

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

12 maart 2013
Gemeentestukken: 2013- 251/3695

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan Cornelisland

1. Voorstel

Wij stellen u voor:

- het bestemmingsplan Cornelisland gewijzigd vast te stellen conform bijgaand raadsbesluit;
- het exploitatieplan Cornelisland gewijzigd vast te stellen conform bijgaand raadsbesluit.

2. Aanleiding

Op 30 september 2011 hebben wij u een raadsinformatiebrief (kenmerk RU11/06914) gestuurd met daarin de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Cornelisland. Aan de hand van deze uitgangspunten is gewerkt aan het nu voorliggende bestemmingsplan Cornelisland.

3. Aspecten

Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat het huidige bestemmingsplan is verouderd. De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen te actualiseren. Dit staat in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het bestemmingsplan Cornelisland moet voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. Lukt dit niet? Dan heeft dit ook een financieel gevolg. Voor bouwactiviteiten binnen het plangebied mogen dan geen leges geïnd worden.

Het nieuwe bestemmingsplan komt grotendeels overeen met het nu geldende bestemmingsplan. Wel zijn enkele actuele ontwikkelingen meegenomen, die deels samenhangen met de verwerving en eigendomssituatie van percelen.

Concreet betekent dit dat:

- de gronden van het voormalige tuincentrum Staelduinsebos nu een bedrijfsbestemming krijgen;
- het bestaande paardenpension aan het Zevenbergsedijkje 64 is ingepast en hier één extra woning mogelijk is gemaakt. Daarnaast is een persoonsgebonden overgangsrecht voor de heer Klootwijk opgenomen voor de bestaande verkoop van groente, fruit, bloemen en planten;
- bij de entree van het bedrijventerrein is een deel van de gronden mede bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen. Dit is detailhandel die vanwege de omvang van de artikelen die verkocht worden een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling daarvan. Zoals de verkoop van auto's, motoren of caravans. Bouwmarkten, tuincentra en meubelcentra zijn niet toegestaan;
- de toegestane bouwhoogtes deels worden aangepast aan huidige wensen vanuit de markt, waardoor intensiever/effectiever ruimtegebruik mogelijk wordt.

Ten opzichte van de totale omvang van het terrein zijn dit overigens beperkte toevoegingen.

Het exploitatieplan regelt het kostenverhaal als dat nog niet anderszins verzekerd is. Dit is verplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Met het exploitatieplan kunnen wij door ons gemaakte kosten voor de ontwikkeling van Cornelisland verhalen op verschillende eigenaren in het exploitatiegebied. Dit gebeurt zodra zij een omgevingsvergunning aanvragen om hun perceel te ontwikkelen.

4. Aanpak/Uitvoering

Wij hebben instanties in maart/april 2012 de gelegenheid gegeven om te reageren op een concept-ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is voldaan aan de verplichting die in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat.

Acht instanties hebben niet op het concept-ontwerpbestemmingsplan gereageerd. Eén instantie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben. Drie instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd. In de Nota vooroverleg beantwoorden wij deze reacties. Met het Waterschap en de Provincie Zuid-Holland is over de beantwoording van hun vooroverlegreactie overlegd.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn als ontwerp ter inzage gelegd vanaf 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013. In totaal zijn van zeven instanties en personen zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Cornelisland' en 'nota van zienswijzen en wijzigingen exploitatieplan Cornelisland'. Zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve gewijzigd. Ook de wijzigingen zijn opgenomen in deze nota's.

Besluit u het bestemmingsplan en exploitatieplan vast te stellen? Dan maken wij dit bekend met een publicatie in De Combinatie, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Uw besluit, het bestemmingsplan en exploitatieplan zullen dan zes weken te bekijken zijn via internet en in het gemeentelijk service centrum.

Daarnaast sturen wij een e-mail naar de instanties die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Daarin laten wij weten dat u het bestemmingsplan en exploitatieplan heeft vastgesteld. De regels hiervoor staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Degenen die zienswijzen hebben ingediend en eigenaren van gronden in het exploitatiegebied ontvangen een brief. Daarin brengen wij hen op de hoogte van uw besluit.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Overeenkomsten met grondeigenaren

Ondanks het exploitatieplan Cornelisland, proberen wij toch zo veel mogelijk overeenkomsten te sluiten met eigenaren in het exploitatiegebied. Overeenkomsten hebben de voorkeur boven een exploitatieplan. Het vaststellen van een exploitatieplan leidt jaarlijks tot extra administratieve handelingen (het exploitatieplan moet jaarlijks worden herzien). Bovendien werkt het exploitatieplan op basis van nacalculatie. Kostenvoordelen bij gunstige aanbestedingen komen niet alleen ten goede aan de gemeente, maar worden verrekend met alle eigenaren in het exploitatiegebied.

Op dit moment proberen wij nog overeenkomsten te sluiten met de volgende vier eigenaren:

- De heren A.F. van der Pol, F.W. van der Pol en L.J. van der Pol;
- Kooijman Beheer BV (voormalig tuincentrum Staelduinsebos)
- Hak Transport BV;
- Rijkswaterstaat.

U behandelt de vaststelling van het exploitatieplan op 25 april 2013. Bereiken wij vóór 25 april 2013 nog overeenstemming met één van de hiervoor genoemde eigenaren? Dan informeren wij u hier voor uw vergadering over via een raadsinformatiebrief.

Een eventuele overeenkomst verandert overigens niets aan het exploitatieplan Cornelisland waarover u een besluit moet nemen. Het exploitatieplan blijft onveranderd van toepassing op de overige eigenaren.

Gevolgen grondexploitatie Cornelisland

Een sluitende grondexploitatie waarborgt samen met het exploitatieplan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Zowel het vaststellen van het exploitatieplan Cornelisland, als het sluiten van overeenkomsten heeft gevolgen voor de grondexploitatie van Cornelisland. Vooral omdat de overgebleven eigenaren in het gebied de intentie hebben de gronden zelf te ontwikkelen en uit te geven. De gemeente mist dan opbrengsten van uitgifte van gronden. Hierdoor zal de grondexploitatie een geringer eindresultaat geven. Anders gezegd; de winst zal lager zijn.

Daarom hebben wij de grondexploitatie Cornelisland herzien. Deze grondexploitatie wordt in dezelfde raadsvergadering ter vaststelling aan u voorgelegd (gemeenteraadstukken 2013-249).

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

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema