



RAADSBSLUIT

Onderwerp: Ruimtelijk marktinitiatief 'Ambachtsstraat 9 te Poortugaal'.	Gemeenteraad: 18 december 2023	Zaaknummer: 804470

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan "Ambachtsstraat 9 te Poortugaal";
2. Te verklaren geen bedenkingen te hebben ten aanzien van het ontwikkelingsplan Ambachtsstraat 9 te Poortugaal (op basis van de Wro).

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 18 december 2023.

Voorstel

Onderwerp: Ruimtelijk marktinitiatief 'Ambachtsstraat 9 te Poortugaal'.	College van burgemeester en wethouders 7 november 2023	Zaaknummer 804470
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan "Ambachtsstraat 9 te Poortugaal";
 2. Te verklaren geen bedenkingen te hebben ten aanzien van het ontwikkelingsplan Ambachtsstraat 9 te Poortugaal (op basis van de Wro).
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Dit marktinitiatief is aan uw raad kenbaar gemaakt middels een Raadsinformatie brief (kenmerk 804470), die uw raad in oktober is toegekomen.

Het betreft een marktinitiatief voor het realiseren van een verzamelgebouw met 6 kleine bedrijfsloodsen op een nu onbebouwd terrein op het perceel Ambachtsstraat 9. Dit terrein wordt momenteel gebruikt voor het stallen van auto's, aanhangwagens, caravans en containers.

Een deel van de loodsen zal worden gebruikt door de initiatiefnemer zelf. Dit betreft VDB Occasions, Een autoshowroom dat gelegen is aan de overzijde van de Ambachtsstraat 9. De ondernemer wenst de lichte garage activiteiten (poetsen, technisch klaarmaken voor verkoop) te verplaatsen naar de nieuwe bedrijfsruimte, waardoor er in de huidige vestiging meer showroom ruimte ontstaat. Het resterende aantal bedrijfsloodsen zal door de initiatiefnemer worden verhuurd aan ondernemers die passen in de milieucategorie van het bedrijventerrein Ambachtsstraat.

De initiatiefnemer heeft de planvorming in het kader van de marktinitiatieven procedure afgerond en er wordt aan de ambtelijke eisen voldaan. Deze ambtelijke eisen hebben met name betrekking op de vereiste gebiedskwaliteiten (voldoende parkeren, uitstraling etc.) en afspraken over kostenverhaal. De bedoeling is de bouwrechten te verkrijgen middels een uitgebreide omgevingsvergunning en deze ter inzage te leggen voor 31 december 2023. Hiermee kan de procedure nog binnen de huidige wetgeving worden doorlopen en wordt de te verwachten vertraging vanwege de overgang naar de Omgevingswet voorkomen. De aangeleverde documenten zijn afdoende voor de besluitvorming door de raad.

Beoogd effect

Realisatie 6 kleine bedrijvenunits ter plaatse Ambachtsstraat 9 te Poortugaal

Argumenten

1.1 betreft een wenselijke ontwikkeling

Er is veel behoefte aan deze kleine bedrijfsruimten. De voorwaarde voor de gebruikers/huurders is dat de activiteiten passen in de bestemming en de bestaande milieucategorie. Verder betekent de bouw van de loodsen een verbetering van de huidige situatie. Het onbebouwd stuk terrein oogt versteend, rommelig en heeft zo een negatieve impact op de omgeving. Met de nieuwbouw wordt ook de inrichting van de omgeving op eigen terrein verbeterd met groen elementen en worden er meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan er vanuit de parkeernorm noodzakelijk zijn.

1.2 Het plan heeft weinig impact en draagvlak bij de betrokken belanghebbenden.

Na een eerste afstemming in de voorfase is ook in het kader van de marktinitiatieven procedure een participatieronde doorlopen. De bewoners die direct grenzen aan de bouwlocatie hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de nieuwbouw.

Aandachtspunten die verder naar voren kwamen is dat geluid- en lichtoverlast moet worden voorkomen. Wat betreft geluid moet aan de daarvoor geldende normen uit het Activiteitenbesluit worden voldaan. In de huidige situatie mogen ter plaatse bedrijfsactiviteiten in de buitenlucht plaatsvinden. Deze zullen in de toekomst inpandig plaatsvinden, daardoor kan er beter aan de geluidnormen worden voldaan dan in de huidige situatie.

Wat betreft lichthinder zal geen verlichting worden aangebracht aan de zijde van of gericht naar de tuinen van de betreffende bewoners. In mei 2023 is een brief (Bijlage 2 in het document concept uitgebreide omgevingsvergunning) verzonden aan de naastgelegen ondernemers en bewoners.

Daarin is inzicht gegeven in het opgestelde bouwplan en is men uitgenodigd om in overleg te gaan of een reactie te geven.

Enkele bewoners hebben meer informatie gevraagd, waarna in september 2023 met deze betreffende bewoners in overleg is gegaan. Naar aanleiding daarvan wordt nu samen met de betrokken bewoners gekeken naar de mogelijkheid om de bestaande bomen op en aan de perceelgrens te kappen en te zorgen voor een nieuwe groene erfafscheiding.

1.3 Er worden meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dan noodzakelijk

Volgens de parkeernormen zijn voor dit programma maximaal 11 parkeerplaatsen benodigd. Er worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd.

1.4 Het plan beoogt waar mogelijk bij te dragen aan de ambities ten aanzien van Klimaatadaptatie

In de huidige situatie is er sprake van een volledig verhard terrein. In de nieuwe situatie zijn er (beperkte) mogelijkheden om aan de zijde van de Ambachtsstraat, tussen de parkeervakken haagjes en enkele inheemse bomen te planten. De ruimte aan de zuid- en westzijde, tussen het gebouw en de perceelsgrens (ca. 1 meter) Juust 13 Ambachtsstraat Poortugaal wordt onverhard. Er wordt tevens een insectenhotel geplaatst ter bevordering van de biodiversiteit. Op het dak worden zonnepanelen gelegd.

2.1 De verklaring van geen bedenking is nodig om de uitgebreide omgevingsvergunning te kunnen verlenen .

Het bouwplan is strijdig met het bestaande bestemmingsplan. Om deze concrete bouwwens mogelijk te maken is het nodig een uitgebreide Wabo-procedure te doorlopen en dat de raad aangeeft en verklaart geen bedenkingen te hebben. Daarmee mandateert de raad het college te besluiten in de verdere procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning.

2.2 het is wenselijk deze omgevingsvergunning dit jaar ter inzage te leggen

De komst van de Omgevingswet 1 januari 2024 zorgt voor veel onzekerheid hoe en op welke termijn planrechten gevestigd kunnen worden. Het betreft hier een wenselijke ontwikkeling. Met de instemming van dit voorstel en de verklaring van geen bedenking van de raad voor het einde van 2023, kan het college de ontwikkelingsovereenkomst bekrachtigen, op basis waarvan vervolgens de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning nog doorlopen worden binnen de huidige wetgeving.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen
-

Kanttekeningen

2.1 Het plan kan niet meer worden gewijzigd

Met de keuze voor deze procedure zal het programma en de vorm van het plan niet meer gewijzigd kunnen worden. Hiermee is ook een maximale zekerheid bereikt voor de belanghebbenden in de omgeving.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen na instemming met dit voorstel voor de gemeente zijn globaal als volgt:

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst.
2. Ter inzage leggen voor 31 december 2023 en ruimtelijk proces van de uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen

Financiën

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Op basis van een raming zijn deze kosten bepaald op €12.000,- Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst kan dit in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO traject anderszins verzekerd.

Naast de plankosten worden voor de volgende fondsen kosten middels een ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht;

Fonds Ondernemend Albrandswaard = €10.800,- op basis van het voorstel met een bvo van 720m²

Fonds Strategisch Verbinden: € 6,= per m² bvo uitgeefbaar= €4320,-

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken. Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Voorstel

Inleiding

Dit marktinitiatief is aan uw raad kenbaar gemaakt middels een Raadsinformatie brief (kenmerk 804470), die uw raad in oktober is toegekomen.

Het betreft een marktinitiatief voor het realiseren van een verzamelgebouw met 6 kleine bedrijfsloodsen op een nu onbebouwd terrein op het perceel Ambachtsstraat 9. Dit terrein wordt momenteel gebruikt voor het stallen van auto's, aanhangwagens, caravans en containers.

Een deel van de loodsen zal worden gebruikt door de initiatiefnemer zelf. Dit betreft VDB Occasions, Een autoshowroom dat gelegen is aan de overzijde van de Ambachtsstraat 9. De ondernemer wenst de lichte garage activiteiten (poetsen, technisch klaarmaken voor verkoop) te verplaatsen naar de nieuwe bedrijfsruimte, waardoor er in de huidige vestiging meer showroom ruimte ontstaat. Het resterende aantal bedrijfsloodsen zal door de initiatiefnemer worden verhuurd aan ondernemers die passen in de milieucategorie van het bedrijventerrein Ambachtsstraat.

De initiatiefnemer heeft de planvorming in het kader van de marktinitiatieven procedure afgerond en er wordt aan de ambtelijke eisen voldaan. Deze ambtelijke eisen hebben met name betrekking op de vereiste gebiedskwaliteiten (voldoende parkeren, uitstraling etc.) en afspraken over kostenverhaal. De bedoeling is de bouwrechten te verkrijgen middels een uitgebreide omgevingsvergunning en deze ter inzage te leggen voor 31 december 2023. Hiermee kan de procedure nog binnen de huidige wetgeving worden doorlopen en wordt de te verwachten vertraging vanwege de overgang naar de Omgevingswet voorkomen. De aangeleverde documenten zijn afdoende voor de besluitvorming door de raad.

Beoogd effect

Realisatie 6 kleine bedrijvenunits ter plaatse Ambachtsstraat 9 te Poortugaal

Argumenten

1.1 betreft een wenselijke ontwikkeling

Er is veel behoefte aan deze kleine bedrijfsruimten. De voorwaarde voor de gebruikers/huurders is dat de activiteiten passen in de bestemming en de bestaande milieucategorie. Verder betekent de bouw van de loodsen een verbetering van de huidige situatie. Het onbebouwd stuk terrein oogt versteend, rommelig en heeft zo een negatieve impact op de omgeving. Met de nieuwbouw wordt ook de inrichting van de omgeving op eigen terrein verbeterd met groen elementen en worden er meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan er vanuit de parkeernorm noodzakelijk zijn.

1.2 Het plan heeft weinig impact en draagvlak bij de betrokken belanghebbenden.

Na een eerste afstemming in de voorfase is ook in het kader van de marktinitiatieven procedure een participatieronde doorlopen. De bewoners die direct grenzen aan de bouwlocatie hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de nieuwbouw.

Aandachtspunten die verder naar voren kwamen is dat geluid- en lichtoverlast moet worden voorkomen. Wat betreft geluid moet aan de daarvoor geldende normen uit het Activiteitenbesluit worden voldaan. In de huidige situatie mogen ter plaatse bedrijfsactiviteiten in de buitenlucht plaatsvinden. Deze zullen in de toekomst inpandig plaatsvinden, daardoor kan er beter aan de geluidnormen worden voldaan dan in de huidige situatie.

Wat betreft lichthinder zal geen verlichting worden aangebracht aan de zijde van of gericht naar de tuinen van de betreffende bewoners. In mei 2023 is een brief (Bijlage 2 in het document concept uitgebreide omgevingsvergunning) verzonden aan de naastgelegen ondernemers en bewoners.

Daarin is inzicht gegeven in het opgestelde bouwplan en is men uitgenodigd om in overleg te gaan of een reactie te geven.

Enkele bewoners hebben meer informatie gevraagd, waarna in september 2023 met deze betreffende bewoners in overleg is gegaan. Naar aanleiding daarvan wordt nu samen met de betrokken bewoners gekeken naar de mogelijkheid om de bestaande bomen op en aan de perceelgrens te kappen en te zorgen voor een nieuwe groene erfafscheiding.

1.3 Er worden meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dan noodzakelijk

Volgens de parkeernormen zijn voor dit programma maximaal 11 parkeerplaatsen benodigd. Er worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd.

1.4 Het plan beoogt waar mogelijk bij te dragen aan de ambities ten aanzien van Klimaatadaptatie

In de huidige situatie is er sprake van een volledig verhard terrein. In de nieuwe situatie zijn er (beperkte) mogelijkheden om aan de zijde van de Ambachtsstraat, tussen de parkeervakken haagjes en enkele inheemse bomen te planten. De ruimte aan de zuid- en westzijde, tussen het gebouw en de perceelsgrens (ca. 1 meter) Juust 13 Ambachtsstraat Poortugaal wordt onverhard. Er wordt tevens een insectenhotel geplaatst ter bevordering van de biodiversiteit. Op het dak worden zonnepanelen gelegd.

2.1 De verklaring van geen bedenking is nodig om de uitgebreide omgevingsvergunning te kunnen verlenen .

Het bouwplan is strijdig met het bestaande bestemmingsplan. Om deze concrete bouwwens mogelijk te maken is het nodig een uitgebreide Wabo-procedure te doorlopen en dat de raad aangeeft en verklaart geen bedenkingen te hebben. Daarmee mandateert de raad het college te besluiten in de verdere procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning.

2.2 het is wenselijk deze omgevingsvergunning dit jaar ter inzage te leggen

De komst van de Omgevingswet 1 januari 2024 zorgt voor veel onzekerheid hoe en op welke termijn planrechten gevestigd kunnen worden. Het betreft hier een wenselijke ontwikkeling. Met de instemming van dit voorstel en de verklaring van geen bedenking van de raad voor het einde van 2023, kan het college de ontwikkelingsovereenkomst bekrachtigen, op basis waarvan vervolgens de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning nog doorlopen worden binnen de huidige wetgeving.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen
- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

2.1 Het plan kan niet meer worden gewijzigd

Met de keuze voor deze procedure zal het programma en de vorm van het plan niet meer gewijzigd kunnen worden. Hiermee is ook een maximale zekerheid bereikt voor de belanghebbenden in de omgeving.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen na instemming met dit voorstel voor de gemeente zijn globaal als volgt:

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst.
2. Ter inzage leggen voor 31 december 2023 en ruimtelijk proces van de uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen

Financiële informatie

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Op basis van een raming zijn deze kosten bepaald op €12.000,- Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst kan dit in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO traject anderszins verzekerd.

Naast de plankosten worden voor de volgende fondsen kosten middels een ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht;

Fonds Ondernemend Albrandswaard = €10.800,- op basis van het voorstel met een bvo van 720m²

Fonds Strategisch Verbinden: € 6,= per m² bvo uitgeefbaar= €4320,-

Juridische zaken

Met het aangaan van de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan het plan te begeleiden en toetsen.

Middels het aangeven geen bedenkingen te hebben kan het initiatief verder de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen

Duurzaamheid

De milieu situatie voor de bewoners van de aanpalende percelen verbeterd. De huidige milieubelasting op open terrein zal in de nieuwe situatie in pandig plaats vinden.

De uitstraling het bedrijventerrein in de directe omgeving van het initiatief verbeterd (nieuwbouw, herinrichting en vergoening eigen terrein)

Extra parkeercapaciteit doordat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan nodig. In de huidige situatie zijn er geen parkeerplaatsen.

De nieuwbouw wordt voorzien van zonnepanelen

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken. Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Raadsinformatiebrief marktinitiatief Ambachtstraat 9 def naar raad.doc
2. bijlage 2 locatie aanduiding MI Ambachtsstraat 9 poortugaal.pdf
3. Bijlage 3 Concept uitgebreide Omgevingsvergunning.pdf
4. 804470 Raadsbesluit Ruimtelijk marktinitiatief 'Ambachtsstraat 9 te Poortugaal'