

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 116100	Raadsvoorstel: 116264	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

### Onderwerp

Besluitvormende bespreking visie Molendijk

### Geadviseerde beslissing:

1. De variant 'Hoogstad' vast te stellen als basis voor de verdere uitwerking van de visie Molendijk;
2. De provincie te vragen de bebouwingscontour te verleggen conform de contour op de kaart;
3. De visie Molendijk op te nemen in de structuurvisie en;
4. De visie Molendijk in overleg met de eigenaren verder uit te werken en in de actualisatie van het bestemmingsplan Albrandswaard Noordwest op te nemen.

### Proces:

Dit jaar (2012) stelt de gemeente een toekomstvisie op voor Albrandswaard, als opmaat voor de structuurvisie. Voorafgaand aan het opstellen van de structuurvisie stelt de gemeente voor een aantal deelgebieden visies op. Deze visies worden integraal opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Eén van die deelvisies is de Visie Molendijk. Het gebied Molendijk en omgeving is te omschrijven als een overgangszone tussen dorps, stedelijk en landelijk gebied met veel verschillende functies.

### Doel:

Doel van de visie is om een ruimtelijk eindbeeld op hoofdlijnen te geven voor het gebied Molendijk. Particuliere initiatieven kunnen vervolgens beoordeeld worden aan de hand van de vastgestelde visie.

### Afgeronde fasen

Op 16 april 2012 heeft het college aan de raad een visie (112033 met als bijlage 112088) voorgesteld, op basis van de eerder opgestelde 'Weidevariant'. Tijdens de carrouselvergadering heeft de raad om meer informatie gevraagd over het draagvlak van deze visie. Deze informatie is in een memo (114490) aan de raad verstrekt.

### Huidige fase

Na de carrousel (16 april 2012) heeft een groot deel van de eigenaren op initiatief van de heer Hoogstad een alternatieve visie aangeboden, die het college heeft opgewerkt tot een vergelijkbare variant als op 16 april voorgesteld. De vraag aan de raad is nu om een keuze te maken tussen de eerder voorgelegde Weidevariant en variant 'Hoogstad'.

### Vervolgfasen

#### *Aanpassen rode contour*

Als de gemeente buiten de huidige rode contour ontwikkelingen mogelijk wil maken, is aanpassing van de rode contour door de provincie noodzakelijk. Hiervoor moet de gemeente

een verzoek richten aan de provincie. Uit eerdere contacten met de provincie is bereidheid gebleken om de contour aan te passen aan de ontwikkeling van de 'Weidevariant' en de variant 'Hoogstad'.

#### *Uitwerking voor structuurvisie en bestemmingsplan*

Na de keuze voor een variant wordt de visie verder uitgewerkt met de (opmerkingen van de) eigenaren en op haalbaarheid getoetst. De visie kan vervolgens opgenomen worden in de gemeentelijke structuurvisie. De afweging om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging op basis van de Visie Molendijk en Structuurvisie, hangt af van de vraag of een particulier initiatief ook bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering in dit gebied, met zowel aandacht voor de landschappelijke kwaliteit als de beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing. Waarborgen hiervoor moeten uitgewerkt worden in een beeldkwaliteitsplan en nadere bepalingen voor het sluiten van anterieure overeenkomsten (zie verder kosten). Voor die onderdelen, waarvoor de kwaliteitsverbetering is gegarandeerd, worden de planinitiatieven meegenomen in de actualisering van het bestemmingsplan Noordwest (2004), die doorlopen zal worden in aansluiting op de vaststelling van de structuurvisie eind 2012.

#### **Betrokken belangen:**

*Een visie geeft richting aan het maken van een goede ruimtelijke afweging*

Momenteel is er een aantal concrete initiatieven die bij de gemeente in behandeling. Door het ontbreken van een duidelijke visie voor het gebied is het voor de gemeente lastig een goede en gedragen ruimtelijke afweging te maken.

#### **Belangenafweging:**

Bewoners zijn in het gebied komen of blijven wonen vanwege het open karakter van het gebied. Met het presenteren van verschillende varianten in een eerdere fase waren de bewoners geen voorstander van extra woningen, een nieuwe weg of nieuw bos in het gebied. Een deel van de betrokkenen was voor het vaststellen van een visie voor de langere termijn. Een derde groep betrokkenen zag graag dat ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Na de laatste carrouselvergadering (16 april 2012) heeft een groot deel van de eigenaren in het gebied gezamenlijk een alternatieve visie opgesteld. Alle eigenaren waar ontwikkelingen plaatsvinden staan positief tegenover deze alternatieve visie. Bij de verdere uitwerking zullen de opmerkingen van de eigenaren afgewogen worden. Voor de eigenaren is het van belang dat in de verdere planontwikkeling niet van deze visie afgeweken wordt.

Voor de visie van de eigenaren is draagvlak. Daarmee is de kans groter dat de ontwikkelingen op termijn plaats zullen vinden en de gemeente daarmee de doelstelling haalt: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

#### **Ruimtelijke afweging**

1. Beide varianten ('Weidevariant' en 'Hoogstad') voldoen aan de ambitie van de gemeente
2. Beide varianten voegen ruimtelijke kwaliteit toe aan het gebied
3. In beide varianten wordt het dorpse en groene karakter behouden

4. In beide varianten wordt het lintkarakter versterkt
5. Beide varianten maken de entree van Rhooon aantrekkelijker en vormt de bebouwing langs de Stationsstraat een buffer tegen verdere uitbreiding van de zone groene bedrijven
6. In de variant 'Hoogstad' is de ontsluiting een voorwaarde voor ontwikkeling, dit geldt niet voor de 'Weidevariant'.

#### **Ad 1, 2, 3.**

Het vertrekpunt voor de visie is het behoud van de bestaande kwaliteiten die in het gebied aanwezig zijn (conform de ambitie uit het bestemmingsplan Albrandswaard Noordwest (2004)). Daarnaast gaan beide varianten uit van het toevoegen van woningen in het gebied, om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen verbeteren. Het precieze aantal woningen is in beide varianten nog niet vastgelegd. In principe geldt voor alle nieuwe woningen dat dit vrijstaande woningen zullen zijn, met een (nader te bepalen) minimale afstand tussen de woningen. Hiermee wordt gegarandeerd dat de nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij het karakter van het gebied.

#### **Ad 2.**

Landelijk karakter: beide varianten passen bij de ambitie van de gemeente op ruimtelijk beleid

In het bestemmingsplan Albrandswaard Noordwest (2004) heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en het landelijke karakter te versterken. Beide varianten voldoen aan deze ambitie.

#### **Ad 3.**

Groen: beide varianten versterken de groene omgeving

In beide varianten wordt meer groen toegevoegd aan het gebied. In de 'variant Hoogstad' zal dit meer bos zijn dan in de 'Weidevariant'.

#### **Ad 4.**

Lintkarakter: Beide varianten versterken het lint karakter

Beide varianten gaan uit van het doorzetten van de lintbebouwing vanaf de Molendijk langs de Stationsstraat. Dit nieuwe lint maakt de entree van Rhooon aantrekkelijk, benadrukt het lintkarakter in het gebied en vormt een buffer tegen verdere uitbreiding van de zone groene bedrijven.

#### **Ad 5.**

Groene bedrijven: Beide varianten maken herontwikkeling van de zone groene bedrijven mogelijk

De ontwikkeling van een zone voor groene bedrijven houdt in dat er 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.

#### **Ad 6.**

Ontsluiting: in 'Weidevariant' onzeker, in 'variant Hoogstad' voorwaarde voor ontwikkeling

Ontsluiting van de woningen in het nieuwe lint bij de 'Weidevisie' gebeurt ofwel via de Molendijk, ofwel via een nieuwe ontsluiting midden door het gebied. De haalbaarheid van deze ontsluiting hangt af van de medewerking van alle eigenaren.

Voor de ontsluiting binnen de 'variant Hoogstad' geldt dat de weg aangelegd wordt voordat woningen gebouwd kunnen worden, met uitzondering van de woningen die via de Stationsstraat ontsloten worden.

**Juridische aspecten:**

De percelen die toegevoegd worden voor woningbouw aan de Molendijk, kunnen kopers inrichten volgens de bestaande regelgeving. Voor de percelen die toegevoegd worden buiten de Molendijk gelden die regels niet. In het bestemmingsplan zullen regels opgenomen worden om het tussengebied open te houden en zo het karakter van het gebied niet te wijzigen.

In beide varianten maken aanwezige bedrijfsbebouwing aan de Molendijk-Oost plaats voor woningen. In beide varianten zal dit niet gedwongen gebeuren. Voor beide varianten past de gemeente geen onteigeningsprocedure toe.

**Communicatie:**

Op 26 januari en 9 februari hebben betrokkenen hun mening kunnen geven op de plannen tijdens inloopavonden. Of en zo ja hoe de reacties zijn verwerkt in de visie kunt u lezen in de bijlage. Op 24 mei heeft een informatieavond plaatsgevonden over de variant Hoogstad. Op hoofdlijnen zijn de eigenaren akkoord met de visie. In de verdere planvorming zal specifiek gekeken worden naar de opmerkingen van de eigenaren, zodat deze zo goed mogelijk vastgelegd kunnen worden in het bestemmingsplan.

**Kosten:**

De gemeente betaalt niet mee aan de ontwikkeling van het gebied Molendijk. Na de keuze voor een variant wordt de visie verder uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst. Daarbij wordt nader uitgewerkt hoe eigenaren kunnen meebetalen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit via een overeenkomst of een afdracht aan een groenfonds. Dit is van toepassing op eigenaren die bebouwing toevoegen en niet of onvoldoende bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sanering van (bedrijfs)bebouwing en aanleg van groen, infrastructuur en water. De gemeente kan de middelen uit het groenfonds benutten om elders binnen het plangebied ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Uitgangspunt is dat beide varianten organisch ontwikkeld worden en de gemeente pas in actie komt als dit opportuun is:

- de visie zet aan tot private investeringen in kwaliteit
- de gemeente geeft met de visie aan een kwaliteitsprong te willen, maar zal pas in actie komen op het moment dat dit publieke belang samenvalt met een privaat belang.
- door inzet van middelen uit het groenfonds kan de gemeente een privaat initiatief mogelijk maken of versterken.

**Evaluatie en controle:**

Via structuurvisie, bestemmingsplan en college via beeldkwaliteitplan en eventuele anterieure overeenkomsten

**Bijlagen:**

- 112088: Visie Molendijk
- 114490: Visie Molendijk
- 116110: Variant Hoogstad (origineel)
- 116119: wiede variant
- 116120: Hoogstad variant

Poortugaal, 19 juni 2012

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



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann