

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Startovereenkomst voor het markt initiatief 'Dorpsdijk 115' te Rhoon.		Agendapunt:
Commissie:		emailadres opsteller: M.de.Brabander@Bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: B.Boender		Openbaar
BBV Kenmerk: 1340679	Raadsvoorstelnr:	Raadsbesluitnr

Onderwerp

Startovereenkomst voor het marktinitiatief 'Dorpsdijk 115' te Rhoon.

GEADVISEERDE BESLISSING

1. Het college de opdracht te geven het marktinitiatief 'Dorpsdijk 115' te onderzoeken;
2. Een voorbereidingskrediet van €10.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage;
3. Het beeldkwaliteitsplan Rhoon centrum van toepassing te verklaren voor de locatie Dorpsdijk 115.

Inleiding

De ontwikkelaar AKM-REALES B.V. heeft een initiatief ingediend voor het herontwikkelen van de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoon. De huidige leegstaande bedrijfsgebouwen van het voormalige Basita worden gesloopt om plaats te maken voor 22 levensloop bestendige en energie neutrale appartementen. Het plan past niet in het bestemmingsplan en zal daarom de marktinitiatieven procedure moeten doorlopen.

Beoogd effect

Het doel is middels het sluiten van de startovereenkomst de op te stellen planvisie verder te toetsen op haalbaarheid en draagvlak. Indien dit aangetoond kan worden kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan.

Relatie met beleidskaders

Structuurvisie Albrandswaard

De huidige situatie is een leegstaand kantoorpand, met een metalen constructie en blauwe kozijnen. Het pand oogt meer als entree voor een bedrijventerrein dan de entree naar een dorps winkelcentrum. Deze ontwikkeling is een kans om de entree van Rhoon vanaf de Groene Kruisweg de status te geven die het verdient. De ontwikkeling kan een versterking van het dorpshart betekenen indien de verschijningsvorm van de nieuwbouw aansluit op de gewenste 'chique' uitstraling.

Bestemmingsplan Rhoon Dorp

De huidige bestemmingen op de locatie zijn 'kantoor' en 'tuin'. De contouren van het bestaande gebouw en de huidige hoogte van 8 meter zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. De beoogde ontwikkeling past daardoor niet in het bestemmingsplan.

De locatie ligt ook voor een groot deel in de risico contour van een olieleiding die onder zuidzijde van de Groene Kruisweg loopt. Het is aan de initiatiefnemer om in overleg te treden met de leidingbeheerder om te bepalen of het plan in deze vorm haalbaar is.

Beeldkwaliteitsplan Rhooon Centrum

Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op de herontwikkeling van het centrum van Rhooon. In overleg met stedenbouw wordt geadviseerd dit beeldkwaliteitsplan ook voor deze locatie toe te passen. Op deze manier wordt de verbinding gelegd tussen de entree naar het centrum gebied aan de Groene Kruisweg en het winkelgebied.

In het beeldkwaliteit wordt ook ingespeeld op de gewenste 'dorpse' schaal door de grotere schaal van de nieuwe gebouwen in het centrum met architectonische elementen passend te maken. Dit wordt bereikt door de gevels op te delen in kleine geveldelen die refereren aan de historische dorpse bebouwing. Het voorliggende plan voor Dorpsdijk 115 heeft met 3 tot 5 lagen een relatief fors volume. Door de gevels uit te werken volgens de principes van het beeldkwaliteitsplan zal het plan zich vanzelfsprekend in de omgeving kunnen voegen.

Woonvisie 2016-2025

Dit voorstel voldoet aan doelstellingen van de woonvisie op de volgende punten;

- De kwaliteit van wonen en het woonmilieu worden verbeterd.
- De koop appartementen zijn geschikt voor doorstromers uit sociale huurwoningen, de oudere senior doorstromer op zoek naar een passende woonvorm.
- De woningen zijn geheel energieneutraal.

Argumenten

1.1 Het plan verbetert de ruimtelijke situatie 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 van Rhooon. Het leegstaande kantoorgebouw dat er nu staat heeft, afgezien van de bomen, nauwelijks ruimtelijke kwaliteit. Deze ontwikkeling is een kans om deze entree naar het centrum sterk te verbeteren.

Stedenbouw heeft het voorstel beoordeeld. De massa (3-5 lagen) wordt wel als 'fors' gezien maar dit kan middels de architectonische verschijningsvorm aanvaardbaar gemaakt worden. Stedenbouw heeft daarom voorgesteld het beeldkwaliteitsplan Rhooon Centrum toe te passen.

1.2 Het plan beantwoordt aan de ambitie van de Woonvisie.

Het plan beoogt woningen te realiseren in de middel dure sector en biedt daarmee kans voor doorstroming vanuit sociale woningen. De woningen zijn bovendien energieneutraal en levensloop bestendig.

1.3 De initiatiefnemer is een professionele partij.

Het huidige voorstel is al behoorlijk uitgewerkt. Het bureau heeft veel (lokale) ervaring met soortgelijke projecten en is bovendien in staat zelf het bestemmingsplan op te stellen. Dit geeft vertrouwen in het verdere verloop van de planvorming.

Zij willen op korte termijn al een participatie ronde starten met de omgeving. Deze wordt in staat gesteld om mee te denken over de verschijningsvorm van het plan.

1.4 Het doel is dat het plan de omgeving niet extra belast.

Dit heeft met name betrekking op het parkeren. In het huidige voorstel is daarom een ondergrondse parkeergarage opgenomen dat een groot deel van de parkeereis op eigen terrein kan verzorgen. Een klein deel is vooralsnog voorzien op straat. In de planvorming zal gezocht worden naar mogelijkheden om dit verder te optimaliseren. Hierbij wordt meegewogen dat met het verdwijnen van het huidige kantoorgebouw de parkeerdruk op de omgeving sterk afneemt.

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.

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 van het gehele marktinitiatieven proces worden vastgelegd in de startovereenkomst.

2.3 Kosten 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.

3.1 het beeldkwaliteitsplan biedt een goed kader voor de planuitwerking

Door het beeldkwaliteitsplan Rhooon Centrum voor deze ontwikkeling al in de startfase van toepassing te verklaren is er een vastgesteld toetsingskader dat de ontwikkelaar duidelijkheid biedt over de gewenste verschijningsvorm.

Het beeldkwaliteitsplan gaat met name over het 'uitvergroten' van de 'dorpse' schaal in het gevelbeeld. Hiermee wordt het relatief forse volume aan de Dorpsdijk meer vanzelfsprekend onderdeel van de omgeving. Een ander effect is dat uitstraling gaat refereren aan de bebouwing in het winkelgebied. Het winkelgebied wordt 'aangekondigd' bij de entree van Rhooon.

Kanttekeningen

1.1 De locatie is ooit aangewezen als een mogelijke locatie voor sociale woningbouw.

In het verleden is deze locatie aangewezen als zoeklocatie voor sociale woningbouw. In een later stadium is al gebleken dat dit lastig te realiseren is. Naast het slopen van de bestaande gebouwen zal er ook een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd moeten worden. Mede hierdoor is het voorgestelde aantal woningen in deze categorie noodzakelijk.

1.2 De parkeernorm wordt in het huidige voorstel nog niet gehaald.

In het huidige voorstel is er een te kort van een beperkt aantal parkeerplaatsen. Deze is oplosbaar maar dat zal dan deels ten koste gaan van het groen rond het gebouw. Voor de 22 woningen zijn 28 parkeerplaatsen in de garage beschikbaar. Op straat zijn nog eens 6 parkeerplaatsen voorgesteld.

Zij stellen ook voor om een collectieve auto beschikbaar te stellen voor de bewoners (en bij succes meer). Dit wordt vooralsnog niet meegewogen in de parkeereis. Het is echter wel een wenselijke ontwikkeling in het kader van het terugdringen van het autobezit. Dit zal daarom ten behoeve van dit project maar ook in het algemeen besproken moeten worden met de afdeling verkeer. De verwachting is dat dit in de toekomst vaker zal worden voorgesteld.

1.3 De locatie is deels gelegen in de risico contour van een olie persleiding onder de Groene Kruisweg. Net ten noorden van de locatie ligt een olie persleiding. De ontwikkeling valt deels binnen de risico contour. Langs de Groene Kruisweg bevinden zich echter meer woningen binnen deze contour. De ontwikkelaar dient met de leiding beheerder in overleg te treden om te zien of het realiseren van (dit aantal) woningen mogelijk is en onder welke voorwaarden.

2.1 met de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van het marktinitiatief. De gemeente zal een toetsingskader opstellen met de randvoorwaarden volgend uit het de beleidskaders en de locatie specifieke eisen gesteld door de afdeling stedenbouw, verkeer en milieu. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen die vervolgens opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.

Uitvoering/vervolgstappen

Tijdbalk globale planning marktinitiatief

Startleges	Startovereenkomst	Ontwikkelingsovereenkomst	Bestemmingsplan	Vaststellen
juni-18	okt-18	Jan -19	jan-19	Jan-20
	Rb	Rb		Rb

Rb = Raadsbesluit

Blijkt in de startfase een haalbaar en ambtelijk/maatschappelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Indien ingrepen in het openbaar gebied noodzakelijk zijn zal eveneens een realisatie overeenkomst worden gesloten. Na instemming door de raad zal vervolgens een bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Evaluatie/monitoring

Na het vaststellen en ondertekenen van de startovereenkomst toetst de gemeente de binnen de afgesproken planning aangeleverde planvisie op basis van een nog op te stellen toetsingskader.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van €10.000,- betreft de geraamde plankosten tot en met de ontwikkelingsovereenkomst. Dit voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Het voorbereidingskrediet is opgebouwd uit de volgende posten: Plankosten €10.000,-

Juridische zaken

De gemeente gaat een startovereenkomst aan met de initiatiefnemer over de kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en de plantoetsing door de gemeente.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure een communicatietraject worden ingezet met de direct omwonenden en belanghebbenden. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven op korte termijn de omgeving te betrekken in de vormgeving van het plan waarmee verwacht wordt een positieve betrokkenheid tot stand te brengen.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage 1: Tekening locatie Marktinitiatief 'Dorpsdijk 115 Rhoon'	1338929
Bijlage 2: Concept voorstel	1338931
Bijlage 3: BKP centrum Rhoon	1338927

Poortugaal, 23 augustus 2018

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de locosecretaris, de locoburgemeester,



Dick Mol



Marco C.C. Goedknecht