

Raadsvoorstel

Vergadering : 28 juni 2016

Nummer : Raad

Datum voorstel : 24 mei 2016

Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
(078) 770 6004 a.kraijo@alblasserdam.nl

Primaathouder : Marco Kleverwal
(078) 770 6109 m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl

Onderwerp : voorbereidingsbesluit Waalsmondelaan 7 (MCD)

Soort voorstel : Ruimtelijk identiteitsperspectief.
Alblasserdam is enerzijds uniek vanwege haar ligging aan de Noord en de Alblas vanuit de combinatie met de overgang naar het landschap van de Alblasserwaard en de molens van Kinderdijk en anderzijds vanwege het vele groen in de gemeente zelf. Dit netwerk van water en groen moet behouden worden. De ligging van Alblasserdam langs de rivier en de ontsluiting van het molengebied, legt een hoge verkeersdruk op de dijk, hetgeen een punt van zorg is.

Samenvatting:

De uitbater van de MCD-supermarkt heeft te kennen gegeven te stoppen met de exploitatie en verzoekt om het vigerende bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de exploitatie van een supermarkt op die locatie niet meer mogelijk is. De mogelijkheid bestaat een voorbereidingsbesluit te nemen zodat ontwikkelingen ter plaatse worden bevroren. Gedurende de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit kan gewerkt worden aan planvorming en een nieuw bestemmingsplan.

Voorstel:

1. Te verklaren dat voor de gronden van de gemeente Alblasserdam, zoals die op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nader zijn aangegeven een bestemmingsplan wordt voorbereid;
2. Het voorbereidingsbesluit zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.vbwmondelaan7095-vg01 vast te stellen;
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit op 15 juli 2016 in werking treedt.

1. Wat is de aanleiding?

Het ontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein is met ingang van 21 april 2016 voor de zienswijzenprocedure ter inzage gelegd. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van een supermarkt en appartementen in het centrum van Alblasserdam en is bedoeld om de verhuizing van de Dirk aan de Sportlaan naar het centrum te faciliteren. Betrokken ontwikkelaar is BOGOR Projectontwikkeling BV uit Gorinchem. De bedoeling was dat de MCD aan de Waalsmondelaan vervolgens naar het oude pand van de DIRK zou verhuizen. Daar over straks meer.

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft de provincie Zuid-Holland een reactie gegeven; de provincie verwacht een planologisch juridische borging dat de bestaande supermarkt aan de Sportlaan zal worden wegbestemd. De (provinciale) adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, welke ook een advies over het bestemmingsplan heeft uitgebracht, spreekt over sanering van de ruimte die vrijkomt als gevolg van bedrijfsverplaatsingen. In dat geval zou ook sanering van de MCD-locatie (door middel van wegbestemmen) een optie zijn.

Wegbestemmen gebeurt ultimo door het toekennen van een nieuwe bestemming door middel van vaststelling van een bestemmingsplan. In de voorbereiding naar een nieuw bestemmingsplan is het mogelijk een voorbereidingsbesluit te nemen; daarmee worden ontwikkelingen als het ware bevroren die het nieuwe bestemmingsplan zouden kunnen frustreren. Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van een jaar maar kan eventueel opnieuw worden genomen. Deze tijd kan worden gebruikt om tot planvorming te komen en een bestemmingsplan op te stellen. Indien een ontwerpbestemmingsplan binnen de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit ter inzage wordt gelegd dan neemt deze de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

In onze raadsinformatiebrief van 23 februari 2016 (bijgesloten) hebben wij aandacht besteed aan de achterblijvende locatie(s) als de DIRK-supermarkt wordt verplaatst van de Sportlaan naar het Bochanenterrein. De eerste gedachte was, ook bij het genoemde bestemmingsplan, dat na vertrek van de Dirk naar het centrum van Alblasserdam, de locatie aan de Sportlaan zou dienen als locatie voor herhuisvesting van de MCD supermarkt aan de Waalsmondelaan. Alsdan zou de locatie aan de Waalsmondelaan worden gesaneerd. In deze carrouselredenering zou een verdedigbare aanleiding hebben gelegen om een achterblijvende locatie weg te bestemmen.

Deze redenering is noodgedwongen losgelaten vanwege het feit dat de uitbater (Huisman Alblasserdam Beheer BV) van de MCD-supermarkt te kennen heeft gegeven binnen vijf jaar te stoppen met de exploitatie van de supermarkt aan de Waalsmondelaan. Kort na deze mededeling heeft ons college medio april een brief ontvangen waarin Huisman Alblasserdam Beheer BV verzoekt om het vigerende bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de onroerende zaken op het perceel Waalsmondelaan 7 niet meer gebruikt mogen worden ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt (bijgesloten).

Inmiddels is ook duidelijk geworden dat de eigenaar van het pand van de DIRK aan de Sportlaan (Brookland) op dit moment geen andere invulling aan het pand dan een supermarkt kan en wil geven. De financiële risico's voor herontwikkeling van het pand cq de gronden naar bijvoorbeeld woningbouw worden momenteel te groot geacht. Zodra de DIRK het pand aan de Sportlaan verlaat, zal de eigenaar op zoek gaan naar een nieuwe huurder die past binnen de huidige bestemming en het gebruik van de locatie. Het is echter op voorhand nog niet zeker dat de huidige supermarktfunctie gehandhaafd blijft. Het college beraadt zich over de bestemming van de locatie Sportlaan en de instrumenten die ingezet kunnen worden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. De gemeente zal in gesprek met de eigenaar treden om in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken te raken en hier eventueel mede sturing aan te geven.

2. Wat willen we bereiken?

Om tegemoet te komen aan de wens van de eigenaar van de MCD en daarnaast tegemoet te komen aan de verwachting van de provincie Zuid-Holland wordt voorgesteld het komende jaar aandacht te besteden aan planvorming voor de locatie van de MCD aan de Waalsmondelaan. In principe is de eigenaar van het pand en de gronden daarvoor als eerste aan zet. Gelet op de samenlevingsagenda ligt het initiatief bij de verzoeker en is de gemeente faciliterend en algemeen

belangenbehartiger. Voor de locatie Waalsmondelaan heeft nog geen visie- of planvorming plaatsgevonden; bovendien is aangegeven dat de huidige activiteiten op de locatie nog circa vijf jaar worden voortgezet.

Om te voorkomen dat zich in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen voordoen, is het nemen van een voorbereidingsbesluit een relatief eenvoudig instrument om dat te bewerkstelligen. U verklaart met het nemen van een voorbereidingsbesluit dat voor de betreffende gronden een bestemmingsplan zal worden voorbereid dat voorziet in een meer gewenste ontwikkeling. Op grond van het voorbereidingsbesluit kan ongewenst gebruik van het perceel of ongewenste bouwactiviteiten worden voorkomen. Mocht er binnen het jaar geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd dan kan alsdan overwogen worden om de gemeenteraad een nieuw voorbereidingsbesluit te laten nemen.

Maatschappelijk effect

De MCD aan de Waalsmondelaan heeft ontegenzeggelijk een functie voor de buurt. De eigenaar heeft echter aangegeven de activiteiten te willen stoppen. Dit zal tot gevolg hebben dat expeditieverkeer zich niet meer door de nauwe straten van de Oude Buurt zal hoeven bewegen. Dat komt de leefbaarheid van de buurt als totaal ten goede. Over de herinvulling van het perceel zal nog een proces worden opgestart.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Een voorbereidingsbesluit nemen waarmee ongewenste ontwikkelingen als het ware worden bevroren. Dat biedt ruimte om te komen tot planontwikkeling voor de locatie en te werken aan de opstelling van een nieuw bestemmingsplan..

Uitvoering (inclusief planning)

Voorgesteld wordt om het voorbereidingsbesluit op 15 juli 2016 in werking te laten treden. Dit besluit heeft een werkingsduur van een jaar. In voorkomende gevallen kan na het jaar een nieuw voorbereidingsbesluit genomen worden.

Juridische aspecten

U kunt op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid (voorbereidingsbesluit). Omdat een voorbereidingsbesluit is opgenomen op de negatieve lijst (behorend bij artikel 8:5 Algemene wet bestuursrecht) is er geen beroep tegen het besluit mogelijk.

4. Wat mag het kosten?

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een voorbereidingsbesluit digitaal genomen wordt. De kosten van het digitaliseren bedragen € 300,= tot € 500,=. Daarnaast zijn er nog kosten voor publicatie in de Klaroen en de Staatscourant. De reguliere begroting biedt voldoende ruimte voor dekking van deze kosten.

Mocht het gebied tot herontwikkeling komen én in het licht van een nieuw bestemmingsplan is het gebruikelijk om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aan te gaan waarin tot kostenverhaal wordt overgegaan.

5. Communicatie en inspraak

Het besluit wordt gepubliceerd in de Klaroen en Staatscourant. Daarnaast zal het voorbereidingsbesluit in te zien zijn via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

6. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- Verzoek;
- Besluit;
- Kaartmateriaal;
- Raadsinformatiebrief 23 februari 2016.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2016 met betrekking tot voorbereidingsbesluit Waalsmondelaan 7 (MCD);

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Te verklaren dat voor de gronden van de gemeente Alblasserdam, zoals die op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nader zijn aangegeven een bestemmingsplan wordt voorbereid;
2. Het voorbereidingsbesluit zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.vbwmondelaan7095-vg01 vast te stellen en;
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit op 15 juli 2016 in werking treedt.

Alblasserdam, 28 juni 2016
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter