

## Sturing en Beleid

---

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aan de gemeenteraad

22 november 2011  
Gemeentestukken: 2011 - 145

### Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Pruimendijk 146

#### **1. Voorstel**

Wij stellen u voor:

- het bestemmingsplan Pruimendijk 146 vast te stellen conform bijgaand concept raadsbesluit;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **2. Aanleiding**

In het wijkontwikkelingsprogramma Rijsoord en Oostendam (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2006) wordt het bedrijf Clean Clean BV beschreven. Dit autoschoonmaakbedrijf had toen nog een vestiging aan de Pruimendijk. De vrachtwagens die af- en aanreden veroorzaakten destijds veel overlast en trillingshinder op de Pruimendijk. In een inspraakreactie op het wijkontwikkelingsprogramma werd dan ook daarvoor aandacht gevraagd.

Wij zijn in overleg getreden met de eigenaar van de bedrijfslocatie om te onderzoeken of er een oplossing mogelijk was. Het resultaat van dit overleg was dat de bedrijfslocatie herontwikkeld zou worden en de bedrijfsactiviteiten zouden stoppen. Op de locatie zouden dan of twee normale woningen, of een grote woning gebouwd mogen worden. Voorwaarde hierbij was dat de vlasroterij, dat een rijksmonument is, behouden blijft. De provincie heeft aangegeven in te stemmen met deze ontwikkeling omdat dit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert. Door deze instemming kon er een intentieovereenkomst getekend worden met de eigenaar. Dit is gebeurd op 26 maart 2007.

De herontwikkeling van de locatie heeft een tijdlang stilgelegen vanwege de ontwikkelingen in de financiële wereld. Inmiddels is er echter een koper gevonden die de grond wil kopen en er één groot huis op wil bouwen. Het rijksmonument wordt in de toekomst gebruikt als berging en garage en blijft op die manier ook behouden. Om het bouwen van een woning mogelijk te maken is echter een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het gebied heeft nu namelijk nog de oude bedrijfsbestemming.

Op 20 september 2011 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan Pruimendijk 146 ter inzage te leggen. Het nieuwbouwplan is in dit nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Met ingang van 30 september 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in een publicatie in de Combinatie, in de Staatscourant en op internet. Iedereen kon gedurende die periode zienswijzen indienen. Van die mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.

#### **3. Aspecten**

Door de bestemmingsplanherziening wordt definitief de mogelijkheid voor een milieuhinderlijk bedrijf om zich hier te vestigen verwijderd en krijgt de omgeving een kwaliteitsimpuls. Woningbouw ter compensatie van bedrijfsbeëindiging is een passende functie die past bij het karakter van het buitengebied. Beëindiging van ongewenste milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten inclusief sloop en een vermindering aan bebouwing levert ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. De verwachting is dat de vlasroterij beter wordt onderhouden als zij in gebruik is bij een particulier (in

dit geval als garage / berging). De toekomstige eigenaar heeft aangegeven ook zorg te dragen voor het onderhoud.

#### **4. Aanpak/Uitvoering**

Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen kunt u een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan maken wij dit bekend in een publicatie in de Combinatie, in de Staatscourant en op internet. Uw besluit en het bestemmingsplan zullen dan zes weken te bekijken zijn via internet en het gemeentelijk service centrum. Daarnaast sturen wij een e-mail naar het rijk, de provincie en het waterschap. Daarin laten wij weten dat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Deze regels staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **5. Kosten/Opbrengsten/Dekking**

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar. Het plan is een particulier initiatief. Er is een private overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dit wordt ook wel een anterieure overeenkomst genoemd. Hierin zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de kosten voor aanleg van nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte, kosten voor het bestemmingsplan en arbeidskosten. Dit noemen wij ook wel de exploitatiebijdrage. Planschade is hierin ook meegenomen. De anterieure overeenkomst garandeert de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente. Het plan is voor de gemeente budgettair neutraal.

Het nieuwbouwplan voldoet aan de uitzonderingregels die in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staan. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen zodat de kosten voor de gemeente achteraf kunnen worden verhaald. Het kostenverhaal is namelijk via de anterieure overeenkomst vooraf geregeld.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris, de burgemeester,

mw. M.H.J.C. Nienhuis-van Doremaele

mw. A. Attema