



BESLUIT

Onderwerp: Startovereenkomst voor het markt initiatief marktinitiatief 'Achterdijk 11' te Rhoon.	Gemeenteraad: 1 februari 2021	Zaaknummer: 233837

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 15 december 2020;

BESLUIT:

1. Het college te verzoeken het marktinitiatief 'Achterdijk 11' te onderzoeken;
2. Een voorbereidingskrediet van €16.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage

Voorstel

Onderwerp: Startovereenkomst voor het markt initiatief marktinitiatief 'Achterdijk 11' te Rhoon.	College van burgemeester en wethouders 15 december 2020	Zaaknummer 233837
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het college te verzoeken het marktinitiatief 'Achterdijk 11' te onderzoeken;
 2. Een voorbereidingskrediet van €16.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 30 november is aan u beeldvormend het marktinitiatief woningbouw Achterdijk 11 gepresenteerd. Het voorstel betreft een integraal plan met 4 kavels voor vrijstaande woningen met een deels gemeenschappelijke groene inrichting. Tegelijk heeft de initiatiefnemer in overleg met de afdeling stedenbouw een concept beeldkwaliteitsplan gepresenteerd als kader voor deze ontwikkeling. Naar oordeel van het college ligt hier een voorstel dat enerzijds goed in de omgeving past maar anderzijds ook een duidelijk eigen identiteit heeft en zo een meerwaarde vormt voor de beleving van de Achterdijk.

Middels de startoverkomst wordt dit plan verder aangescherpt en getoetst op maatschappelijk draagvlak en de financiële haalbaarheid.

Relatie met beleidskaders

Structuurvisie Albrandswaard

Het plan sluit aan op de wens voor het realiseren van “een mooie afronding van de dorpsrand van Rhoon naar het landschap, rekening houdend met het landschapspark Buitenland van Rhoon”.

Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013 (vastgesteld 14 juli 2014)

De huidige locatie is conserverend bestemd. Een ontwikkeling op deze locatie zoals Achterdijk 5-7 aan de zuidzijde van deze locatie was ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet voorzien.

De locatie heeft wel een ruime bestemmingsvlek voor wonen op enige afstand van de Achterdijk maar het is hier vanwege het conserverende karakter niet toegestaan om meer woningen dan de bestaande te realiseren.

Op basis van een ruimtelijke verkenning door de gemeente is echter geconcludeerd dat het onder voorwaarden goed mogelijk is om extra vrijstaande woningen in een lage dichtheid te realiseren.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het project Achterdijk 5-7 is destijds het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2015) voor dit gebied van toepassing verklaard. Het uitgangspunt in de ruimtelijke opzet van Achterdijk 5-7 is 'lint bebouwing'. In het noordelijk deel van dit project is vanwege de kaveldiepte ook een 2^e lijn aan bebouwing mogelijk gemaakt. Het kavel van Achterdijk 11 heeft een nog grotere kaveldiepte.

Voor de locatie Achterdijk 11 wordt in de basis gebruik gemaakt van dezelfde ruimtelijke en architectonische uitgangspunten zoals die zijn benoemd in het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord. Hiermee wordt bereikt dat het plan vanzelfsprekend past in de omgeving. De ontwikkelaar heeft het beeldkwaliteitplan in nauw overleg met stedenbouw daarop ook aangepast.

Vanwege locatie specifieke kenmerken, met name de kaveldiepte, is het mogelijk en wenselijk hier meer ruimte te geven aan een eigen identiteit die zich met name op het gemeenschappelijke karakter richt.

Het beeldkwaliteitsplan zal uiteindelijk samen met de ontwikkelingsovereenkomst aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling. Deze zal deel uit maken van het nieuwe bestemmingsplan en wordt ook het toetsingskader voor welstand.

Beoogd effect

Met het sluiten van de startovereenkomst wordt de gemeente in staat gesteld het planproces te begeleiden. Indien het draagvlak en haalbaarheid volgens het college is aangetoond wordt een definitief plan wederom aan de raad voorgelegd.

Argumenten

1.1 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. Enkele resterende kavels dissoneren echter steeds meer met deze nieuwe identiteit waardoor de wenselijkheid toeneemt het vanzelfsprekende eindbeeld van de Achterdijk 'af te maken'.

1.2 Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

Een zorgvuldig vorm gegeven plan dat aansluit op de hoogwaardige woonomgeving is essentieel. Voor de nieuwbouw in de omgeving werden immers ook strenge eisen gesteld, wat geleid heeft tot het huidige resultaat. Dit zal dan ook een belangrijke onderdeel zijn voor het verkrijgen van het draagvlak in de omgeving. De initiatiefnemer heeft tot nu toe laten blijken de lat op het hoogst mogelijke kwaliteitsniveau te willen leggen.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan gestart worden met het project.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject.

2.2 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. De ambtelijke kosten tot de ontwikkelingsfase worden vastgelegd in de startovereenkomst.

2.3 Kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met
afdeling stedenbouw

Kanttekeningen

1.1 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.

1.2 Het plan bevat geen sociale woningbouw

Aangezien de locatie vraagt om een 'landelijke' invulling met een lage dichtheid en de samenhang met de omliggende stedenbouwkundige typologie het uitgangspunt is, is het realiseren van sociale woningen met een dan noodzakelijk groter programma niet wenselijk. Het is bovendien ook lastig te verdedigen in de omgeving waar in het recente verleden zeer strenge eisen zijn gesteld om juist de landelijke kwaliteit van deze omgeving in stand te houden.

1.3 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.

2.1 Met de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van het marktinitiatief.

De gemeente verplicht zich de planvorming en het planproces zorgvuldig te toetsen aan de eisen op het gebied van stedenbouw, verkeer en milieu en het maatschappelijk draagvlak. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen en vervolgens aan de raad voorleggen.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het aangaan van de startovereenkomst wordt het voorstel uitgewerkt tot een definitief ontwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan. Er zal participatie met de omgeving worden georganiseerd om draagvlak in de omgeving te krijgen. Het beeldkwaliteitsplan wordt verder afgestemd met stedenbouw en welstand.

Op basis van het definitieve voorstel wordt middels een raadsbesluit een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met een verklaring van geen bedenkingen. Hiermee kan het RO traject worden ingezet. Tegelijk met de ontwikkelingsovereenkomst zal ook het beeldkwaliteitsplan door de raad moeten worden vastgesteld. Dit bindende toets kader geeft welstand het instrument om de gepresenteerde ambitie ook daadwerkelijk af te dwingen.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van €16.000,- betreft de plankosten die zijn afgeleid uit de Nota kostenverhaal. Hierin wordt tot 4 woningen een bedrag van €8.000,- gerekend. Met de startovereenkomst wordt de eerste helft van deze kosten in rekening gebracht. Indien het plan leidt tot een definitief plan wordt middels een ontwikkelingsovereenkomst het restant bedrag in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit ook bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure het communicatie en participatietraject worden voortgezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden.

Dit communicatietraject wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Voorstel

Inleiding

Op 30 november is aan u beeldvormend het marktinitiatief woningbouw Achterdijk 11 gepresenteerd. Het voorstel betreft een integraal plan met 4 kavels voor vrijstaande woningen met een deels gemeenschappelijke groene inrichting. Tegelijk heeft de initiatiefnemer in overleg met de afdeling stedenbouw een concept beeldkwaliteitsplan gepresenteerd als kader voor deze ontwikkeling. Naar oordeel van het college ligt hier een voorstel dat enerzijds goed in de omgeving past maar anderzijds ook een duidelijk eigen identiteit heeft en zo een meerwaarde vormt voor de beleving van de Achterdijk.

Middels de startoverkomst wordt dit plan verder aangescherpt en getoetst op maatschappelijk draagvlak en de financiële haalbaarheid.

Beoogd effect

Met het sluiten van de startoverkomst wordt de gemeente in staat gesteld het planproces te begeleiden. Indien het draagvlak en haalbaarheid volgens het college is aangetoond wordt een definitief plan wederom aan de raad voorgelegd.

Argumenten

1.1 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. Enkele resterende kavels dissoneren echter steeds meer met deze nieuwe identiteit waardoor de wenselijkheid toeneemt het vanzelfsprekende eindbeeld van de Achterdijk 'af te maken'.

1.2 Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

Een zorgvuldig vorm gegeven plan dat aansluit op de hoogwaardige woonomgeving is essentieel. Voor de nieuwbouw in de omgeving werden immers ook strenge eisen gesteld, wat geleid heeft tot het huidige resultaat. Dit zal dan ook een belangrijke onderdeel zijn voor het verkrijgen van het draagvlak in de omgeving. De initiatiefnemer heeft tot nu toe laten blijken de lat op het hoogst mogelijke kwaliteitsniveau te willen leggen.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan gestart worden met het project.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject.

2.2 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. De ambtelijke kosten tot de ontwikkelingsfase worden vastgelegd in de startovereenkomst.

2.3 Kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met afdeling stedenbouw

Kanttekeningen

1.1 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.

1.2 Het plan bevat geen sociale woningbouw

Aangezien de locatie vraagt om een 'landelijke' invulling met een lage dichtheid en de samenhang met de omliggende stedenbouwkundige typologie het uitgangspunt is, is het realiseren van sociale woningen met een dan noodzakelijk groter programma niet wenselijk. Het is bovendien ook lastig te verdedigen in de omgeving waar in het recente verleden zeer strenge eisen zijn gesteld om juist de landelijke kwaliteit van deze omgeving in stand te houden.

1.3 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.

2.1 Met de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van het marktinitiatief.

De gemeente verplicht zich de planvorming en het planproces zorgvuldig te toetsen aan de eisen op het gebied van stedenbouw, verkeer en milieu en het maatschappelijk draagvlak. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen en vervolgens aan de raad voorgeleggen.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het aangaan van de startovereenkomst wordt het voorstel uitgewerkt tot een definitief ontwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan. Er zal participatie met de omgeving worden georganiseerd

om draagvlak in de omgeving te krijgen. Het beeldkwaliteitplan wordt verder afgestemd met stedenbouw en welstand.

Op basis van het definitieve voorstel wordt middels een raadsbesluit een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met een verklaring van geen bedenkingen. Hiermee kan het RO traject worden ingezet. Tegelijk met de ontwikkelingsovereenkomst zal ook het beeldkwaliteitsplan door de raad moeten worden vastgesteld. Dit bindende toets kader geeft welstand het instrument om de gepresenteerde ambitie ook daadwerkelijk af te dwingen.

Financiële informatie

Het voorbereidingskrediet van €16.000,- betreft de plankosten die zijn afgeleid uit de Nota kostenverhaal. Hierin wordt tot 4 woningen een bedrag van €8.000,- gerekend. Met de startovereenkomst wordt de eerste helft van deze kosten in rekening gebracht. Indien het plan leidt tot een definitief plan wordt middels een ontwikkelingsovereenkomst het restant bedrag in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit ook bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure het communicatie en participatietraject worden voortgezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden.

Dit communicatietraject wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Bijlagen

1. concept verkavelingsplan 12 oktober.pdf
2. locatietekening Achterdijk 11.pdf
3. BKP Rhoon dd 9122020 met ref beelden.pdf