



BESLUIT

Onderwerp: Ontwikkelingsplan voor het markt initiatief marktinitiatief 'Achterdijk 11 te Rhoon'.	Gemeenteraad: 5 juli 2021	Zaaknummer: 290802

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 13 april 2021;

BESLUIT:

1. Het beeldkwaliteitsplan Achterdijk 11 vast te stellen;
2. Het kavelplan Achterdijk 11 vast te stellen;
3. In te stemmen met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan "Achterdijk 11 te Rhoon".

Voorstel

Onderwerp: Ontwikkelingsplan voor het markt initiatief marktinitiatief 'Achterdijk 11 te Rhoon'.	College van burgemeester en wethouders 13 april 2021	Zaaknummer 290802
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het beeldkwaliteitsplan Achterdijk 11 vast te stellen;
 2. Het kavelplan Achterdijk 11 vast te stellen;
 3. In te stemmen met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan "Achterdijk 11 te Rhoon".
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het college biedt u het definitieve voorstel voor de herontwikkeling van het perceel Achterdijk 11 ter besluitvorming aan. Het omvat een kavelpun met een beeldkwaliteitsplan als ruimtelijk kader. Op basis hiervan wordt een bestemmingsplan 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 voorstel omvat een viertal vrijstaande woningen in een groene setting, gebaseerd op bestaande en nieuwe groen elementen. Met dit project wordt de ontwikkeling van de Achterdijk op passende wijze voltooid.

In de raad en commissie is bij zowel in de beeldvormende fase als bij het besluit de startovereenkomst aan te gaan discussie geweest over het beeldkwaliteitsplan dat door de ontwikkelaar zelf is opgesteld. In dit raadsvoorstel wordt hierop uitvoeriger ingegaan.

Op het moment van het aangaan van een startovereenkomst lag er nog geen definitief plan maar een voorstel dat met inachtneming van aandachtspunten vanuit de raad, de ambtelijke dienst en de omgeving verder uitgewerkt diende te worden. Het doel is tot een definitief plan te komen dat rekenschap heeft gegeven aan de diverse aandachtspunten en daarmee voldoende draagvlak heeft.

Naar oordeel van het college voldoet dit definitieve voorstel aan de gestelde eisen. Met de instemming van de raad en het ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst kan het college het op korte termijn het bestemmingsplan in procedure brengen.

Beoogd effect

Met de instemming van dit voorstel kan het college de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan in gang zetten. Hiermee wordt de ontwikkeling rond de Achterdijk op een passende manier voltooid.

Argumenten

1.1 Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de gemeentelijke kwaliteitseisen

In Beraad en Advies zijn vragen gesteld over het beeldkwaliteitsplan van de projectontwikkelaar. Dit vraagt om een toelichting.

Bij de aanvang van het initiatief Achterdijk 11 is door de projectontwikkelaar aangegeven zelf het beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dat is wettelijk mogelijk. Hierin is bewilligd onder de conditie dat hij zich houdt aan een aantal stedenbouwkundige richtlijnen die voor landelijk gebied en langs historische dijklijnen worden gehanteerd. Dezelfde richtlijnen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Rhooon-Noord (2015). Omdat ze in dit beeldkwaliteitsplan duidelijk zijn beschreven wordt dit plan sinds zijn vaststelling overeenkomstig gebruikt voor het bepalen van het stedenbouwkundige kader bij initiatieven in landelijk gebied en langs historische linten, dus ook buiten het gebied van Rhooon-Noord. Een voorbeeld hiervan is het raadsbesluit van 8 mei 2017 (kenmerk 1187168) waarbij dit kader van toepassing is verklaard op het project Achterdijk 5-7. Voor het marktinitiatief Achterdijk 11 zijn dienovereenkomstig aan de projectontwikkelaar de richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan Rhooon-Noord meegegeven. Het door hem vervolgens specifiek voor de locatie Achterdijk 11 opgestelde beeldkwaliteitsplan beantwoordt aan deze richtlijnen. Zoals gezegd, een initiatiefnemer mag zelf een beeldkwaliteitsplan met specifieke accenten opstellen mits deze voldoen aan de gestelde eisen. Dat is in deze zaak het geval.

Vanwege locatie specifieke kenmerken, zoals de aanwezige historische boerderij en de forse kaveldiepte, is het mogelijk en wenselijk hier binnen de eerder genoemde richtlijnen meer ruimte te geven aan een eigen identiteit. In dit concept wordt bijvoorbeeld meer nadruk gelegd op het

gemeenschappelijke karakter en het bestaande groen. Meer dan in het plan Achterdijk 5-7 het geval is.

De woning met 2 lagen en een kap, die ten tijde van de startovereenkomst nog in het voorstel was opgenomen, was overigens niet conform de gehanteerde richtlijnen. Hierop is het plan dan ook aangepast. Met betrekking tot aanbouwen is het maximale oppervlak gelijkgetrokken met het plan Achterdijk 5-7, namelijk 75m².

Met het instemmen met dit voorliggende beeldkwaliteitsplan Achterdijk 11 is uit stedenbouwkundig oogpunt sprake van een passende invulling van dit perceel. Zowel stedenbouw als welstand zullen in een latere fase van dit initiatief de concreet uitgewerkte bouwplannen toetsen aan dit kader.

1.2 Het initiatief betekent een verdere verbetering van de omgeving.

De afgelopen jaren is de Achterdijk middels een aantal hoogwaardige woningbouwontwikkelingen getransformeerd naar een fraai landelijk woonmilieu. Met deze ontwikkeling wordt de Achterdijk aan de dorpszijde afgerond.

2.1 Het kavelplan is de basis voor het bestemmingsplan.

Het is de bedoeling dat de kavels worden verkocht en de kopers hierop zelf een woning realiseren. Deze woningen worden in het vergunningen traject getoetst aan het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan.

In het ruimtelijk kader is doormiddel van referentiebeelden een bandbreedte aangegeven van de verschijningsvorm van de woningen. Hierdoor blijft er enige flexibiliteit voor de individuele wensen van de kopers van de kavels. Het doel is dat het eindbeeld samenhangend is en vanzelfsprekend past in de omgeving. Om dit verder te versterken dient bijvoorbeeld de erf afscheiding voor alle kavels middels een zelfde groene haag te worden vorm gegeven.

2.2 Borging van het bestaande groen

Er wordt door de ontwikkelaar veel belang gehecht aan het bestaande groen. De waardevolle bomen zijn ingemeten en maken onderdeel uit van het verkavelingsplan. De ontwikkelaar zal dit dan ook opnemen in de koopcontracten voor de kavels. Daarnaast zal publiekrechtelijk in het bestemmingsplan op de groene randen met bomen een groenbestemming worden gelegd. De bomenridders zijn hiervan inmiddels op de hoogte gesteld.

2.3 De Gasleiding van Stedin wordt verwijderd.

De gasleiding doorkruist het plangebied. Hoewel het de voorkeur heeft om de gasleiding te verwijderen, is bij de planvorming rekening gehouden met het trace van de leiding. Aan weerszijden van de leiding wordt met de minimale afstand van 2 meter rekening gehouden. Stedin heeft intern de verplaatsing van de gasleiding ingepland en heeft aangegeven om eind 2021 de werkzaamheden te starten. In de komende periode zullen verdere afspraken worden gemaakt over de planning

en de kosten.

2.4 Er is draagvlak in de omgeving.

Het plan is besproken met de omwonenden van de Achterdijk en de Nijverheidsweg. Er waren zorgen omtrent de hoogte van de woningen, het bestaande groen en mogelijke ingrepen aan de watergangen. Deze zorgen zijn weg genomen. Er is op dit moment geen bezwaar gebleken. Het verslag van de participatie is te vinden in de bijlage.

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.

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 Achterdijk 11.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen

- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

2.1 Deze ontwikkeling gaat ten koste van onbebouwd gebied.

De locatie is nu onbebouwd en groen. Het terrein is echter niet openbaar, niet onderhouden en niet toegankelijk. Het perceel is vanaf de Achterdijk aan drie kanten omsloten door bomen en bosschages waardoor er weinig relatie is met de omgeving.

De dorpszijde of binnenzijde van de Achterdijk kan meer verdichten dan de buitenzijde, waar een vanaf de dijk middels enkele doorzichten een relatie ligt met het omliggende landschap. Het ontwikkelen van dit kavel heeft daarom een hogere toegevoegde waarde dan de situatie ongewijzigd te laten. Dit project kan beschouwd worden als de voltooiing van de reeks ontwikkelingen aan de Achterdijk.

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

Met het toevoegen van 4 woningen neemt het aantal woningen toe. Het effect in verkeersbewegingen is echter klein. Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.

3.1 Hiermee wordt een definitieve invulling vastgelegd.

Met een nieuw bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling vastgelegd. Het laat binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan wel ruimte voor vrijheid voor de toekomstige bewoners tav het ontwerp van de woning en het bijgebouw.

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 onderbouwning.
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.

Het totale bedrag van € 32.000,- is bij de instemming met dit initiatief reeds als budget beschikbaar gesteld. Na ondertekening van de startovereenkomst is het eerste gedeelte van € 16.000,- 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 €6000,-

Vitaal Albrandswaard €24.000,-

Communicatie/participatie na besluitvorming

Voor de ontwikkeling van dit voorstel is een intensief participatieproces gevoerd met een groep vertegenwoordigers van de bewoners in de omgeving. Deze groep heeft de buurt en de wethouder steeds geïnformeerd. Dit zal in de verdere procedure en de realisatie fase worden voortgezet. Hierbij wordt ook de inrichting van de private en openbare ruimte betrokken.

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

Voorstel

Inleiding

Het college biedt u het definitieve voorstel voor de herontwikkeling van het perceel Achterdijk 11 ter besluitvorming aan. Het omvat een kavelplan met een beeldkwaliteitsplan als ruimtelijk kader. Op basis hiervan wordt een bestemmingsplan 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.

In de raad en commissie is bij zowel in de beeldvormende fase als bij het besluit de startovereenkomst aan te gaan discussie geweest over het beeldkwaliteitsplan dat door de ontwikkelaar zelf is opgesteld. In dit raadsvoorstel wordt hierop uitvoeriger ingegaan.

Op het moment van het aangaan van een startovereenkomst lag er nog geen definitief plan maar een voorstel dat met inachtneming van aandachtspunten vanuit de raad, de ambtelijke dienst en de omgeving verder uitgewerkt diende te worden. Het doel was tot een definitief plan te komen dat rekenschap zou geven aan de diverse aandachtspunten en daarmee voldoende draagvlak heeft.

Naar oordeel van het college voldoet dit definitieve voorstel aan de gestelde eisen. Met de instemming van de raad en het ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst kan het college het op korte termijn het bestemmingsplan in procedure brengen.

Beoogd effect

Met de instemming van dit voorstel kan het college de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan in gang zetten.

Argumenten

1.1 Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de gemeentelijke kwaliteitseisen

In Beraad en Advies zijn vragen gesteld over het beeldkwaliteitsplan van de projectontwikkelaar. Dit vraagt om een toelichting.

Bij de aanvang van het initiatief Achterdijk 11 is door de projectontwikkelaar aangegeven zelf het beeldkwaliteitsplan op te stellen. Hierin is bewilligd onder de conditie dat hij zich houdt aan een aantal stedenbouwkundige richtlijnen die voor landelijk gebied en langs historische dijklinten worden gehanteerd. Dezelfde richtlijnen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Rhoon-Noord (2015). Omdat ze in dit beeldkwaliteitsplan duidelijk zijn beschreven wordt dit plan sinds zijn vaststelling overeenkomstig gebruikt voor het bepalen van het stedenbouwkundige kader bij initiatieven in landelijk gebied en langs historische linten, dus ook buiten het gebied van Rhoon-Noord. Een voorbeeld hiervan is het raadsbesluit van 8 mei 2017 (kenmerk 1187168) waarbij dit kader van toepassing is verklaard op het project Achterdijk 5-7. Voor het marktinitiatief Achterdijk 11 zijn aan de projectontwikkelaar ook de richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan Rhoon-Noord meegegeven. Het door hem vervolgens specifiek voor de locatie Achterdijk 11 opgestelde beeldkwaliteitsplan beantwoordt aan deze richtlijnen. Een initiatiefnemer mag zelf een beeldkwaliteitsplan met specifieke accenten opstellen mits deze voldoen aan de gestelde eisen. Dat is in de zaak het geval.

Vanwege locatie specifieke kenmerken zoals de aanwezige historische boerderij en de forse kaveldiepte is het mogelijk en wenselijk hier binnen de eerder genoemde richtlijnen meer ruimte te geven aan een eigen identiteit. In dit concept wordt bijvoorbeeld meer nadruk gelegd op het gemeenschappelijke karakter en het bestaande groen. Meer dan in het plan Achterdijk 5-7 het geval is.

De woning met 2 lagen en een kap, die ten tijde van de startovereenkomst nog in het voorstel was opgenomen, was overigens niet conform de gehanteerde richtlijnen. Hierop is het plan dan ook aangepast. Met betrekking tot aanbouwen is het maximale oppervlak gelijkgetrokken met het plan Achterdijk 5-7, namelijk 75m².

Met het instemmen met dit voorliggende beeldkwaliteitsplan Achterdijk 11 is uit stedenbouwkundig oogpunt sprake van een passende invulling van dit perceel. Zowel stedenbouw als welstand zullen in een latere fase van dit initiatief de concrete bouwplannen toetsen aan dit kader.

1.2 Het initiatief betekent een verdere verbetering van de omgeving.

De afgelopen jaren is de Achterdijk middels een aantal hoogwaardige woningbouwontwikkelingen getransformeerd naar een fraai landelijk woonmilieu. Met deze ontwikkeling wordt de Achterdijk aan de dorpszijde afgerond.

2.1 Het kavelplan is de basis voor het bestemmingsplan

Het is de bedoeling dat de kavels worden verkocht en de kopers hierop zelf een woning realiseren. Deze woningen worden in het vergunningen traject getoetst aan het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan.

In het ruimtelijk kader is doormiddel van referentiebeelden een bandbreedte aangegeven van de verschijningsvorm van de woningen. Hierdoor blijft er enige flexibiliteit voor de individuele wensen van de kopers van de kavels. Het doel is dat het eindbeeld samenhangend is en vanzelfsprekend past in de omgeving. Om dit verder te versterken dient bijvoorbeeld de erf afscheiding voor alle kavels middels een zelfde groene haag te worden vorm gegeven.

2.2 Borging van het bestaande groen

Er wordt door de ontwikkelaar veel belang gehecht aan het bestaande groen. De waardevolle bomen zijn ingemeten en maken onderdeel uit van het verkavelingsplan. De ontwikkelaar zal dit dan ook opnemen in de koopcontracten voor de kavels. Daarnaast zal publiekrechtelijk in het bestemmingsplan op de groene randen met bomen een groenbestemming worden gelegd. De bomenridders zijn hiervan inmiddels op de hoogte gesteld.

2.3 De Gasleiding van Stedin wordt verwijderd

De gasleiding doorkruist het plangebied. Hoewel het de voorkeur heeft om de gasleiding te verwijderen, is bij de planvorming rekening gehouden met het trace van de leiding. Aan weerszijden van de leiding wordt met de minimale afstand van 2 meter rekening gehouden. Stedin heeft intern de verplaatsing van de gasleiding ingepland en heeft aangegeven om eind 2021 de werkzaamheden te starten. In de komende periode zullen verdere afspraken worden gemaakt over de planning

en de kosten.

2.4 Er is draagvlak in de omgeving

Het plan is besproken met de omwonenden van de Achterdijk en de Nijverheidsweg. Er waren zorgen omtrent de hoogte van de woningen, het bestaande groen en mogelijke ingrepen aan de watergangen. Deze zorgen zijn weg genomen. Er is op dit moment geen bezwaar gebleken. Het verslag van de participatie is te vinden in de bijlage.

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 Molendijk 2a Rhoon

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen

- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

2.1 Deze ontwikkeling gaat ten koste van onbebouwd gebied.

De locatie is nu onbebouwd en groen. Het terrein is echter niet openbaar, niet onderhouden en niet toegankelijk. Het perceel is vanaf de Achterdijk aan drie kanten omsloten door bomen en bosschages waardoor er weinig relatie is met de omgeving.

De dorpszijde of binnenzijde van de Achterdijk kan meer verdichten dan de buitenzijde, waar een vanaf de dijk middels enkele doorzichten een relatie ligt met het omliggende landschap. Het ontwikkelen van dit kavel heeft daarom een hogere toegevoegde waarde dan de situatie ongewijzigd te laten. Dit project kan beschouwd worden als de voltooiing van de reeks ontwikkelingen aan de Achterdijk.

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

Met het toevoegen van 4 woningen neemt het aantal woningen toe. Het effect in verkeersbewegingen is echter klein. Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.

3.1 Hiermee wordt een definitieve invulling vastgelegd.

Met een nieuw bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling vastgelegd. Het laat binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan wel ruimte voor vrijheid voor de toekomstige bewoners tav het ontwerp van de woning en het bijgebouw.

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.

Het totale bedrag van € 32.000,- is bij de instemming met dit initiatief reeds als budget beschikbaar gesteld. Na ondertekening van de startovereenkomst is het eerste gedeelte van € 16.000,- 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 €6000,-

Vitaal Albrandswaard €24.000,-

Communicatie/participatie na besluitvorming

Voor de ontwikkeling van dit voorstel is een intensief participatieproces gevoerd met een groep vertegenwoordigers van de bewoners in de omgeving. Deze groep heeft de buurt en de wethouder steeds geïnformeerd. Dit zal in de verdere procedure en de realisatie fase worden voortgezet. Hierbij wordt ook de inrichting van de private en openbare ruimte betrokken.

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

Bijlagen

1. BKP Rhooon dd 16 mrt 2021 lr.pdf
2. plankaart A1.pdf
3. memo participatie.pdf
4. memo overleg stedin - mrt 2021.pdf
5. 341396 Burger Brief gemeente Rhooon inzake plan Achterdijk 11
6. 341396 Burger Brief gemeente Rhooon inzake plan Achterdijk 11 GEREDIGEERD