

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 123891	Raadsvoorstel: 124908	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	--------------------------	--

### Onderwerp

Vorbereidingskrediet bouw twee woningen Molendijk

### Geadviseerde beslissing:

1. initiatiefnemers te verzoeken de variant 'Hoogstadt ' voor het gehele Visie Molendijk uit te werken in stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden op hoofdlijnen;
2. met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten om in aansluiting op besluitpunt 1 en in afstemming met de gehele Visie, voor de twee woningen aan de Molendijk (zie bijlage 1) de stedenbouwkundige, landschappelijke randvoorwaarden nader uit te werken;
3. een voorbereidingskrediet van €9.000,- beschikbaar te stellen, onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven", om de randvoorwaarden voor de bouw van twee woningen in deelgebied uit de bijlage "plangebied", nader uit te werken.

### INLEIDING

#### Rode contour

Op 3 juli 2012 is de visie Molendijk door de raad vastgesteld. Om de bouw van de woningen uit de visie Molendijk mogelijk te maken moet de provincie de rode contour verleggen. Dat besluit is nog niet genomen. De rode contour is de provinciale grens tussen bebouwd en landelijk gebied. Buiten de rode contour mag niet gebouwd worden.

#### Het plan

Het voornemen is om twee van de in totaal vier woningen alvast te bouwen op het perceel uit bijlage "plangebied ". Deze twee woningen liggen aan de bestaande Molendijk en daarmee binnen de bestaande rode contour. Het terugbouwen van één woning in het lint past in het huidige bestemmingsplan, maar het toevoegen van een tweede woning in het lint niet. De wijzigingsbevoegdheid voor het college heeft de provincie destijds uit het bestemmingsplan geschrapt omdat de ruimtelijke kwaliteit van het dijklint onvoldoende was geborgd.

We stellen de raad voor een nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid van een bestemmingsplan wijziging te onderzoeken.

#### De Werkwijze

Op dit plan is de werkwijze voor marktinitiatieven van toepassing. Deze bestaat uit drie fasen. Dit initiatief bevindt zich in de eerste fase (initiatieffase). In deze fase vragen we de raad of het wenselijk is een initiatief voor een locatie nader te onderzoeken en een overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken. De bijlage "werkwijze marktinitiatieven" omschrijft welk besluit de raad in iedere fase neemt.

### BEOOGD EFFECT

Het opstellen van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van twee woningen aan de Molendijk.

### ARGUMENTEN

1. Het bouwplan maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van de visie Molendijk. De visie Molendijk is een globaal plan wat verder uitgewerkt moet worden in stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden met beeldkwaliteit. Deze zijn nog niet opgesteld. Om het

- bouwplan van de twee woningen in perspectief te kunnen plaatsen tot de visie Molendijk, moeten er stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden op hoofdlijnen voor dit gehele gebied komen. Zo borgt de gemeente de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.
2. Op het perceel uit de bijlage "plangebied" stonden een kas met bijgebouwen en een woning. Deze zijn allemaal gesloopt. De sloop van de kassen levert ruimtelijk gezien veel meerwaarde op. Momenteel ligt het perceel braak. De bouw van twee woningen kan de ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst borgen door de woonfunctie. Om dit te borgen en het plan voor de twee woningen van voldoende afwegingskader te voorzien, is het noodzakelijk uitgewerkte stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden voor dit perceel op te stellen.
  3. Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. In de bijlage "kostenraming" is de kostenraming opgenomen. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluiten we een overeenkomst met de initiatiefnemer (zie bijlage startovereenkomst).

#### **KANTTEKENINGEN**

Na sloop van de voormalige bebouwing heeft de eigenaar al werkzaamheden voor de uiteindelijke inrichting van het terrein willen verrichten. Daarvoor was een aanlegvergunning aangevraagd. Tegen deze aanlegvergunning is in 2011 met succes bezwaar gemaakt.

#### **FINANCIËN**

Het voorbereidingskrediet van € 37.000,- euro wordt onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven" van het Meerjaren Ontwikkel programma (MPO), vastgesteld door de raad op 2 juli 2012. Dit bedrag is gelijk aan wat er in rekening gebracht wordt bij de initiatiefnemers op basis van een overeenkomst. Het bedrag wordt daarna teruggestort bij de post "reserve ontwikkelingsprojecten". In de bijlage `kostenraming` is de kostenraming opgenomen.

#### **COMMUNICATIE/BURGERPARTICIPATIE**

Bij voortgang van het project zal een communicatietraject worden voortgezet met de direct omwonenden en belanghebbenden van de visie Molendijk. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd onder supervisie van de gemeente. Voordat het bouwplan ingediend wordt zal de ontwikkelaar met de grondeigenaren en omwonenden van de visie Molendijk het voornemen voor de twee woningen besproken hebben.

#### **UITVOERING**

De vervolgstappen vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven". De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

**Bijlagen**

- 124178: Bijlage 1 Plangebied uitgewerkte randvoorwaarden Molendijk
- 124184: Bijlage Werkwijze marktinitiatieven
- 124185: Bijlage 3 Startovereenkomst twee woningen oostzijde Molendijk
- 124194: Bijlage 4 Kostenraming projecten
- 124906: Memo aan de gemeenteraad over visie Molendijk

Poortugaal, 5 februari 2013  
Het college van de gemeente Albrandswaard

De secretaris,



Hans Cats

De burgemeester,



Ger J. van de Velde-de Wilde