij (wegbrengen naar verwerker):

$$1.800 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} = 2.700 \text{ m}^3 \times 1,6 \text{ ton} = 4.320 \text{ ton} \times €38,50 = €166.320,--$$

Een kostenbeperkende optie is om werk met werk te maken.

Dit houdt in dat, mocht er binnen het peilvlak een perceel worden gevonden die voor watercompensatie ontgraven kan worden, de hier vrijkomende grond na ontgraving direct te storten op de onderhavige locatie aan de Gooweg. Hieraan zitten natuurlijk ook enkele onzekerheden, zoals wat komt er uit een bodemonderzoek, hoeveel tijd hebben we om de watercompensatie weer te regelen. Maar dit zal toch mogelijk de kosten (in beperkte mate) drukken. Dit is wel een heel onzekere optie, omdat al eerder onderzoek is gedaan naar mogelijke opties om de watercompensatie binnen dit peilvlak te regelen.

Resumé

Voldoen aan het contract om de grond in de oude staat te herstellen zal inclusief voorbereiding zo'n €120.000,-- kosten.

Het opnieuw aankopen van een perceel grond binnen het peilvlak, afgraven en afvoeren zal inclusief voorbereiding zo'n €236.000,-- kosten.

Mocht hier ook nog sprake zijn van bollencompensatie dan komt hier nog €72.000,-- bij.

Totaal zal deze operatie (excl. bollengrondcompensatie) dan bedragen: €356.000,--