

Oplegnotitie Projectenoverleg Dorpen, weth. Nathan Stukker



Datum wethoudersoverleg	Auteur	Datum
6 november 2019	██████████ *	22 oktober 2019
Onderwerp	Leidinggevende	Datum
Kieveen	██████████ *	
Doel bespreking met wethouder	Programmalijn	
Informerend stand van zaken		
Essentie van dit bespreekstuk (max. 100 woorden)		
<p>Thomassen uit Loenen wil een kleine uitbreiding aan de Voorsterweg en daarop heeft de PPI onder strikte voorwaarden positief op gereageerd (tijdelijk voor 3 jaar, getekende overeenkomst, koppeling Kieveen).</p> <p>Vier bedrijven (Thomassen, Hulst, Blanken Controls/Koller en Glasdiscount) hebben aan tafel bij * interesse uitgesproken in Kieveen. Afgesproken is dat wij een Intentie overeenkomst opstellen en met die overeenkomst de raad kunnen vragen met de ruimtelijke procedure op te starten (concrete belangstelling). Voorwaarde, er moet minimaal 2 ha uitgegeven kunnen worden (Thomassen en/of bedrijven samen) om de exploitatiekosten te dekken (planologische procedure, bouwrijpmaken). Moment van afname is na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, verwachting max 3 jaar.</p>		
Bijzonderheden (kanttekening / dilemma / risico / spanningsveld)		
<p>Thomassen heeft al heel lange tijd belangstelling maar telkens wordt die belangstelling niet geconcretiseerd. Nu is een koppeling gemaakt tussen het tijdelijk uitbreiding aan de Voorsterweg en de afname van grond op Kieveen. De gezamenlijke partijen hebben de wens uitgesproken één Intentie overeenkomst te willen tekenen en samen dan in staat te zijn zeker 2ha af te kunnen nemen.</p> <p>Thomassen gaf op de valreep in het gesprek met * aan in de Intentie overeenkomst een "ontsnappingsclausule" te willen. Vanuit de gemeente wordt overwogen ook een financiële verplichting * op te willen nemen in de overeenkomst. Een bedrag dat bij afname van de grond volledig wordt verrekend.</p> <p>Vanzelfsprekend moet een oplossing gevonden zijn voor de PAS problematiek wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorgesteld wordt te starten met de ruimtelijke procedure om zodoende geen onnodige tijd te verliezen. Als bijlage is een uitgebreidere toelichting beschreven.</p>		
Proces en planning		
<p>De Intentieovereenkomst voor het einde van 2019 gezamenlijk tekenen.</p> <p>In januari deze stap in de raad melden en vervolgens voorbereidingen maken voor het starten van het bestemmingsplan.</p> <p>Vaststellen zou dan in 2020 mogelijk zijn en rekening wordt gehouden met beroepsprocedures zodat in 2021 het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden. In de afspraken met de bedrijven is nog een jaar als uitloop opgenomen in de planning.</p>		
Communicatie		
<input type="checkbox"/> Nvt <input type="checkbox"/> Besproken met communicatieadviseur		
<u>Geadviseerde communicatieacties</u>		
<input type="checkbox"/> Nieuwsbericht intern <input type="checkbox"/> Brief naar (direct) betrokkene(n) <input type="checkbox"/> Brede externe communicatie <input type="checkbox"/> Actieve persvoorlichting / persgesprek college <input type="checkbox"/> Anders,		

* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.

* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2b WOO.

Bespreekstuk uit oplegnotitie van 20 08-2019:

Thomassen heeft verzocht om een kleine uitbreiding t.b.v. parkeren van ongeveer 50 auto's aan de Voorsterweg.

Dat zou een tijdelijk situatie betreffen -maximaal 5 jaar- totdat vestiging op Kieveen mogelijk is. Dat wil zeggen dat Kieveen beschikt over een onherroepelijk bestemmingsplan, Thomassen de grond definitief kan afnemen, beschikt over een definitief bouwplan en gerealiseerd heeft. De termijn van 5 jaar geeft daarvoor voldoende procedure- en bouwtijd en daarna kan de tijdelijke situatie aan de Voorsterweg weer ongedaan gemaakt worden.

Thomassen heeft al meerdere malen verzocht om uitbreiding aan de Voorsterweg maar dat is telkens afgewezen. Het bestemmingsplan staat niet meer uitbreiding toe doordat het bedrijf in een open natuurgebied/buitengebied is gevestigd.

De situatie is gewijzigd ten opzichte van de voorgaande verzoeken omdat nu een tijdelijke oplossing wordt gevraagd.

Door in te stemmen met de tijdelijkheid én gelijktijdig afspraken te maken over de ontwikkeling van Kieveen kan aan het verzoek van Thomassen *mogelijk* tegemoet gekomen worden.

Voorstel zou dan zijn om middels een Intentie overeenkomst deze afspraken tussen gemeente en Thomassen vast te leggen. Zowel over de tijdelijkheid van het parkeerterrein als over de ontwikkeling van Kieveen. Wanneer na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Kieveen" geen grond wordt afgenomen cq geen bouwplan wordt ontwikkeld zou de tijdelijke situatie aan de Voorsterweg per direct ongedaan gemaakt moeten worden. Daarmee blijven de gemaakte afspraken aan elkaar gekoppeld.

In de PPI wordt dit gewijzigde voorstel ingediend en wordt gevraagd te adviseren voor de eerstkomende afspraak met Thomassen, dus 25 september a.s. Dan kan Thomassen geïnformeerd worden over deze mogelijke oplossing en de bijbehorende afspraken.

-Risico is en blijft de onzekerheid van afname van grond door Thomassen (gelet op de voorgeschiedenis).

-Risico is ook dat op basis van de PAS op dit moment grote onzekerheid is over de mogelijkheden Kieveen als bedrijvenlocatie te bestemmen. Dit onderdeel is opgepakt door de OVIJ en de afspraken worden nauwlettend gevolgd.

-Risico is ook dat bewoners bezwaar zullen maken en zeer waarschijnlijk tot aan de Raad van State zullen gaan. Met dit risico is rekening gehouden door de termijn van 5 jaar te hanteren.

Wat is er aanvullend besproken op 20 augustus?

In hoofdlijnen wordt ingestemd met de aanpak en de koppeling met een Intentieovereenkomst echter op een aantal onderdelen wordt na discussie hierover de afspraken aangescherpt.

In ieder geval geldt dat de tijdelijke uitbreiding aan de Voorsterweg gecombineerd wordt met het gelijktijdig tekenen van een Intentie overeenkomst.

De termijn van 5 jaar geeft weliswaar ruimte om de procedures te kunnen doorlopen, echter wanneer door de recente PAS regeling *niet* tot ontwikkeling van Kieveen kan worden overgegaan en de gemeente haar verplichting niet kan nakomen en duurt de tijdelijke gebruik aan de Voorsterweg onnodig lang. Afsproken wordt in daarom een termijn van 3 jaar te hanteren.

Dan zijn er twee scenario's

1. De PAS regeling maakt het onmogelijk Kieveen te ontwikkelen. In dat geval heeft Thomassen de resterende tijd (max 3 jaar waarvan een deel al is verlopen) het voordeel van het gebruik. Daarna wordt de tijdelijke situatie aan de Voorsterweg ongedaan gemaakt.
2. PAS regeling geeft ruimte voor het bestemmingsplan Kieveen. Het bestemmingsplan kan worden opgestart maar er wordt rekening gehouden met een procesgang tot aan de Raad van State. Thomassen kan vooruitlopend op de uitspraak van de Raad van State anticiperen door de bouwplannen uit te werken en eveneens in procedure te brengen (Omgevingsvergunning). Na het ondertekenen van de Intentie overeenkomst is dit het tweede moment in het proces waaruit de interesse van Thomassen blijkt. Na de vergunningverlening moet aansluitende gebouwd worden en zou het mogelijk kunnen zijn dat de geboden termijn van 3 jaar niet toereikend is. In dat geval kan de

* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.

tijdelijke situatie aan de Voorsterweg met een passende, korte termijn worden verlengd om aansluiting te maken bij de realisatie op Kieveen.

Een afgeleide combinatie van bovenstaande scenario's is ook mogelijk. In het geval dat Thomassen geen enkele actie onderneemt om de bouwplannen en procedures ten behoeve van de Omgevingsvergunning en bouwen voor te bereiden dan wordt door de gemeente actie ondernomen de tijdelijke situatie -met in acht neming van de gemaakte schriftelijke afspraken- aan de Voorsterweg op zo kort mogelijke termijn ongedaan te maken.

Resumé

In gesprek met Thomassen het advies van de PPI delen en voorstellen de tijdelijke uitbreiding samen te laten gaan met het tekenen van een Intentie overeenkomst.

Overigens zouden alle geïnteresseerde bedrijven samen met Thomassen ook hun belangstelling moeten bevestigen door een Intentieovereenkomst te tekenen.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de PAS regeling kan scenario 1 of 2 worden opgestart.

Ter overweging

Wanneer meerdere bedrijven bereid zijn een intentie overeenkomst te tekenen kan de gemeente overwegen vooruitlopend op de uitkomsten van de PAS regeling alvast met het bestemmingsplan te starten. Daarmee kan doorlooptijd worden gewonnen maar bestaat het risico dat onnodige kosten worden gemaakt wanneer ontwikkeling van Kieveen niet mogelijk is.

