



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vorbereidingskrediet marktinitiatief woningbouw Achterdijk 5 en 7 te Rhoo	Commissie: 4 oktober 2016	BBVnr: 1088806
Portefeuillehouder: Goedknecht, M.C.C.	Gemeenteraad: 24 oktober 2016	Raadsvoorstelnr.: 1089372
e-mailadres opsteller: a.fenger@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp

Vorbereidingskrediet marktinitiatief woningbouw Achterdijk 5 en 7 te Rhoo

Geadviseerde beslissing raad

1. Een vorbereidingskrediet van € 12.500,- beschikbaar te stellen met als dekking de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven".
2. Het college opdracht te geven om de randvoorwaarden voor de bouw van 14 woningen aan de Achterdijk 5 en 7 te Rhoo nader uit te werken.

Inleiding

In augustus 2015 is er door Staal Makelaars B.V. te Made een principeverzoek ingediend om de mogelijkheden voor een verruiming van de bouwmogelijkheden op het perceel aan de Achterdijk 5 en 7 te Rhoo te onderzoeken. Hiervoor zijn de verschuldigde startleges van € 1.294,50 betaald om het verzoek in behandeling te nemen. Dit betekent dat wij een quickscan hebben uitgevoerd en mogelijkheden zien om de gewenste ontwikkeling nader te onderzoeken. Erik Van Erk Projectontwikkeling B.V. heeft hiervoor een planstudie laten opstellen.

Principeverzoek 'planstudie Woningen Achterdijk Rhoo'

Het voorgenomen plan is als bijlage 1 is gevoegd bij dit voorstel. De planstudie geeft een impressie weer wat in hoofdlijn de opzet is van het perceel aan de Achterdijk 5 en 7. Er worden in de planstudie 14 woningen in een erfachtige opstelling gerealiseerd. De kavels aan de Achterdijk zijn gesitueerd op ruime kavels van circa >1000 m². De kavels in de tweede lijn hebben een oppervlakte van circa < 1000 m².

Bestemmingplan 'Rhoo Dorp 2013'

Het geldende bestemmingplan voor het plangebied is Rhoo Dorp uit 2013. In het bestemmingplan is het plangebied, net als nu wenselijk, bestemd voor wonen. Van de 14 woningen die zijn voorzien zijn al 3 woningen bij recht toegestaan. Per saldo betekent dit een toename van 11 woningen. Het initiatief is op grond van het bestemmingplan niet mogelijk. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken zal het bestemmingplan gewijzigd moeten worden.

QuickScan

In een quickscan is gekeken naar een aantal aspecten die van belang zijn om überhaupt verder te gaan met dit initiatief. Twee sectorale aspecten zijn door Kuiper Compagnons nader onderzocht. Dat zijn toetsing naar de woningbehoefte en een check naar Bedrijven en Milieuzonering.

Woningbehoefte

De Ladder Duurzame Verstedelijking is doorlopen om de regionale woningbehoefte aan te kunnen tonen. Volgens de methodiek die wordt gehanteerd om de woningbehoefte aan te tonen zijn de voorgenomen 14 woningen passend binnen de woningbehoefte van gemeente Albrandswaard. Het bouwplan is opgenomen in de planmonitor en wordt afgestemd in regioverband.

Bedrijven en Milieuzonering

De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk indien onder andere wordt voldaan aan de VNG-richtafstanden. De ontwikkeling ziet op het toevoegen van 14 woningen in een gemengd gebied. Dit wil zeggen een gebied waarin verschillende functies zoals bedrijven, maatschappelijke functies, sportvoorzieningen en woningen samenkomen. De bedrijven kennen een maximale milieucategorie van 2 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De ontwikkeling vindt plaats in een gemengd gebied. Hierdoor kan een afstand van 10 meter worden aangehouden. Op grond van deze richtlijn bestaat er geen belemmering om de nieuw te bouwen 14 woningen te realiseren.

Uit de quickscan is gebleken dat we mogelijkheden zien het principeplan verder uit te werken. Dat heeft geresulteerd in een startovereenkomst die we met de initiatiefnemer aan willen gaan. Deze overeenkomst is als bijlage 2 ter kennisname bij dit voorstel gevoegd.

Beoogd effect

Het opstellen van randvoorwaarden en toetsen van de planvisie in het kader van de ontwikkeling van maximaal 14 woningen aan de Achterdijk 5 en 7 te Rhoon.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'

Woningbouw op deze locatie is al voorzien in het bestemmingplan. Het betreft een verruiming van het aantal woningen op de locatie.

Structuurvisie Albrandswaard 2025

De beoogde ontwikkeling past in de lijn van de ambitie 'Versterken Dorpshart Rhoon'.

Argumenten

1.1 Kosten anderszins verzekerd

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. In bijlage 3 "kostenraming" is de kostenraming opgenomen. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

2.1 Met de door de gemeente gestelde kaders kan de initiatiefnemer een planvisie opstellen.

De gemeente toetst de planvisie volgens het gebruikelijke toetsingskader uit de 'werkproces beschrijving marktinitiatieven'.

2.2 Wij zijn positief gestemd over de planvisie en willen dit plan in een volgende fase uitgewerkt zien.

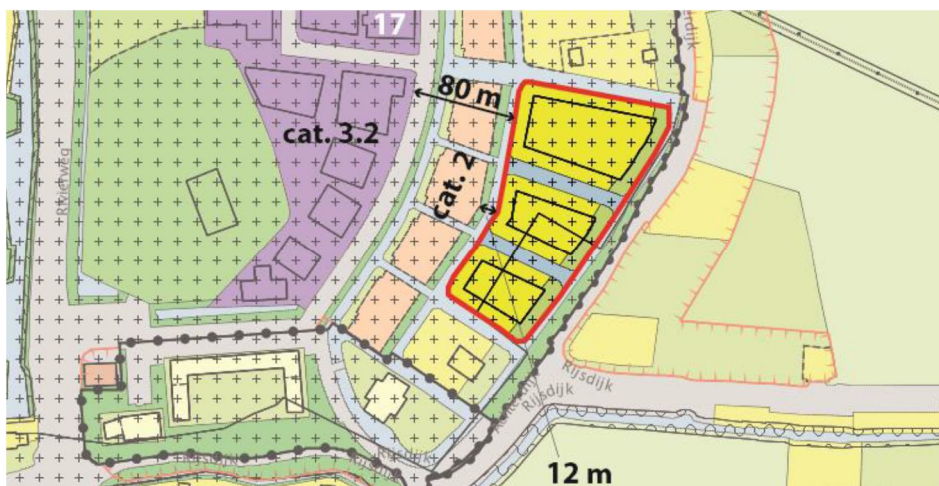
Na positieve besluitvorming kan de haalbaarheid worden aangetoond. Zo kan ook ingeschat worden of het plan uitvoerbaar is.



Kanttekeningen

Milieuozonering

1.1 De zogenoemde Eilandkavels hebben een maximale milieucategorie van 2. Dat betekent dat de afstand tussen de bedrijven en de naastgelegen woningen 'in principe' 30 meter dient te bedragen. Dit is in overeenstemming met de VNG-richtlijnen. Diezelfde richtlijnen maken het echter ook mogelijk om een zogenoemd 'stapje terug' te doen. In plaats van 30 meter kan dan een afstand van 10 meter worden aangehouden. Dit is alleen mogelijk indien de ontwikkeling plaatsvindt in een gemengd gebied. Het gebied waarin het plangebied ligt is aan te merken als een dergelijk gemengd gebied, - door de aanwezigheid van bedrijven, maatschappelijke functies, sportvoorzieningen en woningen. Door een 'stapje terug' te doen hoeft de afstand maar 10 meter te bedragen tussen de eventuele bedrijven op de eilandkavels en de nieuwe woningen aan de Achterdijk. De daadwerkelijke afstand bedraagt 12 meter waarmee een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ten opzichte van de eilandkavels. Ook de bedrijven worden daardoor niet gehinderd in de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten.



Afwijkingsmogelijkheid van de milieucategorie

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om na afwijking ook een bedrijf uit de milieucategorie 3.1 te staan. Deze milieucategorie is alleen mogelijk indien desbetreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met tot de nu toegelaten milieucategorie.

Startovereenkomst

De ontwikkelaar heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar van de percelen.

Uitvoering/vervolgstappen

Als u een positief besluit heeft genomen kan het plan verder worden uitgewerkt. De initiatiefnemer stelt een planvisie op. Wij toetsen en stellen een ontwikkelingsovereenkomst op. Hierin leggen we de afspraken vast rond de ontwikkelingsvisie met de gebiedsonderzoeken, toetsing, kostenverhaal zoals fondsbijdragen, bijdrage inrichting openbare ruimte en planschade.

Voor een nadere beschrijving van de vervolgstappen wordt verwezen naar de bijlage "werkwijze marktinitiatieven" die als bijlage 4 is gevoegd bij dit voorstel. De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

