



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Ontwikkelingsplan voor het marktinitiatief 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal'	Gemeenteraad: 19 december 2022	Zaaknummer: 637561

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 november 2022;

BESLUIT:

1. In te stemmen met ontwikkelingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal'
2. Een ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer;
3. In te stemmen met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal'.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 19 december 2022.

Voorstel

Onderwerp: Ontwikkelingsplan voor het marktinitiatief 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal'	College van burgemeester en wethouders 8 november 2022	Zaaknummer 637561
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met ontwikkelingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal'
 2. Een ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer;
 3. In te stemmen met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal'.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het college biedt u het definitieve voorstel voor de herontwikkeling van het perceel Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal' ter besluitvorming aan. Het omvat een ontwikkelingsplan dat als basis dient voor het nieuwe bestemmingsplan. Op basis hiervan kan een bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht.

Het college sluit daartoe een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer om plankosten te dekken, fondsbijdragen in rekening te brengen en privaatrechtelijk afspraken vast te leggen.

Het doel is de bestaande vrijstaande woning en alle opstallen op te perceel te slopen en 2 vrije kavels te creëren voor vrijstaande dijkwoningen die passen in het kader van het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord.

Naar oordeel van het college voldoet dit definitieve voorstel aan de gestelde eisen en is voldoende draagvlak in de omgeving aangetoond. Met de instemming van de raad en het ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst kan het college de ruimtelijke procedure starten en het bestemmingsplan in procedure brengen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen de 2 individuele kavels vervolgens worden ontwikkeld binnen de vastgestelde planologische kaders.

Beoogd effect

Met de instemming van dit voorstel kan het college een ontwikkelingsovereenkomst aangaan en vervolgens de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan in gang zetten ten behoeve van het realiseren van 2 kavels met bouwrechten.

Argumenten

1.1 Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig impact op de omgeving.

Het plan past niet in het bestemmingsplan maar de afwijking is gering. In de te slopen schuur was tot voor kort de schietsportvereniging gehuisvest. Dit was in principe strijdig met de bestemming wonen en tuin.

1.2 Deze ontwikkeling verbetert de gebiedskwaliteiten.

Verouderde panden worden gesloopt om plaats te maken voor een meer passende invulling. Door de sloop van de parallel aan de dijk gesitueerde schuur (voormalige huisvesting van de schietsport vereniging 'het Trefpunt') en de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord wordt ook de visuele relatie tussen het dijklint en het achterland hersteld.

1.3 Het voorstel heeft draagvlak in de omgeving.

De initiatiefnemer heeft het voorstel met de omgeving afgestemd. Er blijkt veel draagvlak voor de plannen. De huidige situatie met leegstaande en deels vervallen opstallen hebben een negatieve invloed op de omgeving. Deze ontwikkeling is een duidelijke verbetering van de situatie.

2.1 Met de overeenkomst worden de ambtelijke kosten en fondsbijdragen voor het marktinitiatief gedekt.

Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject tot en met het RO traject. Daarnaast zijn fondsbijdragen verschuldigd voor het extra te realiseren programma. De in rekening te brengen kosten zijn conform de Nota Kosten verhaal.

3.1. De raad is bevoegd gezag het bestemmingsplan vast te stellen Het college is bevoegd het bestemmingsplan voor te bereiden.

Het college is bevoegd de voorbereidende taken uit te voeren en ervoor zorg te dragen dat de ruimtelijke procedure wordt doorlopen. Zodra de plankosten anderszins zijn verzekerd, hetgeen gebeurd als de ontwikkelovereenkomst is getekend, kan de procedure worden gestart.

De initiatiefnemer levert alle plan- en gebiedsonderzoeken, de toelichting, de regels en verbeelding aan. Het college zal, nadat de stukken als voldoende zijn beoordeeld, de stukken voor 6 weken ter inzage leggen. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Zodra de voorbereideng is afgerond zal het college de bestemmingsplan stukken aan de raad voorleggen ter vaststelling. De raad is bevoegd gezag om de nieuwe planrechten te vestigen. Het college komt dus bij u terug voor het vaststellen van het bestemmingsplan Oud Rhoonsedijk 33 Rhon.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen
- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

1.1 Het voorstel bevat geen sociale woningen.

De locatie is geheel in particulier bezit en beperkt van omvang. Binnen de kaders van het vigerende beeldkwaliteitsplan is het situeren van maximaal twee vrijstaande woningen de enige passende invulling.

1.2 Met deze ontwikkeling neemt het aantal woningen langs de dijk toe

Met het toevoegen van 1 extra woning neemt het aantal woningen toe. Het effect in verkeersbewegingen is echter marginaal. Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen na instemming met dit voorstel voor de gemeente zijn globaal als volgt:

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst.
2. Toetsing onderzoeken concept bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing.
3. De bestemmingsplan procedure doorlopen.
4. Aanvragen bouwvergunningen na onherroepelijk bestemmingsplan

Financiën

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor bouwplannen tot 5 woningen geldt een bijdrage van € 8000,- per woning. Na ondertekening van de startovereenkomst is het eerste gedeelte van € 4.000,- bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst zal het tweede en laatste gedeelte worden doorberekend. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO traject anderszins verzekerd.

Naast de plankosten worden voor de volgende fondsen kosten middels een ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht;

Strategisch verbinden €5850,-

Vitaal Albrandswaard €1500,-

Communicatie/participatie na besluitvorming

Voor de ontwikkeling van dit voorstel is gesproken met de direct omwonenden in de omgeving. Het verslag hiervan is opgenomen in de bijlagen

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd. Ook de komende bestemmingsplanprocedure biedt nog de mogelijkheid voor inspraak.

Voorstel

Inleiding

Het college biedt u het definitieve voorstel voor de herontwikkeling van het perceel Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal' ter besluitvorming aan. Het omvat een ontwikkelingsplan dat als basis dient voor het nieuwe bestemmingsplan. Op basis hiervan kan een bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht.

Het college sluit daartoe een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer om plankosten te dekken, fondsbijdragen in rekening te brengen en privaatrechtelijk afspraken vast te leggen.

Het doel is de bestaande vrijstaande woning en alle opstallen op te perceel te slopen en 2 vrije kavels te creëren voor vrijstaande dijkwoningen die passen in het kader van het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord.

Naar oordeel van het college voldoet dit definitieve voorstel aan de gestelde eisen en is voldoende draagvlak in de omgeving aangetoond. Met de instemming van de raad en het ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst kan het college de ruimtelijke procedure starten en het bestemmingsplan in procedure brengen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen de 2 individuele kavels vervolgens worden ontwikkeld binnen de vastgestelde planologische kaders.

Beoogd effect

Met de instemming van dit voorstel kan het college een ontwikkelingsovereenkomst aangaan en vervolgens de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan in gang zetten ten behoeve van het realiseren van 2 kavels met bouwrechten.

Argumenten

1.1 Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig impact op de omgeving.

Het plan past niet in het bestemmingsplan maar de afwijking is gering. In de te slopen schuur was tot voor kort de schietsportvereniging gehuisvest. Dit was in principe strijdig met de bestemming wonen en tuin.

1.2 Deze ontwikkeling verbetert de gebiedskwaliteiten.

Verouderde panden worden gesloopt om plaats te maken voor een meer passende invulling. Door de sloop van de parallel aan de dijk gesitueerde schuur (voormalige huisvesting van de schietsport vereniging 'het Trefpunt') en de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord wordt ook de visuele relatie tussen het dijklint en het achterland hersteld.

1.3 Het voorstel heeft draagvlak in de omgeving.

De initiatiefnemer heeft het voorstel met de omgeving afgestemd. Er blijkt veel draagvlak voor de plannen. De huidige situatie met leegstaande en deels vervallen opstallen hebben een negatieve invloed op de omgeving. Deze ontwikkeling is een duidelijke verbetering van de situatie.

2.1 Met de overeenkomst worden de ambtelijke kosten en fondsbijdragen voor het marktinitiatief gedekt.

Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject tot en met het RO traject. Daarnaast zijn fondsbijdragen verschuldigd voor het extra te realiseren programma. De in rekening te brengen kosten zijn conform de Nota Kosten verhaal.

3.1. De raad is bevoegd gezag het bestemmingsplan vast te stellen Het college is bevoegd het bestemmingsplan voor te bereiden.

Het college is bevoegd de voorbereidende taken uit te voeren en ervoor zorg te dragen dat de ruimtelijke procedure wordt doorlopen. Zodra de plankosten anderszins zijn verzekerd, hetgeen gebeurd als de ontwikkelovereenkomst is getekend, kan de procedure worden gestart. De initiatiefnemer levert alle plan- en gebiedsonderzoeken, de toelichting, de regels en verbeelding aan. Het college zal, nadat de stukken als voldoende zijn beoordeeld, de stukken voor 6 weken ter inzage leggen. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Zodra de voorbereiding is afgerond zal het college de bestemmingsplan stukken aan de raad voorleggen ter vaststelling. De raad is bevoegd gezag om de nieuwe planrechten te vestigen. Het college komt dus bij u terug voor het vaststellen van het bestemmingsplan Oud Rhoonsedijk 33 Rhoon.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen
- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

1.1 Het voorstel bevat geen sociale woningen.

De locatie is geheel in particulier bezit en beperkt van omvang. Binnen de kaders van het vigerende beeldkwaliteitsplan is het situeren van maximaal twee vrijstaande woningen de enige passende invulling.

1.2 Met deze ontwikkeling neemt het aantal woningen langs de dijk toe

Met het toevoegen van 1 extra woning neemt het aantal woningen toe. Het effect in verkeersbewegingen is echter marginaal. Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen na instemming met dit voorstel voor de gemeente zijn globaal als volgt:

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst.
2. Toetsing onderzoeken concept bestemmingsplan plan en ruimtelijke onderbouwing.

3. De bestemmingsplan procedure doorlopen.
4. Aanvragen bouwvergunningen na onherroepelijk bestemmingsplan

Financiële informatie

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor bouwplannen tot 5 woningen geldt een bijdrage van € 8000,- per woning. Na ondertekening van de startovereenkomst is het eerste gedeelte van € 4.000,- bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst zal het tweede en laatste gedeelte worden doorberekend. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO traject anderszins verzekerd.

Naast de plankosten worden voor de volgende fondsen kosten middels een ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht;

Strategisch verbinden €5850,-

Vitaal Albrandswaard €1500,-

Juridische zaken

Middels de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan mee te werken aan het begeleiden van het RO traject om het bestemmingsplan te wijzigen conform het ontwikkelingsplan onder voorwaarden dat de benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan voldoen aan de kaders. De plankosten en fondsbijdragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer en verzekerd middels de overeenkomst.

Duurzaamheid

De kwaliteit van de leefomgeving verbeterd door de sloop van de sterk verouderde opstallen en het toevoegen van 2 vrijstaande woningen op een wijze die de ruimtelijke karakteristiek van het dijklint versterkt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Voor de ontwikkeling van dit voorstel is gesproken met de direct omwonenden in de omgeving. Het verslag hiervan is opgenomen in de bijlagen

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd. Ook de komende bestemmingsplanprocedure biedt nog de mogelijkheid voor inspraak.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Locatie aanduiding Oud Rhoonsedijk 33.pdf
2. bijlage 2 Ontwikkelplan Oud Rhoonsedijk 33.pdf
3. bijlage 3 Verslag participatie.pdf
4. 637561 Raadsbesluit Ontwikkelingsplan voor het marktinitiatief 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal'.pdf