

Raadsavond	9-10-2017
Registratienummer	17.079
Portefeuillehouder	H.P.M. Hoek
Opsteller	F.W. van Haastregt
Onderwerp	Afwijken Nota Grondbeleid ten behoeve van de verwerving van de voormalige waterzuiveringslocatie Woubrugge

Beslispunten

1. af te wijken van de Nota Grondbeleid voor de aankoop van de grond onder de waterzuiveringslocatie te Woubrugge;
2. het taxatierapport Oudendijkseweg 9 vertrouwelijk te behandelen totdat de levering heeft plaatsgevonden.

Wat willen we bereiken

Verwerven van een strategische grondpositie die ingezet kan worden om de ontwikkeling van de kern te verbeteren. Te denken valt aan infrastructuur, sportvoorzieningen, realisatie van een Integraal Kindcentrum of woningbouw. Het besluit levert de gemeente een strategische grondpositie op die kan bijdragen aan de toekomstige ontwikkeling van Woubrugge.

Wat gaan we daarvoor doen

De gemeente heeft bij stopzetten van de functie op het terrein als waterzuivering in het contract een recht van eerste koop..

Nadat uw raad overeenkomstig de Nota Grondbeleid heeft aangegeven dat in dit geval tot aankoop kan worden overgegaan, gaat ons college de onderhandelingen aan met het hoogheemraadschap, waarbij wij zullen inzetten op overname bij de huidige bestemming en bijbehorende waarde volgens de taxatie. Daarna zullen we de mogelijkheden verkennen om het perceel uit te ruilen en de gemaakte afspraken vastleggen in een overeenkomst. Wij zullen uw raad van het resultaat van dit proces in kennis stellen.

Inleiding

Het hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) is voornemens de exploitatie van de waterzuiveringsinstallatie aan de Oudendijkseweg in Woubrugge te beëindigen en de installatie te ontmantelen. Het hoogheemraadschap is contractueel verplicht om in dit geval de locatie te koop aan te bieden aan de gemeente. In 2016 hebben wij uw raad toegezegd, dat alvorens wij een besluit nemen over aankoop van deze grond, wij uw raad zullen raadplegen.

De Nota Grondbeleid die uw raad op 28 november 2016 heeft vastgesteld gaat uit van faciliterend grondbeleid, waarvan in specifieke gevallen kan worden afgeweken, ter beoordeling van uw raad. Uit alle betrokken aspecten (houtskoolschets, stedenbouwkundige studie, mogelijkheden inzake een ruilperceel en taxatie) blijkt dat dit een strategische positie voor het verbeteren van de ontwikkeling van Woubrugge is. De centrale vraag is of de gemeenteraad bereid is af te wijken van de Nota Grondbeleid zodat het perceel van het HHR kan worden overgenomen.

Onderbouwing

Situering

Het waterzuiveringsterrein van HHR bevindt zich aan de Oudendijkseweg 9 te Woubrugge, kadastraal Woubrugge B 4089. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 23.760 m². De bestemming is 'Bedrijfsdoeleinden categorie 1-2' specifiek de subbestemming 'afvalwaterbehandelingsinstallatie'; bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Daarnaast valt de locatie binnen het agrarische gebied met de specifieke aanduiding glastuinbouw. Ook voor dat doel mag de locatie dus gebruikt worden. Het terrein inclusief bouwkundige en waterzuiveringsinstallaties is destijds (1988) door de gemeente Woubrugge verkocht aan het hoogheemraadschap van Rijnland voor fl. 542.693,02 (gulden). HHR is voornemens de opstallen te slopen en het terrein vrij van opstallen op te leveren.

Eerste recht van koop

Met betrekking tot deze locatie is in de eigendomsakte een verplichting voor Rijnland opgenomen om de gronden aan de gemeente te koop aan te bieden, indien deze niet meer voor de uitoefening van de zuiveringstaak worden gebruikt. In deze overeenkomst is tevens benoemd dat als de zuiveringstaken binnen 20 jaar buiten gebruik wordt gesteld de gemeente de gronden voor fl. 75.551 (gulden) terug kan kopen. Deze verplichting vervalt na vijftig jaar, derhalve in 2038. Na het buiten gebruik stellen moeten de percelen binnen zes maanden worden aangeboden aan de gemeente, waarna de gemeente eveneens zes maanden de gelegenheid heeft hierop te reageren. HHR heeft de locatie nog niet officieel aangeboden; alleen op informele wijze is hierover gesproken en gecorrespondeerd.

Grondbeleid; wat beogen we met deze koop?

De gemeente voert in beginsel een faciliterend grondbeleid zoals is bepaald in de in 2016 vastgestelde Nota Grondbeleid 2016-2020. Het accent ligt meer op inbreiding, herstructurering en revitalisering. In specifieke gevallen kan van het faciliterend beleid worden afgeweken mits ten minste aan voorwaarde 1 (uit paragraaf 3.1 van de Nota Grondbeleid) wordt voldaan, aangevuld met drie van de resterende zes voorwaarden. Voorwaarde 1 is:

1. Er dient een visie op het gebied of de locatie te zijn (bijvoorbeeld structuurvisie);

De woningbouwprojecten Wilgenhof en Hussonshoek zijn afgerond. Daarmee zijn de beschikbare locaties (buiten de van Egmond ESW-locatie) voor uitbreiding met woningbouw zeer beperkt. Dit maakt dat het perceel van Rijnland in beide gevallen strategisch interessant kan zijn en onderzoeksmogelijkheden biedt ten aanzien van voornoemde thema's.

Het glastuinbouwgebied in Woubrugge is een zogenaamd categorie 2-gebied. Dit betekent kleinschalige tuinbouw met voldoende potentie om een duurzaam glastuinbouwgebied te blijven. Het gebied kent een bescheiden oppervlakte van 38ha en kenmerkt zich door een mix van grootschalige en kleinschalige bedrijven. Vanwege de ligging nabij de N207 is de A4 betrekkelijk dichtbij en daarmee de bereikbaarheid erg goed. Door verbreding van de mogelijkheden wordt

ingezet op behoud en versterking van het gebied voor duurzame glastuinbouw. Concreet houdt dit in dat duurzame glastuinbouw kan worden gewaarborgd.

Dorpsraad Woubrugge biedt in het kader van deze casus hun “houtschoolschets” aan. Dit document is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met betrokken inwoners en biedt een doorkijk op de ontwikkeling van het dorp richting 2025. Dit document onderschrijft dat de RWZI-locatie veel mogelijkheden biedt als strategische positie of als uitruillocatie.

Daarmee kan worden gezegd dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Die resterende zes voorwaarden zijn:

1. *Daarbij moet het maatschappelijke en ruimtelijke belang aangetoond zijn.*
Het ruimtelijk belang is nadrukkelijk aanwezig. Deze grondpositie kan (deels) ingevuld of gebruikt worden voor een eventuele uitruil waardoor elders in Woubrugge mogelijkheden worden gecreëerd. Hierbij kan worden aangesloten bij de gedachte die uit de houtschoolschets van de dorpsraad komt (zie bijlage).
2. *Het financiële risico van de (te verwerven) ontwikkellocatie moeten aanvaardbaar en verantwoord zijn.*
Er is nog geen koopprijs overeengekomen en Rijnland wil eerst een formeel standpunt van het college. Voorafgaand aan de levering zal Rijnland een bodemonderzoek moeten leveren. Er kan een keuze gemaakt worden tussen de grond “vrij van opstallen” van Rijnland overnemen of in de huidige staat. De gronden zijn getaxeerd op basis van de huidige bestemmingen. De taxaties zijn niet openbaar en opgenomen in de vertrouwelijke bijlage.
Daarbij heeft Nolina onlangs aangegeven in hoge mate interesse te hebben in het terrein ter uitbreiding van de toekomstige bedrijfsactiviteiten. In ruil daarvoor is zij bereid met de gemeente een grondpositie uit te ruilen zodat nabij de sportvelden grond beschikbaar komt voor extra woningbouw of als ontwikkeling van een maatschappelijke functie.
3. *De medewerking van derden (hogere overheden of particulieren) kan naar verwachting worden verkregen indien noodzakelijk.*
Voor wat betreft de hogere overheden worden geen problemen verwacht ten aanzien van de ontwikkeling. Rijnland staat positief tegenover verkoop aan de gemeente. Er zijn nog geen concrete ideeën ten aanzien van de planvorming, daarom is toetsen aan de visie van de Provincie niet mogelijk. Wel heeft de dorpsraad Woubrugge een houtschoolschets uitgewerkt met de inwoners van Woubrugge. Uit dat traject blijkt dat aankoop van het perceel noodzakelijk is om bij de toekomstvisie aan te kunnen sluiten.
4. *Er moet zicht zijn op een realistische ontwikkeling van de locatie of het moet duidelijk zijn dat de locatie kan dienen als ruilobject.*
Deze locatie is een strategische aankoop voor de toekomst en kan als ruilobject dienen of bijdragen aan eventuele verbetering van de verkeersafwikkeling, consolideren van het duurzaam tuinbouwgebied en biedt kansen op het realiseren van locaties voor woningbouw.
5. *Het moet aannemelijk gemaakt worden door het college dat de gronden herontwikkeld/ herbestemd worden op een realistische termijn.*
Eerste stap is tot overeenstemming te komen over de aankoop met Rijnland uiterlijk 4^e kwartaal 2017. Vervolgens trekken we een jaar uit om de mogelijkheden op de locatie te verkennen. Gezien de ontwikkelingen rondom onderwijshuisvesting en de leeftijd van de bestaande basisscholen is de verwachting dat binnen nu en vijf jaar de locatie ontwikkeld kan worden.

