



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief/mail van:	Ons kenmerk:	905399
Uw kenmerk:	Contactpersoon:	Koen de Vries
	Afdeling:	Regieteam
Bijlage(n):	Telefoonnummer:	
	Datum:	19 december 2023

Betreft: Wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Bij raadsinformatiebrief van 10 oktober jongstleden, kenmerk 901953, hebben wij u op de hoogte gebracht van ons voornemen om in december 2023 een besluit te nemen over het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon (voorheen Palsgraaf).

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over ons besluit over het marktinitiatief Dorpsdijk Rhoon van 19 december 2023.

In januari 2020 is aan u beeldvormend het initiatief Dorpsdijk Rhoon gepresenteerd. De wens is om de bestemming van deze locatie te wijzigen naar voornamelijk wonen. Daartoe heeft uw raad in het huidige bestemmingsplan Rhoon Dorp (14 juli 2014) al een aanzet toe gegeven. In het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid vastgesteld waarin de centrum ontwikkelingen konden worden uitgewerkt, eender zoals ook het wijzigingsplan "De Hooghe Heerlyckheid" is vastgesteld door het college.

In februari 2022 is aan u beeldvormend voorgelegd de vraag om in het bouwprogramma sociale huurwoningen of middel dure huurwoningen op te nemen.

Het initiatief Dorpsdijk Rhoon is mede naar aanleiding van de wijzigingsbevoegdheid, de verkoop van gemeentelijke eigendommen aan een huidige eigenaar, onderhandelingen met de huidige grondeigenaren en een participatieproces, vorm gegeven.

Het voorliggende plan maakt een transformatie van het betreffende deel van het centrumgebied – dat nu weinig kwaliteit heeft- mogelijk om dit deelgebied in overeenstemming te brengen met een gewenst stedenbouwkundig eindbeeld, passend bij de huidige centrum schaalgrootte en stijl. Het bouwprogramma omvat twee commercieel/maatschappelijke ruimten, 69 appartementen in 2 appartementengebouwen en parkeren onder de gebouwen.

Er is een plan ontworpen dat aansluit bij de huidige vraag, gewenst gebruik en eindbeeld.

KERNBOODSCHAP

Het initiatief is voldoende uitgewerkt om het ruimtelijk proces tot vaststellen van nieuwe planrechten te doorlopen. Tevens is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.



TOELICHTING

In de periode september 2022 tot en met nu heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt tot een haalbaar woningbouwplan. Tijdens deze periode heeft de initiatiefnemer een aantal malen overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van de Welzeneswijk en andere belanghebbenden. Op 6 november jl. is tijdens de raadsvergadering ingesproken en is namens de Welzeneswijk een petitie overhandigd. Op 14 november 2023 is er ook nog een informatiebijeenkomst geweest voor de direct omwonenden; ook raadsleden en collegeleden zijn hiervoor uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomst heeft de initiatiefnemer het plan toegelicht; de gemeente was ook aanwezig om het ruimtelijk proces toe te lichten.

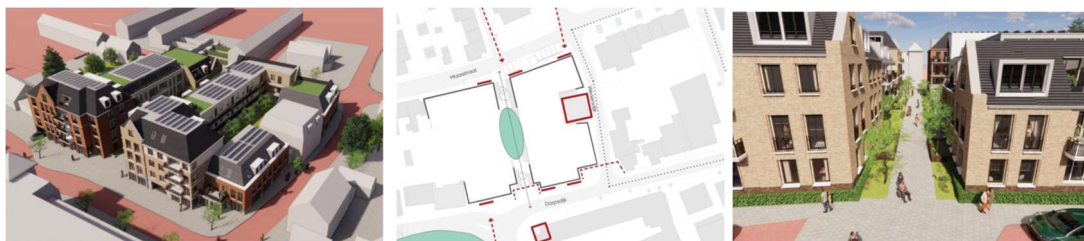
Het wijzigingsplan maakt het volgende programma verdeeld over twee bouwblokken mogelijk:

31 appartementen in de betaalbare en middel dure huur,

38 appartementen in de vrije sector koop,

één commerciële ruimte van circa 125 m² en één ontmoetingsruimte (maatschappelijke functie) van circa 100 m², beide op de begane grond.

Het aantal appartementen is inclusief zeven starterswoningen waarvan drie betaalbare huurwoningen. Hieronder treft u aan enkele afbeeldingen van deze toekomstige ontwikkeling:



Deze gehele ontwikkeling past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Dientengevolge is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen ten gunste van de nieuwe gebiedsinrichting. De initiatiefnemer heeft een ontwerp wijzigingsplan en de benodigde onderzoeken opgesteld. Dit ontwerp wijzigingsplan is door het college vrijgegeven om de zienswijze procedure op te starten.

Naar verwachting zal in mei 2024 een besluit over het vaststellen van het wijzigingsplan worden genomen.

VERVOLG

De ontwerpbesluiten tot vaststellen van het wijzigingsplan worden ter inzage gelegd. Bekendmaking daarvan vindt plaats op de gemeentelijke website, de Schakel van Albrandswaard, en in het Gemeente Blad. Het plan is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het plan kunnen zienswijzen worden ingediend. Afhankelijk van de inhoud van de zienswijzen kan het plan op onderdelen worden aangepast.

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris

de burgemeester,



mr. drs. Florus van der Linden drs. Jolanda de Witte