

Raadsvoorstel

| | | |
|--|--|---|
| Onderwerp: Voorbereidingskrediet voor verplaatsing woon- en bedrijfsactiviteiten van P. Bos en M.A. Bos-van Kampen van Rijdsdijk 95, Rhoon, naar de Oudeweg nabij 2 en 2a in Rhoon. | | Agendapunt: |
| Commissie: | | e-mailadres opsteller: A.Kranenburg@bar-organisatie.nl M.de.Brabander@bar-organisatie.nl |
| Portefeuillehouder: Goedknecht, M.C.C. | | Openbaar |
| BBVKenmerk: 1140917 | | |

Onderwerp

Vorbereidingskrediet voor verplaatsing woon- en bedrijfsactiviteiten van P. Bos en M.A. Bos-van Kampen van de locatie Rijdsdijk 95, Rhoon naar de locatie Oudeweg nabij 2 en 2a, Rhoon.

Geadviseerde beslissing raad

1. het college de opdracht te geven het planinitiatief omtrent de verplaatsing van de woon- en bedrijfsactiviteiten van P. Bos en M.A. Bos-van Kampen van Rijdsdijk 95 naar de Oudeweg nader te onderzoeken op ruimtelijk-functionele en economische haalbaarheid;
2. een voorbereidingskrediet van €20.000,- hiertoe beschikbaar te stellen;
3. dit bedrag voor 2/3 deel te dekken uit de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar en voor maximaal 1/3 deel uit de grondopbrengst van het project Rijdsdijk-Achterdijk;
4. het college de startovereenkomst aan te laten gaan met de initiatiefnemer.

Inleiding

Voor de voltooiing van het project Rijdsdijk-Achterdijk moeten de woon- en bedrijfsactiviteiten van de familie Bos worden verplaatst. In dit proces is al meerdere keren bestuurlijk overleg geweest met de initiatiefnemer en adviseurs. Daarin zijn locatiestudies en de bedrijfsverplaatsing besproken. De familie Bos heeft de voorkeur gegeven aan de locatie, namelijk de Oudeweg, nabij 2 en 2a. Ook zijn procesafspraken tot stand gekomen.

Bestemmingsplantoets locatie Oudeweg, nabij 2 en 2a

Ter plaatse van de locatie aan de Oudeweg is het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon van kracht (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2010). De locatie is niet gelegen in het door de provincie bestemde landschapspark Het Buijtenland van Rhoon. De locatie (zie bijlage 1) bestaat uit akkerbouwgrond met een loods en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden". De loods op het perceel heeft de bestemming opslag. Extra bebouwing is niet toegestaan. Ook de functies manege en (bedrijfs)woning zijn niet toegestaan.

Ruimtelijke beoordeling van het planinitiatief

Voor een gedegen oordeel van het initiatief zal helder moeten worden wat de ruimtelijke impact is van het voorgestelde programma (zie bijlage 2: "Verplaatsing 'de Hooge Stee'") met alle woon- en bedrijfsactiviteiten. Hier zal het initiatief worden beoordeeld op:

- de ruimtelijke impact van de gebouwen op het open polder landschap;
- de druk op de omgeving vanuit de door de initiatiefnemer voorgestelde activiteiten en de (mogelijke) gevolgen hiervan. Hierbij moet worden gedacht aan o.a. geluid, stank en licht overlast en de extra druk op de polder met betrekking tot verkeersstromen en -ontsluiting.
- het informeren en betrekken van de omgeving. Dit wordt bereikt door de initiatiefnemer de voorgestelde ontwikkeling en activiteiten aan de omgeving voor te leggen.

Beoogd effect

Door in te stemmen met het voorbereidingskrediet voor onderzoek naar de functie(s) op de locatie aan de Oudeweg kan:

- met de initiatiefnemer afspraken worden gemaakt over de planvisie;
- communicatie plaatsvinden over het plan met de omgeving (door de initiatiefnemer);
- de gemeente de planvisie toetsen (ruimtelijk/functioneel/economisch)
- de gemeente de planvorming zo nodig bijsturen in een gewenste richting;
- de gemeente onderbouwd besluiten of dit wel of geen gewenste ontwikkeling is.

Argumenten

1.1 Het is belangrijk is dat de familie Bos kan vertrekken van hun huidige woon- en bedrijfslocatie.

De huidige woon- en bedrijfslocatie van de familie Bos is Rijsdijk 95, Rhoon. Deze plek is opgenomen als bouwlocatie in het marktinitiatief Rijsdijk-Achterdijk. Om fase 2 van het project Rijsdijk-Achterdijk te kunnen realiseren is de verplaatsing van de woon- en bedrijfslocatie noodzakelijk. Het beschikbaar komen van een nieuwe locatie voor hun woon- en bedrijfsactiviteiten is daarvoor een voorwaarde.

1.2 De vestiging van de familie Bos op de locatie Oudeweg is strijdig met het bestemmingsplan.

Voor een gedegen besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing met een daarop gebaseerd toetsbaar plan noodzakelijk.

2.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om ambtelijke kosten te dekken.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het marktinitiatief proces te dekken tot en met de fase van de startovereenkomst.

3.1 Het vrijkomen van de huidige locatie rechtvaardigt een gemeentelijke bijdrage.

Hoewel dit initiatief in beginsel los staat van de realisatie van de locatie Rijsdijk-Achterdijk, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat de boerderij met de woon- en bedrijfsactiviteiten worden verplaatst. De noodzakelijk nieuwe ontsluiting tussen de Nijverheidsweg en de Rijsdijk voor het autoverkeer en het ter plaatse transformeren van de Rijsdijk naar een fietsverbinding wordt hiermee mogelijk gemaakt. Om dit doel te kunnen bereiken wordt voorgesteld dat de gemeente maximaal 1/3^{de} deel van de kosten zal bijdragen voor de te verrichten gemeentelijke werkzaamheden. Deze afspraak heeft specifiek betrekking op deze fase van het marktinitiatief proces (dus niet op de fase van de ontwikkelingsovereenkomst).

4.1 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen, procesafspraken vast te leggen en om afspraken over de inhoud van de volgende fase(n) van het proces vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. Dit proces kent een hoge mate van complexiteit, zowel in de opgave als in de belangen van de betrokken partijen.

Kanttekeningen

1.1 en 4.1 Indien de raad zich er niet in kan vinden loopt realisatie Rijsdijk-Achterdijk vertraging op.

Als op de vragen "waarom dit?" (functie) en /of "waarom daar" (locatie) geen goed antwoord kan worden gegeven, en daarop naar het oordeel van de gemeenteraad ook geen zicht bestaat, kan de gemeenteraad ook afzien van het besluit om het college het planinitiatief nader te laten onderzoeken. In dat geval is de raad het oneens met de verplaatsing van woon- en bedrijfsactiviteiten van P. Bos en M.A. Bos-van Kampen van Rijsdijk 95 naar Oudeweg nabij 2 en 2a. Er zal dan door de initiatiefnemers onderzoek moeten worden gedaan naar een andere locatie voor de verplaatsing van de woon- en bedrijfsactiviteiten. In dat geval zal dat consequenties hebben voor de voortgang van fase 2 van het project Rijsdijk-Achterdijk. De voltooiing hiervan is immers afhankelijk van de verplaatsing.

3.1 Geen financiële bijdrage zal zorgen voor vertraging c.q. uitstel.

In de reguliere marktinitiatieven procedure draagt de initiatiefnemer alle (inclusief de gemeentelijke) kosten van de planontwikkeling. In dit marktinitiatief wordt voorgesteld dat de gemeente voor maximaal 1/3 deel de ambtelijke kosten betaald. Dit wordt gefinancierd uit de grondopbrengst van het project Rijdsdijk-Achterdijk. Zonder financiële bijdrage is er geen overeenstemming met de initiatiefnemer over het starten van het marktinitiatief.

Evaluatie/monitoring

Na het vaststellen en ondertekenen van de startovereenkomst toetst de gemeente de binnen de afgesproken planning aangeleverde gegevens en informatie van de initiatiefnemer op haalbaarheid.

Financiën

Het gevraagde voorbereidingskrediet ter grootte van €20.000,- zal na ondertekening van de startovereenkomst voor 2/3 deel als exploitatiebijdrage gefactureerd worden aan de marktpartij. Het overige 1/3 deel neemt de gemeente voor haar rekening.

Het gemeentelijke deel wordt bij uitzondering niet gefactureerd aan de marktpartij maar gedekt uit de grondopbrengst van het project Rijdsdijk-Achterdijk. In dit geval heeft het marktinitiatief te maken met de verplaatsing vanuit het plangebied Rijdsdijk-Achterdijk naar een plek elders in de gemeente. Om fase 2 van het project Rijdsdijk-Achterdijk op gang te brengen is via onderhandeling tot dit resultaat gekomen.

Het aandeel van de ontwikkelaar van het voorbereidingskrediet (2/3 deel) wordt normaliter gedekt uit de post Reserve Ontwikkelprojecten Voorbereidingskredieten. Deze is op dit moment ontoereikend om dit risico af te dekken vanwege de overige voorbereidingskredieten die al verstrekt zijn. Als achtervang wordt daarom de Vrije Reserve Ontwikkelingsprojecten gebruikt als dekking. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat een bijdrage uit de Algemene Reserve gedaan moet worden om het 'vrije deel' van de Vrije Reserve Ontwikkelingsprojecten op peil te krijgen.

De dekking vanuit de reserve ontwikkelprojecten geldt als risicodekking. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst in rekening gebracht bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de Vrije Reserve Ontwikkelingsprojecten.

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.

Communicatie/participatie na besluitvorming

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.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bij dit raadsvoorstel is de volgende bijlage gevoegd:

- Bijlage 1: Locatie aanduiding verseonnummer 1164174
- Bijlage 2: Planinitiatief "Verplaatsing 'de Hooge Stee'" verseonnummer 1164175
- Bijlage 3: Raadsbesluit verseonnummer 1164177

Poortugaal, 20 december 2016

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner