

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 134991	Raadsvoorstel: 138883	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	---	-------------------	-----------------------	---------------------------------------

Onderwerp

Aangaan Ontwikkelingsovereenkomst Rijsdijk - Achterdijk

Geadviseerde beslissing:

1. Instemmen met het afwijken van het op 2 april 2012 door u vastgestelde Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteitplan (raadsbesluit 110947) op de volgende punten:
 - a) Maatoverschrijding footprint Buitenplaats van max 4,8 meter.
 - b) Maatoverschrijding hoogte Boerderij met maximaal 1,7 meter.
 - c) Toevoegen 2 woningen aan 3^e bouwlaag van 't Hof en 2 in de Boerderij.

INLEIDING

Op 2 april 2012 stelde de gemeenteraad het *Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteitplan Rijsdijk Rhoon* voor de omgeving van Rijsdijk 95 te Rhoon vast (bijlage 1). Dit kader is door de gemeente in overleg met betrokken bewoners en de ontwikkelaar opgesteld. Het college is op 16 april 2013 een Startovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar met het doel om binnen het gestelde kader een Planvisie uit te werken en te komen tot een Ontwikkelovereenkomst.

BEOOGD EFFECT

Door aanpassing van het Ruimtelijk Kader de ontwikkeling Rijsdijk/Achterdijk haalbaar te maken.

ARGUMENTEN

1.1 De afwijkingen zijn verklaarbaar en verdedigbaar vanuit ruimtelijke kwaliteit.

Het Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteitplan wordt niet wezenlijk gewijzigd of aangetast. Het plan heeft ook met de afwijkingen ten opzicht van het kader voldoende ruimtelijke kwaliteit volgens de stedenbouwkundige die het Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteit heeft opgesteld. De ingediende Planvisie voldoet in hoge mate aan het vastgestelde Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteitplan. Het betreft enkele verklaarbare afwijkingen in de maatvoering van de drie verschillende bouwvolumes. De ruimtelijke impact van de bouwvolumes op de omliggende bebouwing neemt niet toe.

1a. We vinden het belangrijk om de gevel van de Buitenplaats gesloten te houden.

Voor de verkoopbaarheid van de woningen, is het belangrijk dat de appartementen voldoende oppervlak hebben en tevens een 'buitenzitje krijgen'. In de eerste uitwerkingen van het ontwerp van de ontwikkelaar was dit opgelost met terugvallende balkons. Daardoor wordt echter de gevel onderbroken, wat niet past bij de beeldkwaliteit van de Buitenplaats. Om dit op te lossen wordt voorgesteld bij de appartementen 'een serre' aan de achterzijde richting de Nijverheidsweg te realiseren. Ook aan de voorzijde (Rijsdijk) moet de uitstraling van de gevel van een Buitenplaats

versterkt worden. Afhankelijk van de architectonische uitwerking achten we hiervoor een maximale maatoverschrijding van 4,8 meter acceptabel.

1b. Per saldo blijft de hoogte van de nieuwe Boerderij op gelijke hoogte van de bestaande Boerderij

Doordat de nieuwe Boerderij verder van de dijk komt te staan, komt de nieuwe boerderij ca. 1,7 meter lager te staan ten opzichte van het vloerpeil van de bestaande boerderij. Bij een hoogte overschrijding van 1,7 meter blijft de nok, gemeten vanaf de kruin van de dijk, per saldo op dezelfde hoogte. Voor de omwonenden is dit acceptabel, omdat het uitgangspunt was, dat de boerderij niet hoger mocht worden dan de huidige boerderij.

1c. Er zat een verschil van 4 woningen tussen tekst en tekening in het Hof.

Bij de nadere uitwerking bleek bij het Hof een verschil te zitten tussen het aantal woningen in de toelichtende tekst (60) en het aantal woningen dat daadwerkelijk in de tekening stond (56). Het aantal woningen is belangrijk voor de financiële haalbaarheid van het plan. De ontwikkelaar heeft voorgesteld dit tekort op te lossen, door bij het Hof in de 3^e bouwlaag twee woningen toe te voegen op de hoeken, waar de lange zijde (al drie hoog) en korte zijde (was twee hoog) samenkomen en door twee startersappartementen toe te voegen aan de Boerderij (van 10 naar 12) door de hoogte te vergroten en de gemeenschappelijke ruimte te verkleinen.

1.2 Het plan voorziet in de grote vraag naar luxe en zorgappartementen.

Er is gekozen voor een marktsegment waar nu veel vraag naar is: luxe appartementen en zorgappartementen.

1.3 Als de afwijkingen niet worden toegestaan, is het plan niet uitvoerbaar.

De keuze voor luxe appartementen en zorgappartementen brengt een aantal specificaties met zich mee, waaronder ook een minimale maatvoering. Als daar niet aan wordt voldaan is de woning niet verkoopbaar..

KANTTEKENINGEN

1. Het Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteitplan is na een intensief participatieproces tot stand gekomen; er moet niet lichtzinnig van worden afgeweken.

Het Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteit is nog geen twee jaar geleden tot stand gekomen met de inspanning van veel mensen, waaronder de ontwikkelaar.

2. Aan de aanpassing van het Ruimtelijk Kader en de extra participatie zijn kosten verbonden.

Omdat de ontwikkelaar geen mogelijkheid zag om een haalbaar Plan uit te werken binnen het ruimtelijk kader, heeft er extra afstemming plaatsgevonden tussen gemeente, ontwikkelaar en omwonenden. In de Startovereenkomst is vastgelegd, dat als er zich tijdens de uitwerking van de Planvisie bijzondere omstandigheden voordoen, die leiden tot extra kosten, dat de gemeente en de ontwikkelaar daarover in gesprek gaan en nieuwe afspraken maken. In dit geval is om extra vertraging te voorkomen afgesproken, dat de kostenoverschrijding meegenomen wordt bij het opstellen van de

Ontwikkelovereenkomst. Tot het vaststellen van de Ontwikkelovereenkomst schatten wij de kostenoverschrijding in op €20.000,- tov van het verstrekte voorbereidingskrediet ad €80.000,-.

FINANCIËN

De ambtelijk uren en andere kosten die gemoeid zijn met het beoordelen van de Planvisie en het begeleiden van de participatie worden gedekt uit het voorbereidingskrediet. Op basis van het raadsbesluit van 2 april 2012 is het voorbereidingskrediet van €80.000 onttrokken aan de post 'reserve ontwikkelingsprojecten'.

In de startovereenkomst hebben wij met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de uitwerking van de Planvisie binnen het ruimtelijk kader en de vergoeding van de gemeentelijke kosten voor het beoordelen van de plannen en het begeleiden van de participatie. In de startovereenkomst is in afwijking van het voorbereidingskrediet een bijdrage afgesproken van €50.000 en hebben wij deze inmiddels ontvangen. De locatie kende echter op het moment van afsluiten van de startovereenkomst al een boekwaarde van circa €60.000 voor alle plankosten die al in het verleden gemaakt waren. Voor het beoordelen van de Planvisie en het begeleiden van de participatie is daar bijna €40.000 bijgekomen, waarmee de totaal gemaakte kosten door de gemeente uitkomen op bijna €100.000. Na aftrek van de ontvangen bijdragen is de stand van de boekwaarde op dit moment circa €50.000 nadelig. Wij gaan in het kader van het opstellen van de Ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar in overleg over een verdeling van deze extra kosten. De onttrekking vanuit de reserve ontwikkelingsprojecten kan in ieder geval verlaagd worden naar €50.000,-.

De stand van de reserve ontwikkelingsprojecten als de kredieten worden bijgewerkt in het eerstvolgende MPO.

COMMUNICATIE

De verantwoordelijkheid voor goede communicatie rond het project ligt bij de ontwikkelaar, in afstemming met de gemeente. Met een vertegenwoordiging van bewoners (de Groep van Zes) is een bijeenkomst georganiseerd voor alle betrokkenen waarin de ontwikkelaar de afwijkingen ten opzichte van het Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteit heeft toegelicht. Op basis van deze bijeenkomst hebben wij de conclusie getrokken dat de afwijkingen verklaarbaar zijn en dat de ruimtelijke impact van de bouwvolumes voor de omliggende bebouwing niet is toegenomen en we een wijziging van het toetsingskader daarom acceptabel achten. De (vertegenwoordiging van) bewoners zal nog in een schriftelijke reactie kenbaar maken wat hun standpunt is met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen.

UITVOERING

Als u instemt met de afwijkingen ten opzichte van het Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteitplan werkt de ontwikkelaar de Planvisie nader uit. Indien de definitieve Planvisie naar oordeel van het college past binnen de gestelde kaders, stellen wij een Ontwikkelingsovereenkomst op waarin het kostenverhaal wordt geborgd. Aanvullend wordt geborgd dat, hoewel de bouwvolumes gefaseerd mogen worden

gerealiseerd, alle drie de gebouwen worden gerealiseerd. Wij vragen u vervolgens om in te stemmen met het verwerken van het aangepaste Ruimtelijk kader en Beeldkwaliteitplan in het vast te stellen bestemmingsplan Rhooon Dorp. Op basis van de vastgestelde Planvisie en de getekende Ontwikkelovereenkomst kan het college de wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan doorlopen ter uitvoering en realisering van de bouwplannen..

BIJLAGEN

- 135146: Bijlage 1 Ruimtelijk Kader en Beeldkwaliteit
- 135148: Bijlage 2a Planvisie
- 135149: Bijlage 2b Planvisie
- 135150: Bijlage 2c Planvisie
- 135151: Bijlage 2d Planvisie
- 135152: Bijlage 2e Planvisie
- 135155: Bijlage 2f Planvisie
- 135156: Bijlage 2g
- 135157: Bijlage 3 verslag met afwijkingen van Ruimtelijk Kader & Beeldkwaliteit
- 135413: Printversie raadsvoorstel Aangaan Ontwikkelingsovereenkomst
Rijsdijk-Achterdijk
- 138737: Zienswijze Rijsdijk-Achterdijk

Poortugaal, 21 januari 2014

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner