

Datum	16 november 2023
Nummer	2023-14-05 f
Datum commissievergadering	28 november 2023
Datum raadsvergadering	12 december 2023

Oplegger

Zaaknummer	521276
Onderwerp	Kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 -
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Advies De kavelruilcoördinator, actief in Midden-Delfland in het kader van het IODS-project Grondinstrument, heeft een voorstel uitgewerkt voor vrijwillige kavelruil in de Zuidbuurt en de Commandeurspolder. Het betreft een optimalisatie van het kavelruilplan voor de Zuidbuurt waarover u in mei 2022 reeds een besluit had genomen. Deze kavelruil heeft als doel om de verkaveling in de Zuidbuurt en de Commandeurspolder ter plaatse te verbeteren met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Het kavelruilplan draagt bij aan het toekomstperspectief van agrarische bedrijven als dragers van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) van Midden-Delfland. Met het oog op deze doelstellingen brengt de gemeente Midden-Delfland enkele van haar grondposities in. Vanwege de inbreng van gemeentelijke grond wordt dit kavelruilplan aan u conform het 'Handelingskader grondverwerving vanuit project Grondinstrument en investeringen vanuit project Sanering verspreid liggende glastuinbouw' uit september 2016 voorgelegd. Argumenten 1.1. De verkaveling van agrarische bedrijven wordt verbeterd. 1.2. Het toekomstperspectief van agrarische bedrijven wordt versterkt. 1.3. Er wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van het open agrarische landschap met kwaliteit. 1.4. Agrarische grondposities van de gemeente komen in eigendom van agrarische bedrijven. 1.5. Er is draagvlak voor het plan in de betreffende polders. 2.1. Gemeentelijke aan- en verkopen buiten de gemeentegrens en van een waarde hoger dan €500.000 dienen aan u ter visie te worden voorgelegd

	Kanttekeningen 1.1. De kavelruil vindt deels plaats buiten de gemeentegrens. 1.2. Dit kavelruilplan is een optimalisatie van het kavelruilplan waar u vorig jaar kennis van heeft genomen.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Geen zienswijze te hebben die er toe dient te leiden dat het college afziet van de inbreng van gemeentelijke grond in het kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023.
Bijlage(n)	
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 12 december 2023	
	A. de Vos griffier	Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding

Het afgelopen half jaar is het kavelruilplan voor de Zuidbuurt en de Commandeurspolder 2023 tot stand gekomen. Onder begeleiding van de onafhankelijke kavelruilcoördinator, ingezet vanuit het IODS-project Grondinstrument, is er op vrijwillige basis overeenstemming bereikt tussen diverse grondeigenaren in de Zuidbuurt en de Commandeurspolder.

De gemeente Midden-Delfland is bij het kavelruilplan betrokken als één van de betrokken grondeigenaren. De gemeente stimuleert het tot stand komen van vrijwillige kavelruilpannen vanuit haar opgave om het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) van Midden-Delfland te behouden en te versterken. De grondgebonden veehouderij speelt een cruciale rol als drager van dat landschap met al haar kwaliteiten. Een betere verkaveling draagt bij aan het toekomstperspectief van deze bedrijven, en stelt deze bedrijven beter in staat de bovengenoemde rol ook in te vullen.

Het stimuleren van vrijwillige kavelruil vormt een onderdeel van het IODS-project Grondinstrument. De kaders van dit project zijn vastgelegd in het landbouwbeleid van de gemeente, zoals uitgewerkt in de notitie 'Groen ondernemen, een nieuwe landbouw 2021-2024'. De inzet van de onafhankelijke kavelruilcoördinator vormt een belangrijke stimulans voor kavelruilprocessen. De kavelruilcoördinator initieert kavelruilplannen met eigenaren en gebruikers en werkt ze uit. Verder wordt kavelruil gestimuleerd met een subsidieregeling voor kavelaanvaardingswerken en met het marktconform inbrengen van gemeentelijke grondposities.

Kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 draagt bij aan de doelen van landbouwbeleid van de gemeente: het behoud van zowel de economisch duurzame agrarische sector als het open agrarische gebied met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Om die reden brengt de gemeente grondposities in. Het betreft de marktconforme eigendomsoverdracht van per saldo 17,8 hectare aan agrarische grond.

Zie voor kavelruilplan BIJLAGE 1.

De kavelruilcoördinator is sinds 2019 actief met het zoeken naar kansen voor kavelverbetering in Midden-Delfland. In 't Woudt en Abtswoude heeft dat inmiddels geresulteerd in afgeronde kavelruilplannen. Voor de Zuidbuurt behandelde u in het voorjaar van 2022 een voorloper van het huidige kavelruilplan. Er is uiteindelijk voor gekozen dat plan nog niet definitief af te ronden, maar door te ontwikkelen. Voortschrijdend inzicht maakte dat grondeigenaren kansen zagen om de ruil te optimaliseren en uit te breiden. Het nu voorliggende kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 is daar de uitkomst van.

Gemeentelijke aan- en verkopen van meer dan €500.000,00 en aan-en verkopen buiten de gemeentegrens dienen ter visie aan u te worden voorgelegd. Dat volgt uit het 'Handelingskader grondverwerving vanuit project Grondinstrument en investeringen vanuit project Sanering verspreid liggende glastuinbouw' van september 2016. In het geval van kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 wordt aan beide aanleidingen voor tervisielegging voldaan.

Beoogd maatschappelijk effect

Kavelruilplan Zuidbuurt 2023 draagt bij aan de twee doelen die de gemeente Midden-Delfland in het buitengebied nastreeft: (1) het behoud van een economisch duurzame agrarische sector in een verstedelijkte omgeving en (2) het behoud van het open agrarische gebied met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

Argumenten

1.1 De verkaveling van agrarische bedrijven wordt verbeterd.

Kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 verbetert de verkaveling van agrarische bedrijven in de Zuidbuurt en de Commandeurspolder. Zes grondgebonden veehouderijen hebben daar baat bij, waaronder vier melkveehouderijen. Een aantal bedrijven kan haar rijafstanden verkorten door beter bereikbare veldkavels. Twee melkveehouders zien hun huiskavel aanzienlijk groeien, wat de weidegang bevordert. Op deze wijze leidt de kavelruil tot minder weg- en milieubelasting en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Deze kavelruil biedt ook de gelegenheid om een aantal kleine verbeteringen op efficiënte wijze mee te nemen, zoals het toedelen van voormalige glaskavels en het herstellen van kadastrale omissies.

1.2 Het toekomstperspectief van agrarische bedrijven wordt versterkt.

De verbeterde verkaveling leidt tot een versterking van het toekomstperspectief van zes agrarische bedrijven. Drie veehouderijen groeien significant, wat tevens extensivering en meer weidegang mogelijk maakt. Grond in vol eigendom vormt de basis onder een toekomstbestendig en grondgebonden agrarisch bedrijf. Toekomstperspectief voor deze bedrijven is gewenst, omdat de ondernemers van een aantal bedrijven relatief jong zijn of omdat er bedrijfsopvolging door een nieuwe generatie wordt voorzien. Het instrument kavelruil biedt bedrijven tot slot twee voordelen boven één op één transacties: geen kosten of risico's tussen transacties en een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

1.3 Er wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van het open agrarische landschap met kwaliteit.

Het landschap is gebaat bij agrarische bedrijven met een goede verkaveling en toekomstperspectief. Zij zijn de dragers van het open agrarische gebied met ecologische, cultuurhistorische, ruimtelijke en recreatieve kwaliteiten. Voor een aantal percelen die in dit kavelruilplan worden ingebracht, heeft het Agrarisch Collectief beheerpakketten met gebruikers afgesloten voor de periode 2023-2028. Omdat deze pakketten niet aan eigenaar maar aan grond zijn gekoppeld, blijft het agrarische natuurbeheer in stand. Staatsbosbeheer brengt grond in om de ontsluiting van een veldkavel van één van de melkveehouderijen te waarborgen, en krijgt een perceel toegedeeld in de Commandeurspolder naast het weidevogelkerngebied. Deze ruil sluit aan bij de natuurdoelstellingen van Staatsbosbeheer en het versterkt het weidevogelkerngebied. Ten aanzien van de in te brengen gemeentelijke percelen nabij de Kwakelweg liggen kansen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke waarde van het landschap van Midden-Delfland is het karakteristieke slotenpatroon.

1.4 Agrarische grondposities van de gemeente komen in eigendom van agrarische Bedrijven.

De gemeente heeft de afgelopen jaren diverse grondposities in eigendom verkregen. Op de grondmarkt geeft de gemeente uitvoering aan een faciliterend grondbeleid. Door grond marktconform in te brengen in kavelruilplannen, kan de gemeente bijdragen aan het behalen van maatschappelijke doelen: het behoud van een economisch duurzame agrarische sector en het behoud van het open agrarische landschap.

Met kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 draagt de gemeente 18,8 hectare grond over en verkrijgt zij 1 hectare. Per saldo neemt de gemeentelijke grondpositie dus af met 17,8 hectare. Er is voor overdracht in vol eigendom gekozen omdat dit de uitdrukkelijke wens is van de betrokken ondernemers. Door haar posities in te brengen, helpt de gemeente een kavelruil tot stand te brengen die voor alle betrokken deelnemers verbeteringen met zich meebrengt.

1.5 Er is draagvlak voor het plan in de betreffende polders.

De kavelruilcoördinator heeft, zo staat onder het kopje 'overige partijen in de polder', niet alleen de betrokken partijen van de kavelruil gesproken, maar ook van andere relevante stakeholders in de twee polders kennis genomen van hun plannen en ambities. Dat betreft dan de aanwezige rundveehouders maar ook de Agrarische Natuurvereniging Vockestaert als beheerder van het weidevogelkerngebied.

2.1 Gemeentelijke aan- en verkopen buiten de gemeentegrens dienen aan de gemeenteraad ter visie te worden gelegd.

Gemeentelijke aan- en verkopen van meer dan €500.000,00 en aan-en verkopen buiten de gemeentegrens dienen ter visie aan u te worden voorgelegd. Dat volgt uit het Handelingskader grondverwerving vanuit project Grondinstrument en investeringen vanuit project Sanering verspreid liggende glastuinbouw' uit september 2016. In het geval van kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 wordt aan beide aanleidingen voor tervisielegging voldaan.

Kanttekeningen

1.1 De kavelruil vindt deels plaats buiten de gemeentegrens.

De kavelruil vindt gedeeltelijk plaats buiten de gemeentegrens van Midden-Delfland, maar voor het IODS-programma, en dus ook voor het project Grondinstrument, geldt het gebied van de Reconstructiewet Midden-Delfland als werkingsgebied, aangevuld met de Groeneveldsepolder. Kavelruilplan Zuidbuurt en Commandeurspolder 2023 valt binnen dit werkingsgebied en tevens binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland.

1.2 Dit kavelruilplan is een optimalisatie van het kavelruilplan waar vorig jaar een besluit over is genomen.

Kavelruilplannen komen op vrijwillige basis tot stand en vragen een lange adem. We leggen kavelruilplannen pas aan u voor, wanneer er overeenstemming tussen alle grondeigenaren is bereikt.

Dat was voor het eerst het geval in mei 2022. Na een positief college- en raadsbesluit, ontstond er voortschrijdend inzicht bij een aantal partijen. Om die reden is het kavelruilplan geoptimaliseerd. Er zijn meer deelnemers en er een grotere bijdrage worden geleverd aan de maatschappelijke doelen die we met het instrument kavelruil nastreven.

Financiën

De gemeente ontvangt inkomsten door het afstoten van grond (activa) op de post 'grondruilbank FCL 750001'. Proceskosten zoals notaris- en taxatiekosten worden betaald uit de post 'Strategische gronden 657017' en gedekt vanuit IODS-middelen.

Communicatie en participatie

Vervolgstappen

Reactie college op commissiebehandeling