

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 110947	Raadsvoorstel: 111605	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Vaststelling stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling terrein Rijdsijk 95 en omgeving

Geadviseerde beslissing:

- Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteit de invulling van het gebied vast te stellen
- Het college opdracht te geven tot contractvorming met de ontwikkelaar
- Het college opdracht te geven tot opstellen van een projectbestemmingsplan voor het betreffende gebied
- De kosten en opbrengsten te verwerken in de herziening grondexploitatie Overhoeken 3

Samenvatting:

Vanuit het particulier initiatief is een verzoek gedaan tot herontwikkeling van het gebied Rijdsijk 95 inclusief het manegebedrijf van de fam. Bos. Hierbij is gezocht naar een goede invulling van het gebied. Ook een financieel acceptabele oplossing voor de bedrijfsverplaatsing van het manegebedrijf is hierbij betrokken.

Aan uw raad is een tweetal studies gepresenteerd waarbij vanuit diverse invalshoeken is gekeken naar het gebied. Vanuit de beide gepresenteerde studies is nu het voorliggend kader opgesteld. Naast de stedenbouwkundige kaders is ook de gewenste beeldkwaliteit benoemd.

Aan uw raad wordt nu besluitvorming gevraagd over de kaders en de verdere beslispunten.

Proces:

Door ons college is in eerste instantie een ruimtelijk kader voorgelegd voor de herontwikkeling van het gebied. Hierop heeft uw raad ons college verzocht een second opinion te laten maken. Deze second opinion is aan uw raad gepresenteerd. U heeft na deze presentatie ons college verzocht om met partijen in overleg te treden om te komen tot een definitief stuk.

Het nu voorliggende kader is de resultante van de eerdere studies en de gesprekken met partijen, in het bijzonder de ontwikkelaar, die zich in dit stuk kunnen vinden.

Doel:

Het doel van het besluit is de mogelijkheid creëren het gebied hoogwaardig te laten herstructureren binnen de gestelde kaders.

De rol van de gemeente zal hierbij nadrukkelijk een regisserende zijn en geen uitvoerende.

Betrokken belangen:

Bij de besluitvorming zijn de volgende belangen betrokken:

- Toezien op een goede ruimtelijke ordening
- Mogelijkheden creëren om tot bedrijfsverplaatsing over te kunnen gaan
- Toevoeging van gewenste woningen aan het woningaanbod

Ruimtelijke ordening

Door de ontwikkeling van zowel de wijk Essendael als het bedrijventerrein Overhoeken is er een situatie ontstaan dat een (semi) agrarisch bedrijf, de manege Bos, ingeklemd is komen te liggen in bebouwd gebied. Voor een goede bedrijfsvoering is rond een manegebedrijf juist uitloopruimte

noodzakelijk. Gedurende een aantal jaren is dan ook de fam. Bos op zoek naar een alternatieve locatie waarbij met name de herstructurering van het te verlaten perceel een belangrijke rol speelt. Door een goede invulling van het perceel ontstaat er bij de eigenaar financiële ruimte om zich op een andere locatie te kunnen vestigen.

Vanuit deze achtergrond heeft ons college het eerste kader ontwikkeld waarbij met name de markante punten (kruising Rivierweg/Rijsdijk, de huidige boerderij en de kruising Achterdijk/Rijsdijk) in relatie tot de verdere structuur van het dorp zijn gezien. Ook in de second opinion is hierop ingegaan. Een en ander heeft geresulteerd in het nu voorliggende stedenbouwkundig en beeldkwaliteitskader. Dit kader gaat uit van de realisatie van een drietal eigenstandige ruimten, omzoomd met groen en water waarbij binnen de ruimte de eigenheid van de plek en de samenhang wordt ingevuld.

Duidelijk hierin wordt dat met name het knooppunt tussen landschap en bebouwing (kruising)

Mogelijkheden tot bedrijfsverplaatsing

Van groot belang bij de vaststelling van kaders is of de financiële haalbaarheid aanwezig is. Uit de gesprekken met de initiatiefnemers is vast komen te staan dat het nu voorliggende plan, ook in de huidige tijd, realistisch is. Ook krijgt de manege hierbij de financiële armslag om nu concreet om te zien naar een alternatieve locatie.

Toevoeging gewenste woningen

De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een aantal appartementen en een aantal woningen. De appartementen zijn met name bestemd voor starters bij de ruimte Rivierweg/Rijsdijk en voor senioren in de ruimte Achterdijk/Rijsdijk. De ontwikkelaar heeft een marktscan gedaan en ziet de ontwikkeling als kansrijk. Voor de woningen rond de boerderij zijn inmiddels gesprekken gaande met de Argos Zorggroep die deze woningen gezamenlijk met de boerderij wil inzetten voor ouderenhuisvesting met beperkt zorgaanbod. Het mag duidelijk zijn dat door deze invulling een aantal doegroepen bediend kan gaan worden waarbij er geen concurrentie ontstaat met overige plannen binnen de gemeente.

Communicatie:

Uitgaande van het nu voorliggende kader wordt een projectbestemmingsplan opgesteld. In het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn diverse momenten opgenomen waarbij communicatie plaatsvindt. Ook bij de contractvorming zijn communicatiemomenten opgenomen.

Kosten:

Om het project goed te kunnen gaan begeleiden is inzet van menskracht en middelen noodzakelijk. Dit betreft met name het opstellen van de overeenkomsten met de ontwikkelende partij ten aanzien van de grondoverdracht van de gemeente aan de ontwikkelaar en het verhalen van de gemeentelijke kosten.

Conform de vastgestelde werkwijze wordt na vaststelling van de ruimtelijke kaders door de gemeenteraad een ontwikkelingsovereenkomst ter consultatie aan de raad voorgelegd. Voor het opstellen van deze overeenkomst dienen de financiële middelen beschikbaar te zijn.

De kosten voor het opstellen van deze overeenkomst, inclusief het maken van het projectbestemmingsplan, worden geraamd op:

Projectleiding	€ 10.000,-
Contractvorming	€ 20.000,-
Planeconomie	€ 10.000,-
Civiele techniek	€ 10.000,-
Stedenbouw	€ 25.000,-
Totaal	€ 75.000,-

Doordat dit plan voor een gedeelte in het plan Overhoeken 3 valt, zijn en worden de kosten verantwoord binnen de grondexploitatie van Overhoeken 3. Zodra de overeenkomst is opgesteld, wordt deze aan het college en de raad voorgelegd. We stellen voor bij de herziening van de grondexploitatie Overhoeken 3 een en ander financieel inzichtelijk te maken.

Evaluatie en controle:

Het door uw raad vast te stellen bestemmingsplan wordt bij de vaststelling getoetst aan de vastgestelde kaders. In het kader van de contractvorming worden de af te sluiten contracten ter consultatie voorgelegd aan uw gemeenteraad.

De financiële afwikkeling vindt plaats via de grondexploitatie Overhoeken 3 die deel uitmaakt van de reguliere rapportage rond het MPO.

Bijlagen:

- 111428: Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan Rijsdijk
- 110947 Raadsbesluit Vaststelling stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling terrein Rijsdijk 95 en omgeving

Poortugaal, 28 februari 2012

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



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann