



BESLUIT

Onderwerp: Startovereenkomst voor het markt initiatief 'Graaf van Portland' te Rhoon.		Zaaknummer: 127931

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 februari 2020;

BESLUIT:

1. Het college te verzoeken het marktinitiatief 'Graaf van Portland' te onderzoeken;
2. Een voorbereidingskrediet van €10.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage;

Voorstel

Onderwerp: Startovereenkomst voor het markt initiatief 'Graaf van Portland' te Rhoon.	College van burgemeester en wethouders 10 februari 2020	Zaaknummer 127931
Portefeuillehouder Marco Goedknegt		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het college te verzoeken het marktinitiatief 'Graaf van Portland' te onderzoeken;
2. Een voorbereidingskrediet van €10.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage;

Voorstel

Inleiding

Dit initiatief is reeds in oktober 2017 opgesteld in opdracht van de eigenaar van het betreffende perceel en de provincie Zuid-Holland. Het voorstel is een tijd blijven liggen in afwachting van een aangekondigd nieuw kader; Het streefbeeld Buytenland van Rhoon. De volgende stap is op basis daarvan het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon te wijzigen.

Omdat de raad zich heeft uitgesproken dit initiatief zo spoedig mogelijk te realiseren, is besloten een marktinitiatief te starten om uiteindelijk een bestemmingsplan procedure mogelijk te maken voor het initiatief de 'Graaf van Portland'.

Parallel hieraan zal de minister door provincie en de gebiedscoöperatie verzocht worden het beleid in het kader van de Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) aan te passen en/of ontheffing van het Barro te verlenen. De provincie en de gebiedscoöperatie zijn hierin aanzet. Dit is naast dit marktinitiatief ook van belang voor een nieuw bestemmingsplan voor het Buytenland van Rhoon.

Het initiatief 'Graaf van Portland' draait om de realisatie van een Horecavoorziening in een stuk open polder langs de Koedood. Dit is een kwetsbaar gebied waar juist het open karakter de voornaamste kwaliteit is. Het toestaan van een dergelijke ontwikkeling is alleen maar mogelijk op basis van eisen die voortkomen uit een uitgebreide analyse van de kenmerken van het landschap en de historische bebouwing. Het marktinitiatieven proces zal worden ingezet om tot een kwalitatief optimaal plan te komen dat draagvlak heeft en realiseerbaar is.

Aangezien de raad op de hoogte is van dit initiatief en heeft aangegeven positief te zijn over deze ontwikkeling is gekozen om nu de startovereenkomst aan te gaan. Hiermee worden de plankosten gedekt voor de ambtelijke begeleiding van het planproces tot een definitief plan.

Beoogd effect

Met het sluiten van de startovereenkomst wordt de gemeente in staat gesteld het plan te toetsen op kwaliteit, haalbaarheid en draagvlak. Indien de gebiedscoöperatie en de provincie de wijziging van de

Barro geregeld heeft en het draagvlak en haalbaarheid is aangetoond kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan.

Argumenten

1.1 Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

Het onderzoek in het kader van de procedure voor marktinitiatieven zal zich gaan richten op een plan dat zo goed mogelijk past in deze omgeving en dat ambtelijk en maatschappelijk draagvlak heeft.

1.2 Dit programma draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden van het Buytenland van Rhoon.

Het programma draagt bij aan de recreatieve en culturele ambities voor het Buytenland met het realiseren van een laagdrempelige horeca voorziening, een kinderspeelplek, fietsverhuur, een educatief centrum van de lokale natuur en cultuurhistorie, een winkel met lokale landbouwproducten en een bed&breakfast. Het wordt een van de entrees naar het wandel en fietsnetwerk door het gebied. Hiertoe worden ook nieuwe wandelroutes gerealiseerd.

1.3 Het plan heeft instemming van de gebiedscoöperatie en de provincie.

Het programma en de locatie is opgenomen in het streefbeeld dat in nauw overleg met de provincie en de lokale belanghebbenden tot stand is gekomen. In het marktinitiatieven proces zal met name de ruimtelijk functionele inpassing verder geoptimaliseerd worden.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan gestart worden met het project.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject.

2.2 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. De ambtelijke kosten tot de ontwikkelingsfase worden vastgelegd in de startovereenkomst.

2.3 Kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

Gebiedscoöperatie

Kanttekeningen

1.1 Er is een risico dat de noodzakelijke beleidswijziging van rijkswege niet tot stand komt

De verwachting is dat op voordracht van gebiedscoöperatie en provincie het Rijk bereid zal zijn ontheffing te verlenen van het bepaalde in het Barro dan wel het Barro zodanig aan te passen dat blokkades voor het initiatief worden weggenomen. Er is op dit moment nog geen garantie dat dit ook daadwerkelijk binnen de beoogde periode tot stand komt.

1.2 In het huidige vigerende planologisch kader is het gebied rondom de Poort van Buytenland aangewezen voor dit type functies.

Het is mogelijk dat dit marktinitiatief negatieve consequenties heeft voor de grondexploitatie van de poort van Buijtenland. Het kan blijken dat met het toestaan van deze commerciële functie er minder marktpotentie is voor de invulling van de poort van Buijtenland. Mogelijk zal hier een nader distributie planologisch onderzoek (DPO) voor moeten worden gevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Nuijtenland van Rhoon

1.3 De locatie is gelegen in een 'lege' polder

Deze ontwikkeling wordt gesitueerd in de zichtlijn tussen de Koedood en de verder lege polder. Het ruime, open zicht is een grote en bijzondere ruimtelijke kwaliteit in deze verstedelijkte regio. In de planvorming wordt er alles aangedaan om zo veel mogelijk zicht op deze leegte in stand te houden. Verder zal de inrichting van de kavel en de situering en uitstraling van de gebouwen zodanig worden vormgegeven dat het lijkt alsof het 'er altijd al bestaan heeft'.

1.4 Met deze ontwikkeling neemt de parkeer- en verkeersbelasting in de omgeving toe

Dit programma trekt verkeer aan en zal voldoende parkeercapaciteit moeten realiseren. Dit aspect is niet onderzocht in het streefbeeld en zal onderdeel zijn van een integraal onderzoek voor het omgevingsplan. In het kader van dit initiatief zal de lokale impact verder worden onderzocht en wordt er bekeken hoe deze geminimaliseerd kan worden.

1,5 met betrekking tot het onderzoek naar het draagvlak is ook de gemeente Barendrecht een partij

De beoogde locatie grenst aan het grondgebied van Barendrecht en raakt bovendien aan de Koedoodzone waarvoor onlangs een visie is vastgesteld waarin ook horeca is opgenomen. Ook de toename van verkeersbewegingen spelen voor een deel op het grondgebied van Barendrecht.

2.1 Met de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van het marktinitiatief.

De gemeente zal een toetsingskader opstellen met de randvoorwaarden volgend uit de beleidskaders en de locatie specifieke eisen gesteld door de afdeling stedenbouw, verkeer en milieu. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen die vervolgens opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het aangaan van de startovereenkomst zal het plan uitgewerkt worden en het draagvlak onderzocht worden. Dit betekent ook dat met de gemeente Barendrecht afgestemd moet worden.

Op basis van een gedragen en haalbaar plan kan een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Het is dan wel van belang zekerheid te hebben dat de Barro zal worden aangepast aangezien met de ontwikkelingsovereenkomst ook financiële verplichtingen aan de initiatiefnemer worden opgelegd zoals de afdracht van de fondsen en verder ambtelijke plankosten. Indien ingrepen in het openbaar gebied noodzakelijk zijn zal eveneens een realisatie overeenkomst worden gesloten. Na instemming met een ontwikkelingsovereenkomst door de raad zal vervolgens een bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Financiële informatie

Het voorbereidingskrediet van €10.000,- betreft de geraamde plankosten tot de ontwikkelingsovereenkomst. Dit voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure een communicatietraject worden ingezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden.

Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd.

Bijlagen

1. Locatie aanduiding Graaf van poortland jan 2020.pdf
2. Graaf van Portland_Bedrijfsplan_191220.pdf
3. Inrichtingsplan_191203.pdf
4. Streefbeeld Buitenland van Rhoon.pdf