6. *Zolang de nieuwe bestemming nog niet is ingevuld, moet voortzetting van de exploitatie volgens het huidige bestemmingsplan uitgangspunt zijn.*

Uitgangspunt is dat Rijnland de locatie buiten bedrijf en vrij van opstallen oplevert. Het terrein zal onderhouden moeten worden; bekeken wordt of hier schapen op kunnen staan. Het huidige bestemmingsplan wijzigt niet.

Er wordt voldaan aan ten minste drie van bovengenoemde voorwaarden waarmee de afwijking van de Nota Grondbeleid is gerechtvaardigd .

Strategische positie

De grondpositie kan op korte termijn dienen om de ontwikkeling van de kern te versterken. De mogelijke uitruilpositie ligt op een strategisch goede plek. De grond zou kunnen worden ingezet om de infrastructuur van Woubrugge te verbeteren, betrokken worden bij het onderzoek naar een IKC, wellicht een invulling met woningbouw of een combinatie van het voornoemde.

Het bestemmingsplan geeft op dit moment Bedrijfsbestemming met specifiek Rwzi. De te verkrijgen positie valt wel binnen duurzaam gebied volgens de verordening ruimte (zie bijlage gebiedsinventarisatie) maar heeft geen bestemming glastuinbouw maar Bedrijfsbestemming. Bij eventuele uitruil en invulling van bestemming glastuinbouw worden extra m2 toegevoegd aan duurzaam gebied.

Uitvoering

Kosten

Er zal worden ingezet op overname van de grond op basis van de uitgevoerde taxatie met behoud van de huidige bestemming. Alle benodigde onderzoeken (bodem etc.) zijn voor rekening van het HHR. Nadat het definitieve bedrag bekend is nemen wij een definitief besluit tot overname. Op dat moment zijn ook de eventuele kosten voor beheer inzichtelijk gemaakt.

De financiële gevolgen van deze aankoop worden verwerkt bij de jaarrekening

Participatie en tijdlijn

In 2016 en 2017 is op verschillende momenten met de dorpsraad Woubrugge gesproken over het terrein van de voormalige waterzuivering. De locatie is een van de weinige strategische grondposities in Woubrugge die de gemeente nu in handen kan krijgen. De dorpsraad heeft een uitgebreid traject met betrokken inwoners achter de rug, dit verwerkt in een houtskoolschets en steunt daarom deze aankoop.

Indien gemeente en HHR uiteindelijk tot een akkoord komen, dan zal de koop worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Voor de juridische levering dient een notariële akte van levering te worden opgesteld en worden ingeschreven bij het kadaster.



Risico's

Voorafgaand aan de levering zal Rijnland een bodemonderzoek moeten leveren. De kans is groot dat Rijnland zelf ook een taxatie uit laat voeren die hoger uitkomt dan de door ons uitgevoerde taxatie.

Duurzaamheid

Het verkrijgen van deze grondpositie kan bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de kerk Woubrugge.

Evaluatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal met Rijnland worden onderhandeld over de verkoop. Zodra binnen de kaders tot aankoop kan worden overgegaan wordt uw raad hierover geïnformeerd.

Roelofarendsveen, 25 juli 2017

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Situatietekening
2. Houtskoolschets inzake RWZI
3. Stedenbouwkundig advies
4. Gebiedsinventarisatie

Bijlagen ter inzage

5. Taxatie Oudendijkseweg 9 Woubrugge (vertrouwelijk)