

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Ontwikkelingsovereenkomst Rhoonsedijk 38		Agendapunt:
Commissie:		emailadres opsteller: M.de.Brabander@Bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: M. Goedknecht		Openbaar
BBV Kenmerk: 1220506	Raadsvoorstelnr.: 1220632	Raadsbesluitnr.:

ONDERWERP

Aangaan ontwikkelingsovereenkomst met een voorbereidingskrediet voor het marktinitiatief Rhoonsedijk 38 in Poortugaal

GEADVISEERDE BESLISSING

1. Het toetsingskader Rhoonsedijk 38 van 20 maart 2017 vast te stellen
2. In te stemmen met de planvisie 'Rhoonsedijk 38' van 20 april 2017.
3. Het college opdracht te geven om de randvoorwaarden op te stellen voor het ontwikkelplan.
4. Toestemming te verlenen aan het college voor het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst.
5. Een voorbereidingskrediet van € 8.385,- beschikbaar te stellen, met als dekking de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven".

INLEIDING

De voorgestelde ontwikkeling van het loonbedrijf van der Ent op het perceel Rhoonsedijk 38 heeft drie doelen;

- Een einde maken aan de reeds lang bestaande strijdigheid met het bestemmingsplan.
- De landschappelijke uitstraling van de locatie te verbeteren.
- Het mogelijk maken van 2 nieuwe loodsen op het eigen terrein.

Hiertoe is medio 2014 gestart met de procedure voor markt initiatieven. Pas in januari 2016 is de startovereenkomst getekend. Sindsdien is in goed overleg het toetsingskader en de planvisie tot stand gekomen. Ten opzichte van het eerder voorgelegde plan zijn de volgende punten gewijzigd;

- Het openbare wandelpad dat ten tijde van de start overeenkomst deel uit zou maken van het perceel is geschrapt. Dit is gecompenseerd door extra buffergroen te realiseren.
- De enkele schuur van 1.000m² is in overleg met stedenbouw vervangen door twee schuren van 500m².
- Om het aanzicht vanaf de dijk te verbeteren wordt er een sloop-herbouw regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een toekomst bestendige bedrijfsvoering voor het Loonbedrijf en een verbetering van de kwaliteit van de landelijke omgeving.

Relatie met beleidskaders:

- Bestemmingsplan Albrandswaard noord
- Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord

ARGUMENTEN

1.1 Het toetsingskader past in het ingezet beleid

Het toetsingskader 'Rhoonsedijk 38, Poortugaal' is opgesteld op basis van de op die locatie vigerende beleidsdocumenten. Waar het plan afwijkt van het huidige bestemmingsplan is gezocht naar mogelijkheden om de doelstellingen van de beleidsdocumenten te realiseren. Deze doelstellingen hebben met name betrekking op het versterken van de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze omgeving.

2.1 Het plan past binnen het toetsingskader

Het plan van de initiatiefnemer is in overleg met de ambtelijke diensten tot stand gekomen. De afdeling stedenbouw is akkoord met het plan. De kabelbeheerder Tennet is op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen en heeft geen bezwaren maar stelt wel voorwaarden aan de uitvoer van het plan.

2.2 De omgeving heeft geen bezwaar tegen het plan

De omgeving is ingelicht middels individuele gesprekken tussen de initiatiefnemer en bewoners in een straal van 60 m. Dit betreft 4 woningen. Er ontbreekt een verslag maar de bewoners hebben een verklaring getekend. (Zie bijlage). Informeel is ook in een wijdere omgeving gesproken met bewoners. Het plan heeft op de omgeving een positief effect.

3.1 Het plan moet opgenomen worden in een nieuw postzegelbestemmingsplan

Hiertoe dient het plan te voldoen aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Naast het toetsingskader dienen de gebiedsonderzoeken in het kader van het bestemmingsplan te worden verricht volgens de indieningsvereisten van het BRO.

3.2 In het bestemmingsplan worden de afspraken vastgelegd

In het bestemmingsplan zal worden opgenomen, via de verbeelding, op welke locatie de bebouwing mag plaatsvinden. In de regels zal het gebruik, de bouwvoorschriften, ontheffingen en eventuele verbodsbepalingen worden omschreven. Voor de bestaande twee bijgebouwen met emotionele waarden voor de eigenaar, zal het overgangsrecht van toepassing worden verklaard. Dat betekent dat de bijgebouwen gedurende de planperiode mogen blijven staan. Na de planperiode worden de bijgebouwen niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en zal de eigenaar via een formele brief verzocht worden te bijgebouwen te slopen. Indien hier niet naar wordt gehandeld, zal er een handhavingstraject worden gestart.

