99275

VISIE MOLENDIJK EN OMG

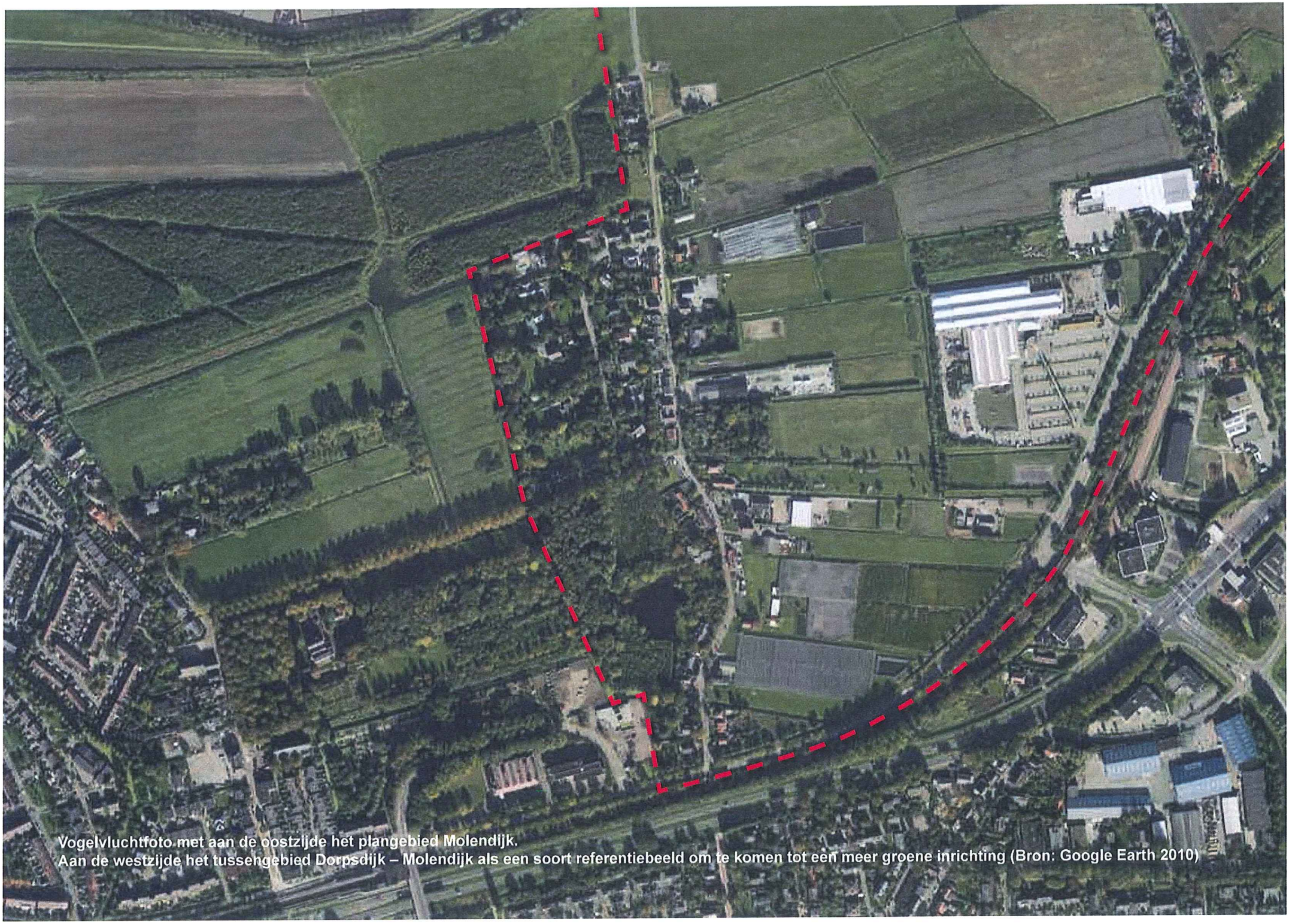
KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Gemeente Albrandswaard

Rotterdam, 30 mei 2011
103.312.01

INHOUDSOPGAVE

1.	**INLEIDING**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van de visie	1
1.3	Ligging gebied	1
1.4	Vigerend provinciaal beleid	3
1.5	Regionaal beleid	3
1.6	Gemeentelijk beleid	3
2.	**BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**	**5**
3.	**VISIE**	**7**
4.	**ALTERNATIEVE VISIE**	**11**
5.	**HOE NU VERDER**	**13**
	BIJLAGE	
	Alternatieve visie	



Vogelvluchtfoto met aan de oostzijde het plangebied Molendijk.
Aan de westzijde het tussengebied Dorpsdijk – Molendijk als een soort referentiebeeld om te komen tot een meer groene inrichting (Bron: Google Earth 2010)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebied Molendijk en omgeving is gelegen ten noorden van de Groene Kruisweg en metrobaan en ten noordoosten van de kern van Rhoon. 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 (verstorende) 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 (Bosplan Valckesteyn[1]). 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 bedrijven aan de Stationsstraat;
- 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.

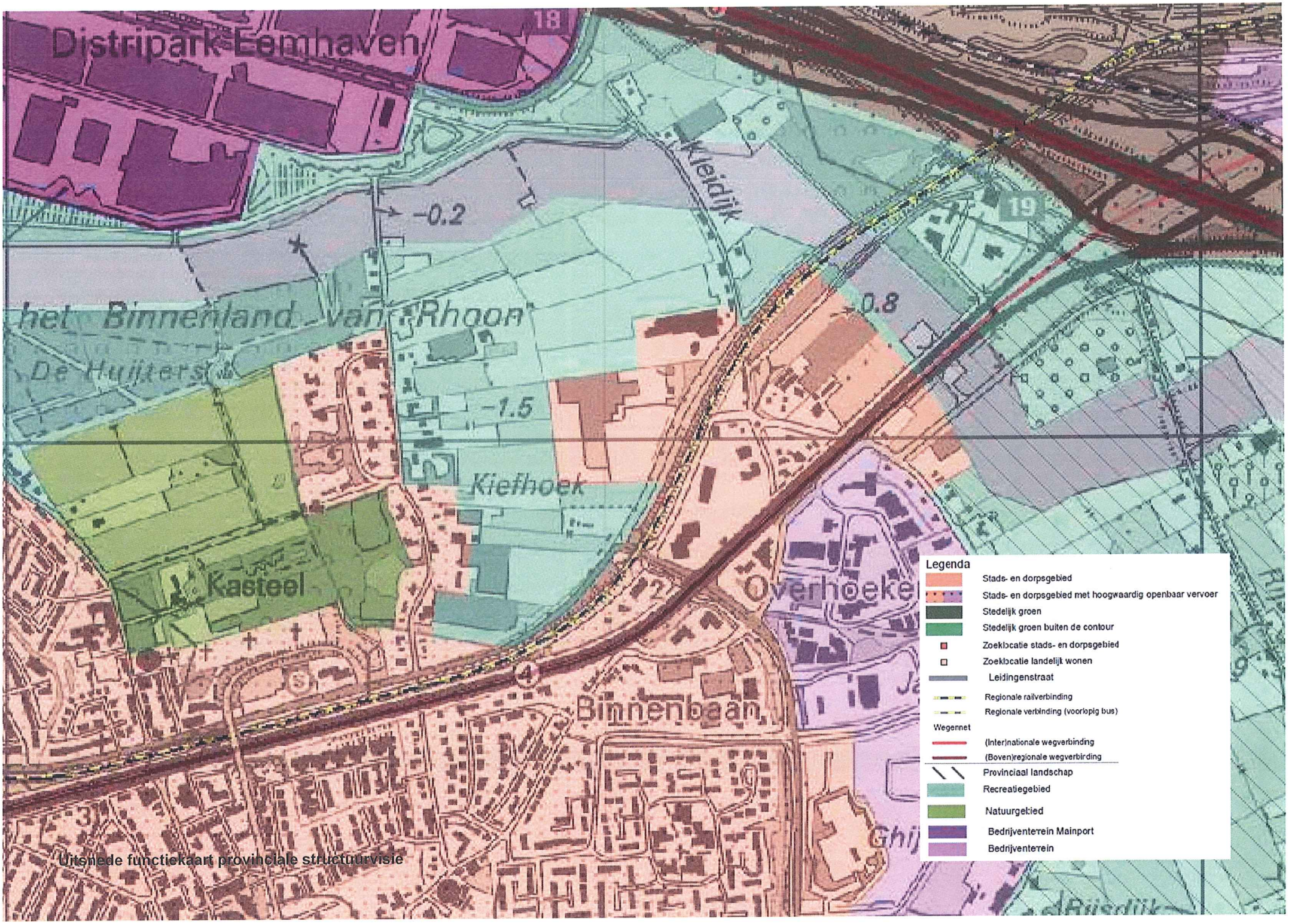
1.2 Doel van de visie

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 belangrijke 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.

1.3 Ligging gebied

Het gebied Molendijk is gelegen aan noordoostrand van Rhoon en wordt globaal begrensd door de metrolijn en Groene kruisweg in het zuiden, de snelweg A15 met daaraan grenzend het Distripark in het noorden en de A15 in het noordoosten.

[1] *Project van realisatie van 158 hectare bos in het kader van de herinrichting van IJsselmonde.*



Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie

1.4 Vigerend provinciaal beleid

In de provinciale Structuurvisie is het plangebied grotendeels aangeduid als recreatiegebied. Een deel van het plangebied, waaronder de Molendijk, is aangeduid als stads- en dorpsgebied.
Voor de gronden aangeduid als recreatiegebied is het beleid er op gericht deze gronden open en onbebouwd te laten en ruimte te bieden aan extensief recreatief medegebruik. Nieuwe bebouwing mag in beginsel alleen toegestaan worden op gronden met de aanduiding stads- en dorpsgebied (= bebouwingscontour zoals aangewezen in de Verordening Ruimte).

Het beleid uit de provinciale Structuurvisie is concreet uitgewerkt in de Verordening Ruimte van de provincie. Belangrijkste uitgangspunt van de Verordening in relatie tot de problematiek in het plangebied: geen nieuwe bebouwing op de gronden gelegen buiten de bebouwingscontour.

Op dit uitgangspunt is - onder voorwaarden - een aantal uitzonderingen mogelijk:
- de regeling ruimte voor ruimte (in ruil voor de sloop van kassen of gebouwen mogen onder voorwaarden één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd);
- de regeling landgoederen (bij aanleg 5 hectare nieuwe natuur mag landhuis worden gebouwd);
- kleinschalige bebouwing die passend is bij en ondersteunend is voor de recreatieve functie van het buitengebied is toegestaan.

Concluderend kan worden gesteld dat het provinciale beleid duidelijk aangeeft waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. In het geval de gemeente medewerking wil verlenen aan een aantal concrete initiatieven in het gebied dan is een aanpassing van de bebouwingscontour wenselijk. De provincie heeft in dit verband aangegeven welwillend te staan ten opzichte van aanpassing van de bebouwingcontour mits aantoonbaar sprake is van een verbeterde ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In dit verband is de uitkomst van deze visie mede bedoeld om na te gaan of een aanpassing van het provinciaal beleid mogelijk is.

1.5 Regionaal beleid

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (kortweg RR2020) bevat een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode 2005 tot 2020. De kern van het RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. Vertaald naar een drietal hoofddoelstellingen betekent dit dat geïnvesteerd moet worden in het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefomgeving, het versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief en het inspelen op de sociaal-culturele diversiteit, zodanig dat de sociale samenhang toeneemt.

1.6 Gemeentelijk beleid

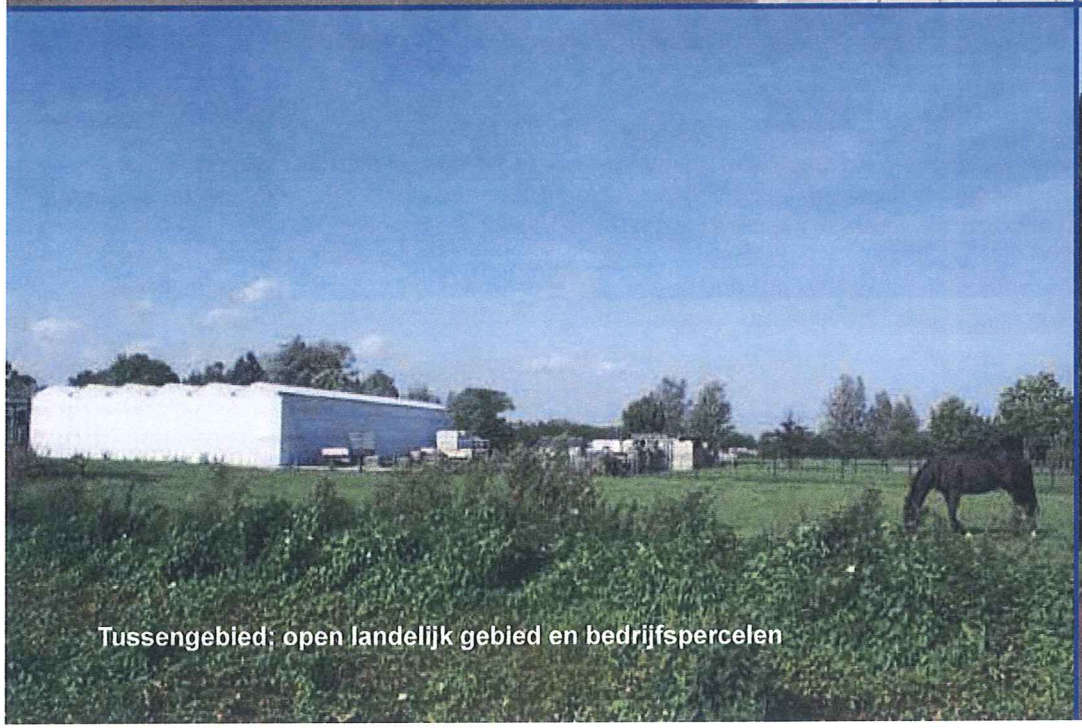
De gemeente heeft op 1 november 2004 de structuurvisie "Albrandswaard: Hoofdlijnen van beleid" vastgesteld. De ambitie voor de kernen is er op gericht de verschillende kernen onderscheidend te houden en de dorpse identiteit te bewaren. Voor het invullen van locaties in de kernen is de hoofdlijn van beleid om dat op contextuele wijze te doen.

Andere relevante hoofdlijnen uit de structuurvisie betreffen:
- Behoud en ontwikkeling van voorzieningen die het leven in het dorp aantrekkelijk houden en bijdrage tot de kwaliteit van het wonen;
- Behoud van de groene setting van Rhoon in de omgeving;
- Behoud karakteristieke polderdijken;
- Bedrijvigheid en bedrijventerreinen die passen bij het dorpse karakter.

Samenvattend kan gesteld worden dat de structuurvisie ruimte biedt aan ontwikkelingen binnen het plangebied die bijdragen aan versterking van het groene karakter van Rhoon, met als gewenst eindbeeld een dorpse en landelijke uitstraling.

West: De Molendijk

Oost: stedelijke functies (tuincentra)



Tussengebied; open landelijk gebied en bedrijfspercelen

Zuid: entreegebied

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het gebied Molendijk en omgeving is te omschrijven als een soort overgangszone van dorps naar landelijk gebied met een grote diversiteit aan functies. In het plangebied is een aantal deelgebieden te onderscheiden.

Het gehele gebied ten westen van de Molendijk is te omschrijven als landelijk en dorps en kent een hoge kwaliteit als groene omgeving met afwisselend bos, open weidegebieden en doorzichten. Door de aanwezigheid van het Kasteel van Rhoon is sprake van bijzondere landschappelijke waarden. Het karakteristieke bebouwingslint aan de Molendijk vormt aan de westzijde een logische afronding van dit groene landelijke gebied. De westzijde van de Molendijk bestaat hoofdzakelijk uit oudere bebouwing met vrijstaande woningen in een bosrijke omgeving. Deze lintbebouwing wordt gekarakteriseerd door afwisselende bouwvolumes, verspringende rooilijnen, oriëntatie op de weg en afwisseling in langs- en dwarskappen. De woningen zijn geschakeld of liggen vrijstaand. Ten noorden van de Kerklaan (omgeving Graaf Benticklaan) is sprake van een soort dubbel bebouwingslint met woningen op grote groene bospercelen: wonen in het bos.
Aan de oostkant kent de Molendijk een enkelzijdig bebouwingslint met een meer rommeling beeld. Karakteristieke lintbebouwing wordt daar afgewisseld met (agrarische) bedrijfspercelen en bijbehorende bebouwing in de vorm van loodsen en kassen.

Aan de oostzijde van het plangebied is sprake van meer stedelijk functies. Aan de Stationsstraat zijn drie 'groene' bedrijven (tuincentra) gesitueerd met een fors ruimtebeslag en verkeersaantrekkende werking. In de uiterste oosthoek van het plangebied is de Kleidijk gelegen, een karakteristiek dijklint met incidenteel enkele woningen.

In het gebied tussen de Molendijk en de groene bedrijven is sprake van een soort middengebied met afwisselend bedrijfspercelen en percelen met grasland (weidegebied). De ambitie om op de achterpercelen bos aan te planten is slechts incidenteel uitgevoerd. Op de achterpercelen aan de Molendijk zijn diverse bedrijfspercelen gelegen Percelen met forse bebouwing aan achterzijde betreffen de Molendijk 28, 30, 50 en 58.

Aan de zuidrand de Rivierweg / Stationsstraat bevindt zich de entree tot het gebied. Deze entreezone vormt een belangrijke toegangsroute richting de wijk Rhoon noord (Kasteel) en het centrum van Rhoon. Komende vanuit de Rivierweg is het met name de bedrijfsbebouwing in het middengebied zichtbaar en is de gewenste dorpse en landelijke uitstraling slechts beperkt zichtbaar.

Bosplan en Leidingenstraat
Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bos Valckesteyn. Dit bos is recent aangeplant en vormt de ruimtelijke scheiding tussen het havengebied en het noordelijk gelegen woon- werkgebied van Rhoon. Binnen het bosgebied is sprake van oorspronkelijke kavelpatronen, centraal gelegen delen in de vorm van een waterpartij of open ruimten. De randen van het bos dragen bij tot de oriëntatie en variatie in het bos. Ten noorden van het bos ligt de 100 meter brede buisleidingenstraat. In dit gebied is sprake van een langgerekte open ruimte dat het bos scheidt van het Distripark. Binnen dit gebied mag niet gebouwd worden.

VISIE MOLENDIJK - VARIANT A: WEIDE

3. VISIE

Het vertrekpunt voor de visie is het behoud van de bestaande kwaliteiten en die waar mogelijk verder te versterken. In het gewenste eindbeeld moet voor het gehele gebied sprake zijn van een dorps- en landelijk karakter. Concreet betekent 'behoud' het in stand houden van de karakteristieke bebouwingslinten Molendijk en Kleidijk en geen aantasting van het gebied ten westen van Molendijk. Versterking betekent vooral dat in het middengebied tussen de Molendijk en de groene bedrijven aan de Stationsstraat bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuw bos en/of groen wordt aangelegd. Tegelijkertijd zal de bestaande bebouwingsstructuur aan de Molendijk en Stationsstraat worden versterkt door hier ruimte te bieden aan nieuwe bebouwing. Deze nieuwe bebouwingsmogelijkheden dienen tevens als kostendrager voor het groene middengebied.

Het gewenste eindbeeld voor het gebied Molendijk is nader uitgewerkt in een visiekaart, bestaande uit twee varianten. 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. varant 'bos'
   Zie verder onder 7.
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;

In de herontwikkeling van het gebied geldt als belangrijke randvoorwaarde dat het gebied 'groener ' moet worden. Primair moet dat bereikt worden door aan de noordzijde de bosrand af ronden en als groene long door te trekken in het gebied tussen de Molendijk en de Stationsstraat. Het gebied moet hier een groen en landelijk karakter krijgen in de vorm van bosgebied dan wel grasland.

De op de visiekaart aangeven gebieden voor herontwikkeling zijn hierna nader toegelicht

Wonen in weide (variant a)
In de randzone tussen de 'toekomstige rode contour' en het bebouwingslint van de Molendijk wordt ruimte geboden aan vrijstaande woningen op de weides gelegen achter de bestaande percelen. Op grote ruime kavels kunnen hier maximaal 15 nieuwe woningen worden gebouwd. Toevoeging van nieuwe woningen is alleen mogelijk als daarvoor bestaande aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bovendien moet een deel van het perceel als weide (groen grasland begrensd door sloten) ingericht worden. De ontsluiting van de percelen dient plaats te vinden via de Molendijk, dus via de bestaande percelen.
Indien op bepaalde percelen geen bebouwing wordt gesloopt en/of grasland wordt aangelegd kan overwogen worden een groenfonds in te stellen. Eigenaren die conform de visie willen bouwen en niet slopen dienen een bijdrage in een groenfonds te storten. De gemeente kan vervolgens de middelen uit het groenfonds benutten om elders binnen het plangebied grondaankopen te doen ten behoeve van sloop van bebouwing en/of aanleg van nieuw grasland, water of landschap.

Wonen in bos (variant b)
In de randzone tussen de 'toekomstige rode contour' en het bebouwingslint van de Molendijk wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van boskavels. Anders dan bij variant a is hier sprake van een meer intergrale gebiedsontwikkeling waarbij een nieuwe ontsluitingslus zal worden aangelegd om de boskavels te kunnen aanleggen en ontsluiten. Het streefbeeld is om een gebied te ontwikkelen met dezelfde kwaliteit en opzet als het gebied tussen Molendijk Oost / Graaf Bentincklaan.
Uitgaande van deze bosrijke woonomgeving kunnen in het gebied Molendijk-West maximaal 19 boskavels met vrijstaande woningen worden toegevoegd. Daarnaast kunnen aan de zuidrand nog eens 6 woningen volgens het concept 'wonen in weide' worden toegevoegd. Totaal 10 woningen meer dan in variant a.

VISIE MOLENDIJK - VARIANT B: BOS

Toevoeging van nieuwe woningen is alleen mogelijk als daarvoor alle bestaande aanwezige bedrijfsbebouwing aan de Molendijk-Oost gesloopt wordt. Bovendien moet een deel van het perceel als bos ingericht worden. Ontwikkeling van deze variant is alleen mogelijk als sprake is van een integrale gebiedsvisie die in één keer moet worden gerealiseerd.

Wonen in het lint
Het oostelijk bebouwinglint aan de Molendijk biedt nog ruimte voor een beperkte verdichting. Uitgangspunt daarbij is dat het lint afgerond kan worden door open plekken in te vullen met individuele woningen. Uitgangspunt daarbij is dat een woonperceel een minimale breedte van 15 meter heeft en wordt begrensd door een sloot. Hierdoor zouden aan de Molendijk nog maximaal 8 woningen toegevoegd kunnen worden.
Dit beleid is deels overgenomen uit het bestemmingsplanregeling zoals geformuleerd in het vigerende bestemmingsplan Albrandswaard Noordwest.

Herontwikkeling zone groene bedrijven
Voor de bestaande bedrijven aan de Stationsstraat wordt een versterking van de bestaande functionele structuur voorgestaan. Concreet betekent dit dat het gebied aangewezen wordt als zone waar 'groene bedrijven' de ruimte krijgen. Groene bedrijven wil zeggen bedrijven gericht op de verkoop en kweek van bomen, planten als mede de verkoop hiervan in combinatie met de verkoop van tuinartikelen. Daarbij is tevens beperkte ruimte voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Voorwaarde daarbij is wel dat de voorterreinen een groene inrichting krijgen. Op die manier wordt beoogd de Stationsstraat een groener karakter te geven. Op basis van een inventarisatie van toekomstige uitbreidingswensen kan in het gebied maximaal 3.500 m2 b.v.o. aan bedrijfsruimte worden toegevoegd.

Entreegebied
De entree van het gebied Molendijk via de Rivierweg is tevens een belangrijke route richting het centrum. De huidige toegang tot het gebied is ruimtelijk niet sterk. Streefbeeld is dat bij binnenkomst in het gebied de route naar het centrum van een Rhoon een dorpse en landelijke uitstraling krijgt. Deze ambitie is deels te bereiken door het toevoegen van lintbebouwing aan de Stationsstraat volgens het princie 'wonen in wiede' (zie hiervoor). In de toekomst zou het de voorkeur verdienen de gehele route richting Viaductweg op te waarderen. In deze visie is daar vooralsnog geen rekening mee gehouden.

	Aspect		Benodigde informatie
1.	Geluid	Uit onderzoek moet blijken dat de woningen voldoen aan de Wet geluidhinder	Akoestisch onderzoek - Metrolijn - Eem- en Waalhaven Rotterdam - Rijksweg A15 - Groene Kruisweg
2.	Luchtkwaliteit	Aangetoond moet worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.	Luchtkwaliteitonderzoek (verwacht wordt dat die vrij eenvoudig van opzet kan zijn).
3.	Belemmeringen	Gevolgen realisatie bouwplan op in het gebied aanwezige kabels en leidingen, straalpaden, beschermingszones e.d.	Inventarisatiegegevens belemmeringen.
4.	Externe veiligeheid	Beschrijving van alle in de omgeving aanwezig bronnen die van invloed kunnen zijn op de woningbouw.	Aanwezigheid leidingen met een risicocontour, transportroutes gevaarlijke stoffen, Bevi-inrichtingen waarvan de invloedszone binnen het plangebied ligt.
5.	Milieuhinder bedrijven	Beschrijving aanwezige milieuhinderlijke bedrijven die op basis van de VNG brochure van invloed kunnen zijn op de woningbouw.	Overzicht bedrijven met een milieucontour in de omgeving of een complete bedrijvenlijst van de direct omgeving.
6.	Bodem	Inzicht in de bodemkwaliteit en de gevolgen voor de realisatie van het bouwplan	Bodemonderzoek.
7.	Watertoets	Beschrijving van de invloed van het bouwplan op het bestaande watersysteem + beschrijving aanwezige knelpunten + uitkomsten overleg waterschap en vertaling in het plan.	Waterplan, beschrijving bestaande en nieuwe situaties en uitkomsten overleg waterschap
8.	Archeologie en Cultuurhistorie	Beschrijving van (mogelijk) aanwezige waarden en de gevolgen die realisatie van het bouwplan hierop heeft.	Waardenkaarten en eventueel archeologisch onderzoek.
9.	Ecologie	Gevolgen realisatie bouwplan op de aanwezige natuurwaarden.	Ecologisch onderzoek.
10.	Mobiliteit	Gevolgen van het bouwplan op de verkeersafwikkeling in de omgeving en parkeeroplossingen.	Mobiliteitstoets
11.	Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)	Voor de herontwikkeling van de zone groene bedrijven is een DPO benodigd,	DPO
12.	Duurzaamheid	In hoeverre worden bij realisatie van het bouwplan duurzaamheidprincipe toegepast.	Gegevens over duurzaamheid
13,	Uitvoerbaarheid	Beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid + het kostenverhaal.	Anterieure overeenkomst, informatie over wijze waarop omwonenden worden geïnformeerd en betrokken en eventueel verslag gevoerde overleg + inspraak

4. HOE NU VERDER

Vervolgstappen Visie Molendijk
Het vaststellen van de visie Molendijk en omgeving is pas een eerste stap in het daadwerkelijk realiseren van de gebiedsvisie. Een belangrijke tweede stap is de aanpassing van de Verordening Ruimte door de provincie Zuid-Holland. De provincie is voornemens om in de zomer een herziening van de Verordening door te voeren.
De visie zal daartoe worden voorgelegd aan gedeputeerde staten met het verzoek de bebouwingscontour aan te laten aan passen in de verordening. Op dat moment is de weg vrij op 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 intergrale inrichtingsvisie te worden voorgelegd.
Volgens een vaste interne procedure worden bepaald welke planologische procedure nodig is. Daarbij dient rekening te woren gehouden met een proceduretijd van een half jaar of langer.
Bovendien spelen in het gebied nog diverse belemmeringen die onderzocht dienen te worden om te kunnen bepalen of sprake is van een uitvoerbaar plan.

In het hiernaast weergegeven schema is een overzicht gegeven van onderwerpen die onderzocht moeten worden alvorens medewerking kan worden verleend aan een bouwplan.