

Samenvattend verslag overleg Van Kreek tot Kraan: Bos van Los

Datum: 26 maart 2025

Aanwezig: [J] [J] (eigenaar Bos van Los), [J] [J] (adviseur eigenaar Bos van Los), [J] [J] [J] [J], [J] [J] [J] (voorzitter HWL), Wethouder [J] [J], [J] [J] (programmamanager gebiedsontwikkeling), [J] [J] (bestuursadviseur).

Doel van het overleg

De stand van zaken op tafel leggen over de eventuele (ver)koop van (een deel van) het Bos van Los.

Samenvatting:

- In 2023 zijn de eigenaren van het Bos en [J] [J] een bedrag van €2,2 mln overeengekomen voor de koop van het bos. Het financieringsvraagstuk bleef echter liggen. Met oog op de sindsdien gemaakte kosten, acht de verkoper een bedrag van €2,5 mln redelijk.
- Er wordt een vervolgspraak gepland met als aanwezigen: de gemeente (vert. door wethouder [J] [J], [J] [J] [J], [J] [J] [J] en [J] [J]). Het doel is om te verkennen of er voldoende aanknopingspunten zijn om het (ver)kooptraject voor te zetten.

Gespreksverslag

Wethouder [J] [J] constateert dat er een en ander is voorgevallen inzake de ontwikkelingen rondom het Bos van Los. Hij hoopt dat het gesprek met een open vizier gevoerd kan worden en vraagt de deelnemers of er nog dingen uitgesproken moeten worden om daartoe te komen.

[J] [J] meldt dat hij eind november overleg heeft gehad met de eigenaren nadat wat vijandelijkheden waren ontstaan. Ze zijn om de tafel gegaan om in overleg te treden en dat is aardig gegaan. Veel van het contact is verlopen via [J] [J] [J] als contactpersoon. Hij geeft aan dat in het proces begrip voor elkaar is getoond, wat een goede start betekende voor een vervolgoverleg.

[J] [J] bevestigt dat het gesprek is gevoerd, met als doel om onduidelijkheden met elkaar uit te spreken. In het gesprek is ook aangegeven dat er bereidheid is om het te koop aan te bieden. Echter wordt tot op heden nog gewacht op een antwoord.

Wethouder [J] [J] merkt op dat er in het verleden gesprekken zijn gevoerd met [J] [J] (Natuur & Milieu Zuid-Holland, N&MZH). Voor zover zijn informatie reikt is vanuit hem het initiatief gekomen om tot aankoop te komen, maar dat toenadering uit is gebleven.

[J] [J] reageert dat op 5 april is afgesproken om met [J] [J] te maken. Het contact was plezierig en dat [J] [J] constateerde dat een koper kon worden gevonden. Dat is vervolgens ook teruggekoppeld aan haar opdrachtgevers. Sindsdien is er echter radiostilte ontstaan met [J] [J], wat als erg onbevredigend en teleurstellend is ervaren.

Wethouder [J] vraagt waar het plan uit zou moeten bestaan. [J] licht toe dat het ging om partijen die geïnteresseerd zijn in overname. Dat kon bijvoorbeeld de [J] zijn, maar ook meerdere partijen. Zij duidde de positie van N&MZH als een voortreffelijke positie, gegeven dat er 153 clubs achter de organisatie staat. Het integendeel lijkt volgens haar echter het geval.

Wethouder [J] meldt dat hij [J] heeft gesproken. Hij vernam dat [J] zelf op zoek was naar partijen die mee zouden kunnen doen om de grond te verwerven. Een eventuele investering zou dan volgen aan de hand van berekeningen op wat de grond waard is. Uit zijn contact met [J] begreep hij dat het gesprek is vastgelopen op de mogelijkheden die investeerders zien om de grond te verwerven een minder groot bedrag is dan de vraagprijs. De wethouder was in ieder geval niet op de hoogte van de mededeling dat [J] nooit op het gesprek is teruggekomen. Hij concludeert in ieder geval dat het goed is om dit te weten van elkaar.

[J] duidt het als de start van het conflict. Hij begrijpt dat de eigenaren lang genoeg hadden gewacht en graag wilden doorpakken. Hij hoopt dat goed overleg voortgang gaat boeken.

Wethouder [J] heeft vernomen dat de vraagprijs ongeveer €2,5 mln is, en dat N&MZH een tegenbod heeft gedaan rond de €2 mln. Hij concludeert dat, op basis van wat hij heeft vernomen, het gaat om een verschil van €500.000.

[J] reageert bevestigend op de vraagprijs, maar corrigeert dat de €2 mln nooit is gecommuniceerd met hem. [J] heeft volgens hem alleen gecommuniceerd dat hij financiering zou zoeken. [J] vult aan dat de gespreksverslagen met [J] ook zijn vastgelegd. Verder geeft zij aan dat het uitblijven van antwoord frustrerend is en het proces lastiger maakt. [J] vervolgt dat hij en [J] tijdens een lunch in Den Haag in 2023 een bedrag van €2,2 mln zijn overeengekomen. Hij concludeert daarmee dat in principe een transactie tot stand is gekomen. Daar zijn de handen op geschud, maar [J] daarna onbereikbaar is geworden.

Wethouder [J] stelt dat een verschil tussen €2,5, €2,2 of €2 mln te overbruggen zou moeten zijn, ware het niet dat het bedrag moet komen van partijen die zich naar het publieke belang toe moeten verantwoorden. In die zin ziet de wethouder dat zij mogelijk minder speelruimte hebben dan bij private partijen veelal het geval is.

[J] vraagt de wethouder welke potentiële kopers hij in gedachten heeft. Wethouder [J] reageert dat hij dat antwoord schuldig moet blijven, maar bevestigt dat het in ieder geval niet de gemeente Hoeksche Waard is.

[J] vraagt zich af of in de zoektocht zowel publieke als private partijen zijn benaderd. In haar gesprekken met [J] lag de nadruk op partijen die belang hebben bij behoud van het Bos van Los, zoals de [J] of Natuur & Milieu. Wethouder [J] reageert dat hij niet weet welke partijen zijn benaderd, maar veronderstelt alleen dat de speelruimte van potentiële partijen varieert. [J] geeft aan benieuwd te zijn welke partijen tegen de €2 mln aan zaten en waar mogelijkheden zijn om aanvullend budget te vinden.

■ J ■ J vraagt zich af welk concreet bedrag iemand eventueel op tafel kan leggen. Wethouder ■ J reageert dat het mogelijk zou moeten zijn om de €2,5 mln op tafel te krijgen, op basis van de informatie die hem heeft bereikt. Daarbij is zijn begrip dat er verder geen stappen zijn gezet omdat het verschil nog te groot is. Dan is 2 ton 10 procent en dat is dan het hobbeltje, mede omdat het afhankelijk is van het plan met het bos.

Wethouder ■ J vervolgt dat als hij ■ J ■ J hoort, hij bereid zou zijn om het traject weer op te starten en met een gezamenlijk plan te komen. ■ J ■ J reageert dat ze het aangenaam zou vinden om te weten welke zoektocht naar kopers al heeft plaatsgevonden en waarover nog te spreken is. Het lijkt haar goed om dat in ieder geval af te maken, daarna te kijken welke ruimte er is in de onderhandelingsmarge en tenslotte of we dat kunnen beslechten.

■ J ■ J staat positief tegenover het voorgestelde traject. Volgens hem is ■ J ■ J wel de piloot voor de vraag waar het geld vandaan moet komen en wat hij daarbij in gedachten heeft. Wethouder ■ J vult aan dat vervolgens gekeken kan worden wat eventueel nodig is om het financiële gat te dichten.

■ J ■ J herinnert de deelnemers eraan dat hij alleen heeft gezegd waar het voor aangekocht is, maar dat er allerlei kosten zijn gemaakt, zoals rentelasten. Daarmee acht hij €2,5 mln een redelijk bedrag. Bij verdere ontwikkeling van het bos zit het er ver boven, aldus ■ J ■ J. Hij geeft aan bereid te zijn om te luisteren en mee te denken, maar dat hij niet nog een jaar of halfjaar wil wachten. Gegeven hoe lang het traject nu al duurt heeft hij het idee dat hij aan het lijntje wordt gehouden.

Wethouder ■ J reageert dat hij zojuist van ■ J ■ J vernam dat de handen zijn geschud op €2,2 mln. Ten opzichte van €2 mln gaat het dus om een marge van 10%. ■ J ■ J stelt dat die overeenkomst anderhalf jaar geleden is gemaakt, en de kosten die sindsdien zijn gemaakt niet in dat bedrag is meegenomen. Met inachtneming van die kosten en de rentelasten schat hij het nu op €2,5 mln.

Wethouder ■ J wil graag weten wat precies het vertrekpunt wordt, ook in het gesprek met ■ J ■ J in de zoektocht naar financiering. Met een bedrag in één keer zou bovendien kopzorgen bespaard kunnen worden. ■ J ■ J reageert dat er winst gloort, maar aan nu aan hem wordt gevraagd om verlies te nemen. Daartoe is hij niet bereid. Als ondernemer heeft hij elke dag kopzorgen.

Wethouder ■ J vraagt zich af of gespeeld is met de gedachte om niet het hele perceel te ontwikkelen, maar slechts een deel. ■ J ■ J reageert dat ■ J ■ J met een plan is gekomen voor aankoop van de grond van de buurman, waar vervolgens huizen op konden staan en het bos als zodanig intact blijft. Daar heeft hij positief op gereageerd, en achter de schermen heeft ■ J ■ J contact gezocht met de buurman. De buurman bleek echter nergens van te weten, noch was hij bereid om de grond te verkopen.

■ J ■ J geeft aan dat zij ook met de betreffende buurman heeft gesproken. In eerste instantie stond de buurman er wel voor open en heeft een taxatie plaatsgevonden. Alleen is er daarna teveel onduidelijkheid geweest. ■ J ■ J geeft aan dat hij die gesprekken niet heeft gevoerd, en het dus ■ J ■ J moet zijn geweest.

Wethouder [J] vraagt [J] of hij vooralsnog bereid zou zijn om die optie te verkennen. [J] geeft aan bereid te zijn om mee te denken, alleen niet om verlies te nemen. Als er bouwcontingenten beschikbaar zijn in de gemeente waar hij gebruik van kan maken in plaats van het bos, dan is dat ook bespreekbaar volgens hem. Daarbij hij wel aan dat de taxatiewaarde tussen bos- en bouwpercelen anders is.

Wethouder [J] geeft aan dat een paar clusters in een landgoedsetting een opzet is die de gemeente elders ook kent. Hij vraagt zich af waarom niet sneller is begonnen met de bouw, bijvoorbeeld kort na de aankoop en aanvraag van de bouwvergunningen. [J] reageert dat na aankoop eerst plannen gemaakt moesten worden met oog op de mogelijkheden en potentie van de grond.

Wethouder [J] concludeert dat hij een paar punten uit het gesprek verneemt, nog los van de bedragen. Het eerste is dat [J] doorgaat met de planontwikkeling, en mocht een potentiële koper van het perceel geïnteresseerd zijn, dat u graag wil dat wordt doorgepakt omdat anders de planontwikkeling te ver gevorderd is. [J] reageert bevestigend en ziet graag een bod voor de zomer (c.q. drie maanden).

Het tweede is dat [J] wordt gevraagd welke partijen mogelijk bereid zijn om mee te doen en of het verstandig is om nog een keer contact te hebben met de vraag of alles uit de oorspronkelijke plannen is gehaald.

Het derde punt betreft het traject zelf, met de vraag of er mogelijkheden zijn om te schuiven met de aanpalende agrariër. Wethouder [J] duidt het als een ingewikkeld traject, omdat het afhankelijk is of al dan niet een nieuwe planologische procedure moet worden doorlopen met alle risico's die daarbij horen. Hij ziet minder risico's bij de bouw van woningen of bij medewerking van de provincie, gegeven de hoge vraag naar woningen in zijn algemeenheid. Op het moment dat men naar een aanpalend perceel wil moet een omgevingsplanprocedure worden gevolgd, waar mensen de mogelijkheid op hebben om in beroep te gaan. Bovendien moet het omgevingsplan zelf worden gewijzigd. De wethouder geeft aan dat het een mogelijkheid is, maar de betrokken partijen moeten in zo'n geval bereid zijn het risico te pakken dat het niet lukt.

Wethouder [J] vervolgt dat als in het Bos van Los gebouwd gaat worden, de gemeente geïnteresseerd is om met de eigenaars na te denken over hoe de natuurwaarde van het bos zo goed mogelijk wordt ontwikkeld. [J] reageert dat er daar al een plan voor ligt en dat de vraagprijs al rekening houdt met het verder maken van zo'n plan.

Wethouder [J] vraagt hoeveel tijd nodig is om het gesprek te voeren met [J]. Hij acht het handig om voor de meivakantie aan de eigenaren te kunnen terugkoppelen of er voldoende aanleiding is om het (ver)kooptraject voort te zetten of niet. Indien er voldoende aanknopingspunten zijn, kunnen vervolgens de maanden mei en juni worden benut voor het vervolgesprek met [J].

[J] vraagt zich af wat het vervolg is als er onvoldoende aanknopingspunten blijken te zijn. Wethouder [J] reageert dat het dan is zoals het is. Er komt dan een bestemmingsplan met bouwtitel en wacht de gemeente op een vergunningsaanvraag. Bij de bouw in een gebied met een natuurlijk karakter is de

vervolgvraag hoe enerzijds de schade zo beperkt mogelijk gehouden kan worden. [J] stelt dat hier al in is voorzien in de planvorming.

[J] zou het op prijs stellen als wethouder [J] in het contact met [J] ook mogelijke geïnteresseerde partijen meegeeft, bezien vanuit de achtergrond van de gemeente. Ze concludeert dat duidelijk is dat een oplossing wordt nagestreefd. Wethouder [J] reageert dat hij met [J] gaat kijken wat er op dit moment ligt en welke mogelijkheden er zijn. Als er aanleiding toe is, wordt contact met de eigenaren opgenomen.

[J] hoopt dat als er geen overeenstemming wordt bereikt, ook medewerking van de gemeente volgt, bijvoorbeeld wat betreft handhaving. Hij kondigt aan dat als ze worden tegengewerkt door mensen er een handhavingsverzoek gaat volgen.

Wethouder [J] reageert dat het een taak van de overheid is om de bezittingen van mensen te beschermen, en dat daar een taakverdeling voor is. Vanuit de gemeente ligt daar met name een taak voor de burgemeester. Op dit moment ziet de wethouder echter geen reden om te veronderstellen dat overeenstemming niet wordt bereikt. Wel acht hij het van belang dat we het vervolgetraject zorgvuldig met elkaar bewandelen. Bovendien verwacht hij dat de raad vragen gaat hebben over de stappen die de gemeente neemt wat betreft het Bos van Los. De transparantie en publieke verantwoording die daarbij hoort kan helpen bij het nemen van besluiten.

[J] vraagt of er een variant op tafel is geweest waarbij alleen de helft van het bos te verkopen en een ander deel te ontwikkelen, zonder aanschaf van een extra stuk erbij.

[J] reageert dat er allerlei tussenwegen mogelijk zijn. [J] geeft aan dat alles bespreekbaar is. Zelf hebben ze al ruimte gelaten tussen de bouwkavels en de woongemeenschappen. Dat gaat om een ruimte van ongeveer 2,5 hectare. Zolang er geen nieuwe aanvragen gedaan hoeven te worden, zoals wijziging van een bestemmingsplan, is [J] bereid om mee te denken. Voor behoud van de landgoedstatus moet er minstens 5 hectare bij zitten.

[J] concludeert dat het bos niet verdwijnt, hoewel mensen denken dat dat wel zo is. Het bos gaat om 22 hectare, waar 2 hectare van wordt gebruikt voor woningen. Wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de overige 20 hectare bos wordt het aangepast naar de normen van hoe het bos eruit zou moeten zien. Op dit moment zijn het alleen populieren, met weinig biodiversiteit. Bovendien blijft het bos toegankelijk.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen