

Startnotitie Glassanering door Ruimte voor ruimte

Versie 2

Datum 10 februari 2015

wat willen we bereiken?
(doel)

We willen bereiken:

- dat de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het Deltapoortgebied (eiland IJsselmonde) wordt verbeterd;
- dat als bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verspreid glas op IJsselmonde wordt gesaneerd door toepassing van de Regeling Ruimte voor ruimte;
- dat tuinders door gebruik te maken van deze regeling de mogelijkheid krijgen om hun bedrijf te verplaatsen naar geschiktere locaties of te stoppen;
- dat voor daarvoor in aanmerking komende locaties het bestemmingsplan wordt herzien om herontwikkeling van woningen door Ruimte voor ruimte mogelijk te maken.

wat gaan we daarvoor doen?
(resultaat)

Tuinders kunnen zich vrijwillig melden voor een herontwikkeling op hun perceel. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van kassen en bedrijfsopstallen en het 'in ruil daarvoor' realiseren van één of meerdere woningbouwkavels en / of groengebieden / open agrarische grond.

Er is al overleg gaande met tuinders / eigenaren van kassen.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan één van de opgaven zoals genoemd in de Gebiedsvisie Deltapoort 2025, behandeld in de raad van 21 juni 2012.

Daarvoor gaan we:

- de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling onderzoeken voor de locatie tussen Geerlaan en Lagendijk en de locatie langs de Langeweg.
- intentieovereenkomsten sluiten met tuinders / eigenaren van kassen
- anterieure overeenkomsten sluiten met tuinders / eigenaren van kassen
- postzegelbestemmingsplannen, inclusief kostenverhaal, ter vaststelling aan de raad voorleggen voor alle Ruimte voor ruimteontwikkelingen die haalbaar zijn. Om de kwaliteit te waarborgen, worden de plannen voorzien van een beeldkwaliteitsparagraaf of een beeldkwaliteitsplan.

waarom is het nodig? (probleem)

Het beleid van de provincie is erop gericht om verspreide vestigingen van glastuinbouwbedrijven te verplaatsen naar concentratiegebieden of te saneren. De provincie voert dit beleid omdat de solitaire bedrijven niet de mogelijkheden hebben voor duurzaam energie- en waterbeheer zoals in de concentratiegebieden. Ook het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit speelt een belangrijke rol. Bedrijven buiten het glasconcentratiegebied hebben daardoor maar beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Hierdoor ontstaat risico op verrommeling, bijvoorbeeld omdat er niet wordt geïnvesteerd.

Het streven is dan ook om verspreid glas te saneren met behulp van de Ruimte voor ruimteregeeling. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied verbeterd. Met de andere Deltapoortpartners is in september 2012 afgesproken dat de gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht en Ridderkerk zich gezamenlijk in zullen spannen om te komen tot de sanering van verspreid glas in de periode 2012 tot en met september 2016.

De inspanningen zijn tot eind 2013 voornamelijk gericht geweest op realisering van een nieuw glascluster op Zwijndrechts grondgebied. Eind 2013 is de raad geïnformeerd over het feit, dat het realiseren van een nieuw glascluster niet haalbaar is. Vanaf dat moment is de energie gericht op de sanering van verspreid glas door Ruimte voor

	<p>ruimte. Concreet wordt nu gewerkt aan de sanering van 19 hectare glas in het Deltapoortgebied door middel van de Ruimte voor ruimte regeling, nu de mogelijkheid voor Glas voor glas is weggefallen.</p>
<p>waarom moet het juist nu? (aanleiding)</p>	<p>Het is de bedoeling om voor september 2016 verspreid glas te saneren. Het proces om te komen tot het daadwerkelijk saneren van glas vergt veel tijd. De provincie heeft met ingang van 2013 geld beschikbaar gesteld voor het inzetten van een gebiedsbemiddelaar om het proces Ruimte voor ruimte te begeleiden. De taak van de gebiedsbemiddelaar is onder andere om de tuinders mee te krijgen in een herontwikkeling van hun bedrijfspercelen. Dit biedt tuinders de mogelijkheid om hun bedrijf te verplaatsen of te beëindigen. Daar is veel overleg voor nodig. De gesprekken zijn al een tijd gaande. Tuinders waar overleg mee wordt gevoerd zitten onder andere aan de Pruimendijk (tussen Oostendam en de snelweg), in Oudelande, aan de Langeweg en verschillende tuinders tussen de Geerlaan en de Lagendijk.</p> <p>Er is een Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld als inspiratiekader voor de beoogde herontwikkelingen en ter toetsing van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorbereiding van de gebiedsontwikkelingen en intentieovereenkomsten is voor een aantal gevallen daarmee zover gevorderd, dat afspraken voor het proces vastgelegd kunnen worden.</p>
<p>waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)</p>	<p>We moeten er op letten, dat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij de herontwikkeling van de percelen daadwerkelijk plaatsvindt en een duurzaam karakter krijgt. Om de kwaliteit te waarborgen wordt gebruik gemaakt van de Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit.</p>
<p>wat hoort niet bij dit project? (afbakening)</p>	<p>De sloop van kassen en bedrijfsopstallen en de daadwerkelijke herinrichting van de voor herontwikkeling vrijkomende kavels behoort niet tot dit project. Dit is een verantwoording van de ontwikkelende partij(en) (in de regel de tuinder / eigenaar van de kas).</p>
<p>planning</p>	<p>De planning is erg afhankelijk van de medewerking van de ontwikkelende partijen. Voorafgaand aan de vaststelling van (postzegel-) bestemmingsplannen, zal de economische uitvoerbaarheid verzekerd moeten zijn. Dit gebeurt door het afsluiten van een anterieure overeenkomst of op andere wijze op basis van de Nota Grondbeleid. De planning is, dat in de loop van 2015 en 2016 voor een aantal herontwikkelingen ruimte voor ruimte (postzegel) bestemmingsplannen ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.</p>
<p>wie doet er mee? (participatie)</p>	<p>Bij de herziening van een bestemmingsplan doen mee:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de tuinders en eigenaren van kassen en bedrijfsopstallen - instanties, zoals provincie en waterschap - omwonenden - wijkoverleg - overige belanghebbenden
<p>communicatie</p>	<p>Tussentijdse informatie wordt vertrekt aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instanties over voorontwerp bestemmingsplan - eigenaren in het kader van de te sluiten intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst - omwonenden, wijkoverleg: inspraak op voorontwerp bestemmingsplan - bestuurlijke werkgroep Deltapoort: regelmatig in het kader van het bespreken van de

voortgang van de opgave sanering verspreid glas
Er wordt ieder jaar verantwoording afgelegd aan de provincie Zuid-Holland.
Er verschijnen regelmatig Nieuwsbrieven, die breed gepubliceerd worden.
Er is een website gelanceerd (www.mooijsselmonde.nl) met informatie over de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit. Daarop wordt ook actuele informatie bijgehouden over de stand van zaken van de diverse (mogelijke) herontwikkelingen in het kader van ruimte voor ruimte. Vanuit de gemeentelijke website wordt deze site gepromoot.

evaluatie

De gemeente Ridderkerk is één van de samenwerkende partijen. De bestuurlijke werkgroep Sanering glas draagt de verantwoordelijkheid voor het uitwerken en doen uitvoeren van de opgave sanering glas.
Jaarlijks wordt met de voortgangsrapportage aan de provincie geëvalueerd in hoeverre het gestelde doel (sanering van verspreid staand glas) gehaald kan worden.

wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

Draagvlak is nodig bij de eigenaren van verspreid staand glas voor het sluiten van de benodigde overeenkomsten.
Maatschappelijk en politiek draagvlak is nodig voor de beoogde herontwikkelingen.

heeft het project draagvlak?
(haalbaarheid)

- De economische haalbaarheid staat onder druk. De financiële positie van de tuinders van verspreid staand glas is over het algemeen niet erg positief. Dit maakt het bespreken van bedrijfsbeëindiging of verplaatsing soms lastig, omdat ook de 'bank' meepraat op de achtergrond. Herontwikkeling van de percelen op basis van Ruimte voor ruimte gaat er vanuit, dat de waarde van de nieuw te creëren woningbouwkavel(s) sanering van het glas financieel mogelijk maakt. De belangstelling voor en daarmee de marktprijs van de nieuw te creëren woningbouwkavels is daarmee ook een belangrijk onderdeel van de haalbaarheid.
- Maatschappelijke haalbaarheid voor de individuele gevallen moet nog verder worden onderzocht.
- De financiële haalbaarheid voor de verschillende ontwikkelingen zal onderzocht worden op basis van de Nota Grondbeleid 2013 – 2015 (hoofdstuk 9 – besluitvormingsprocedure). Bij casussen waar een anterieure overeenkomst wordt afgesloten worden de kosten verhaald op de ontwikkelaar. Mogelijk moet er voor een aantal complexere casussen een voorbereidingskrediet gevraagd worden, en eventueel een exploitatieplan vastgesteld worden. Hierover vindt aparte besluitvorming plaats.
- Er wordt onderzocht of voor de gebiedsontwikkeling provinciaal subsidie kan worden ingezet.

Afdeling: Advies Ruimte

Ambtenaar: M. W. Rienks

Datum: 27-11-2014

Opdrachtgever:
(beslisser-s): Burgemeester en wethouders van Ridderkerk