



VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 102221	Raadsvoorstel: 103245	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
		Paraaf controller: Akkoord		
		Datum Paraaf		Rob van der Stoep 1-8-2011 9:54:06

Onderwerp

Verplaatsen bedrijf Bos, herontwikkeling Rijsdijk

Geadviseerde beslissing:

- Het bijgevoegde ruimtelijk kader (102288) vast te stellen

Samenvatting:

Zoals bekend lopen er al sinds een aantal jaren gesprekken met de fam. Bos over de toekomst van hun manegebedrijf aan de Rijsdijk. Het bedrijf is inmiddels ingeklemd tussen de woningbouwlocatie Essendael en het industrieterrein Overhoeken en heeft geen binding meer met het landelijk gebied. In de gesprekken is nagegaan of verplaatsing van het bedrijf naar o.a. de ontwikkeling in het Binnenland mogelijk is. Duidelijk daarbij is dat verplaatsing staat of valt met de mogelijkheden tot herontwikkeling aan de Rijsdijk. Om nu duidelijkheid te geven aan het bedrijf wordt bijgaand voorstel gedaan om te komen tot kaderstelling voor de herontwikkeling van de gehele strook tussen Rivierweg en Achterdijk. Dit betreft een gebied wat groter is dan uitsluitend de locatie van manege Bos maar vormt wel een ruimtelijke eenheid. Voor de ontwikkeling van het gebied is ook een verzoek gedaan middels bijgaand schrijven.

Aan de hand van deze ruimtelijke invulling en de potentiële opbrengst kan het bedrijf een gefundeerde keus maken over de verplaatsing. Uiteindelijk zou het meegeven van de kaders ook kunnen leiden tot het niet verplaatsen van het bedrijf. Voordat de ruimtelijke kaders worden vastgelegd in een bestemmingsplan zal met de ontwikkelende partij die de fam. Bos heeft ingeschakeld sluitende afspraken moeten worden gemaakt.

Ruimtelijk kader

Het gebied ligt tussen de Rivierweg en Achterdijk en is een onderdeel van de lintstructuur langs de Rijsdijk. De locatie vormt tevens het overgangsgebied tussen de kern en het landelijk gebied en vraagt om markering van de grens van de bebouwde kom wen de verdere lintbebouwing in de polder. In dat kader ligt nu een ruimtelijk kader voor dat uitgaat van kleinschalige gestapelde bebouwing op de kruising Achterdijk/Rijsdijk en een kleinschalige gestapelde bebouwing als markant punt op de kruising Rivierweg/Rijsdijk/van Gogh allée.

Voor de bebouwing bij de kruising Rivierweg kan worden uitgegaan van een bebouwing in vier woonlagen waarbij de bovenste laag teruggeplaatst wordt van de gevel (goothoogte 12 meter, nokhoogte 15 meter). Qua uitstraling wordt voorgesteld aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van onder andere Villa Maja, het Medisch Centrum en Oral Care. Door deze beelden bij de binnenkomst van het dorp al te presenteren ontstaat een bebouwingsstructuur die herkenbaar wordt in de hele hoofdontsluitingsroute.

Voor de bebouwing op de kruising Achterdijk/Rijsdijk wordt voorgesteld uit te gaan van een tweezijdig georiënteerde bebouwing, een deel in de richting van de Rijsdijk en een deel in de richting van de Achterdijk, uitgevoerd in drie woonlagen met de vierde woonlaag in de kap waarbij een accent in verschijningsvorm op het kruispunt van de richtingen mogelijk moet zijn (goothoogte 12 meter, nokhoogte incidenteel 15 meter). Overigens wordt voor deze bebouwing uitgegaan van een halfverdiepte parkeerkelder waardoor ook de eerste woonlaag verbinding krijgt met het landschap. Immers deze locatie wordt ingesloten door de hoogliggende Rijsdijk. Ook de uitstraling van deze bebouwing geeft de klassieke waarde van de bebouwing aan de Rijsdijk goed weer. Ook wordt hierdoor de toekomstige bebouwing aan de Achterdijk verder aangesloten op de hele structuur en ontstaat een hoogwaardig gebied.



Voor de tussenliggende strook wordt voorgesteld deze te verkavelen met (half)vrijstaande woningen in twee lagen met markante kappen (goothoogte 7 meter, nokhoogte 12 meter) de verkavelingstructuur van de Rijsdijk. Hierbij wordt uitgegaan van diepe kavels waardoor bijgebouwen ook verder in het terrein geplaatst kunnen worden en er een open bebouwingsstructuur ontstaat.

Voorgesteld wordt om de verkeersstructuur zodanig aan te passen dat de huidige Rijsdijk tussen Rivierweg en Achterdijk aan de autoverkeerstructuur wordt onttrokken waardoor de boerderij op de dijk in een luw gebied komt te liggen wat weer aansluit op Essendael en de kavelbebouwing ter plaatse. De nieuwe Rijsdijk komt dan achter de boerderij te lopen wat overigens vanuit het verre verleden (rond 1700) ook de route was.

Markt

Uitgaande van de hierboven omschreven ruimtelijke kaders wordt door de ontwikkelende partij ingezet op realisatie van starterappartementen op de kruising Rivierweg en op seniorappartementen op de kruising Achterdijk. Met name de ligging van de laatste appartementen met direct zicht op het Buytenland is zeer in trek. Uit de eerste marktverkenning lijkt dat ook in deze economisch moeilijke markt er meer dan voldoende vraag is naar de woningbouw zoals nu wordt voorgesteld.

Ook is er nog steeds een grote behoefte aan betaalbare starterappartementen zodat ook hiervan de afzet vrijwel gegarandeerd is. De afzet van de (half)vrijstaande woningen zal moeizamer zijn, maar is vooral afhankelijk van de prijs/kwaliteit verhouding. Het betreft hier qua oppervlakte toch redelijk unieke percelen die dan ook in een groene setting tot hun recht kunnen komen.

Grondpositie

De gronden zijn middels optiecontracten en overdrachten voor het grootste gedeelte in eigendom bij de ontwikkelende partij. Voor een gedeelte van ca. 2.000 m² is de grond in eigendom bij de gemeente. Met de ontwikkelende partij zullen dan ook afspraken gemaakt moeten worden over de inbreng van deze grond. De boekwaarde van deze grond staat op dit moment op nihil. Overigens is deze grond nog wel opgenomen in de grondexploitatie Overhoeken 3 waardoor bij verkoop van deze grond het resultaat positief wordt beïnvloed

Proces:

Na vaststelling van de ruimtelijke kaders wordt met de partijen een overeenkomst gesloten. Hierdoor wordt zeker gesteld dat de gewenste ontwikkeling binnen de vastgestelde kaders mogelijk wordt. Ook is op dat moment voor de manege Bos duidelijk welke financiële mogelijkheden er zijn om te komen tot bedrijfsverplaatsing.

Doel:

Het doel van de vaststelling van de ruimtelijke kaders is het duidelijkheid verschaffen aan partijen op basis waarvan een gefundeerde afweging kan worden gemaakt ten aanzien van de bedrijfsverplaatsing

Betrokken belangen:

Met name het belang voor het bedrijf om duidelijkheid te krijgen voor hun bedrijfsvoering in de toekomst is leidend. Daarnaast geeft herontwikkeling van het gebied de mogelijkheid om tegemoet te komen aan wensen vanuit de markt om op deze locatie in woonbehoefte te voorzien.

Communicatie:

Voor de realisatie van het project zal in de overeenkomsten passages worden opgenomen over het opstellen van een communicatieplan door de ontwikkelende partij.

Kosten:

Om het project goed te kunnen gaan begeleiden is inzet van menskracht en middelen noodzakelijk. Dit betreft met name het opstellen van de overeenkomsten met de ontwikkelende partij. Conform de vastgestelde werkwijze wordt na vaststelling van de ruimtelijke kaders door de gemeenteraad een ontwikkelingsovereenkomst opgesteld. Voor het opstellen van deze overeenkomst dienen de financiële middelen beschikbaar te zijn.

De kosten voor het opstellen van deze overeenkomst worden geraamd op:

Projectleiding	€ 10.000,-
Contractvorming	€ 20.000,-
Planeconomie	€ 10.000,-
Civiele techniek	€ 10.000,-

Deze kosten worden ten laste gebracht aan de grondexploitatie Overhoeken 3. Zodra de gronden wordt de opbrengst van de gronden ook toegevoegd aan deze grondexploitatie. Deze aanpassing wordt bij de eerstvolgende herziening in de grondexploitatie verwerkt.

Evaluatie en controle:

Uitgaande van vaststelling van de ruimtelijke kaders zal aan de gemeenteraad ter consultatie de definitieve contracten worden voorgelegd en het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden

Bijlagen:

- 102288: Ruimtelijk kader voor de Rijdsdijk

Poortugaal, 16 augustus 2011

Het college van de gemeente Albrandswaard,
De secretaris, De burgemeester,



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann