



## BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

<b>Onderwerp</b> marktinitiatief "Molendijk 28 te Rhoon"	<b>College van burgemeester en wethouders</b>	<b>Zaaknummer</b> 404662
		Openbaar
<b>Portefeuillehouder:</b> drs. R.E. Schneider		<b>Datum:</b> 02-11-2021
<b>E-mailadres opsteller:</b> m.de.Brabander@bar-organisatie.nl		

### ONDERWERP

Presentatie marktinitiatief "Molendijk 28 te Rhoon" en voorgestelde procedure voor dit marktinitiatief.

### KENNISNEMEN VAN

Het marktinitiatief "Molendijk 28 te Rhoon" en de voorgestelde procedure.

---

### INLEIDING

Medio 2020 is een concept voorstel ingediend voor het slopen van een kas en het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel Molendijk 28 in Rhoon.

De afdeling vergunningen heeft voorafgaand aan de marktinitiatieven procedure stedenbouw verzocht een kavelpaspoort op te stellen voor dit perceel. De initiatiefnemer heeft vervolgens binnen dit ruimtelijk kader het huidige voorstel aangeleverd. Hiermee is de reguliere initiatieffase om tot een gedragen plan te komen al nagenoeg afgerond voordat het marktinitiatieven proces is gestart.

In principe voldoet het voorstel ruimtelijk aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 1 van het bestemmingsplan Albrandswaard Noord en is het college hiervoor bevoegd plannen nader uit te werken. Echter dit wijzigingsgebied omvat het gehele Molendijk gebied en voor elk initiatief hierbinnen geldt een uitwerkingsverplichting van de Molendijk visie Variant Hoogstad die uitgaat van het realiseren van een groter geheel van 26 woningen.

De start van dit initiatief is enige maanden uitgesteld vanwege de raadsdiscussie ten aanzien van de zoeklocaties sociale woningbouw waar ook het Molendijkgebied deel van uitmaakt. Nu duidelijk is dat dit initiatief kan worden gerealiseerd onafhankelijk van welk toekomstscenario voor het Molendijk gebied zal worden gekozen, heeft het college besloten dit initiatief te starten.

### KERNBOODSCHAP

Dit initiatief staat een eventuele verdere ontwikkeling van het Molendijk gebied niet in de weg. Het voorstel versterkt de beeldkwaliteit van de Molendijk. Met een nog door de raad vast te stellen kavelpaspoort (ruimtelijk kader) kan dit voorstel een RO procedure doorlopen.

## TOELICHTING

Het voorstel voor de woning aan de Molendijk past in de visie Molendijk-variant Hoogstad, waarnaar in de wijzigingsbevoegdheid 1 van het bestemmingsplan Albrandswaard noord wordt verwezen en daarnaast eveneens in het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord. Het voorstel voorziet in een woning passend binnen het bestaande lint van vrijstaande woningen langs de Molendijk.

Aan de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid om eerst tot een uitgewerkt plan voor hele gebied te komen (conform de variant Hoogstad) wordt echter niet voldaan.

De 'variant Hoogstad' is in het kader van de huidige woningbouw opgave echter feitelijk achterhaald. Een plan met enkel 26 dure vrijstaande woningen is niet meer passend in het kader van de huidige woningbouw opgave. Wat hier dan wel wenselijk en mogelijk is zal nog verder onderzocht moeten worden al dan niet middels een marktinitiatief.

Het is wel duidelijk dat dit initiatief de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied niet in de weg staat. Het wordt juist bevorderd doordat de bestaande grote kas in het kader van dit marktinitiatief wordt gesloopt waarmee eerder ontwikkelruimte ontstaat voor een eventueel nog nader te bepalen woningbouw invulling.

Vanwege het feit dat niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan is het college niet langer bevoegd hierover te besluiten. Het college stelt daarom de raad voor om voor dit initiatief geen wensen en bedenkingen te hebben wanneer het kavelplan en definitief bouwplan aan de raad wordt voorgelegd

### *Inkorten procedure*

Omdat we hier met een definitief plan en een door de gemeente opgesteld ruimtelijk kader te maken hebben is het voorstel om dit marktinitiatieven proces te versnellen.

Bij een positief signaal in de commissie zal de volgende stap zijn; het aanbieden van het ontwikkelingsplan met het voorstel van het college om voor het kavelpaspoort en definitief plan geen wensen en bedenkingen te hebben. De procedure ziet er dan als volgt uit:

- Beeldvormend (commissie)
  - Kavelpaspoort met bouwplan
  - Presentatie initiatiefnemer
  - Voorstel tot inkorten procedure
- Aangaan ontwikkelingsovereenkomst
- Aanleveren definitief plan met maatschappelijke onderbouwing
- Besluitvormend Ontwikkelingsplan en VVGB (raad)
  - Vaststellen Kavelpaspoort
  - Ontwikkelingsplan
- Ter inzage leggen uitgebreide omgevingsvergunning
  - Mogelijkheid van indienen zienswijzen

## **CONSEQUENTIES**

Het plan past ruimtelijk in de reeds bestaande kaders, behalve dat er geen uitgewerkt plan voor het Molendijk gebied (variant Hoogstad) wordt geleverd. Deze visie is achterhaald maar het is echter nog niet duidelijk welke concrete invulling dit gebied dan wel zal krijgen. Dit betekent dat dit initiatief onnodig 'gegijzeld' wordt door deze bepalingen. Het is aan de raad om hier wel of niet in mee te gaan.

De voorgestelde verkorte procedure gaat niet ten koste van de zorgvuldigheid, onder andere ten aanzien van het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak. Bij de volgende stap, het aan de raad voorleggen van de ontwikkelovereenkomst en het voorstel van het college om geen wensen en bedenkingen te hebben, is immers ook een verslag van het participatieproces een voorwaarde. De direct betrokkenen zijn overigens al geïnformeerd. Daarnaast is er ook in het vergunningstraject standaard altijd nog de mogelijkheid om bezwaren in te dienen.

Eerder is in de commissie aangegeven dat er zorgen zijn ten aanzien van een precedentwerking met betrekking tot het inkorten van de marktinitiatieven procedure. Deze procedure is echter bedacht voor een regulier traject dat begint met een schetsmatig idee zonder ruimtelijk kader met een zekere impact op de omgeving. De ontwikkelaar werkt in deze procedure op basis van toenemende zekerheid ten aanzien van de maatschappelijke en politieke haalbaarheid het plan steeds verder uit tot een definitief voorstel. Op basis waarvan vervolgens een ruimtelijke procedure doorlopen kan worden. Het doel is met name ook om geïntegreerde bezwaren in het RO traject te voorkomen.

In dit geval is er een kavelpaspoort (ruimtelijk kader) en een definitief plan en betreft het een enkele woning met een positieve impact op de omgeving. Het plan past bovendien in de voorwaarden voor lintbebouwing die langs de Molendijk van toepassing zijn.

Een verzoek om een procedure in te korten wordt altijd zorgvuldig afgewogen en voorgelegd aan de raad.

## **VERVOLG**

De volgende stap is het aanbieden van het definitieve ontwikkelingsplan, het kavelpaspoort met een participatieverslag. Op basis hiervan kan de initiatiefnemer de RO procedure doorlopen.

## BIJLAGEN

- Kavelpaspoort Molendijk 28
- Locatie aanduiding
- Definitief voorstel
- wijzigingsbevoegdheid 1 bestemmingsplan Albrandswaard noord
- Visie Molendijk variant Hoogstad bijvoegen

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte