

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Toekomst 'de boomgaard'	<b>Gemeenteraad Ridderkerk:</b> 26 maart 2015	<b>Agendapunt:</b>
<b>Commissie:</b> Samen wonen d.d. 12 maart 2015		<b>e-mailadres opsteller:</b> a.doek@ridderkerk.nl
<b>Portefeuillehouder:</b> Smit, V.A.		Openbaar
<b>BBVKenmerk:</b> 145727		

### Onderwerp

Toekomst 'de boomgaard'

### Geadviseerde beslissing raad

Een keuze te maken voor de voorkeursoptie van het college: handhaving van de herplantplicht gevolgd door wijziging van het bestemmingsplan

### Inleiding

In het coalitieakkoord 2014-2018 is aangekondigd dat de coalitie zich bezint hoe tot een duurzame groen-recreatieve 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 voorontwerp bestemmingsplan Groene Schakel Noldijk uit 2009. Tevens is in de startnotitie opgetekend dat de economische haalbaarheid nog nader moet worden onderzocht.

Naast deze ontwikkeling is het collegebesluit van kracht uit maart 2013, dat voorziet in de handhaving van de door de rechter opgelegde herplantplicht van de 'boomgaard'. Tegen het besluit uit 2013 is bezwaar ingediend. Op 15 maart 2014 heeft het vorige college besloten het genomen besluit te handhaven. In eerste instantie is daarbij een begunstigingstermijn opgenomen tot 31 december 2014. Vanwege de ambitie om te komen tot een bestemmingsplanwijziging, waarbinnen geen plaats meer is voor een boomgaard, heeft het huidige college de begunstigingstermijn verlengd tot 31 maart 2015.

In de afgelopen maanden is met de eigenaar van de gronden een aantal gesprekken gevoerd en verkend welke mogelijkheden er bestaan om binnen verantwoorde financiële kaders invulling te kunnen geven aan de ambitie van het college. Tijdens de gesprekken zijn verschillende routes verkend, waarlangs met medewerking van de eigenaar de gewenste ontwikkeling kan worden ingevuld:

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

Ad. 1 De prijs die de gemeente eventueel wil betalen, in het geval van minnelijke verwerving, is gebaseerd op de taxatiewaarde van de grond. De eigenaar heeft laten weten daarmee niet akkoord te kunnen gaan en bovendien te hechten aan het eigendom, waarmee deze route niet haalbaar is.

Ad.2 Zelfrealisatie houdt in dat de eigenaar zelf uitvoering geeft aan de gewenste ontwikkeling van het gebied, conform de kaders van een nieuw bestemmingsplan en de ambitie van het college. De eigenaar heeft daarbij tevens duidelijk gemaakt dat de te kiezen invulling voor hem voldoende kostencompensatie moet opleveren. De ideeën van de eigenaar passen niet binnen de door het college gewenste invulling zoals daarvan een beeld wordt gegeven in bijgaand ontwikkelingsperspectief.

Ad.3 Met een keuze voor erfpacht blijft het eigendom bij de huidige eigenaar. Wel krijgt de gemeente als erfpachter de bevoegdheid de 'boomgaard' te gebruiken en hierin te investeren. Daarmee kan de gemeente zonder eigenaar te zijn van het gebied sturing geven aan de gewenste investeringen in het gebied. De eigenaar wilde harde garanties dat bij een eventueel toekomstig besluit om over te gaan

tot de aanleg van een ontsluitingsweg door het terrein, de ligging zodanig wordt bepaald dat er een aantal hectares aan de noordkant beschikbaar komt voor bedrijfsontwikkeling.  
Deze garanties kan en wil het college niet geven.

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. Handhaven en tegelijk continueren van het proces om te komen tot een bestemmingsplanwijziging.
2. Handhaven en stopzetten van het proces om te komen tot een bestemmingsplanwijziging.

In beide gevallen blijft de handhavingszaak van kracht. Dat betekent dat als per 1 april 2015 geen bomen zijn herplant er, onafhankelijk van de te kiezen optie, een dwangsom wordt geïnd.

### **Beoogd effect**

Duidelijkheid scheppen over de toekomstige ontwikkeling van 'de boomgaard'.

### **Relatie met beleidskaders**

Gebiedsvisie Deltapoort, Structuurvisie Ridderkerk

### **Argumenten**

- 1.1 Aan beide opties zitten ingrijpende (juridische) consequenties en de nodige onzekerheden in tijd. Na afweging van de voor- en nadelen geeft het college de voorkeur aan de optie: handhaving van de herplantplicht gevolgd door wijziging van het bestemmingsplan

### **Overleg gevoerd met**

De advocaat van de gemeente.

### **Kanttekeningen**

---

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Als de raad ervoor kiest om de bestemming van het gebied ongewijzigd te laten, zal de eigenaar door de inning van een dwangsom (en door het opleggen van een 2<sup>o</sup> fors hogere last onder dwangsom) worden gedwongen de bomen te herplanten.

Als de raad ervoor kiest om de bestemming van het gebied te wijzigen in een groen recreatieve bestemming zal, parallel aan het handhaving, het traject tot wijziging van het bestemmingsplan in gang worden gezet. Vanwege het tijdspad 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 ook bij deze optie een dwangsom zal worden geïnd. Ook zal, bij verdere uitstel van de herplant, er een 2<sup>o</sup> fors hogere last onder dwangsom wordt opgelegd.

### **Evaluatie/monitoring**

-

### **Financiën**

De huidige taxatiewaarde van de gronden bedraagt circa €8 à € 8,50 per m<sup>2</sup>. Voor 'de boomgaard' komt dat ongeveer uit op €1,1 miljoen. Vanuit de winst op de ontwikkeling van Verenambacht is een bedrag van €1,27 miljoen gereserveerd voor een groene ontwikkeling. Daarmee zijn er voldoende middelen beschikbaar om uiteindelijk via een onteigeningsprocedure de gronden in de huidige staat in eigendom te krijgen.

### **Juridische zaken**

Beide opties kennen juridische consequenties. In de bijlage wordt daar verder op ingegaan.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

**Bijlagen/ter inzage liggende stukken**

- Ontwikkelingsplan Groene Schakel
- Toekomst 'de boomgaard': Consequenties van de twee keuze-opties

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema