

# RAADSVORSTEL

## ONDERWERP

Vorbereidingskrediet marktinitiatief Kruisdijk 10 garage Bos

## GEADVISEERDE BESLISSING

1. een voorbereidingskrediet van € 6.268,- beschikbaar te stellen, met als dekking de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven".
  2. het college opdracht te geven om de randvoorwaarden voor de bouw van bedrijfsbebouwing aan de Kruisdijk 10 in Poortugaal, nader uit te werken.
- 

## INLEIDING

### Het plan en het bestemmingsplan

Voor de voorgenomen locatie Kruisdijk 10 (zie bijlage "locatie Kruisdijk 10") geldt het bestemmingsplan Groene Kruisweg Metrobaan. Het perceel heeft de bestemming "bedrijf" met als gedeeltelijke sub bestemming "garagebedrijf". De voorgenomen bedrijfsbebouwing past qua functie wel binnen het bestemmingsplan maar niet qua bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden. Dat vraagt om een bestemmingsplanaanpassing waar het huidige bestemmingsplan al op voorsorteert. Dit met een wijzigingsbevoegdheid die deze bebouwing wel mogelijk maakt. Het plan bestaat uit twee fasen (zie bijlage Schetsplan Kruisdijk 10). Fase één realiseert garage Bos meteen, fase twee volgt over enkele jaren maar laat alle toekomstige behoeften nu al meteen zien zodat de totale ruimtelijke impact meteen beoordeeld kan worden.

### De werkwijze

Op dit plan is de werkwijze voor marktinitiatieven van toepassing. Deze bestaat uit maximaal drie fasen. Bijlage "werkwijze marktinitiatieven" omschrijft welk besluit de raad in iedere fase neemt. Dit initiatief bevindt zich in de eerste fase (initiatieffase). In deze fase vragen we de raad of het wenselijk is een initiatief voor een locatie nader te onderzoeken. Daarvoor sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken.

## BEOOGD EFFECT

Het opstellen van randvoorwaarden en toetsen van bedrijfsbebouwing aan de Kruisdijk 10 in Poortugaal.

## ARGUMENTEN

### 1. *Kosten 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.

### *2.1 Minder buitenopslag voor een betere bedrijfsvoering*

Autobedrijf Bos aan de Kruisdijk 10 te Poortugaal heeft behoefte aan ruimere, overdekte opslagmogelijkheden. De opslag vindt nu deels plaats in de buitenlucht, waardoor de weersomstandigheden invloed hebben op de kwaliteit van de materialen/producten. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid artikel 29.2, sub e van het geldende bestemmingsplan "Groene Kruisweg" kan planologisch voorzien worden in extra bouwmogelijkheden.

### *2.2 Minder buitenopslag voor een betere omgevingskwaliteit en uitstraling*

Met meer opslag mogelijkheden in bedrijfsgebouwen is er minder buitenopslag. Dat komt ten goede aan de omgevingskwaliteit en de uitstraling van het bedrijf. Daarom is autobedrijf Bos voornemens (gefaseerd) twee nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren. Vanwege het ontbreken van de benodigde bouwvlakken in het bestemmingsplan ter plaatse van de gewenste bebouwing, is de realisatie niet direct mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid uit argument 2.1 maakt deze uitbreiding onder voorwaarden wel mogelijk.

### *2.3 Passend binnen het beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg*

Het schetsplan, zie gelijknamige bijlage, van de initiatiefnemer lijkt te passen binnen de beleidskaders van het beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg. De uitwerking van het schetsontwerp in een zogenaamde planvisie (zie stap 4 werkwijze marktinitiatieven) zal binnen dit beeldkwaliteitskader moeten blijven.

## **KANTTEKENINGEN**

### *2.1 De initiatiefnemer is al gestart met voorbereidingen voor zover dat wel past binnen het bestemmingsplan*

Met het aanbrengen van diverse verhardingen, is de initiatiefnemer al klaar. Deze werkzaamheden passen binnen het bestemmingsplan maar wanneer de voorgenomen bestemmingsplan wijziging voor de bedrijfsbebouwing niet doorgaat, heeft de initiatiefnemer onnodige aanpassingen aan de verharding gedaan. De initiatiefnemer is zich bewust van dit risico en heeft de keuze om vooraf op risico al werkzaamheden uit te voeren, bewust genomen.

## **FINANCIËN**

We vragen u als raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van uw budgetrecht. Het voorbereidingskrediet van dit project wordt gedekt uit de post "reserve ontwikkelprojecten".. De dekking vanuit de reserve ontwikkelprojecten geldt als risicodekking. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst verhaald bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

### *Juridisch*

De gemeente gaat een startovereenkomst aan met de initiatiefnemer wat betreft kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en het opstellen van een toetsingskader door de gemeente. Van deze overeenkomst is een zakelijke beschrijving opgenomen in de gelijknamige bijlage.

## COMMUNICATIE

Het vaststellen van het voorbereidingskrediet rond de startovereenkomst heeft nog geen ruimtelijke consequenties. Het is alleen een onderzoek naar de mogelijkheden. Pas bij de ontwikkelovereenkomst begint het voortraject voorafgaande aan een omgevingsvergunning. Bij doorgang van dit initiatief zal een communicatietraject worden ingezet met de direct omwonenden en belanghebbenden. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd onder supervisie van de gemeente.

## UITVOERING

De vervolgstappen vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven". De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

## BIJLAGEN

- Bijlage Plangrenzen Kruisdijk 10 (184918)
- Bijlage Schetsplan Kruisdijk 10 Garage Bos (184912)
- Bijlage Werkwijze marktinitiatieven (184920)
- Bijlage Zakelijke beschrijving (184933)
- 

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner