

Bijlage bij Raadsvoorstel

Toekomst 'de boomgaard': Consequenties van de twee keuze-opties

Korte historische terugblik.

Wens tot duurzame groene invulling

De wens om de locatie van 'de boomgaard' (de informele benaming van onbebouwde grond tussen Gebroken Meeldijk, Noldijk, Rijksstraatweg en bedrijfsterrein Veren-Ambacht) een duurzame groene invulling te geven bestaat al geruime tijd. In maart 2009 is door het toenmalige college besloten hierop in te zetten. Ter uitvoering van dat besluit is een voorontwerp bestemmingsplan Groene Schakel Noldijk opgesteld.

Met dit plan werd aangesloten bij de provinciale en regionale wens om het gebied van 'de boomgaard' een kwalitatief groene invulling te geven. Het voorontwerp bestemmingsplan is eind 2009 vrijgegeven voor inspraak en overleg. De reacties op het voorontwerp waren verdeeld. Zowel de eigenaar als omwonenden lieten destijds weten niet te kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplantraject is vervolgens stopgezet.

In de gebiedsvisie Deltapoort, die in 2012 aan de raad is aangeboden, wordt het gebied van 'de boomgaard' een groen recreatieve inrichting gegeven en aangewezen als Toeristisch Overstappunt Deltapoort. Vanuit de exploitatie van het bestemmingsplan Veren-Ambacht is hiervoor een bedrag van € 1.270.000,- gereserveerd.

Met het aantreden van het huidige college is in overeenstemming met het voorgaande de ambitie bevestigd om van het gebied 'de boomgaard' een groen recreatief en openbaar toegankelijk gebied te maken.

Handhavingszaak

'De 'boomgaard' is sinds 1995 in het bezit van de huidige eigenaar. De eigenaar heeft in 2007 de bomen van 'de boomgaard' gerooid. Op grond van het toen en nu nog steeds vigerende bestemmingsplan is voor dergelijke werkzaamheden een aanlegvergunning vereist. De eigenaar heeft deze vergunning aangevraagd en in eerste instantie ook verkregen. Na aanleiding van bezwaren van omwonenden is de aanlegvergunning vervolgens weer ingetrokken. Na opeenvolgende beroepsprocedures heeft de hoogste bestuursrechter, bij uitspraak van 1 februari 2012 geoordeeld dat het rooien van de fruitbomen zonder aanlegvergunning strijdig was met het vigerende bestemmingsplan en het college bevoegd is handhavend op te treden. Op grond van bestaande jurisprudentie heeft het toenmalig college in maart 2013 besloten te handhaven en de eigenaar van de 'boomgaard' te verplichten (op straffe van het opleggen van een dwangsom) tot herplant over te gaan.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2014-2018 is aangekondigd dat de coalitie zich bezint hoe tot een duurzame groene en voor iedereen toegankelijke invulling van de locatie "boomgaard" kan worden gekomen. Om concrete stappen te zetten is op 16 oktober 2014 aan de raad een startnotitie voorgelegd, gericht op wijziging van de nu geldende agrarische bestemming. In de startnotitie is opgenomen dat als basis voor de verdere uitwerking van de plannen gebruik wordt gemaakt van het eerder genoemde voorontwerp bestemmingsplan Groene Schakel Noldijk uit 2009. Tevens is in de startnotitie opgetekend dat de economische haalbaarheid nog nader moet worden onderzocht.

Stand van zaken

Inmiddels zijn er een viertal gesprekken gevoerd met de eigenaar van 'de boomgaard'. Deze gesprekken waren erop gericht om samen met de eigenaar en binnen verantwoorde financiële kaders de mogelijkheden te verkennen voor een invulling van het gebied die tegemoetkomt aan de ambitie van het college. Met elkaar is afgesproken om voor eind december 2014 met elkaar een eindconclusie te trekken, waarbij het streven is om met elkaar een overeenkomst te sluiten over de inrichting van het gebied.

Tijdens de gesprekken zijn verschillende routes verkend, waarlangs de gewenste ontwikkeling kan worden ingevuld:

- 1) De gemeente koopt de grond aan
- 2) Zelfrealisatie door de eigenaar
- 3) Erfpachtconstructie

Eind december 2014 is gezamenlijk de conclusie getrokken dat het niet is gelukt om met elkaar tot overeenstemming te komen. Dit betekent dat er 2 opties overblijven:

1. Continueren van het proces om te komen tot een bestemmingsplanwijziging. Om het gebied conform de nieuwe bestemming te kunnen invullen zal er vervolgens een onteigeningstraject moeten volgen. Vanwege het tijdpad dat daarmee is gemoeid zal er op 1 april a.s. nog geen zicht bestaan op legalisatie van de huidige situatie. Dat betekent dat op genoemde datum een dwangsom zal worden geïnd, tenzij de bomen daadwerkelijk zijn aangeplant.
2. Het stopzetten van het proces om te komen tot een bestemmingsplanwijziging, zodat alleen van handhaving sprake is.

Consequenties

Aan beide opties zijn positieve en negatieve aspecten verbonden. Deze worden hieronder opgesomd.

Optie 1: Handhaving gevolgd door wijziging bestemmingplan

Juridische aspecten

- Als per 1 april 2015 geen bomen zijn herplant, zal de opgelegde dwangsom worden geïnd
- Vervolgens zal het college bij verder uitstel van de herplant een 2^e last onder dwangsom opleggen, die doorgaans fors hoger is dan de thans opgelegde dwangsom
- De verwachting is reëel dat de eigenaar en/of omwonenden in het proces gericht op een bestemmingsplanwijziging, eventueel gevolgd door een onteigeningsprocedure, alle juridische mogelijkheden inzet om vaststelling van een nieuw bestemmingsplan te voorkomen.
- Op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld en de onteigening een feit is, zal de eigenaar worden gedwongen zijn boomgaard op te geven en worden de aldan eventueel geplante bomen verwijderd om een duurzame groen-recreatieve invulling mogelijk te maken.
- De gemeente krijgt uiteindelijk volledige zeggenschap en is daarmee ook verantwoordelijk voor het onderhoud.

- Omdat de door het college gewenste invulling passend is binnen de provinciale en regionale wensen kan ervan uit worden gegaan dat daarmee de voortslepende discussie over de inrichting van het gebied definitief beslecht wordt.

Kosten

- Met onteigening bepaalt de onteigeningsrechter de hoogte van de kosten. Gewoonlijk wordt daarbij aangesloten bij de huidige marktwaarde. Er is een bedrag van 1,27 miljoen gereserveerd om de gronden in eigendom te krijgen. Op basis van de huidige marktwaarde is dat meer dan voldoende.
- Voor de inrichting moeten nog aanvullende middelen worden gevonden.
- Als de eigenaar in de tussenliggende periode uitvoering geeft aan de herplantplicht, dan bestaat het risico dat de kosten van onteigening hoger liggen, omdat de eventuele aanplant van bomen in de door de gemeente te betalen schadeloosstelling zal worden meegenomen.
- De kans is groot dat een bestemmingsplanwijziging, gevolgd door een onteigeningsprocedure allerlei juridische procedures oplevert met daarbij behorende kosten

Tijdpad

- Een keuze voor deze optie betekent dat het nog een aantal jaren duurt voordat de gemeente het eigenaarschap in handen krijgt. En dat betekent dat het dus een geruime tijd duurt voordat de gewenste kwalitatieve invulling van het gebied gerealiseerd kan worden.

Mogelijk tijdpad (mede afhankelijk van duur juridische procedures):

1 april 2015:	inning dwangsom
2 ^e helft 2015:	ontwerp bestemmingsplan
Medio 2017:	onherroepelijk bestemmingsplan
Medio 2017:	Start onteigeningsprocedure
Begin 2018:	Onteigening
Eind 2018:	Groen-recreatieve invulling van 'de boomgaard'

Optie 2: Alleen Handhaving

Juridische aspecten

- Als per 1 april 2015 geen bomen zijn herplant, zal de opgelegde dwangsom worden geïnd
- Vervolgens zal het college bij verder uitstel van de herplant een 2^e last onder dwangsom opleggen, die doorgaans fors hoger is dan de thans opgelegde dwangsom
- Voor de aanleg van een commercieel te exploiteren boomgaard zijn vergunningsverzoeken te verwachten voor de aanleg van drainage en overkappingsmaatregelen ter bescherming van het fruit.
- De boomgaard wordt aangeplant. De eigenaar kan zelfstandig bepalen welk soort bomen worden aangeplant, zolang het voldoet aan de door de rechter opgelegde eisen.
- De gemeente heeft geen zeggenschap over de gronden en dus ook niet over het onderhoud van de boomgaard.

Kosten

- Er is geen gemeentelijke investering nodig
- Er zijn juridische kosten te verwachten voor procedures (tegen het evt. opleggen van de 2^e last onder dwangsom, beslissingen op vergunning verzoeken e.d.)

Tijdpad

- Met de keuze voor alleen handhaving is niet gezegd dat de boomgaard er al snel staat en dat de discussie rondom dit stuk grond definitief is beslecht. De eigenaar kan vergunningen aanvragen om bijv. de exploitatie van de boomgaard te verbeteren. Deze procedures kunnen geruime tijd in beslag nemen.

Mogelijk tijdpad

1 april 2015:	inning dwangsom
Gedurende 2015:	voorbereidende activiteiten. (aanleg van drainage e.d., dat vrijwel zeker vergunning plichtig is).
Voorjaar 2016:	aanplant (kersen?)bomen
2017:	Vergunningsaanvraag voor bijvoorbeeld een overkappingsconstructie. Dit kan tot langdurige juridische procedures leiden (circa 2 jaar)
2019:	Commerciële (kersen?)teelt

Ambitie van het college

Uit de hierboven beschreven consequenties van de verschillende opties wordt duidelijk dat aan beide opties zowel voor – als nadelen zitten.

Het college heeft de ambitie uitgesproken om van de ‘boomgaard’ een groen, recreatief en openbaar toegankelijk gebied te maken. Een bestemmingsplanwijziging, eventueel gevolgd door een onteigening biedt daarvoor de beste randvoorwaarden.

Deze keuze is de meest duurzame oplossing en kan de discussies over de inrichting van het gebied definitief beslechten. Als de gemeente het eigenaarschap heeft kan ze zelf bepalen aan welke kwaliteitseisen de invulling van het gebied moet voldoen. Daarnaast wordt er een gebied ontsloten voor inwoners, dat duurzaam een groen-recreatieve bestemming krijgt. En tenslotte heeft de gemeente ook een betere positie bij eventuele ontwikkelingen die zich mogelijkerwijs in de (verre) toekomst kunnen voordoen.

Gelet op de provinciale, regionale en lokale ambities om van het onderhavige gebied een groen, recreatief en voor iedereen toegankelijk gebied te maken, ligt voor het college in het verlengde van het in 2009 opgestelde voorontwerpbestemmingsplan Groene Schakel, het coalitieakkoord en de startnotitie de optie van handhaving in combinatie met een traject van bestemmingsplanwijziging en onteigening het meest voor de hand.