

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 123354	Raadsvoorstel: 129992	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Initiatief BUKO ontwikkeling Achterdijk-Groene Kruisweg

Geadviseerde beslissing:

Mee te werken aan de procedure om het bestemmingsplan op de locatie Achterdijk-Groene Kruisweg te wijzigen op basis van het voorstel vanuit Buko van 14 mei 2013.

INLEIDING

Het bedrijf Buko wil zich graag vestigen op de locatie Achterdijk-Groene Kruisweg (zie bijlage situatieschets). Hierover hebben de fractievoorzitters van de raad op 8 januari een brief ontvangen van Buko (zie bijlagen Buko brief 8 januari 2013 deel 1 & 2) en kennis van kunnen nemen op de inloopavond op 25 maart 2013. Momenteel ligt het voorstel uit de bijlage "voorstel Buko mei 2013, deel 1, 2 en 3" voor ter besluitvorming.

Kenschets Buko

Buko is onder meer gespecialiseerd in bouwplaats inrichting, verkeersvoorzieningen, transport, tijdelijke en semi permanente huisvesting en sanitaire voorzieningen. Buko wil op deze locatie het onderdeel infrasupport (benodigdheden voor wegwerkzaamheden) en een showroom voor nieuwe producten vestigen.

Randvoorwaarden

De beoogde ambitie is in het najaar van 2011 opgestart in samenspraak met de gemeente Albrandswaard waarbij twee randvoorwaarden optimaal van belang waren:

1. Ontsluiting dient plaats te vinden vanaf ANWB- en Rijkswaterstaatzijde (toestemming verkregen).
2. De inpassing dient een uitstraling te hebben van een groene, transparante en dorpse entree. Daarmee loopt ook de discussie over de locatie Achterdijk - Groene Kruisweg an sich.

Bestemmingsplan

Buko is van mening dat haar plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 29) van het vigerende bestemmingsplan "Groene Kruisweg". Een selectie van de betreffende regels staan in de bijlage "bestemmingsplan". Vanuit de gemeentelijke optiek moet Buko een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen om haar plan mogelijk te maken. Gebruikmaken van de algemene wijzigingsbevoegdheid (zonder raadsgoedkeuring) is niet mogelijk omdat het plan op voorhand nog niet volledig aan de wijzigingsbevoegdheden art. 29 h sub 1, 2 en 6 t/m 9 voldoet.

We verzoeken u als raad om te besluiten of u bereid bent het bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de vestiging van Buko.

BEOOGD EFFECT

Duidelijkheid verschaffen aan Buko of u als raad bereid bent om het bestemmingsplan en de structuurvisie te wijzigen ten behoeve van de vestiging van Buko aan de Achterdijk - Groene Kruisweg.

ARGUMENTEN

1. *Meewerken aan het initiatief van Buko versterkt het economisch cluster verkeersmobiliteit.* Buko is een bedrijf dat gerekend wordt tot het economische cluster verkeersmobiliteit. Naast Buko vallen in deze categorie van bedrijven ook de Verkeersmanagementcentrale van Rijkswaterstaat, de AnWB/Wegenwacht en EBO van Weel. Meewerken aan het initiatief versterkt het economische cluster verkeersmobiliteit.

2. *Meewerken aan het initiatief houdt bedrijvigheid in Albrandswaard.*

De vestiging van Buko in Rhoon voorziet in 40 arbeidsplaatsen. Op dit moment zijn er 3 inwoners uit Albrandswaard werkzaam bij Buko. Met Buko is afgesproken dat zij in het vervolg alle vacatures bij de gemeente Albrandswaard melden. Dit kan leiden tot mogelijke reguliere banen en werk-leertrajecten.

