

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 112033	Raadsvoorstel: 112776	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Visie Molendijk

Geadviseerde beslissing:

- De Visie Molendijk vast te stellen.
- Uw besluit toe te sturen aan de provincie Zuid-Holland om de rode contour aan te passen.
- De Visie Molendijk mee te nemen in de actualisering van het bestemmingsplan Albrandswaard Noordwest.

Samenvatting:

Kern van de visie

- In het bestaande lint aan de Molendijk is het onder voorwaarden mogelijk om woningen toe te voegen.
- Een nieuw lint wordt mogelijk gemaakt vanaf de Molendijk langs de Stationsstraat richting de zone groene bedrijven. Dit nieuwe lint maakt de entree van Rhooon aantrekkelijk, benadrukt het lintkarakter van het gebied en vormt een buffer tegen verdere uitbreiding van de zone groene bedrijven. Ontsluiting van de woningen in het nieuwe lint gebeurt via de Stationsstraat.
- Herontwikkeling van de zone groene bedrijven houdt in dat beperkte ruimte is voor uitbreiding van bestaande bebouwing. Voorwaarde is dat de voorterreinen een groene inrichting krijgen. Op die manier krijgt de Stationsstraat een groener karakter. Op basis van een inventarisatie van toekomstige uitbreidingswensen kan in deze zone maximaal 3.500 m² b.v.o. aan bedrijfsruimte worden toegevoegd
- Mogelijkheid om een tweede lint toe te voegen achter de Molendijk, op twee manieren. Zie daarvoor de scenariokeuze.

Proces:

Aanleiding

Twee toekomstvarianten (de weide en bosvariant) zijn in 2011 voor het gebied opgesteld. Bij de behandeling van deze twee varianten heeft de gemeenteraad in september 2011 aangegeven de 0-variant (huidig bestemmingsplan) als variant op te willen nemen. De gemeenteraad heeft ook aangegeven meningen van inwoners, ondernemers en geïnteresseerden over de varianten te willen horen. Hiervoor zijn in totaal vier varianten opgesteld, twee ontwikkelvarianten en twee varianten op basis van het huidige bestemmingsplan:

1. Bosvariant, zoals door de gemeenteraad op 26 september 2011 besproken;
2. Weidevariant, zoals door de gemeenteraad op 26 september 2011 besproken;
3. Bestemmingsplan (nul-variant), deze variant geeft de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan weer;
4. Bestemmingsplan + variant, deze variant geeft de mogelijkheden weer van het bestemmingsplan zoals de raad deze in 2004 heeft aangenomen (met wijzigingsbevoegdheden en uit te werken deelgebieden).

Om de meningen van omwonenden en belanghebbenden over de varianten te horen zijn twee inloopavonden georganiseerd. Deze inloopavonden hebben op 26 januari en 9 februari 2012 plaatsgevonden. Ze zijn druk bezocht door bewoners, ondernemers en geïnteresseerden. Het college wil graag meewerken aan een aantal initiatieven in het gebied, om de ruimtelijke kwaliteit te

verbeteren.

Doel:

De Visie wordt opgesteld om (ontwikkel)initiatieven die bij de gemeente worden ingediend, te kunnen beoordelen en regie te kunnen voeren op het eindbeeld.

Betrokken belangen:

Er zijn meerdere initiatieven voor ontwikkelingen in het gebied bij de gemeente in behandeling genomen. Tijdens de inloopavonden en uit de reacties via internet en email is gebleken dat er voor- en tegenstanders zijn voor (woningbouw)ontwikkelingen in het gebied.

Belangenafweging:

De gemeente stelt met deze Visie randvoorwaarden voor (woningbouw)ontwikkelingen in het gebied. Onder voorwaarden maakt de gemeente ontwikkelingen mogelijk.

Scenario's:

1. Bosvariant, zoals door de gemeenteraad op 26 september 2011 besproken;
2. Weidevariant, zoals door de gemeenteraad op 26 september 2011 besproken;
3. Bestemmingsplan (nul-variant), deze variant geeft de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan weer;
4. Bestemmingsplan + variant, deze variant geeft de mogelijkheden weer van het bestemmingsplan zoals de raad deze in 2004 heeft aangenomen (met wijzigingsbevoegdheden en uit te werken deelgebieden).

Scenariokeuze en resultaat:

Het college wil graag meewerken aan een aantal initiatieven in het gebied, om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Gezien de opmerkingen en het karakter van de visie, stelt het college de Visie Molendijk voor.

Kern van de visie

- In het bestaande lint aan de Molendijk is het onder voorwaarden mogelijk om woningen toe te voegen.
- Een nieuw lint wordt mogelijk gemaakt vanaf de Molendijk langs de Stationsstraat richting de zone groene bedrijven. Dit nieuwe lint maakt de entree van Rhooen aantrekkelijk, benadrukt het lintkarakter van het gebied en vormt een buffer tegen verdere uitbreiding van de zone groene bedrijven. Ontsluiting van de woningen in het nieuwe lint gebeurt via de Stationsstraat.
- Herontwikkeling van de zone groene bedrijven houdt in dat beperkte ruimte is voor uitbreiding van bestaande bebouwing. Voorwaarde is dat de voorterreinen een groene inrichting krijgen. Op die manier krijgt de Stationsstraat een groener karakter. Op basis van een inventarisatie van toekomstige uitbreidingswensen kan in deze zone maximaal 3.500 m² b.v.o. aan bedrijfsruimte worden toegevoegd.
- Mogelijkheid om een tweede lint toe te voegen achter de Molendijk, op twee manieren.

Er zijn twee mogelijkheden om deze visie te realiseren, aangegeven door de cijfers 1 en 2 in de visiekaart:

1. De woningen achter het bestaande lint aan de Molendijk als tweede lint in één keer ontwikkelen. Indien de woningen in één keer ontwikkeld worden, kan elke woning een bijdrage leveren aan de nieuwe ontsluiting (1) en het verbeteren van de kwaliteit in het gebied. De nieuwe ontsluiting vindt plaats vanaf de Rivierweg waardoor de Molendijk niet extra wordt belast.
2. Een gefaseerde ontwikkeling van de woningen als tweede lint, afhankelijk van initiatieven die worden ingediend. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Molendijk (2). In deze

situatie zal de weidevariant zich organisch ontwikkelen. De mogelijkheid is aanwezig dat het tweede lint nooit volledig gerealiseerd wordt. Instellen van een groenfonds heeft geen toegevoegde waarde.

Aangezien het college geen onteigeningsprocedures wil starten in dit gebied en meerdere eigenaren grond in bezit hebben, is het in één keer ontwikkelen van het tweede lint niet realistisch.

Advies:

Het college adviseert de raad de Visie Molendijk vast te stellen door het tweede lint achter de Molendijk organisch te laten ontstaan. Dit betekent dat de ontsluiting van deze woningen via de Molendijk plaats vindt.

Communicatie:

Om de meningen van omwonenden en belanghebbenden over de varianten te horen zijn twee inloopavonden georganiseerd. Deze inloopavonden hebben op 26 januari en 9 februari 2012 plaatsgevonden. Ze zijn druk bezocht door bewoners, ondernemers en geïnteresseerden. Informatie en stukken zijn voor iedereen beschikbaar gesteld via de website van de gemeente. Reacties die op de inloopavonden zijn gegeven en via internet en email zijn ontvangen, zijn verwerkt in deze Visie Molendijk.

Kosten:

Haalbaarheid Visie Molendijk: insteek is dat de gemeente geen financiële middelen beschikbaar stelt voor de realisatie van de Visie Molendijk. De Visie wordt opgesteld om (ontwikkel)initiatieven die bij de gemeente worden ingediend, te kunnen beoordelen. Het instellen van een groenfonds om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren, is niet realistisch.

Bijlagen:

- 112088: Visie Molendijk

Poortugaal, 27 maart 2012

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



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann