



Voorstel

Onderwerp: Ontwikkelingsplan buurtinitiatief 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle'	College van burgemeester en wethouders 2 juni 2020	Zaaknummer 7242
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan van het buurtinitiatief 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle';
 2. In te stemmen met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle'.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In de raad van 15 juli 2019 is ingestemd met het private onderzoek van het buurtinitiatief om de leegstaande school te slopen voor 4 vrijstaande woningen, gekoppeld aan de verkoop van de grond aan de initiatiefnemer na het wijzigen van het bestemmingsplan. Als basis voor deze ontwikkeling is met deze instemming ook het ruimtelijk kader vastgesteld dat in overleg met de omgeving tot stand is gekomen.

Onlangs heeft de initiatiefnemer het plan uitgewerkt tot een 'ontwikkelingsplan' waarin de door de raad vastgestelde ambities naar oordeel van het college voldoende zijn uitgewerkt. Op basis hiervan kan vervolgens een bestemmingsplan worden opgesteld waarin extra voorwaarden opgenomen dienen te worden om het gewenste eindbeeld te garanderen.

Dit ontwikkelingsplan wordt nu aan u voorgelegd ter besluitvorming. Hieraan gekoppeld gaat het college een ontwikkelingsovereenkomst aan om enerzijds de plankosten te dekken maar anderzijds ook privaatrechtelijk afspraken vast te leggen ten aanzien van het handhaven van bestaande en toevoegen van nieuwe bomen en hagen en de herinrichting van de openbare ruimte zoals opgenomen in het ontwikkelingsplan.

De initiatiefnemer is op dit moment al bezig met het opstellen van het bestemmingsplan. Gezien de situatie met betrekking tot het leegstaande schoolgebouw en het risico op vandalisme, waar u onlangs middels een RIB over geïnformeerd bent, is er een belang zo snel mogelijk de bestemming te wijzigen zodat de school kan worden gesloopt.

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

Vaststellen dat het plan voldoet aan de gewenste ruimtelijke kaders. Vervolgens op basis van dit plan de bestemming van de locatie te wijzigen, het schoolgebouw te slopen en het beoogde programma te realiseren.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in het Ruimtelijk kader.

Het plan is uitgewerkt binnen de kaders van het eerder door de raad vastgestelde ruimtelijk kader. De kavelgrenzen, de verschijningsvorm van de bebouwing en de belangrijke groene elementen als hagen en bomen zijn nu definitief bepaald. Dit zal worden vastgelegd in de overeenkomst en het nog op te stellen bestemmingsplan

1.2 Er is voldoende aandacht besteed aan het waardevolle groen.

De initiatiefnemer heeft de bomenspecialist Copijn ingeschakeld om een onderzoek te doen naar de bomen op de locatie. Er is gekeken naar de kwaliteit, de gezondheid en de levensverwachting van de bomen in de huidige situatie en de toekomstige situatie waarin het programma is gerealiseerd. Er is ook verzocht de mogelijke maatregelen te onderzoeken om de te behouden bomen te beschermen tijdens de bouwfase.

In het voorleggende voorstel wordt de bestaande monumentale iep enige meters verplaatst op basis van advies en onder begeleiding van Copijn. Het cluster bomen op de kruising van de Kleidijk en de Molendijk blijft gehandhaafd en komt geheel in een openbaar plantsoen te staan.

Het instant houden van de vier watercipressen blijkt niet haalbaar met het realiseren van 4 woningen op deze locatie. Het wijdvertakte wortelstelsel en de schaduw werking is dusdanig dat er in de directe

omgeving geen woning gerealiseerd kan worden. Aangezien de bomen een cluster vormen is het ook niet mogelijk om een enkele te handhaven. Ondanks hun formaat en beeldkwaliteit hebben de watercypressen geen officiële status en kunnen dus zonder vergunning gekapt worden.

Ter compensatie is de ontwikkelaar wel verplicht om per kavel minimaal 1 nieuwe boom te planten. De perceelgrenzen worden verder ook verplicht voorzien van een groene haag. De omgeving heeft met dit voorstel ingestemd.

1.3 Het aantal beschikbare parkeerplaatsen neemt toe.

Elke woning is verplicht 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit wordt in de ontwikkelovereenkomst, het bestemmingsplan en de uiteindelijke koopovereenkomsten van de kavels vastgelegd. Voor de 4 kavels zijn 4 inritten nodig. De bestaande parkeerplaatsen dienen daardoor deels verplaatst te worden. Het aantal neemt wel toe. Tegenover Bike Totaal Stout-Fietsen gaat het aantal parkeerplaatsen van 4 naar 5. Aan de Molendijk zijde blijft het aantal parkeerplaatsen op 6. Hier komt bij dat het programma van de school en recent het kinderdagverblijf, waar deze parkeerplaatsen oorspronkelijk voor bedoeld waren, niet meer bestaat en de nieuwe woningen op eigen terrein parkeren.

De kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal op korte termijn een realisatieovereenkomst worden afgesloten.

1.4 De ondergrondse containers worden verplaatst.

In de toekomstige situatie staan de huidige containers ongunstig pal voor een van de nieuwe woningen. In overleg met afvalbeheer en de bewoners in de omgeving wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Een aantal mogelijkheden wordt op dit moment onderzocht. De kosten voor de verplaatsing zijn voor de ontwikkelaar en zal eveneens opgenomen worden in de nog af te sluiten realisatieovereenkomst.

1.5 Het participatie proces is goed verlopen.

De betrokkenheid van omgeving bij deze locatie is al jaren hoog. Er is een actieve groep bewoners betrokken geweest bij de bepaling van het programma en de verschijningsvorm. Zij communiceren ook regelmatig met de omgeving over de voortgang van het proces.

2.1 Met het vaststellen van het ruimtelijk kader heeft de raad al ingestemd met de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

Het bouwplan is strijdig met het bestaande bestemmingsplan. Met het vaststellen van het ruimtelijk kader in juli 2019 heeft de raad op hoofdlijnen ingestemd met de beoogde ontwikkeling. Het ontwikkelingsplan is uitgewerkt binnen dat kader tot een haalbaar en gedragen plan. Dit ontwikkelingsplan dient als basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de kavels met regels voor de invulling.

De kavels worden los van elkaar ontwikkeld. 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 de erf afscheiding voor alle kavels middels een zelfde groene haag te worden vorm gegeven. De positie van de bestaande te behouden bomen en de nieuw te planten bomen worden ook vastgelegd.

2.3. 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 Molendijk 2a Rhooon

2.4 Het is van belang zo snel mogelijk de bestemming te wijzigen

Het schoolgebouw staat al vanaf begin 2018 leeg en blijkt kwetsbaar voor vandalisme. De verantwoordelijkheid voor het beheer van het gebouw is met de voorlopige koopovereenkomst tot aan het moment van de sloop overgedragen aan de initiatiefnemer. Regelmatig is er sprake geweest van overlast door inbraak en brandstichtingen door hangjongeren. De initiatiefnemer heeft diverse maatregelen getroffen. Desondanks heeft het gemeentelijke vastgoedbeheer regelmatig moeten ingrijpen vanwege de onrust over deze situatie in de omgeving. De snelle sloop van deze school is de beste oplossing. Vanwege fiscale-financiële risico's voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer is destijds gekozen de school pas te slopen nadat de bestemming is gewijzigd naar wonen.

Overleg gevoerd met

- Interne vak afdelingen

- betrokken bewoners in de omgeving

Kanttekeningen

1.1 Met dit voorstel worden niet alle bomen behouden.

Er is het maximale gedaan om zoveel mogelijk bomen te behouden en op te nemen in het plan. Niet alle bomen kunnen worden behouden. Een aantal is te klein en kunnen beter vervangen worden door passende nieuwe bomen. De groep watercipressen heeft geen status en kunnen zonder vergunning gekapt worden. Het zijn echter wel fraaie grote bomen. Er is daarom goed onderzocht of deze bomen gehandhaafd zouden kunnen worden. Het wortelpakket en de schaduw werking hebben echter een te grote impact op de ontwikkelmogelijkheden. Ter compensatie wordt wel een nieuw inrichtingsplan met nieuwe bomen geëist. De omgeving heeft hier mee ingestemd.

2.1 Hiermee wordt een definitieve invulling vast gelegd.

Met het wijzigen van het bestemmingsplan op basis van dit ontwikkelingsplan is een ander programma niet meer mogelijk. Op basis van eerdere studies voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk kader en de start- en koopovereenkomst is al gebleken dat dit de meest passende invulling betreft dat bovendien draagvlak heeft in de omgeving. Met de opbrengst van de grondverkoop van deze locatie wordt elders in Albrandswaard bijgedragen aan de realisatie van sociale woningen.

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. Opstellen realisatieovereenkomst
4. De bestemmingsplan procedure doorlopen.
5. Aanvragen bouwvergunningen na onherroepelijk bestemmingsplan
6. Herinrichting openbaar gebied (door ontwikkelaar)

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.

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. Bijlage 1 Ruimtelijk kader herontwikkeling schoollocatie de Meijlle te Rhooon - kopie.pdf
2. Bijlage 2 Herontwikkelingsplan 'de Meijlle' (Molendijk 2a Rhooon).12 mei.pdf
3. Bijlage 3 Bomeneffectanalyse Molendijk 2a Rhooon 7 mei 2020 - kopie.pdf
4. Bijlage 4 Advies verplantbaarheid iep - kopie.pdf
5. Bijlage 5 Draagvlak indicatie omgeving Meijlle - kopie.pdf
6. Bijlage 6 Brief omwonenden gewijzigde plan Molendijk 2a Rhooon - kopie.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Ontwikkelingsplan buurtinitiatief 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle'	Gemeenteraad: 5 oktober 2020	Zaaknummer: 7242

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 2 juni 2020,

overwegende, dat

In te stemmen met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle';

BESLUIT:

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan van het buurtinitiatief 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle';

2. In te stemmen met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle'.