3. *Het initiatief van Buko is meer concreet dan andere mogelijkheden op de locatie Groene Kruisweg - Achterdijk.*

De ontwikkeling zoals Buko deze voorstelt, geeft concreet zicht op een haalbare ontwikkeling van de locatie Groene Kruisweg - Achterdijk. Een invulling die een verbetering is van de huidige kassen op het perceel. Er zijn wellicht andere partijen te bedenken voor de locatie, maar deze hebben zich nog niet concreet aangediend en daarmee ook nog geen haalbaarheid van andere opties concreet kunnen maken.

4. *In Albrandswaard zelf zijn geen alternatieve locaties mogelijk volgens Buko.*

Buko geeft aan voor haar locatiekeuze geen alternatieve locaties in Albrandswaard te zien binnen de randvoorwaarden die vanuit de bedrijfsvoering van Buko gelden. In deze zijn diverse locaties met de gemeente besproken en niet inpasbaar bevonden voor Buko infrasupport.

5. *Planproces*

Met de ruimtelijke kwaliteit van het huidige plan van Buko (zie bijlagen Buko brief 8 januari 2013 deel 1 & 2) heeft Buko een kwaliteitsslag gemaakt en een aantal concessies gedaan wat betreft bedrijfsvoering.

6. De wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan gaat uit van bedrijvigheid

Ondanks dat het initiatief van Buko niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan, gaat de wijzigingsbevoegdheid wel uit van invulling van de locatie Groene Kruisweg - Achterdijk met bedrijvigheid.

7. Verminderen van de huidige bebouwingsdichtheid

De huidige bebouwingsdichtheid met 9.000m² kassencomplex en witte zijkant op het perceel gaat met de bijlage "voorstel Buko mei 2013" van ongeveer 90% terug naar ongeveer 30% exclusief de buitenopslag. Als we de buitenopslag ook als bebouwd/ versteend gebied zien en niet als groen, dan blijft het bebouwd oppervlak ongeveer gelijk met de huidige situatie. Het huidige bedrijvencomplex is 5 meter hoog. In het nieuwe bedrijfsgebouw beoogt Buko een bouwhoogte van niet meer dan 7 meter en een afscheiding rondom de buitenopslag van ongeveer 3 meter.

KANTTEKENINGEN

1. Ruimtelijke kwaliteit van de groene entree.

De keuze voor het initiatief van Buko op de locatie Achterdijk - Groene Kruisweg zet een trend voor de kwaliteit van de Albrandswaardse entree. Het zet eveneens een trend voor verdere toekomstige beeldkwaliteit van de Groene Kruisweg. Op deze entree borduren we voort en de vraag is of het initiatief van Buko hiervoor voldoende ruimtelijke kwaliteit in zich heeft. De discussie gaat tevens over het feit of het initiatief van Buko bijdraagt aan een groene zone tussen de A15 met Rotterdam aan de ene kant en Rhoon aan de andere kant of dat Rhoon meer vastgroeit richting Rotterdam. Een duidelijke en contrasterende groene entree voor Albrandswaard is in ieder geval een breed gedragen principe op basis van de structuurvisie het participatieproces.

2. Meewerken betekent een wijziging van het ruimtelijk beleid

Het initiatief wringt behoorlijk met de ruimtelijke kaders (zie bijlage "beleid").

De randvoorwaarden in het bestemmingsplan geven aan dat het om een groene, landelijke en kleinschalige setting gaat waarbij het groene en landelijke karakter van de Achterdijk - Kleidijk aantoonbaar wordt versterkt.

De structuurvisie geeft aan dat de groene entree Rhoon-Oost wordt verfraaid door een mooie dorpsrand te realiseren. De zuidkant van de Groene Kruisweg vormt een venster op het open landschap. De gehele zone tussen de Groene Kruisweg en de metro wordt getransformeerd naar 'kantoorvilla's in een groen decor' met een bedrijvencluster die de lifestyle 'Proef Albrandswaard' uitdraagt. Dat staat voor duurzaam, biologisch, dorps en exclusief. De zone Groene Kruisweg dient te worden ingericht als etalage, die de passanten bij de Groene entree Rhoon Oost naar binnen trekt. In de bijlage "beleid" staat dit nader uitgewerkt.

Het concept-beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg heeft voor ogen om aan de noordzijde van de Groene Kruisweg een coulissen landschap te realiseren. Daarin staan enkele kleinschalige, hoogwaardige kantoorvilla's al dan niet in combinatie met andere functies. Dit milieu biedt een onderscheidende intieme werklocatie, anders dan de grootschalige kantorenpannen waar de grote leegstandsproblematiek heerst. Landschappelijk zorgt een aantal strategisch gekozen zichtlijnen dat

de beeldbepalende panden zichtbaar maar bescheiden gepositioneerd worden, waarbij een mate van transparantie en doorkijk in een parkachtig landschap wordt behouden en versterkt (zie bijlage "impressie concept beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg").

De voorgaande drie beleidsstukken zijn met een uitgebreid participatietraject en breed draagvlak opgezet. Het discussiepunt is of het initiatief van Buko de voorgaande ambitie van een groene, transparante entree met diepte en een meer dorps karakter wel behaalt. Deze vraag is moeilijk met ja of nee te beantwoorden, omdat het initiatief van Buko weliswaar niet één op één in het geformuleerde beleid past, maar wel een behoorlijke ambitie aan de dag legt. Vanuit de optiek van de kwaliteit zou gesteld kunnen worden dat de ambitie van Buko een cijfer 7 verdient, terwijl het voorgaande beleid uitgaat van een hoger cijfer.

3. Invulling locatie Achterdijk Groene Kruisweg conform beleid.

Het is niet ondenkbaar dat andere initiatiefnemers zullen komen met een plan dat invulling geeft aan de ambitie, zoals verwoord in kanttekening 2. Dergelijke initiatieven hebben zich tot dusver echter nog niet concreet aangediend met een plan.

4. In Albrandswaard zelf zijn er volgens Buko geen alternatieve locaties beschikbaar

In de gemeente Albrandswaard zelf zijn geen verdere mogelijkheden waar Buko haar ruimtewensen kan realiseren tegen een voor Buko reëel investeringsbedrag. Buiten de gemeente, o.a. in Barendrecht op het bedrijventerrein Vaanpark en Barendrecht Noord zijn meer mogelijkheden. De discussie gaat dus over de vraag of Buko met haar ruimtevraag al of niet in Albrandswaard een plek kan vinden die bij haar past - en zo ja - of de locatie Achterdijk - Groene Kruisweg dan de meest wenselijke is? Met de ambitie die Buko aan de dag legt zou namelijk een belangrijke impuls gegeven kunnen worden aan bestaande bedrijventerreinen binnen (of buiten) de gemeente en houd je de locatie Achterdijk - Groene Kruisweg beschikbaar voor een invulling conform de ambities, zoals die onder kanttekening nummer 2 staan.

5. Is een groene wand om de buitenopslag een groene, transparante en dorpse entree met diepte? Met het huidige inrichtingsplan van Buko ontstaat er een groene wand ter afscherming van de buitenopslag vanuit de Groene Kruisweg en de metro. De bijlage "voorstel Buko mei 2013 deel 1 pagina 31 en deel 2, pagina 2 en 3 illustreren dit. De bijlage "impressie concept beeld kwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg" illustreert het wensbeeld van de gemeente. De discussie gaat over de vraag of het plan van Buko de groene dorpse en transparante entree met diepte is die Albrandswaard wenst?

6 Het risico op verstening met planvariant "voorstel mei 2013 deel 1, 2 en 3"

Met de planvariant op bladzijde 24 uit de bijlagen "voorstel Buko mei 2013 deel 1", blijft het perceel tussen de bestaande kas en de Groene Kruisweg onbebouwd. Er gaat alleen een toegangsweg richting de mogelijk nieuwe ontwikkeling van Buko over dit perceel. De grond van het perceel tussen de kas en de Groene Kruisweg is in eigendom van Anron Investment, onderdeel van de Dennenborgh

groep. Buko is eveneens deelnemer in de Dennenborgh groep. Op bladzijde 29 van bijlage "voorstel Buko mei 2013" wordt dit perceel alsnog bebouwd. Deels kan dit verklaard worden door de te letterlijke interpretatie van de referentiebeelden die getoond zijn op de informatieavond voor het 'Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg', dat in de maak is. Toch is het goed om mee te wegen, dat bij het verlenen van medewerking aan de realisatie van de gevraagde 9000 m² voor het middelste perceel, er bij een volgend verzoek tot ontwikkeling van het voorste perceel, er in de regel ook medewerking verleent zal worden. Vooral als dat vanuit de bedrijfsvoering van Buko wordt verzocht, zal de overweging om ruimte te willen geven aan een bedrijf dat recent al een investering heeft gedaan op die locatie, de overhand hebben over ruimtelijke afwegingen. Daarmee is de kans reëel, dat uiteindelijk veel meer bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd.. De discussie gaat over de wens voor een groene, dorpse en transparante entree of een veel meer bebouwde entree.

FINANCIËN

Wanneer het plan doorgang vindt, komen de plankosten voor rekening van de initiatiefnemer via een startovereenkomst.

COMMUNICATIE

De communicatie is afhankelijk van de beslissing van de raad op dit voorstel. Als de raad besluit mee te werken, volgt de standaard procedure voor de marktinitiatieven. In de startovereenkomst maken we dan afspraken over de communicatie. Tevens zullen we u een voorstel voorleggen om de structuurvisie te wijzigen en deze wijziging te publiceren. Als de raad besluit niet mee te werken, eindigt het de planontwikkeling vanuit Buko en zal de directe omgeving van het initiatief een brief krijgen waarin staat dat het initiatief eindigt en dat het voor wat betreft Buko, geen verdere ontwikkelingen zullen zijn.

UITVOERING

Als de raad besluit mee te werken, dan zal er eerst met alle grondeigenaren gesproken worden. Als u als raad besluit om het bestemmingsplan aan te passen dan betekent dit, dat het hele gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is (zie bijlage "bestemmingsplan"), alleen bebouwd kan worden voor het perceel van de kas en het terrein tussen de bestaande kas en de Groene Kruisweg. Voor de andere grondeigenaren is geen bebouwing meer mogelijk. Hierover is nog geen overeenstemming met alle grondeigenaren. Mocht dit het geval zijn, dan neemt de gemeente het verzoek van Buko in behandeling conform de procedure van de marktinitiatieven (zie bijlage werkwijze marktinitiatieven). Op dit alles vervolgt de standaard procedure van de marktinitiatieven met een start- en ontwikkelingsovereenkomst. In deze overeenkomsten maakt de gemeente afspraken over de verdeling van werkzaamheden, kosten en communicatie.

Als de raad besluit niet mee te werken, dan eindigt het de planontwikkeling vanuit Buko en gaat de gemeente actief op zoek naar partijen die willen bijdragen aan de ambities van de structuurvisie.

BIJLAGEN

- 123357: Buko brief 8 januari 2013 deel 2
- 123358: Buko brief 8 januari 2013 deel 1
- 123954: voorstel Buko mei 2013 deel 1
- 123893: Bijlage Situatieschets
- 128679: Bijlage beleid
- 129131: Impressie concept beeld kwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg
- 129538: voorstel Buko mei 2013 deel 2
- 129541: voorstel Buko mei 2013 deel 3
- 127001: Werkwijze marktinitiatieven

Poortugaal, 4 juni 2013

Het college van de gemeente Albrandswaard,

De secretaris,

De burgemeester,



Hans Cats



Ger J. van de Velde-de Wilde