



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Ontwikkelingsplan voor het marktinitiatief ' naast Molendijk 28 te Rhoon'.	Gemeenteraad: 7 maart 2022	Zaaknummer: 404662

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 25 januari 2022;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan 'Molendijk 28 te Rhoon';
2. Het kavelpaspoort voor 'Molendijk 28 te Rhoon' vast te stellen als ruimtelijk kader voor dit initiatief;
3. Geen bedenkingen af te geven op basis van het kavelpaspoort;

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 7 maart 2022.

Voorstel

Onderwerp: Ontwikkelingsplan voor het marktinitiatief 'naast Molendijk 28 te Rhoon'.	College van burgemeester en wethouders 25 januari 2022	Zaaknummer 404662
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan 'Molendijk 28 te Rhoon';
 2. Het kavelpaspoort voor 'Molendijk 28 te Rhoon' vast te stellen als ruimtelijk kader voor dit initiatief;
 3. Geen bedenkingen af te geven op basis van het kavelpaspoort;
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 6 december 2021 heeft u in de commissie B&A kennis genomen van dit marktinitiatief. Dit voorstel was op dat moment al een uitgewerkt ontwikkelingsplan dat voldeed aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in het kavelpaspoort Molendijk 28. Het voorstel heeft draagvlak in de omgeving, past vanzelfsprekend in de lintbebouwing van de Molendijk en heeft verder geen impact op de eventuele toekomstige ontwikkelingen van het gebied aan de oostzijde (zijde Stationsstraat).

In principe voldoet het voorstel ruimtelijk aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 1 van het bestemmingsplan Albrandswaard Noord. Het voorstel past binnen de lintbebouwing van de Molendijk zowel binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan als de Molendijk visie variant Hoogstad waar dit betrekking heeft op de nieuwbouw aan het lint.

Het voldoet echter niet aan de bepaling van de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de uitwerkingsverplichting van de Molendijk visie Variant Hoogstad die uitgaat van het realiseren van het grotere geheel van de maximale variant van 26 woningen in 1 plan. In het beeldvormend raadsvoorstel is al eerder aangegeven dat hoewel dit plan past binnen de Visie, deze Visie niet meer actueel is en tevens dat een andere mogelijk invulling van deze locatie in de toekomst geen beperkingen oplevert vanwege dit specifieke marktinitiatief.

Vanwege de afwijking van deze bepaling ligt het mandaat hierover te besluiten weer bij de raad.

Beoogd effect

Met de instemming van dit voorstel kan het college een ontwikkelingsovereenkomst aangaan en vervolgens op basis van een verklaring van geen bedenkingen de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen.

Argumenten

1.1 Dit voorstel is een passende invulling van het lint Molendijk

De Molendijk is niet meer herkenbaar als dijk maar valt met de aangrenzende kavels wel binnen het dijkenlandschap. Dit initiatief voegt zich binnen deze structuur. Voor een optimale inpassing heeft de afdeling stedenbouw een kavelpaspoort opgesteld waarbinnen dit voorstel is uitgewerkt.

Dit kavelpaspoort is afgeleid van het vigerende beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord.

1.2 In samenhang met dit initiatief wordt ook de leegstaande kas gesloopt.

Het leegstaande kassencomplex van 7000m² staat voor een deel op dit perceel. Dit is de directe aanleiding om deze gehele kas te gaan slopen. Op de korte termijn levert dit een directe en aanzienlijke verbetering op van de gebiedskwaliteit.

1.3 De Molendijk visie variant Hoogstad is achterhaald.

De visie 'variant Hoogstad' dat als kader voor dit gebied is opgenomen in het bestemmingsplan Albrandswaard noord is met een beoogde invulling van 26 vrijstaande woningen niet meer passend in het kader van de huidige woningbouw opgave.

De raad heeft eerder besloten dat dit gebied niet nader onderzocht wordt in het kader van de zoeklocaties sociale woningbouw. Wat hier dan wel wenselijk en mogelijk is kan in de toekomst eventueel nog onderzocht worden indien de gemeente daartoe alsnog besluit of middels een marktinitiatief.

Dit initiatief staat los van deze mogelijke toekomstige planvorming. Het lint van de Molendijk staat ruimtelijk gezien op zichzelf. Het bestaande lint wordt versterkt door het toevoegen van een passende woning. Het is overigens ook met dit initiatief nog steeds mogelijk de variant Hoogstad variant uit te voeren.

1.4 Er is draagvlak in de omgeving.

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken. Er zijn geen gegronde bezwaren uit naar voren gekomen die deze ontwikkeling in de weg staan.

2.1 Met dit kavelpaspoort wordt het ruimtelijk kader voor dit initiatief formeel.

Het kavel geeft de maximale ontwikkelruimte aan voor dit initiatief. In dit geval ligt er al een concreet definitief bouwplan en is het niet noodzakelijk. Echter biedt dit kader wel meer garantie dat eventuele toekomstige uitbreidingen aan de hand van dit kader beoordeeld kunnen worden.

3.1 Op basis van deze verklaring kan de verdere ruimtelijke procedure door het college worden afgehandeld.

Er ligt een definitief plan dat na dit besluit niet meer gewijzigd kan worden. Op basis hiervan kan het college verdere besluiten nemen ten aanzien van de omgevingsvergunning.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen
- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

1.1 Met dit besluit is de kans aanwezig dat er meerdere marktinitiatieven worden ingediend

Vanwege de verplichting om de visie Hoogstad in zijn geheel in 1 keer uit te werken zijn in het verleden een aantal initiatieven niet gehonoreerd. Overigens is dit initiatief wel uniek omdat er ook een kassencomplex wordt gesloopt. Het is mogelijk dat er meer initiatieven worden ingediend nu deze bepaling wordt losgelaten. Aangezien deze dan ook niet meer voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid die nog steeds middels het bestemmingsplan Albrandswaard Noord vigerend is zal de raad hierover elke keer moeten besluiten.

Uitvoering/vervolgstappen

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken.

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Financiën

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor 1 woning geldt een bijdrage van € 8000,- Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst kan dit in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. 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;

Fonds Vitaal Albrandswaard = €0,- ivm sloop kas van 7000m²

Fonds Strategisch Verbinden: € 6,- per m² uitgeefbaar= €6180,-

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken.

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Voorstel

Inleiding

Op 6 december 2021 heeft u in de commissie B&A kennis genomen van dit marktinitiatief. Dit voorstel was op dat moment al een uitgewerkt ontwikkelingsplan dat voldeed aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in het kavelpaspoort Molendijk 28. Het voorstel heeft draagvlak in de omgeving, past vanzelfsprekend in de lintbebouwing van de Molendijk en heeft verder geen impact op de eventuele toekomstige ontwikkelingen van het gebied aan de oostzijde (zijde Stationsstraat).

In principe voldoet het voorstel ruimtelijk aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 1 van het bestemmingsplan Albrandswaard Noord. Het voorstel past binnen de lintbebouwing van de Molendijk zowel binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan als de Molendijk visie variant Hoogstad waar dit betrekking heeft op de nieuwbouw aan het lint.

Het voldoet echter niet aan de bepaling van de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de uitwerkingsverplichting van de Molendijk visie Variant Hoogstad die uitgaat van het realiseren van het grotere geheel van de maximale variant van 26 woningen in 1 plan. In het beeldvormend raadsvoorstel is al eerder aangegeven dat hoewel dit plan past binnen de Visie, deze Visie niet meer actueel is en tevens dat een andere mogelijk invulling van deze locatie in de toekomst geen beperkingen oplevert vanwege dit specifieke marktinitiatief.

Vanwege de afwijking van deze bepaling ligt het mandaat hierover te besluiten weer bij de raad.

Beoogd effect

Met de instemming van dit voorstel kan het college een ontwikkelingsovereenkomst aangaan en vervolgens op basis van een verklaring van geen bedenkingen de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen.

Argumenten

1.1 Dit voorstel is een passende invulling van het lint Molendijk

De Molendijk is niet meer herkenbaar als dijk maar valt met de aangrenzende kavels wel binnen het dijkenlandschap. Dit initiatief voegt zich binnen deze structuur. Voor een optimale inpassing heeft de afdeling stedenbouw een kavelpasport opgesteld waarbinnen dit voorstel is uitgewerkt.

Dit kavelpasport is afgeleid van het vigerende beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord.

1.2 In samenhang met dit initiatief wordt ook de leegstaande kas gesloopt.

Het leegstaande kassencomplex van 7000m² staat voor een deel op dit perceel. Dit is de directe aanleiding om deze gehele kas te gaan slopen. Op de korte termijn levert dit een directe en aanzienlijke verbetering op van de gebiedskwaliteit.

1.3 De realisatie van de Molendijk visie variant Hoogstad is hiermee nog steeds mogelijk

De visie 'variant Hoogstad' dat als kader voor dit gebied is opgenomen in het bestemmingsplan Albrandswaard noord is met een beoogde invulling van 26 vrijstaande woningen niet meer passend in het kader van de huidige woningbouw opgave.

De raad heeft eerder besloten dat dit gebied niet nader onderzocht wordt in het kader van de zoeklocaties sociale woningbouw. Wat hier dan wel wenselijk en mogelijk is kan in de toekomst eventueel nog onderzocht worden indien de gemeente daartoe alsnog besluit of middels een marktinitiatief.

Dit initiatief staat los van deze mogelijke toekomstige planvorming. Het lint van de Molendijk staat ruimtelijk gezien op zichzelf. Het bestaande lint wordt versterkt door het toevoegen van een passende woning. Het is overigens ook met dit initiatief nog steeds mogelijk de variant Hoogstad variant uit te voeren.

1.4 Er is draagvlak in de omgeving.

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken. Er zijn geen gegronde bezwaren uit naar voren gekomen die deze ontwikkeling in de weg staan.

2.1 Met dit kavelpasport wordt het ruimtelijk kader voor dit initiatief formeel.

Het kavel geeft de maximale ontwikkelruimte aan voor dit initiatief. In dit geval ligt er al een concreet definitief bouwplan en is het niet noodzakelijk. Echter biedt dit kader wel meer garantie dat eventuele toekomstige uitbreidingen aan de hand van dit kader beoordeeld kunnen worden.

3.1 Op basis van deze verklaring kan de verdere ruimtelijke procedure door het college worden afgehandeld.

Er ligt een definitief plan dat na dit besluit niet meer gewijzigd kan worden. Op basis hiervan kan het college verdere besluiten nemen ten aanzien van de omgevingsvergunning.

4.1 De ontwikkelingsovereenkomst is om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.

Op basis van de ontwikkelingsovereenkomst worden de plankosten en fondsbijdragen in rekening gebracht en worden wederzijdse afspraken vastgelegd.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen
- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

1.1 Met dit besluit is de kans aanwezig dat er meerdere marktinitiatieven worden ingediend
Vanwege de verplichting om de visie Hoogstad in zijn geheel in 1 keer uit te werken zijn in het verleden een aantal initiatieven niet gehonoreerd. Overigens is dit initiatief wel uniek omdat er ook een kassencomplex wordt gesloopt. Het is mogelijk dat er meer initiatieven worden ingediend nu deze bepaling wordt losgelaten. Aangezien deze dan ook niet meer voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid die nog steeds middels het bestemmingsplan Albrandswaard Noord vigerend is zal de raad hierover elke keer moeten besluiten.

Uitvoering/vervolgstappen

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken.

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Financiële informatie

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor 1 woning geldt een bijdrage van € 8000,- Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst kan dit in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. 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;

Fonds Vitaal Albrandswaard = €0,- ivm sloop kas van 7000m²
Fonds Strategisch Verbinden: € 6,= per m² uitgeefbaar= €6180,-

Juridische zaken

De gemeente gaat een ontwikkelingsovereenkomst aan met de initiatiefnemer over de kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en de plantoetsing door de gemeente. Voor dit initiatief zal nog een uitgebreide ruimtelijk procedure moeten worden doorlopen waarbij gelegenheid voor zienswijze en beroep wordt geboden.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer heeft dit plan met de omgeving besproken.

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Bijlagen

1. locatie aanduiding Molendijk 28.pdf
2. Kavelpaspoort Molendijk 28.pdf
3. Draagvlak indicatie Molendijk 28 16 nov 2021.pdf
4. ontwikkelplan Molendijk 28 .pdf
5. uitwerking ontwikkelplan Molendijk 28.pdf
6. 404662 Raadsbesluit Ontwikkelingsplan voor het marktinitiatief 'naast Molendijk naast 28 te Rhoon'