3.3 De initiatiefnemer lost een situatie op die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan

De initiatiefnemer is op eigen initiatief een overeenkomst aangegaan met de gemeente om aan de huidige 'illegale' situatie van het loonbedrijf een eind te maken. Een mogelijk toekomstige handhaving wordt daarmee voorkomen en daarmee verbetert de toekomstbestendigheid van de bedrijfsvoering. Het initiatief is daarnaast ook van waarde voor de omgeving. In het plan wordt veel aandacht besteed aan een groene inpassing middels een boomgaard en buffergroen. Het plan verbetert daarmee de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de bestaande kas met klassiek agrarische machines mogelijk open gesteld tijdens evenementen zoals bijvoorbeeld de kunstroute.

4.1 De ontwikkelingsovereenkomst borgt afspraken voor het vervolgproces.

Het is de taak van de initiatiefnemer om de planvisie uit te werken tot een ontwikkelingsplan. De ontwikkelingsovereenkomst legt de afspraken over de vereiste producten, de aanlevertermijn, verantwoordelijkheden en kosten vast.

5.1. 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 ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer.

KANTTEKENINGEN

1.1 Het toetsingskader beperkt de mogelijkheden van de initiatiefnemer.

Het toetsingskader is grotendeels gebaseerd op de wensen van de initiatiefnemer. Binnen die kaders zijn er nog mogelijkheden voor kleine aanpassingen. De groene buffers kunnen niet meer bedrijfsmatig benut worden maar garanderen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

3.1 Het ontwikkelplan heeft als doel het huidige vigerende bestemmingsplan te wijzigen

De gemeente zal naar aanleiding van een particulier initiatief een publiekrechtelijk kader gaan wijzigen. De gevolgen van deze ontwikkeling zijn voor de omgeving echter positief. Het gemeentelijk toetsingskader is met dit doel opgesteld. Door niet mee te gaan met de voorgestelde ontwikkeling blijft het vigerende plan van kracht. De illegale situatie blijft dan bestaan tenzij er gehandhaafd wordt. Dit zou grote gevolgen hebben voor het voortbestaan van het loonbedrijf. Bovendien wordt de kans gemist een duidelijke verbetering van de landschappelijke omgeving tot stand te brengen.

4.1 De afspraken zijn bindend voor de ontwikkelaar en de gemeente

In de ontwikkelingsovereenkomst worden afspraken vastgelegd met betrekking tot de noodzakelijke acties voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de daarmee gepaard gaande kosten. De gemeente verplicht zich daarmee de afspraken uit te voeren op voorwaarde dat de initiatiefnemer dit ook doet. Beide partijen ontfangen hier ook zekerheid aan.

5.1 Er is een risico dat de planontwikkeling niet doorgaat.

De plankosten worden gedekt middels de ontwikkelingsovereenkomst. Mocht de planvorming na het sluiten van de overeenkomst op enige wijze gestaakt worden dan ligt het risico bij de ontwikkelaar.

FINANCIËN

Het voorbereidingskrediet van dit project ad € 8.385,- betreft alleen plankosten en wordt na het sluiten van de overeenkomst in rekening gebracht bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

Juridische zaken

Er wordt in dit geval gekozen om eerst een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Hier staat beroep bij de Raad van State tegen open. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan door de

initiatiefnemer een omgevingsvergunning worden ingediend. Ook hier staat bezwaar en beroep tegen open. Er wordt niet gekozen voor een coördinatieregeling waardoor er gedurende de procedure nog kan aan het plan geschaafd kan worden.

Duurzaamheid

De ontwikkeling behelst het legaliseren van een bestaande situatie, het plaatsen van loodsen en het realiseren van buffergroen. Duurzaamheid met betrekking tot energiegebruik is hier niet aan de orde.

Communicatie

De participatie met de omgeving is georganiseerd door de ontwikkelaar en heeft in februari 2017 plaats gevonden. Binnen een straal van 60 meter zijn de omwonenden persoonlijk benaderd. Er blijken geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. De gemeente is hier verder niet bij aanwezig geweest. Omdat de locatie deels onder een hoogspanningsnetwerk is gelegen is Tennet benaderd.

Uitvoering

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

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst door de gemeente;
2. Opstellen Ontwikkelingsplan door de initiatiefnemer;
3. Toetsing ontwikkelplan door de gemeente
4. Opstellen bestemmingplan door de initiatiefnemer
5. Het bestemmingsplan In procedure brengen.

Bijlagen

1 Toetsingskader Rhoonsedijk 38, Poortugaal 01 maart 2017	(1220648)
2 Planvisie Rhoonsedijk 38 te Poortugaal 20 april 2017	(1220650)
3 Locatie tekening plangebied	(1220653)
4 Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord	(1220642)
5 verklaring akkoord omwonenden	(1220654)
6 Raadsbesluit	(1220620)

Poortugaal, 16 mei 2017

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



Dick Mol



drs. Hans-Christoph Wagner