

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 5 juli 2017 Portefeuillehouder: A. Kraijo	Datum voorstel: 28 juni 2017 Auteur: R. Boot Samenlevingsagenda: nee
--	--

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit voor de locatie "Mercon-Kloos".

Voorstel:

1. In overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening 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. In gevolge artikel 3.7 vierde lid Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het verboden is het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het aangewezen gebied te wijzigen.
3. Vast te stellen dat bevoegd gezag de mogelijkheid heeft om bij omgevingsvergunning af te wijken van het verbod als bepaalt onder punt 2.
4. Het voorbereidingsbesluit zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.vbmerconkloos-vg01 vast te stellen;
5. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit op 13 juli 2017 in werking treedt.

Inleiding

Zoals bij uw raad bekend, hebben de eigenaren van de locatie "Mercon-Kloos" de ambitie om deze te verkopen.

Met uw raad hebben wij gedeeld dat wij van mening waren dat het vooralsnog niet in de rede lag om actief over te gaan tot koop van de locatie. Dit bericht hebben wij overgebracht op de eigenaren. In reactie op ons bericht zijn de eigenaren een biedingsprocedure gaan voorbereiden. Inmiddels loopt dit traject en is een drietal ontwikkelaars gevraagd om een onvoorwaardelijk bod op de locatie uit te brengen.

Op 8 juni zijn wij door de eigenaren bijgepraat over deze biedingsprocedure.

Met de geïnteresseerde partijen hebben wij contact gehad. Deze contacten hebben wij niet alleen gebruikt om kennis te maken, maar ook om verwachtingen te managen. Hierbij hebben wij onder de aandacht gebracht dat onder meer aard en schaal van de ontwikkeling van belang zijn. Alsmede draagvlak in de omgeving.

Het bod wat partijen mogelijk uit zullen brengen wordt mede gebaseerd op het programma wat zij ter plekke denken te kunnen realiseren. Een reëel beeld rond de toekomstige invulling van de locatie is randvoorwaardelijk om een teleurstelling in de toekomst te voorkomen.

Als terugvaloptie is door de eigenaren benoemd, het benutten van de huidige bestemming. Deze optie komt in beeld als met potentiële ontwikkelaars geen overeenstemming kan worden bereikt. Een invulling van het terrein met bedrijfsactiviteiten, qua milieubelasting vergelijkbaar met de voormalige

bedrijfsactiviteiten, achten wij niet wenselijk. Ter voorkoming van dit terugvalsscenario, kan uw raad een voorbereidingsbesluit nemen.

Beoogd resultaat

Met het nemen van dit voorbereidingsbesluit worden meerdere doelen tegelijkertijd gediend. Enerzijds volgt uit de werking van het voorbereidingsbesluit dat ongewenste ontwikkelingen – welke op grond van het huidige (verouderde) bestemmingsplan mogelijk zijn – worden tegengegaan. Anderzijds accentueert het voorbereidingsbesluit dat de locatie in beeld is als ontwikkellocatie.

Argumenten

1.1 Door het nemen van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor alle aanvragen.

Voor de meeste nieuwe activiteiten is een vergunning nodig (omgevingsvergunning activiteit bouwen, milieu etc.). In de huidige situatie zullen veel van deze activiteiten op basis van het huidige bestemmingsplan vergunbaar zijn. Nieuwe activiteiten ontplooiën op de locatie kunnen de toekomstige ontwikkeling van het gebied in de weg staan. Dit voorbereidingsbesluit blokkeert, gedurende een periode van één jaar dergelijke nieuwe activiteiten.

1.2 Dit voorbereidingsbesluit accentueert een potentiële ontwikkeling van het gebied.

Een voorbereidingsbesluit straalt uit dat de huidige bestemming niet aansluit bij de gewenste toekomstige bestemming. Het nemen van een voorbereidingsbesluit straalt naar buiten toe uit dat een transformatie aanstaande is en zorgt hiermee voor (positieve) dynamiek (signaalfunctie).

1.3 Het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit heeft een logische begrenzing.

Gedurende de periode dat onze bestemmingsplannen geactualiseerd zijn, is het gebied Mercon-Kloos, vanwege de toenmalig aanstaande ontwikkeling buiten deze actualisaties gehouden. Dit maakt dat voor de locatie Mercon-Kloos geen actueel bestemmingsplan is. Het werkingsgebied van dit voorbereidingsbesluit is overeenkomstig het gebied waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan geldt.

2.1 Gebruikswijzigingen moeten worden tegengegaan.

Niet voor alle mogelijk toe te voegen activiteiten is een omgevingsvergunning nodig. Om ook deze activiteiten te kunnen beoordelen op wenselijkheid is in het voorbereidingsbesluit een gebruiksverbod opgenomen. Mocht in voorkomende gevallen, met initiatiefnemer worden geconcludeerd dat een voorgenomen gebruikswijziging de toekomstige ontwikkeling van het gebied niet frustreert, kan bij omgevingsvergunning van dit verbod worden afgeweken.

5.1 Een voorbereidingsbesluit treedt in werking daags na publicatie.

Het eerst mogelijke publicatie moment (Klaroen en Staatscourant) na 5 juli 2017 is 12 juli 2017. De dag na publicatie kan het voorbereidingsbesluit in werking treden.

Kanttekeningen

1.1 Een voorbereidingsbesluit wordt door vastgoedeigenaren als negatief ervaren.

In casu bestaat de kans dat de eigenaren van de ontwikkellocatie niet blij zijn met dit voorbereidingsbesluit. Echter, omdat de eigenaren de locatie willen afstoten, heeft het voorbereidingsbesluit een positieve kant. Het voorbereidingsbesluit accentueert dat een ontwikkeling van het gebied aanstaande is en dat andere functies gewenst zijn. Woningbouw is één van de logische functies die ook in het verleden al in verband zijn gebracht met deze locatie. Afgezet tegen de huidige bestemming kan een transformatie naar woningbouw een positief effect hebben op de waardering van de locatie.

Financiën

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.

Uitvoering

Voorgesteld wordt om het voorbereidingsbesluit op 13 juli 2017 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.

Communicatie

Het besluit wordt 12 juli 2017 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.

Bijlagen

Bijlage 1: verbeelding van het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit

Bijlage 2: (concept) raadsbesluit

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



De secretaris,
S. van Heeren



De burgemeester,
J.G.A. Paans