

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 133143	Raadsvoorstel: 133345	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Vaststelling Beeldkwaliteitplan Molendijk & aangaan Ontwikkelingsovereenkomst

Geadviseerde beslissing:

1. Het Beeldkwaliteitplan Molendijk vast te stellen;
2. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij de Planvisie en Ontwikkelingsovereenkomst voor de bouw van twee woningen aan de Molendijk;
3. Een voorbereidingskrediet van €17.680,- beschikbaar te stellen om de Planvisie uit te werken in een Ontwikkelingsplan;
4. De door het college opgelegde geheimhouding conform artikel 25 lid 2 van de gemeentewet te bekrachtigen, ten aanzien van de Ontwikkelingsovereenkomst;

INLEIDING

Op 18 maart 2013 besloot de gemeenteraad een Beeldkwaliteitplan te ontwikkelen voor de Molendijk. Ook verleende de gemeenteraad op 18 maart een voorbereidingskrediet om het plan voor de ontwikkeling van twee woningen aan de Molendijk nader uit te werken. Volgens dit besluit ontvangt de raad hierbij het concept Beeldkwaliteitplan Molendijk ter vaststelling (bijlage 1). Ook is de bouw van twee woningen uitgewerkt tot een Planvisie (bijlage 2). Het college heeft de Planvisie goedgekeurd en op basis daarvan is een Ontwikkelingsovereenkomst opgesteld (bijlage 3, onder geheimhouding).

BEOOGD EFFECT

- 1) Na vaststelling fungeert het Beeldkwaliteitplan Molendijk als toetsingskader voor de (toekomstige) ontwikkelingen aan de Molendijk;
- 2) De Planvisie uitwerken naar Ontwikkelingsplan zodat na goedkeuring daarvan een vergunningsaanvraag kan worden ingediend voor de bouw van twee woningen aan de Molendijk;
- 3) Dekking voor de plankosten die gemoeid zijn met het nader uitwerken van de Planvisie tot Ontwikkelingsplan;
- 4) Door geheimhouding voorkomen dat de onderhandelingen worden geschaad.

ARGUMENTEN

- 1) Argumenten voor het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan Molendijk
 - a) Het Beeldkwaliteitplan Molendijk beschrijft de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en openbare ruimte aan de Molendijk en maakt inzichtelijk welke ontwikkelingen mogelijk zijn;
 - b) Het Beeldkwaliteitplan heeft toekomstwaarde want het fungeert los van de mogelijk toekomstige visies op het achterliggende gebied als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen aan de Molendijk;

- c) Het Beeldkwaliteitplan is een gedragen plan want het is gemaakt nadat eerst een inspraakavond met bewoners van de Molendijk heeft plaatsgevonden. Bewoners hebben aangegeven drie verschillende sferen te zien aan de Molendijk (verschillende bebouwingstypologieën en verschillende ruimtelijke karakteristieken) en erg ruimdenkend te staan tegenover een verscheidenheid aan architectuur voor nieuwe ontwikkelingen.
- 2) Argumenten voor uitwerken tot een Ontwikkelingsplan
De ingediende Planvisie is getoetst aan het onder beslispunt 1 vastgestelde Beeldkwaliteitplan. Het plan heeft voldoende ruimtelijke kwaliteit en is wenselijk. Ook is de Planvisie voorzien van een goede onderbouwing en wordt daar (financieel) haalbaar geacht;
- 3) Argumenten voor het verlenen van een krediet voor het uitwerken van de Planvisie
Het is noodzakelijk een krediet te verlenen want voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluiten we een Ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer.
- 4) Argumenten voor geheimhouding
In de Ontwikkelingsovereenkomst zijn bedragen en gegevens opgenomen die het onderhandelingsproces kunnen schaden wanneer deze openbaar worden gemaakt. Volgens de wet (Artikel 10 Wet Openbaarheid van Bestuur) dient het verstrekken van informatie achterwege te blijven om de persoonlijke levenssfeer te eerbiedigen. Om deze reden leggen wij geheimhouding op ten aanzien van de Ontwikkelingsovereenkomst en stellen uw raad voor deze geheimhouding te bekrachtigen. Openbaarmaking van namen, maar ook van financiële gegevens en door partijen geformuleerde voorwaarden schaden de privacy van een initiatiefnemer.

KANTTEKENINGEN

- 1) Kanttekeningen voor het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan Molendijk
- a) De bestaande kwaliteiten zijn zo objectief mogelijk vastgesteld door de mening van de stedenbouwkundige én de beleving van de kwaliteiten van de Molendijk van de bewoners en ontwikkelende partij mee te nemen;
- b) Het uitgangspunt is dat wanneer de Visie Hoogstadt op het achterliggende gebied wordt uitgewerkt het onderscheid tussen dit gebied en de Molendijk zelf in stand blijft. De Molendijk is een dijklint en zal in de toekomst als zodanig herkenbaar blijven en niet opgaan in een nieuwe ruimtelijke uitwerking van het achterliggende gebied;
- c) Bewoners van de Molendijk hebben duidelijk aangegeven ruimdenkend tegenover de architectuur van nieuwe bebouwing te staan maar geven daarbij als kanttekening mee dat:
- i) De voorkeur uitgaat naar gebouwen van 1 laag + kap maar dat uitzonderingen zijn toegestaan;
 - ii) forse gebouwen verder naar achteren moeten staan om de ruimtelijke impact te beperken;
 - iii) het niet wenselijk is om meerdere grote gebouwen* naast elkaar te ontwikkelen omdat dat ten koste zou gaan van de diversiteit en het te veel afwijkt van bestaande bebouwingsomvang;
 - iv) 2^e lijns bebouwing niet toe gestaan is (geen woonhuis achter een woonhuis)

Deze punten zijn uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Molendijk

* Op basis van stedenbouwkundig advies is bepaald dat woningen met een footprint boven 120m² als grote woning worden beschouwd.

2) Kantttekeningen voor het uitwerken van de plannen in een Ontwikkelingsplan

- a) De Planvisie wijkt af van de eis in het (onder beslispunt 1 vastgestelde) Beeldkwaliteitplan dat percelen over de GEHELE breedte aan de Molendijk grenzen (p.10 Beeldkwaliteitplan). Op basis van stedenbouwkundig advies is het college van mening dat gezien de oriëntatie van de woningen en de inrichting van het terrein dit niet tot een significante afwijking van het Beeldkwaliteitplan leidt en het niet ten koste gaat van de beoogde ruimtelijke kwaliteit;
- b) De gewenste ontwikkeling van deze twee woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de Ontwikkelingsvisie kan de uitgebreide WABO procedure worden opgestart;
- c) Met het verstrekken van een krediet voor het opstellen van een Ontwikkelingsplan onderschrijft de raad de keuze voor de locatie en de voorgestelde functie. Als straks een ruimtelijke procedure doorlopen wordt om de bouw van twee woningen mogelijk te maken kan de raad daar - volgens de werkwijze Marktinitiatieven- niet meer op terugkomen.

FINANCIËN

Het krediet wordt aangevraagd op basis van uw budgetrecht. Het voorbereidingskrediet wordt onttrokken aan de post 'reserve ontwikkelingsprojecten'. Het onttrokken bedrag is gelijk aan het bedrag dat in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer en wordt na het afsluiten van de Ontwikkelingsovereenkomst teruggestort in de pot 'reserve ontwikkelingsprojecten'.

COMMUNICATIE

Voor de communicatie met directe omwonenden en belanghebbenden wordt als onderdeel van de Ontwikkelingsvisie een communicatieplan opgesteld door de initiatiefnemer. De verantwoordelijkheid voor goede communicatie rond het project ligt bij de initiatiefnemer. Na ondertekening van de Ontwikkelingsovereenkomst wordt een begin gemaakt met de ruimtelijke procedure voor de bouw van de twee woningen. Tijdens de ruimtelijke procedure verzorgt de gemeente de communicatie aan betrokkenen volgens de hier voor geldende wettelijke verplichtingen.

UITVOERING

Het verdere procesverloop gaat volgens de procedure Marktinitiatieven. De gemeente heeft bij deze ontwikkeling een faciliterende rol.

BIJLAGEN

1. CONCEPT BEELDKWALITEITPLAN MOLENDIJK D.D. AUGUSTUS 2013
2. PLANVISIE BOUW 2 WONINGEN AAN DE MOLENDIJK
& [ONDER GEHEIMHOUDING]
3. ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST BOUW TWEE WONINGEN MOLENDIJK

- 133235: Bijlage 2 Planvisie Molendijk (deel 1 van 6)
- 133238: Bijlage 2 Planvisie Molendijk (deel 2 van 6)
- 133231: Bijlage 3 GEHEIM concept Ontwikkelingsovereenkomst Molendijk
- 133244: Bijlage 2 Planvisie Molendijk (deel 4 van 6)
- 133245: Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Molendijk
- 133247: Bijlage 2 Planvisie Molendijk (deel 6 van 6)
- 133248: Bijlage 2 Planvisie Molendijk (deel 3 van 6)
- 133249: Bijlage 2 Planvisie Molendijk (deel 5 van 6)

Poortugaal,

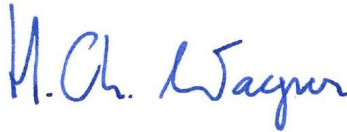
Het college van de gemeente Albrandswaard,

De secretaris,

De burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner