Gemeente Albrandswaard

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Raadsvoorstel ontwikkelingsovereenkomst marktinitiatief ‘Dorpsdijk 115 te Rhoon’	**Gemeenteraad:** 11 november 2019	**Zaaknummer:** 19462

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 17 september 2019;

BESLUIT:

1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Dorpsdijk 115 te Rhoon’ vast te stellen;

2. In te stemmen met de planvisie van 30 mei 2019 van het marktinitiatief ‘Dorpsdijk 115 te Rhoon’;

3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €14.000,- voor de ontwikkelingsfase en deze te dekken vanuit de exploitatiebijdrage;

4. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan, de vijf platanen op het perceel een beschermde status te verlenen, waarbij aangetekend wordt dat deze platanen zonder vergunning niet mogen worden gekapt of gerooid.

5. Met inachtneming van beslispunt 4 een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 11 november 2019.

Voorstel

Onderwerp: Raadsvoorstel ontwikkelingsovereenkomst marktinitiatief ‘Dorpsdijk 115 te Rhoon’	**College van burgemeester en wethouders** 17 september 2019	**Zaaknummer** 19462
Portefeuillehouder Bas Boender		**Openbaar**
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Dorpsdijk 115 te Rhoon’ vast te stellen;

2. In te stemmen met de planvisie van 30 mei 2019 van het marktinitiatief ‘Dorpsdijk 115 te Rhoon’;

3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €14.000,- voor de ontwikkelingsfase en deze te dekken vanuit de exploitatiebijdrage;

4. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan, de vijf platanen op het perceel een beschermde status te verlenen, waarbij aangetekend wordt dat deze platanen zonder vergunning niet mogen worden gekapt of gerooid.

5. Met inachtneming van beslispunt 4 een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Voorstel

Inleiding
Op 4 februari 2019 heeft u ingestemd met het onderzoek naar de haalbaarheid van dit marktinitiatief.

Sindsdien heeft de initiatiefnemer, samen met de gemeente een intensief participatie proces met de omgeving gevoerd om tot een gedragen plan te komen dat past binnen de door u eerder gestelde ruimtelijke uitgangspunten. Hierover bent u afgelopen mei middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Het voorliggende ontwikkelplan plan betekent een hoogwaardige invulling van de entree naar het centrum van Rhoon vanaf de Groene Kruisweg dat kan rekenen op draagvlak in de omgeving.

De gemeente zal naast de realisatie van het bouwplan ook de buitenruimte op een passend niveau brengen middels een inrichtingsplan. Dit traject staat behalve het realiseren van de extra benodigde parkeerplaatsen verder los van dit besluit.

De bewoners in de omgeving blijven het verdere traject betrokken bij de ontwikkeling en realisatie.

Het is nu aan de raad te besluiten de ontwikkelingsfase in gang te zetten met het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst. Hiermee kan de gemeente het plan verder begeleiden door de benodigde ruimtelijke procedure; een uitgebreide omgevingsvergunning. Met een verklaring van geen bedenkingen kan het plan met de onderbouwing in procedure worden gebracht. In samenhang met een inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal een definitieve parkeeroplossing worden gerealiseerd.

Beoogd effect
Het doel is om de bestaande leegstaande kantoorbebouwing te slopen en de realisatie van 24 appartementen planologisch mogelijk te maken op basis van een gedragen voorstel.

Argumenten
1.1 in de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de eisen van de raad vastgelegd.

De randvoorwaarden zijn gebaseerd op een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving en de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan Rhoon Dorp, die de raad bij het aangaan van de startovereenkomst op deze locatie van toepassing heeft verklaard. Er is ook rekening gehouden met de waardevolle bomen op het perceel.

2.1 Het plan verbetert de uitstraling van de entree naar het centrum.

De locatie is gelegen aan de kruising van de Dorpsdijk en de Groene Kruisweg. Deze prominente locatie is ook een van de entrees naar het centrum van Rhoon. Het gebouw heeft een hoogwaardige architectonische uitstraling en is omzoomd door een tuin met waardevolle bomen. Het past hierdoor goed in de gewenste uitstraling van het centrum van het groene dorp Rhoon.

2.2 De planvisie is conform de randvoorwaarden.

De planvisie is reeds uitgewerkt tot een bouwplan met een ruimtelijke onderbouwing en de daarbij horende milieu onderzoeken. Het plan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Welstand heeft op hoofdlijnen al een akkoord gegeven op het plan.

Aan de parkeereis van 1.7 parkeerplaats per woning is voldaan met de realisatie van 37 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening en 5 extra plaatsen aan de Dorpsdijk. Het voorstel van de ontwikkelaar is echter input voor een nog uit te werken gemeentelijk inrichtingsplan.

2.3 Het participatie proces heeft geleid tot een volledig gedragen plan.

Er is een intensief participatieproces gevoerd met de meedenk groep met 6 vertegenwoordigers van de bewoners in de omgeving van de ontwikkellocatie. Dit proces heeft tot diverse aanpassingen geleid ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel. Hierover bent op 9 mei 2019 middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Dit proces wordt ook na het besluit voortgezet tot en met de realisatie van het gebouw.

2.4 De platanen blijven gehandhaafd.

Een belangrijke kwestie voor alle partijen betreft het behoud van de platanen aan de zuidzijde van het bouwplan. Op basis van een gedegen onderzoek door een onafhankelijk bureau is het plan aangepast. Ook tijdens de bouwfase worden maatregelen genomen om beschadigingen te voorkomen. In de overeenkomst zijn bepalingen opgenomen om de bomen. die niet in het openbaar gebied staan, duurzaam te handhaven.

Er bestaat geen gemeentelijk beleid om dergelijke bomen die op particuliere grond staan van gemeentewege te beschermen. De ontwikkelaar is echter bereid om hierover duidelijke afspraken te maken met de uiteindelijk op te richten VVE. De ontwikkelaar ziet de bomen ook als waardevol voor de woonkwaliteit van het project en heeft daarom al aan het begin van het proces aangegeven alles te doen deze in stand te houden.

2.5 De eigendomssituatie van de percelen wordt overzichtelijker

In de huidige situatie correspondeert het gebruik niet met de perceelgrenzen. Dit wordt met deze ontwikkeling op elkaar afgestemd. De perceelgrenzen worden gelijk getrokken met de daadwerkelijke

grenzen tussen privé en openbaar gebied die gevormd worden door de bandenlijn tussen het openbare trottoir en de tuin.

2.6 De woningen zijn levensloop bestendig en energiezuinig.

De 3-4 kamer appartementen zijn met name gericht op de doelgroep 50+ en senioren in het midden en hogere segment. Er is geen gas aansluiting. De gedeelde voorzieningen zoals de halverlichting en de lift worden van stroom voorzien door de zonnepanelen op het dak.

3.1 Met het voorbereidingskrediet wordt de gemeentelijke toetsing en begeleiding mogelijk gemaakt.

Voor het toetsen op het gebied van stedenbouw en welstand en van de in het artikel 19.8 van het bestemmingsplan vereiste onderzoeken naar de milieu aspecten, bodem kwaliteit en flora en fauna worden plankosten gemaakt.

3.2 Kosten anderszins verzekerd.

Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer.

4.1 *Een verklaring van geen bedenking is nodig om de uitgebreide omgevingsvergunning te kunnen verlenen* .

Het bouwplan is strijdig met het bestaande bestemmingsplan. Om deze concrete bouwwens mogelijk te maken is het nodig een uitgebreide Wabo-procedure te doorlopen en dat de raad een zogenoemde verklaring van geen bedenking (VVGB) verleent. Daarmee geeft de raad aan geen bedenkingen tegen het bouwplan te hebben en mandateert het college te besluiten in de verdere procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning.

4.2 Het bouwplan kan niet meer worden gewijzigd

Het programma bestaat nu uit 24 levensloop bestendige en gasloze koopappartementen. Met de keuze voor deze procedure zal het programma en de vorm van het plan niet meer worden gewijzigd. Hiermee is ook een maximale zekerheid bereikt voor de belanghebbenden in de omgeving.

4.3 Het participatieproces wordt voortgezet.

Het intensieve contact met de omgeving blijft niet beperkt tot de ontwikkeling van het plan. Ook het realisatieproces wordt zorgvuldig afgestemd met de meedenk groep. Hierin zal ook de inrichting van het eigen terrein en het openbaar gebied worden betrokken.

Overleg gevoerd met
- Interne vakafdelingen

- Bewoners in de omgeving middels een bewonersavond

- Hudig Veder

Kanttekeningen
3.1 Er is altijd een klein risico dat de planontwikkeling niet doorgaat.

De plankosten worden gedekt middels de ontwikkelingsovereenkomst. Mocht de planvorming na het sluiten van de overeenkomst op enige wijze gestaakt worden dan ligt het risico bij de ontwikkelaar.

4.1 In dit plan is geen ruimte voor sociale woningbouw

Zoals eerder bleek uit een onderzoek op basis van het raadsbesluit 1150491 in 2016 is het realiseren van sociale woningbouw op deze locatie niet haalbaar. Dit aspect is vervolgens zowel bij de beeldvormende presentatie op 30 oktober 2018 als bij het besluit over de startovereenkomst (37549) op 4 februari nogmaals aan de orde geweest met een onderbouwing door de initiatiefnemer.

4.2 De raad mandateert de verdere besluitvorming hiermee aan het college.

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan akkoord te zijn met de planvisie en de ruimtelijke onderbouwing. Er is voldoende beeld van het eindresultaat om de verdere besluitvorming middels een omgevingsvergunning aan het college te laten.

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

Financiële informatie
Het berekende voorbereidingskrediet is berekend op basis van de gemaakte en nog te maken plankosten; €14.000,- Dit wordt gedekt via de exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst in rekening gebracht bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de algemene reserve.

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

Strategisch verbinden €13.154,40

Vitaal Albrandswaard €14.962,50

Voor de realisatie van de parkeerplaatsen en de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte is de ontwikkelaar het volgende bedrag verschuldigd; €25.000,-

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. Ruimtelijke randvoorwaarden Dorpsdijk 115.pdf
2. Beeldkwaliteitsplan Rhoon Centrum klein.pdf
3. Locatie aanduiding marktinitiatief dorpsdijk 115.pdf
4. Grondverkoop tekening Dorpsdijk 115.pdf
5. Planvisie/Bouwplan 30 mei 2019.pdf
6. 19462 rbsl ontwikkelingsovereenkomst marktinitiatief Dorpsdijk 115 te Rhoon