

Aan de gemeenteraad

2 juli 2013
Gemeentestukken: 2013 – 281/17108

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oostmolendijk 82

1. Voorstel

Wij stellen u voor:

- het bestemmingsplan Oostmolendijk 82 gewijzigd vast te stellen conform bijgaand raadsbesluit;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Aanleiding

De eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Oostmolendijk 82 hebben eind 2010 een principeverzoek (Transformatie Hofstede De Paradijshoeve) ingediend. Dit principeverzoek heeft betrekking op de transformatie van hun bedrijf. Het bedrijf heeft veel grond ingeleverd om de aanleg van de Crezéepolder mogelijk te maken (het bedrijf is hiervoor overigens wel gecompenseerd). Dit is aanleiding voor de eigenaren geweest om te zoeken naar een andere invulling van het bedrijf. Ze stellen de volgende transformatie voor. De boerenschuur wordt vernieuwd en krijgt een nieuwe functie. Er komt een expositieruimte, een exclusief vergadercentrum en een bed & breakfast. Daarnaast wordt het bestaande paardenpension uitgebreid met een binnenbak. Deze binnenbak komt in plaats van het glas dat nu op het terrein aanwezig is. Het college heeft positief gereageerd op dit initiatief, mede omdat het goed past binnen de doelstellingen van het programma Deltapoort.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Vooroverlegpartners hebben de mogelijkheid gekregen om van 20 december 2012 tot en met 18 januari 2013 op het plan te reageren. De ingezonden reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is daarna ter inzage gelegd vanaf 12 april 2013 voor een periode van zes weken. Iedereen kon gedurende die periode zienswijzen indienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen van het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De regels en verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijze niet gewijzigd.

3. Aspecten

Na de bestemmingsplanherziening is er een directe bouwtitel voor de bouw van één binnenbak en de realisatie van de multifunctionele boerenschuur. De aanvrager heeft dan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Door het plan wordt een losliggend stuk glas gesaneerd en wordt het aanwezige paardenpension geprofessionaliseerd door het bouwen van een binnenbak. Op dit moment is er al een paardenpension met bijbehorende voorzieningen zoals een buitenbak et cetera aanwezig. Uitbreiding door het bouwen van een binnenbak is niet mogelijk binnen de huidige agrarische bestemming. De komst van een binnenbak biedt het bedrijf wel de mogelijkheid om professionele paarden aan te trekken die meedoen aan wedstrijden. Deze oefenen vooral binnen in verband met

mogelijke blessures. Het binnen oefenen heeft als voordeel dat er geen paarden de weg op gaan. In het gebied zijn namelijk geen voorzieningen aanwezig zoals ruitersporen. Hierdoor gaan ruiters noodgedwongen de weg op, met potentieel verkeersgevaarlijke situaties.

De eigenaar wil daarnaast de schuur achter de bedrijfswoning vernieuwen en de ruimte gebruiken voor informatie en educatie, cursus- en vergaderruimte, een trouwlocatie en een bed & breakfast. Het alternatieve gebruik past binnen de kaders die gegeven zijn in de structuurvisie. De recreatieve functies zoals een bed & breakfast en de expositieruimte zijn gericht op fietsers en wandelaars.

Er komt ook een exclusieve vergaderlocatie (maximaal 30 personen). Deze kan eventueel gebruikt worden als trouwlocatie. De initiatiefnemers geven nadrukkelijk aan geen locatie te willen zijn voor feesten en partijen.

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 bericht 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 uitzonderingsregels 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,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Behandeld in de commissie Samen wonen d.d. 5 september 2013

Behandeld in de raad d.d. 12 september 2013

m.rienks@ridderkerk.nl/221/H