



Raadsvoorstel

Onderwerp: Aankoop gronden De Nes	Commissie: 21 juni 2018	BBVnr: 1326780
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 5 juli 2018	Raadsvoorstelnr.: 1326780
e-mailadres opsteller: e.v.d.akker@bar-organisatie.nl		Openbaar

Geadviseerde beslissing raad

1. Een investeringskrediet van € 266.890 beschikbaar te stellen ten behoeve van de strategische aankoop van de gronden op De Nes van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, waarvan de helft wordt bekostigd door de Landschapstafel IJsselmonde.
2. De financiële gevolgen te verwerken in de 2e tussenrapportage 2018.

Inleiding

De gemeente wil als onderdeel van de Waalvisie gronden aan De Nes herinrichten voor extensieve natuur en recreatie. Dit betreft de zogenaamde sleutelplek (6) uit de Waalvisie.

De gronden op De Nes (4,1 hectare) zijn eigendom van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Vorig jaar zijn de gronden openbaar te koop aangeboden. De gemeente Ridderkerk heeft toen aangegeven de gronden aan te willen kopen als onderdeel van een proces van gebiedsontwikkeling De Nes. RVO heeft de gronden daarop teruggetrokken uit de openbare verkoop.

Het ontwikkelproces is vorig jaar verder vormgegeven en in maart en april 2018 zijn avonden met belanghebbenden georganiseerd om ideeën en wensen op te halen. Ook is er met hen een eerste vertaling gemaakt naar ontwerpvarianten.

In april 2018 heeft RVO aangegeven dat het tijdspad voor de gebiedsontwikkeling niet meer past bij haar opgave om tot verkoop van gronden te komen. Daarom is gesteld dat de gemeente tot uiterlijk 15 mei de mogelijkheid heeft de gronden over te nemen.

Beoogd effect

Zichtbaar en beleefbaar maken van de Waal.

Relatie met beleidskaders

- Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012):
Het doel van de Gebiedsvisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied IJsselmonde. In deze visie is onder het thema 'Rivier en dijk' de wens uitgesproken de rivierarm van het eiland De Nes te herstellen.
- Omgevingsvisie Ridderkerk (2017):
De omgevingsvisie geeft aan welke ambities en doelen de gemeente op lange termijn nastreeft (de visie) en op welke wijze de gemeente deze doelen en ambities wil bereiken (het uitvoeringsprogramma). Een kernwaarde van Ridderkerk is de groen-blauwe oase. Een belangrijke opgave voor het versterken van deze kernwaarde ligt onder meer in het beter bereikbaar en herkenbaarder maken van de groengebieden en de rivieren (parels aan de rivier). Uitvoering geven aan de Waalvisie is opgenomen als één van de maatregelen om daaraan bij te dragen.

- **Waalvisie (2016):**
Met de Waalvisie willen de samenwerkende gemeenten en Landschapstafel IJsselmonde de Waal beter zichtbaar en beleefbaar maken voor de recreant en voorbijganger. In de visie is De Nes als sleutelplek (6) benoemd; hier liggen kansen om de opgaven uit de Waalvisie te realiseren en om deze plekken te ontwikkelen als 'poorten' naar de Waal.

Argumenten

1.1 Aankoop van de gronden door derden verkleint de kans tot inrichting als sleutelplek

Indien de gemeente niet over gaat tot aankoop, gaat RVO over tot openbare verkoop. Er is belangstelling van enkele omwonenden (en mogelijk ook andere geïnteresseerden) om de gronden te verwerven. De gemeente kan weliswaar ook een bieding doen maar derden zouden een beter bod kunnen doen. Op dat moment is de kans op realisatie van de sleutelplek (nagenoeg) verkeken.

1.2 Kansen voor verbetering van het watersysteem en waterkwaliteit

Het Waterschap ziet kansen om met herinrichting (na aankoop van De Nes) bij te dragen aan haar doelstellingen voor verbetering van het watersysteem en –kwaliteit. Bijvoorbeeld door aanleg van natuurvriendelijke oevers, verbreding van watergangen en het creëren van vispaaiplaatsen.

1.3 Deel van benodigde grond van verbreding van watergang kan om niet worden verkregen

Een deel van de aan te kopen gronden zal worden ingezet voor de verbreding van de watergang rondom het eiland. Voor die verbreding is echter ook grond van een andere eigenaar noodzakelijk.

Eén van de eigenaren van een perceel naast De Nes wil het verrommelde terrein met losse zeecontainers, verouderde opstallen en slechte terreininrichting vervangen door een nieuwe stal. Deze zal voldoen aan de beeldkwaliteitseisen voor bebouwing in het buitengebied. Hiermee verbetert de landschappelijke kwaliteit rondom De Nes.

De eigenaar heeft toegezegd gronden voor de verbreding van de watergang om niet ter beschikking te stellen. In ruil daarvoor wil de gemeente, gezien de bijdragen aan de verbeterde kwaliteit, medewerking verlenen aan de benodigde planologische inpassing.

Overleg gevoerd met

Omwonenden en andere stakeholders (Waterschap Hollandse Delta, Natuurvereniging IJsselmonde, Landschapstafel IJsselmonde, eigenaar en huurder grond, De Neshoeve en eigenaren van aanliggende gronden)

De Waalvisie is geen blauwdruk die precies voorschrijft hoe het gebied rond de Waal zich moet ontwikkelen. Daarom is vorig jaar gekozen voor een ontwikkelproces om samen met belanghebbenden na te denken over de nieuwe inrichting. In twee meedenksessies met bewoners van de Pruiwendijk en enkele andere stakeholders zijn ideeën en wensen geïnventariseerd en zijn ontwerpvarianten besproken. Hieruit blijkt dat aanpassing van De Nes op steun kan rekenen en tegelijkertijd er ook bij een aantal bewoners behoefte bestaat om geen of heel beperkt aanpassingen te doen. Met de aankoop kan een vervolg worden gegeven aan de opbrengst van de meedenksessies met belanghebbenden.

Kanttekeningen

1.1 Rechtmatigheid van de aankoop

Bij strategische aankopen moet vaak snel gehandeld worden, terwijl voor de aankoop geen budget beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad. Daardoor ontbreekt financiële dekking. Daarom is in Ridderkerk de afspraak gemaakt, dat het college mag overgaan tot strategische aankopen, mits dit van te voren is afgestemd met het presidium van de gemeenteraad. Deze afspraken zijn vastgelegd in artikel 5.3 van de Nota Grondbeleid 2016-2019 en opgenomen in de Paragraaf 7 van de Programmabegroting 2018-2021 gemeente Ridderkerk.



Hierbij dienen enkele afwegingen gemaakt te worden:

- *Past de verwerving binnen ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn opgenomen?*
Zoals hierboven is toegelicht, past de aankoop binnen de Omgevingsvisie.
- *Is er (op termijn) op de betreffende locatie actief grondbeleid mogelijk?*
Na aankoop is de gemeente in staat om verder te gaan met het ontwikkelproces voor de inrichting van de gronden. Dit betekent het ontwerpen, doorlopen van de planologische procedure en realisatie.
- *Zijn er voordelen aan de verwerving verbonden die aankoop rechtvaardigen, ook al zal er op de locatie sprake zijn van faciliterend grondbeleid?*
Er is geen sprake van faciliterend grondbeleid.
- *Kan de grond tegen de getaxeerde waarde worden verworven?*
Ja, de grond kan tegen de getaxeerde waarde worden gekocht.
- *Is er voldoende zicht op de (tijdelijke) beheerskosten van het perceel?*
Het gewenste eindbeeld bestaat uit extensieve natuur en recreatie. Een ontwerp is nog niet gereed. Vergelijk van beheerlasten met andere nabijgelegen groengebieden leert dat de beheerlasten ca. 2.400 euro tot 2.500 euro per hectare per jaar bedragen. In dit geval zijn de beheerlasten ca. 10.000 euro per jaar. Met Zuid-Hollands Landschap en Waterschap Hollandse Delta wordt gesproken over deelname in (water)beheer. De gronden worden via een geliberaliseerd pachtcontract verhuurd. De pacht is per jaar opzegbaar.

1.2 Aankoop leidt nog niet tot daadwerkelijke realisatie van de inrichting.

Na aankoop zal het ontwikkelproces vervolgd worden. Er is op dit moment geen aanleiding te veronderstellen dat dit zal leiden tot het niet kunnen realiseren van de nieuwe inrichting. Mocht dit niettemin toch het geval zijn, heeft de aankoop geen negatieve financiële consequenties. Op korte termijn is immers sprake van inkomsten uit verhuur. Vanwege de courantheid van de percelen, zijn deze in de toekomst weer als agrarische grond tegen de aankoopprijs te verkopen.

1.3 Omwonenden zijn bezorgd over aantasting van hun privacy wanneer er recreatieve voorzieningen dicht bij hun woning worden ontwikkeld.

Uitgangspunt is dat de Waal ook voor andere gebruikers wordt ontsloten, en niet alleen beschikbaar is voor direct omwonenden. Het is dan ook belangrijk om bij de uitwerking een goede balans te vinden tussen het recreatieve gebruik en de privacy en belangen van de bewoners. Dit vraagt om een goede en zorgvuldige belangenafweging.

Uitvoering/vervolgstappen

Het vervolg van het ontwikkelproces na aankoop is op hoofdlijnen:

- ontwerpuitwerking naar het meest passende inrichtingsontwerp
- procedure wijziging bestemmingsplan
- uitvoering en overdracht beheer

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Ten behoeve van de strategische grondaankoop is een investeringskrediet van € 266.890 (€ 6,50 /m²) noodzakelijk. De helft van het aankoopbedrag (€ 133.445) wordt gefinancierd door de Landschapstafel IJsselmonde.

Omdat op gronden niet wordt afgeschreven zijn er geen kapitaallasten maar alleen rentelasten van € 1.900 per jaar.

Er zijn geen extra kosten verbonden aan het in eigendom nemen van het perceel anders dan de gebruikelijke eigenaarskosten (€ 500 / jaar). De rentelasten en eigenaarskosten worden gedekt door de opbrengsten uit het pachtcontract.

Het gewenste eindbeeld bestaat uit extensieve natuur en recreatie. Het beheer van deze gronden is op basis van vergelijkbare gronden geschat op € 10.000. De verdere invulling en het beheer van het gebied volgen in de voorstellen omtrent de Waalvisie. Met Zuid-Hollands Landschap en Waterschap Hollandse Delta wordt gesproken over deelname in (water)beheer.

Juridische zaken

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. raadsbesluit
2. verslag bestuurlijke landschapstafel 30 november 2017