

afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

18 mei 2010  
Gemeentestukken: 2010-12

Onderwerp: Afwijzing verzoek vaststellen bestemmingsplan

**1. Voorstel**

De raad wordt voorgesteld:

- het verzoek van Gijs Heutink Advocaten, namens Tuincentrum Kooijman BV, om herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein Cornelisland-Ridderkerk voor de gronden van het tuincentrum, af te wijzen;
- verzoeker daarvan in kennis te stellen conform bijgevoegde brief.

**2. Aanleiding**

Op 27 januari 2010 heeft Gijs Heutink Advocaten, namens hun cliënt Tuincentrum Kooijman BV, verzocht om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de gronden van het tuincentrum. Uit de brief blijkt vooral dat de huidige bestemming van het perceel van het tuincentrum aan de Schaapherderweg voor het tuincentrum te beperkend is. Zij geven aan voorkeur te hebben voor een detailhandelsbestemming zonder branchebeperking of anders een algemene bedrijfsbestemming (zonder detailhandel).

**3. Aspecten**

Voorgesteld wordt om het verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor de gronden van het tuincentrum af te wijzen, omdat:

- a. een complete herziening van het bestemmingsplan is gepland voor 2012; er is geen spoedeisend belang waardoor een partiële herziening voor de gronden van het tuincentrum vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk is;
- b. een ontwikkeling ten behoeve van grootschalige detailhandel zonder branchebeperking in strijd is met het gemeentelijke beleid voor Cornelisland;
- c. de economische uitvoerbaarheid van een ontwikkeling ten behoeve van regulier bedrijfsterrein (zonder detailhandel) niet gegarandeerd is.

*a. Herziening bestemmingsplan Cornelisland-Ridderkerk*

Het perceel van het tuincentrum Staelduinsebos is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan Cornelisland-Ridderkerk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 februari 1999, goedgekeurd op 5 oktober 1999 en onherroepelijk geworden op 5 oktober 2000. Vanwege de actualiseringsplicht op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het voornemen dit bestemmingsplan in 2012 te herzien.

Er is geen sprake van een spoedeisend belang, zodat er geen noodzaak is een partiële herziening voor de gronden van het tuincentrum in procedure te brengen, zo kort voor de complete herziening van het bestemmingsplan.

*b. Grootschalige detailhandel zonder branchebeperking*

Herontwikkeling van het perceel ten behoeve van detailhandel strookt niet met het gemeentelijk beleid voor Cornelisland. Dit beleid is er met name op gericht ruimte te bieden aan grootschalige en transportgeoriënteerde bedrijven. Gijs Heutink Advocaten is hier al uitgebreid over geïnformeerd in het kader van eerdere besluitvorming (weigering om vrijstelling te verlenen voor realisatie van

een tuincentrum/bouwmarkt op het perceel) waarover de Raad van State op 29 juli 2009 uitspraak heeft gedaan. De uitspraak van de Raad van State is ter informatie als bijlage bijgevoegd.

*c. Ontwikkeling regulier bedrijfsterrein (zonder detailhandel)*

Ontwikkeling van het perceel ten behoeve van regulier bedrijfsterrein strookt wel met het gemeentelijk beleid. De gemeente heeft eerder al laten weten bereid te zijn hierover in overleg te treden en heeft ook aangegeven de gronden te willen verwerven.

In het kader van verwerving van de gronden heeft de gemeente overleg gevoerd met Tuincentrum Kooijman BV en uiteindelijk een bod uitgebracht op het perceel. Dit bod is niet geaccepteerd.

Daarnaast is gesproken met DTZ Zadelhoff, namens Tuincentrum Kooijman BV, over mogelijke herontwikkeling van het perceel. Overleg is noodzakelijk om te kunnen komen tot een grondexploitatieovereenkomst, op basis waarvan het verhaal van kosten van grondexploitatie is verzekerd (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de economische uitvoerbaarheid van een ontwikkeling gegarandeerd te zijn.

Het nu voorliggende formele verzoek van Gijs Heutink Advocaten om het bestemmingsplan te herzien, heeft dit informele overlegtraject doorkruist. Door de gemeente is aangegeven dat het informele overlegtraject alleen vervolgd kan worden als het formele verzoek wordt ingetrokken. En dat vervolg van het informele overlegtraject onze voorkeur geniet. Tuincentrum Kooijman BV heeft aangegeven het formele verzoek niet in te willen trekken.

Nu geen grondexploitatieovereenkomst is gesloten, en het verzoek ook niet is voorzien van een exploitatieplan, is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling voor de gemeente niet gegarandeerd. Gelet daarop stellen wij voor het verzoek om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, af te wijzen.

#### **4. Aanpak/Uitvoering**

Voorgesteld wordt om verzoeker van uw besluit in kennis te stellen conform bijgevoegde brief. Tegen dit besluit kan hij vervolgens bezwaar instellen.

#### **5. Kosten/Opbrengsten/Dekking**

-

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris, de burgemeester,