Ontwikkeling Bedrijventerrein Kerkewaard

Presentatie Gemeente Neerijnen

Cie Ruimte: 2 februari 2012

Agenda

1. Presentatie: 15 minuten
2. Vragen: 10 min

- Eerdere besluitvorming;
- Stand van zaken – waar staan we nu;
- Komende proces: visie communicatie en participatie

Uitgangspunten – eerdere besluitvorming

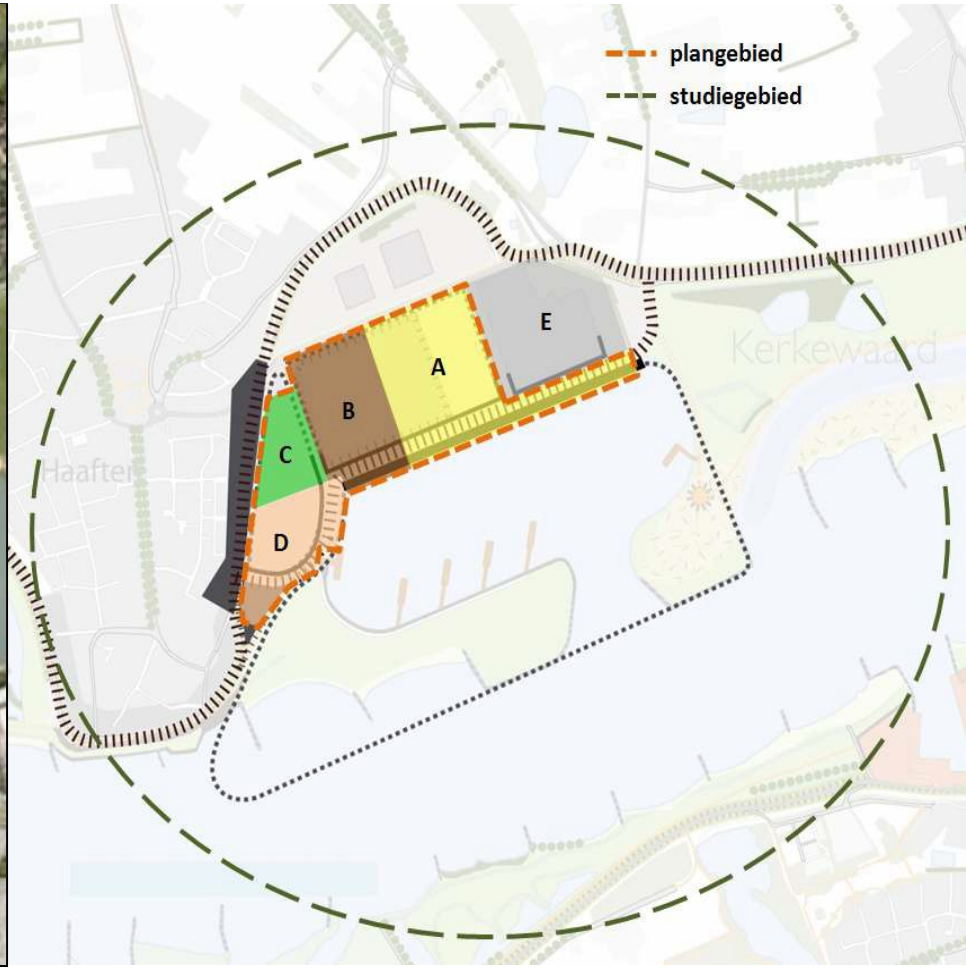
- Raadsbesluit ‘Ontwikkeling bedrijventerrein Kerkewaard’, 29 oktober 2009:
  - Kaders vastgesteld;
  - Ontwikkeling is onderdeel van regionaal bedrijfsterreinbeleid;
  - Lokale bevolking betrekken (amendement PvdA);
  - Binnen kaderstelling nieuw bestemmingsplan

- Raadsbesluit ‘Structuurvisie WWW’, 14 april 2011
  - Kennisneming van Bestuursovereenkomst WWW (+PVA Structuurvisie) en startnotitie MER WWW
  - Gedeputeerde Staten coördinerend bevoegd gezag en bevoegdheden MER aan college.

Waar staan we nu

- Intentieovereenkomst en PVA Ontwikkeling bedrijventerrein Kerkewaard:
  - Vastleggen van:
    - Uitgangspunten en randvoorwaarden;
    - Procesaanpak;
    - Planning - globaal;
    - Besluitvorming;
    - Verdeling en verrekening van kosten;
  - Uitkomst: Nota van uitgangspunten met schetsontwerp + concept samenwerkingsovereenkomst (SOK): anterieure overeenkomst Wro;
  - Integrale visie op gebied (dus; niet alleen uitbreiding Van Uden);
  - Besluitvorming: gemeenteraad Neerijnen;
  - Basis voor vervolg: starten proces bestemmingsplan Kerkewaard

Afbakening plan en studiegebied



Kaderstelling: raadsbesluit 29 okt 2009

Algemeen:

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aan alle ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden te worden voldaan;

Programma:

- Uitbreiding logistieke activiteiten Van Uden Group (A), vestiging watergebonden bedrijfsactiviteiten voor derden (B), vestiging van groothandelsbedrijven (C), kleinschalige woon/werk locaties (D);

Landschappelijk/stedenbouwkundig:

- Ruimtelijke samenhang aanbrengen tussen deel ten zuiden en het deel ten noorden van de Hertog Karelweg.
- Goede landschappelijke inpassing en verhoging representativiteit middels goede inrichting openbare ruimte, laanbeplantingen langs de wegen en kavelbeplantingen. Zoveel mogelijk handhaving beplantingen.
- Goede ruimtelijke en functionele relatie met woonkern Haaften.
- Integratie zichtlijnen naar Waalbrug en waterfront Zaltbommel.
- Geen verstoring ecologische en natuurwaarden in omringende gebieden (m.n. uiterwaarden).
- Uit een beeldkwaliteitplan moet blijken dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

Kaderstelling: raadsbesluit 29 okt 2009

Ontsluiting en parkeren

- Hertog Karelweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg.
- Optimale ontsluiting van de bedrijven.
- Parkeren op eigen terrein en eventueel op een geconcentreerde parkeerplaats.
- Mogelijkheid voor parkeren van vrachtwagens van lokale beroeps-chauffeurs wonende in Haaften.
- De ontsluiting van het verkeer en vervoer vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking.

Bedrijfstypologie en –zonering

- Westelijk deel: typologie: kleinschalige bedrijvigheid met woonfunctie (dienstverlening, klein-ambachtelijk, ateliers, praktijkruimten); milieucategorie: bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 zijn rechtstreeks toelaatbaar.
- ‘Kuil’ gebied: typologie: opslag en distributie (o.a. uitbreiding Van Uden Logistics) + containeroverslagvoorziening langs de kade; milieucategorie: bedrijven in de categorieën 1, 2, 3 en 4 zijn rechtstreeks toelaatbaar.

Koppeling met structuurvisie WWW

- Als parallel project benoemd in PVA Structuurvisie en Startnotitie MER;
- Kansen voor:
  - Toetsing op beleid (gemeente, provincie en rijk) en daarmee vergunbaarheid;
  - Verkrijgen van no-regret status
  - Bijdrage aan rivierruimte geregeld in SV WWW
  - Gedragen/vergunbaar plan vindt plek in voorkeursalternatief SV/MER

Koppeling met bestemmingsplan

- Op orde brengen van alle bestemmingsplannen is wettelijke verplichting (tevens elke 10 jaar herzien);
- Alle bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in Neerijnen, waaronder die van de Kerkewaard (1983) worden de komende maanden herzien met als insteek consolideren huidige situatie;
- Traject gestart maar is afgestemd op planning NVU en Schetsontwerp;
- Bij duidelijkheid over ambitie Kerkewaard (NvU en Schetsontwerp) niet consolideren huidige situatie maar nieuwe situatie faciliteren;

Globale planning (verder uitwerken)

	2012												2013			
	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr
SV-WWW	bouwen alternatieven		communicatie/onderzoek alternatieven				bouwen/opstellen voorkeursalternatief					opstellen structuurvisie			start procedure	
Project Kerkewaard	Besluit IOK		NvR, schetsontwerp Toets in SV-proces					besluitvormings procedure			Opnemen in structuurvisie Opnemen in bpl					
Nieuw Bpl	Voorbereiding conserverend bestemmingsplan							Start procedure				voorontwerp en ontwerp				

Participatie en communicatie

- Zorgvuldige communicatie en participatieproces is succesfactor om te komen tot een gedragen integraal plan want investeren in relaties in het begin van het proces leidt tot betere resultaten en/of oplossingen;

- Keuze voor ‘verbindend onderhandelen’ volgens MGA (Mutual Gains Approach: opzoek naar win – win situatie)

- Verbindend onderhandelen kent in principe vier stappen:
  1. Verkennende fase;
  2. Waarde creëren;
  3. Waarde verdelen;
  4. Uitvoeren

Verbindend onderhandelen – stappen (1)

Stap 1: Verkennende fase:

- In kaart brengen van standpunten, belangen en verwachtingen met alle belanghebbenden/stakeholders;
- Bereidheid voor commitment aan het proces en de uitkomst daarvan;
- Resultaat: belangenkaart: waar raken, versterken/tegenwerken de belangen van diverse partijen elkaar raken + advies over vervolg;

Stap 2: Waarde creëren

- Aan tafel: starten effectieve en resultaatgerichte dialoog, delen van belangen, creëren van vertrouwen en begrip;
- Definieren wat nodig is om tot het gewenste resultaat te komen, de ‘spelregels’, de informatiebehoefte (gewenst onderzoek, benodigde gegevens en feiten, de wijze waarop deze worden vergaard) en mogelijke oplossingen

Verbindend onderhandelen – stappen (2)

Stap 3: Waarde verdelen:

- Zoektocht naar optimale oplossing, die oplossing die voor alle partijen een win-win situatie is. Essentie: gezamenlijk onderhandelingsresultaat op basis van consensus; een plan dat meerdere belangen dient.
- Resultaat : document (overeenkomst) waarin de afspraken zijn vastgelegd (NvU, een integraal schetsontwerp en een SOK);

Stap 4: Uitvoeren:

- Na besluitvorming door de gemeenteraad, uitvoering geven aan de SOK, waaronder het maken van een stedenbouwkundig plan, het uitvoeren van onderzoek en het planologisch verankeren in een nieuw bestemmingsplan.

Verbindend onderhandelen - voorwaarden

Voorwaarden:

- Commitment van belangenpartijen aan proces in tijd, eigen inzet en de uitkomst van het proces met behulp van een set ‘spelregels’ aan de start;
- Regie op het proces door een ‘onafhankelijke’ partij (b.v door rol van een onafhankelijk procesmanager);
- Zorgvuldige invulling van de opdrachtgeversrol: belanghebbenden moeten open in gesprek kunnen, zonder (schijn van) verborgen agenda.

Verbindend onderhandelen - planning

Doorlooptijd

- Afhankelijk van aantal stakeholders, hun standpunten en belangen, de complexiteit van het vraagstuk, de informatiebehoefte en doorlooptijden van benodigd onderzoek, de ontwikkeling en resultaten van de verschillende stappen, etc.
- Eerste inschatting:
  - Stap 1 - de verkennende fase: circa 2 maanden
  - Stap 2 t/m 4 - circa 3 tot 4 maanden.
- Nader te bepalen na stap 1.

Ontwikkeling Bedrijventerrein Kerkewaard

Vragen