



## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 99843	Raadsvoorstel: 103495	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	-------------------------	------------------	-----------------------	---------------------------------------

Paraaf controller:	Akkoord
Datum Paraaf	Annemarieke Ostojic-Hanssen 6-7-2011 10:36:54

**Onderwerp**  
Visie Molendijk

INGEKOMEN 23 AUG. 2011 / 45°

### Geadviseerde beslissing:

De concept-visie Molendijk in deze fase van opinievorming voor kennisgeving aan te nemen en vrij te geven voor inspraak.

### Proces:

Graag leggen we u in de fase van opinievorming de concept-visie Molendijk voor, die de belangrijkste uitgangspunten beschrijft die de basis gaan vormen voor de mogelijke ontwikkelingen in het gebied. Voorgesteld wordt in deze fase kennis te nemen van de visie. De visie Molendijk geven wij vervolgens voor inspraak vrij en leggen wij deze voor aan de bewoners en eigenaren in het gebied. De inspraakreacties zullen met u worden teruggekoppeld en de visie wordt ter besluitvorming aan u voorgelegd.

### DOEL

Doel van de visie is om op hoofdlijnen een ruimtelijk eindbeeld te geven voor het gebied Molendijk e.o. om ontwikkelingen in het gebied te kunnen sturen. De visie dient een stimulans te bieden aan particulieren om initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan realisatie van dit gewenste ruimtelijke eindbeeld. Een tweede doelstelling van de visie is om vooraf afstemming te zoeken met het provinciaal ruimtelijk beleid. Voor zover de visie strijdigheid oplevert met huidig provinciaal ruimtelijk beleid wordt de provincie verzocht de visie te betrekken bij de planvorming voor de tweede herziening van de provinciale verordening Ruimte.

### AANLEIDING

Voor het gebied Molendijk zijn diverse particuliere initiatieven bekendgemaakt bij de gemeente, waaraan op dit moment geen medewerking kan worden verleend als gevolg van het ontbreken van een ruimtelijke visie op het gebied en als gevolg van de vastgestelde bebouwingscontour in de provinciale verordening ruimte. Een visie Molendijk is opgesteld om in het gebied een ruimtelijk kader te bieden om de provincie te vragen de bebouwingscontour aan te passen en om regie te voeren op de gewenste ruimtelijke kwaliteit die in het gebied is te behalen. In de bijlage treft u "de visie Molendijk en omgeving", van de gemeente Albrandswaard.

### TOELICHTING

Het gebied Molendijk en omgeving is gelegen ten noorden van de Groene Kruisweg en metrobaan en ten noordoosten van de kern van Rhooen. Oorspronkelijk kende het gebied een agrarische functie met lintbebouwing aan de Molendijk. De afgelopen periode is de agrarische functie geleidelijk verdwenen en is steeds meer bebouwing toegevoegd. Hierdoor is een versnipperde ruimtelijke structuur ontstaan met enerzijds een landelijk en groen karakter en anderzijds een diversiteit aan (versturende) stedelijke functies. In het huidige bestemmingsplan Albrandswaard Noordwest uit 2004 heeft de gemeente de



ambitie uitgesproken de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken door (bedrijfs)bebouwing in het open gebied terug te dringen en het landelijke karakter van het gebied te versterken, onder andere door bosaanplant, zoals dat elders in de omgeving reeds gerealiseerd is. In de praktijk is daar binnen het plangebied nog niet veel van terechtgekomen. Het oorspronkelijke bosplan om een deel van de gronden in het plangebied als bos in te richten is door het ontbreken van financiële middelen niet meer actueel. Daarmee ontbreekt een directe aanjager voor de ontwikkeling van bos en is de ambitie uit 2004 niet meer haalbaar. Binnen de gemeente zelf zijn geen financiële mogelijkheden om tot bosinrichting te komen. Tegelijkertijd spelen in het plangebied een aantal concrete initiatieven:

- uitbreidingswensen (groene) bedrijven aan de Stationsstraat (Intratuin, Plantenhal, van Rosmalen);
- verzoeken om toepassing ruimte voor ruimteregeling;
- verzoeken tot toevoegen woningen in het lint;
- verzoek voor bestemmingswijziging voor de percelen met een bosbestemming.

Bovenstaande verzoeken zijn bij de gemeente in behandeling. Door het ontbreken van een duidelijke visie voor het gebied is het voor de gemeente lastig gebleken een goede ruimtelijke afweging te maken. Daarnaast zijn een aantal initiatieven strijdig met provinciaal ruimtelijk beleid. Het voorgaande is aanleiding geweest de visie Molendijk en omgeving op te stellen.

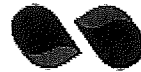
## **DE VISIE**

Het gewenste eindbeeld voor het gebied Molendijk is nader uitgewerkt in een visiekaart, bestaande uit twee mogelijke uitvoeringsvarianten.

De hoofdlijnen van deze visie:

1. behoud en waar mogelijk versterking van het groene karakter door behoud van gebieden met ruimtelijke kwaliteit: omgeving kasteeltuin, wonen in het groen aan de Bentincklaan, westzijde bebouwingslint Molendijk, de bosontwikkeling aan de noordoostzijde en leidingenstraat als groene zone;
2. het middengebied tussen Molendijk en Stationsstraat ontwikkelen tot nieuwe 'groen gebied' met dorpse en landelijke uitstraling, daarbij zijn twee varianten denkbaar:
  - a. variant 'weide':
  - b. variant 'bos'
3. de entree van het gebied vanaf de Rivierweg versterken door lintbebouwing;
4. het bebouwingslint aan de Molendijk Oost versterken door verdichting;
5. het bebouwingslint met incidentele woonbebouwing aan de Kleidijk behouden, geen nieuwe bebouwing toevoegen;
6. aan de oostrand van de Molendijk een tweede bebouwingslint mogelijk te maken in de vorm van landelijk wonen, waarbij twee varianten mogelijk zijn:
  - a. variant 'Weide': toevoeging van nieuwe woonbebouwing in een dubbelbebouwingslint aan de Molendijk, waarbij het bestaande weidelandschap als uitgangspunt wordt genomen en de ambitie tot bosaanplant wordt losgelaten.
  - b. variant 'Bos': toevoeging van nieuwe woningen in een bosrijke omgeving waarbij de situatie aan de Molendijk West gespiegeld wordt naar de Oostzijde, dat betekent tevens dat de aanleg van een extra ontsluitingslus mogelijk wordt;
7. ruimte bieden aan de groene bedrijven aan de Stationsstraat;

## **Kosten:**



De kosten voor het opstellen van de (ontwerp) visie Molendijk worden gedekt door het krediet dat door de raad beschikbaar is gesteld voor een op te stellen visie Molendijk.

#### **VERVOLG**

Het vaststellen van de visie Molendijk en omgeving is een eerste stap in het daadwerkelijk realiseren van de gebiedsvisie. Een tweede stap is de aanpassing van de provinciale bebouwingcontour ten gunste van een verbeterde ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Dan bestaat de mogelijkheid om de visie nader uit te werken en om binnen het plangebied planologisch medewerking te verlenen aan initiatieven binnen het plangebied Molendijk. Initiatiefnemers die bouwplannen hebben die passen binnen de visie worden uitgenodigd een initiatiefplan in te dienen zodat de gemeente kan bepalen of uitvoering van het project haalbaar is. Indien sprake is van een plan volgens variant 'b Bos' dient een integrale inrichtingsvisie te worden voorgelegd. Volgens een vaste interne procedure worden bepaald welke planologische procedure nodig is. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een traject van inspraak en een proceduretijd van een half jaar of langer. Bovendien spelen in het gebied nog diverse belemmeringen (externe veiligheid, archeologie etc.) die onderzocht dienen te worden om te kunnen bepalen of sprake is van een uitvoerbaar plan.

#### **VOORSTEL**

U wordt gevraagd de visie Molendijk voor de inspraak vrij te geven en voor te leggen aan de bewoners en eigenaren in het gebied. De inspraakreacties worden gebundeld in een verslag en aan U teruggekoppeld.

#### **Bijlagen:**

- 99875: visie Molendijk , boekje

Poortugaal, 12 juli 2011

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

Hans Cats

Mr. Harald M. Bergmann