

Raadsvoorstel

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Rhoonsedijk 38 uitbreiding en herindeling loonbedrijf van der Ent		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: s.v.schagen@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Goedknecht, M.C.C.		Openbaar
BBVKenmerk: 982594		

Onderwerp

Voorbereidingskrediet Rhoonsedijk 38 uitbreiding en herindeling loonbedrijf van der Ent

Geadviseerde beslissing raad

1. het college de randvoorwaarden voor de mogelijke bouw van bedrijfsbebouwing, de (her)indeling en de vergroting van het bestemmingsvlak aan de Rhoonsedijk 38 in Poortugaal, nader uit te laten werken.
2. een voorbereidingskrediet van € 12.000,- beschikbaar te stellen, met als dekking de post "reserve ontwikkelprojecten voorbereidingskredieten".
3. B&W de startovereenkomst aan te laten gaan met de initiatiefnemer

Inleiding

Het plan en het bestemmingsplan

Voor de locatie Rhoonsedijk 38 (zie bijlage "locatie Rhoonsedijk 38" en bijlage "schetsplan analyse") geldt het in juni 2015 vastgestelde bestemmingsplan Albrandswaard noord. De initiatiefnemer was al met zijn plan bezig maar kon niet op tijd de plannen aanleveren om mee te kunnen in de procedure van het bestemmingsplan Albrandswaard noord 2015.

Het perceel heeft de bestemming "bedrijf" en "agrarisch met waarden". Over het terrein lopen hoogspanningskabels. Een deel van het bestemmingsvlak "bedrijf" is in gebruik als boomgaard terwijl een groter stuk van de bestemming "agrarisch met waarden" in gebruik is als loonbedrijf. Deze situatie is in strijd met het bestemmingsplan. Door de bouwplannen van de initiatiefnemer te combineren met een betere landschappelijke inpassing en het verschuiven van de bestemmingsvlakken moet er weer een ruimtelijk en bestemmingsplan technisch beter passende situatie komen.

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 het toetsen van de nieuwe bedrijfsbebouwing en herindeling van het bestemmingsvlak, aan de Rhoonsedijk 38 in Poortugaal.

Relatie met beleidskaders:

- Bestemmingsplan Albrandswaard noord
- Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord

Argumenten

1.1 *Nieuwe bedrijfsbebouwing, herindeling bestemmingsvlak en -vergroting met als doel ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.*

Het schetsplan (zie bijlage schetsplan analyse) van de initiatiefnemer verschuift de “bedrijfsbestemming” uit het bestemmingsplan voor een deel van de boomgaard naar het deel dat in het bestemmingsplan betiteld is als “agrarisch met waarden”. Ook wil de initiatiefnemer een extra stuk bedrijfsbestemming voor bedrijfsbebouwing. Door deze wens te combineren met betere landschappelijke inpassing en de aanleg van een stuk wandelpad voor een wandelroute netwerk in Rhooon noord, moet dit ruimtelijke initiatief ook meer ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben.

1.2 Legalisering door investering in plaats van handhaving.

De huidige bestemmingsplan situatie strookt niet met wat er in het veld aan functies op de percelen aan de Rhooonedijk 38 aanwezig is. Het plan van de initiatiefnemer moet naast ruimtelijke kwaliteit ook de legalisering van de huidige bestemmingsplansituatie opleveren als ook het voortbestaan / toekomstperspectief van dit bedrijf. Dit is legalisering door investering maar dan wel zonder handhaving.

2 en 3. 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 startovereenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

- Regisseur
- Portefeuillehouder ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan jurist
- Privaatjurist
- Planeconoom
- Stedenbouwkundige

Kanttekeningen

1.1 Het legaliseren van een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan kan mogelijk leiden tot precedentwerking

Mee werken aan een onderzoek naar het legaliseren van een situatie die op dit moment in strijd is met het bestemmingsplan, zou precedentwerking tot gevolg kunnen hebben. De vraag is of je daarmee niet gevallen waar een illegale situatie is, beloont. De precedent die dit initiatief echter zal hebben is het belonen van initiatiefnemers die samen met de gemeente zoeken naar een manier om de strijdigheid met het bestemmingsplan aan te pakken door te investeren. Iets wat meer als positief dan als negatief effect is te bestempelen.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven" in fase 1. De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

Evaluatie/monitoring

Na het vaststellen en ondertekenen van de startovereenkomst stelt de gemeente een toetsingskader op waaraan de gemeente de planvisie van de initiatiefnemer toetst.

Financiën

Het college vraagt de raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van de raad haar budgetrecht. Het voorbereidingskrediet van dit project wordt gedekt uit de post "reserve ontwikkelprojecten voorbereidingskredieten". De dekking vanuit de reserve ontwikkelprojecten voorbereidingskredieten 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 voorbereidingskredieten.

Juridische zaken

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.

Duurzaamheid

Betere groene inpassing draag bij aan de beleving van het landschap maar kan ook schuil- en nestgelegenheden bieden voor fauna en kan dienen als waterberging.

Communicatie/participatie na besluitvorming

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.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- | | |
|---|---------|
| - Bijlage locatie Rhoonsedijk 38 | 1001959 |
| - Bijlage Werkwijze marktinitiatieven | 1001960 |
| - Bijlage Schetsplan analyse | 1001979 |
| - Bijlage Zakelijke beschrijving Rhoonsedijk 38 | 1001965 |

Poortugaal, 15 september 2015

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner