



## BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

<b>Onderwerp</b> Bespreken concept voorstel aanpassing procedure marktinitiatieven Albrandswaard	<b>College van burgemeester en wethouders</b>	<b>Zaaknummer</b> 589557
		Openbaar
<b>Portefeuillehouder:</b> R. Polder		20-09-2022
<b>E-mailadres opsteller:</b> m.de.Brabander@bar-organisatie.nl		

### ONDERWERP

Bespreken concept voorstel aanpassing procedure marktinitiatieven Albrandswaard

### KENNISNEMEN VAN

De concept opzet van de aangepaste procedure voor marktinitiatieven in Albrandswaard

---

### INLEIDING

Op 12 april 2022 is in een presentatie over de marktinitiatieven procedure het voornemen aangekondigd de procedure voor marktinitiatieven aan te passen. De aanleiding hiervoor is enerzijds de aanstaande invoering van de omgevingswet maar anderzijds ook de breder gedeelde constatering dat de procedure voor met name de kleinere projecten vaak als te omslachtig en te inflexibel wordt ervaren.

Voor het aanpassen van de procedure marktinitiatieven is nu een concept voorstel neergelegd ter bespreking in de commissie B&A. Het doel is deze eind van dit jaar als definitief voorstel te laten vaststellen.

De bijgevoegde stukken zijn dan ook nadrukkelijk nog als concept bedoeld om de discussie open te kunnen voeren. Het gaat om het 'procedure document marktinitiatieven Albrandswaard' en een concept raadsvoorstel dat na deze commissie in een definitieve vorm wederom wordt geagendeerd voor besluitvorming. Dit sluit dan in de planning aan op de aanstaande invoering van de omgevingswet per 1 januari 2023. De koppeling is echter inhoudelijk niet noodzakelijk.

De Nota Kostenverhaal uit 2014 dient eveneens nodig geactualiseerd te worden. Dit document wordt nog opgesteld. De planning is dit ook aan het eind van het jaar te agenderen. Om die reden is dit dan ook alvast als beslispoint opgenomen in het concept raadsvoorstel voor december.

### KERNBOODSCHAP

Met de aanpassing van de procedure wordt voldaan aan een van de ambities van het college om het proces van de marktinitiatieven waar mogelijk en wenselijk te kunnen versnellen met in achtneming van de onderkende kwaliteiten van de huidige procedure. Het achterliggende doel is het investeringsklimaat in de gemeente Albrandswaard te verbeteren.

## **TOELICHTING**

De procedure voor marktinitiatieven in Albrandswaard bestaat sinds 2014. Met deze uitgebreide procedure, voorafgaand aan het reguliere RO proces, onderscheidt de gemeente zich niet alleen binnen de BAR maar ook ten opzichte van de meeste andere gemeenten. De voordelen van deze procedure zijn de heldere stappen, het vroegtijdig betrekken van de omgeving, de middels raadsbesluiten toenemende zekerheid voor initiatiefnemers en de betrokkenheid van de raad in het planvormingsproces. Vaak zijn hierdoor gegronde zienswijzen in het hierop volgende RO traject mee voorkomen.

Nadelen zijn dat de huidige procedure meerdere raadsgangen kent en daarmee veel extra tijd en ambtelijke capaciteit vergt. Er zijn daardoor ook hogere plankosten voor initiatiefnemers. Dit tijd- en geldaspect creëert een toenemend risico ten aanzien van het investeringsklimaat voor initiatiefnemers in de gemeente Albrandswaard.

Dit nadeel gaat vooral op voor de vaker voorkomende kleine projecten met weinig impact op de omgeving. De afgelopen jaren is daarom een aantal keer vanuit het college verzocht in deze gevallen een raadstap in het proces over te slaan. De huidige procedure maakt echter formeel geen onderscheid in grote of kleine projecten met veel of weinig impact..

Met de komst van de omgevingswet is er een aanleiding om de procedure aan te passen met als uitgangspunt de voordelen te behouden en de nadelen waar mogelijk te verminderen in samenhang met het delegatiebesluit en adviesrecht. Het delegatiebesluit en adviesrecht bij Buitenplanse omgevingsactiviteiten (BOPA's) gaat over het formele deel van het planproces. Het traject marktinitiatieven heeft betrekking op de informele voorbereiding, ook wel de planvormingsfase, die daaraan vooraf gaat.

Met name voor kleine en eenvoudige projecten wordt een flinke aanpassing voorgesteld met daarbij meer mandaat bij het college om te kiezen het marktinitiatief in elke stap al dan niet aan de raad ter besluitvorming voor te leggen of kenbaar te maken via een RIB. Het voorstel betreft dus feitelijk een flexibilisering van de procedure.

Van belang is dan duidelijk te definiëren wat wordt verstaan onder een klein of eenvoudig project. Het vervolgens definiëren van de impact is in de praktijk niet altijd objectief te bepalen. De grenzen die gehanteerd worden in het delegatiebesluit en adviesrecht bij BOPA's zijn daarom niet per definitie van toepassing in de marktinitiatieven procedure. Deze afweging zal eerst ambtelijk en vervolgens door het college bepaald moeten worden. Uiteindelijk kan de raad alsnog naar aanleiding van een RIB besluiten alsnog te agenderen.

De Nota kosten verhaal dat eveneens in 2014 is vastgesteld wordt op dit moment door de planeconoom geactualiseerd. Hierin worden met name de ambtelijke plankosten, de fondsen en de fondsbijdragen geregeld. Dit product zal gelijk met de aangepaste procedure in december aan uw raad worden voorgelegd.

## CONSEQUENTIES

Uitgangspunt is dat met name voor kleinere projecten met weinig impact minder of geen raadsgangen ingezet hoeven te worden. De huidige stappen met overeenkomsten blijven wel grotendeels gelijk maar deze worden dan met name bij de kleinere projecten aan het college gemandateerd.

De vraag die nog open staat is of we de definitie van 'grotere projecten' geheel gelijk laten lopen met de lijst van aangewezen gevallen waarop het adviesrecht van toepassing is. Het is mogelijk om de lat voor het traject marktinitiatieven lager te leggen. Bijvoorbeeld door vanaf 5 woningen wel een of meer raadsgangen te doorlopen in het informele marktinitiatieven traject, maar dat het adviesrecht pas vanaf 12 woningen van toepassing is in het formele traject.

Los hiervan kan ook een klein project, genoeg impact hebben om alsnog te besluiten dit aan de raad voor te leggen. Deze afweging zal bij elk initiatief aan de voorkant en onderbouwd plaats moeten vinden.

Het doel is de raad ook in gevallen waarin het college is gemandateerd te informeren over nieuwe ontwikkelingen. Hiermee stuurt de raad meer op hoofdlijnen maar is er nog steeds de mogelijkheid om de controlerende taak uit te voeren.

## VERVOLG

Na de beeldvormende discussie in de commissie worden de documenten definitief opgesteld. De planeconoom werkt parallel hieraan aan de te actualiseren Nota Kostenverhaal. Het voornemen is om deze documenten in december 2022 besluitvormend voor te leggen aan uw raad. Het bekende boekje 'Op uw initiatief' dient vervolgens nog te worden aangepast op basis van de definitieve stukken.

## BIJLAGEN

- Concept raadsvoorstel voor december 2022
- Procedure document marktinitiatieven Albrandswaard
- Raadspresentatie marktinitiatieven en omgevingswet in Albrandswaard

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



Dick Mol



drs. Jolanda de Witte

## CONCEPT RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp:</b> Aanpassen procedure voor marktinitiatieven Albrandswaard		<b>Agendapunt:</b>
<b>Commissie:</b>		<b>emailadres opsteller:</b> M.de.Brabander@Bar-organisatie.nl
<b>Portefeuillehouder:</b> Richard Polder		Openbaar
<b>BBV Kenmerk:</b> 589557	<b>Raadsvoorstelnr:</b> xxxxx	<b>Raadsbesluitnr :</b>

### Onderwerp

Aanpassen procedure voor marktinitiatieven Albrandswaard.

### GEADVISEERDE BESLISSING

1. In te stemmen met de aangepaste procedure voor marktinitiatieven
2. In te stemmen met het voorstel ten aanzien van het onderscheid tussen grote en kleine initiatieven (in relatie met het delegatiebesluit)
3. In te stemmen het budget marktinitiatieven van €50.000,- voort te zetten
4. **De aangepaste Nota Kostenverhaal vast te stellen (planeconoom) (nog op te stellen)**

### Inleiding

De procedure voor marktinitiatieven in Albrandswaard bestaat sinds 2014. Met deze uitgebreide procedure, voorafgaand aan het reguliere RO proces, onderscheidt de gemeente zich niet alleen binnen de BAR maar ook ten opzichte van de meeste andere gemeenten.

De voordelen van deze procedure zijn de heldere stappen, het vroegtijdig betrekken van de betrokken omgeving, de middels raadsbesluiten toenemende zekerheid voor initiatiefnemers en de betrokkenheid van de raad in het planproces. Vaak zijn hierdoor gegronde zienswijzen in het hierop volgende RO traject mee voorkomen.

Nadelen zijn dat deze procedure vele raadsgangen kent en daarmee veel extra tijd en ambtelijke capaciteit vergt. Er zijn daardoor ook hogere plankosten voor initiatiefnemers.

Dit tijd- en geldaspect creëert een toenemend risico ten aanzien van het investeringsklimaat voor initiatiefnemers in de gemeente Albrandswaard.

Dit nadeel gaat vooral op voor de vaker voorkomende kleine projecten met weinig impact op de omgeving. De afgelopen jaren is daarom een aantal keer vanuit het college verzocht in deze gevallen een raadstap in het proces over te slaan. De huidige procedure maakt echter formeel geen onderscheid in grote of kleine projecten met veel of weinig impact..

Met de komst van de omgevingswet is er een aanleiding om de procedure aan te passen met als uitgangspunt de voordelen te behouden en de nadelen waar mogelijk te verminderen in samenhang met het delegatiebesluit en adviesrecht bij BOPA's. Met name voor kleine en eenvoudige projecten wordt een flinke aanpassing voorgesteld met daarbij meer mandaat bij het college om te kiezen het marktinitiatief in elke stap al dan niet aan de raad voor te leggen of kenbaar te maken via een RIB. Het voorstel betreft dus feitelijk een flexibilisering van de procedure.

Van belang is dan duidelijk te definiëren wat wordt verstaan onder een klein of eenvoudig project. Het vervolgens definiëren van de impact is in de praktijk niet altijd objectief te bepalen. Deze afweging zal eerst ambtelijk en vervolgens door het college bepaald moeten worden. Uiteindelijk kan de raad alsnog naar aanleiding van een RIB besluiten alsnog te agenderen.

## **Beoogd effect**

Met dit besluit kan de procedure vooral flexibeler worden ingezet waar dit mogelijk is, waarmee ambtelijke capaciteit kan worden beperkt en het investeringsklimaat in zijn algemeenheid kan worden versterkt.

## **Relatie met beleidskaders**

?

## **Argumenten**

### *1.1 Deze aanpassing behoudt de invloed van de raad*

Elk initiatief wordt middels een RIB aan de raad voorgelegd. Hieraan vooraf gaat een zorgvuldige ambtelijke afweging of een RIB of raadsbehandeling aan de orde is. De wethouder en vervolgens het college besluit hier wel of niet in mee te gaan. De raad kan naar aanleiding van een RIB alsnog besluiten dat de betreffende stap van het initiatief alsnog aan de raad moet worden voorgelegd. Dit levert dan wel vertraging op maar de verwachting is dat dit voor het merendeel van de kleine projecten niet aan de orde zal zijn.

### *1.2 De raad stuurt meer op hoofdlijnen.*

De voorgestelde werkwijze zal beter functioneren bij voldoende bruikbare kaders. Onder de omgevingsvisie komen integrale omgevingsplannen (en overige beleidskaders) die gebruikt gaan worden voor het beoordelen van initiatieven. Hoe beter die plannen binnen die kaders vallen hoe minder aanleiding er is om deze ter discussie aan de raad voor te leggen.

### *1.3 Dit voorstel levert met name voor de kleinere projecten tijdswinst op*

Elke raadsgang kost gemiddeld 2 tot 3 maanden. Een collegegang enkele weken. Bij 3 raadsgangen betekent dit in de praktijk vaak een jaar extra in de planvorming voorafgaand aan de daadwerkelijke RO procedure.

De eerste raadsgang is beeldvormend en vindt plaats in de commissie B&A. Met name bij complexere plannen met meerdere belanghebbenden kan een directe discussie tussen initiatiefnemer en de commissieleden van grote waarde zijn aan het begin van de planvorming.

Het aangaan van een startovereenkomst vergt op dit moment een raadsbesluit. Deze overeenkomst bestaat uit niet meer dan afspraken binnen welke termijn bepaalde producten geleverd moeten worden en worden de ambtelijke kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. In principe zijn hier geen inhoudelijke besluiten voor nodig.

Een ontwikkelingsovereenkomst wordt gesloten op basis van een definitief getoetst plan met aangetoond maatschappelijk draagvlak. Afhankelijk van o.a. het delegatiebesluit en adviesrecht kan dan afgewogen worden of dit middels een RIB aan de raad kan worden mede gedeeld of dat een raadsbesluit nodig is. Dit laatste in het geval de raad bijvoorbeeld dient aan te geven geen bedenkingen te hebben op het ruimtelijk kader waarmee de daaropvolgende RO procedure kan worden ingezet.

Voor de grote projecten heeft de huidige procedure aangetoond dat de raadsgangen van waarde zijn gebleken. De extra tijd die dat kost in deze 'informele voorfase' wordt terug gewonnen door de

mogelijkheid tussentijds af te stemmen met de raad en daarmee toenemende zekerheid voor de initiatiefnemers om de bij elke stap de toenemende kosten voor de planontwikkeling te verantwoorden.

### *2.1 Met name voor kleine projecten met weinig impact wordt deze wijziging voorgesteld.*

Een klein project wordt gedefinieerd op:

- **5? woningen**
- **programma's tot 1000m<sup>2</sup> bvo**

De impact wordt o.a. bepaald op basis van;

- afwijking vastgesteld beleid
- (verondersteld) draagvlak omgeving
- milieu impact

In de praktijk is niet altijd een hard onderscheid te maken. Per initiatief zal daarom een afweging gemaakt worden op basis van de bovengenoemde criteria ter onderbouwing van de keuze voor een RIB of een raadsgang.

### *2.2 De eisen blijven voor elk marktinitiatief gelijk*

De huidige kwaliteitseisen en overeenkomsten blijven gelijk. Net als nu kan het in het geval van een al uitgewerkt voorstel voorkomen dat bij voorbeeld meteen een ontwikkelingsovereenkomst wordt aangegaan. De voorwaarde is dan dat het plan op stedenbouwkundig niveau vast ligt en dat er ambtelijk, politiek en maatschappelijk draagvlak is gebleken.

### *2.3 Grote en kleine maar gevoelige projecten worden altijd aan de raad voorgelegd*

Projecten die in het kader van het adviesrecht als groot worden gedefinieerd worden per definitie beeldvormend in de commissie besproken. Indien nodig te combineren met een besluit tav een startovereenkomst en randvoorwaarden en aandachtspunten.

De impact van een project is niet in alle gevallen objectief te bepalen. Dit kan afhangen van het draagvlak in de omgeving of mogelijke milieu belasting vanuit dit initiatief of op dit initiatief. Aan de voorkant dient daarom een indicatie van het draagvlak bepaald te worden. Enerzijds ambtelijk en anderzijds door de initiatiefnemer. Mede op basis daarvan zal dan onderbouwd gekozen worden tussen een RIB of een raadsgang. Het is uiteindelijk aan het college hierover te besluiten.

### *3.1 Dit budget is nodig voor maatschappelijke initiatieven en risico's op te vangen*

Er is al een aantal jaar een vast budget voor marktinitiatieven en maatschappelijke initiatieven van €50.000,- per jaar. Met dit budget kunnen voorstellen worden onderzocht die uiteindelijk niet tot een overeenkomst leiden. Door dit risico hiermee af te dekken wordt voorkomen dat kansen worden gemist.

Dit budget kan ook worden ingezet voor maatschappelijke initiatieven waarbij initiatiefnemers vaak onvoldoende financiële mogelijkheden hebben om de ambtelijke plankosten op te brengen.

### *4.1 De huidige Nota kostenverhaal is vastgesteld in 2014 en is aan actualisering toe*

**Indexatie van de plankosten ramingen**

**.... (aan te vullen door planeconoom)**

*4.2 De fondsenstructuur dient te worden aangepast (in het kader van de omgevingswet?)  
(aan te vullen door planeconoom)*

*4.3 ... (aan te vullen door planeconoom)*

## **Kanttekeningen**

*1.1 De raad wordt niet meer per definitie bij elk marktinitiatief geraadpleegd*

Dit is de voornaamste aanpassing die als eerder genoemd van toepassing is bij kleinere projecten. Het college besluit in elk geval of er een RIB of een raadsvoorstel wordt opgesteld. De raad kan altijd naar aanleiding van een RIB verzoeken alsnog te agenderen.

*1.2 Alsnog agenderen levert vertraging op*

In een RIB zal voldoende onderbouwd dienen te worden waarom de keuze is gemaakt voor een RIB. Het college besluit op basis daarvan of dat voldoende is. Kiest het college alsnog om het raadsvoorstel te agenderen dan zal een raadsvoorstel worden opgesteld en lever dit vanzelfsprekend vertraging op.

Het kan ook zijn dat er naar aanleiding van een RIB een verzoek komt uit de raad (**met voldoende draagvlak, hoeveel?**) om het in de raad te bespreken. Dit levert dan gemiddeld een vertraging op van 2 maanden. De verwachting is dat dit niet vaak zal voorkomen en dat dit ook niet in elke stap van het marktinitiatief zal plaatsvinden. Per saldo is er dan altijd tijdwinst ten opzichte van de huidige procedure

*2.1 Het onderscheid tussen grote en kleine projecten is niet altijd bepalend*

Het onderscheid dat gekoppeld wordt aan de definitie in het adviesrecht betekent niet dat deze automatisch bepalend is in de keuze tussen een RIB en een raadsgang. Dit hangt eveneens af van de (veronderstelde) impact en maatschappelijke draagvlak van het initiatief. Het hoofddoel is meer flexibiliteit in een vastgestelde procedure mogelijk te maken waardoor in het algemeen tijdwinst kan worden geboekt.

*3.1 dit bedrag zal niet altijd alle kosten dekken*

Een deel van dit bedrag zal besteed worden aan wenselijke marktinitiatieven die onverhoopt eindigen en niet tot een overeenkomst leiden. Hierdoor zijn de kosten van een betreffende fase niet gedekt door een overeenkomst. Dit budget zorgt er wel voor dat kansen voor de gemeente onderzocht kunnen worden.

Daarnaast is dit budget ook bedoeld voor wenselijke maatschappelijke initiatieven, waarvan de initiatiefnemers niet altijd voldoende middelen hebben om de plankosten te dragen. In de praktijk zijn er tot nog toe weinig maatschappelijke initiatieven. Maar het kan in een enkel geval voorkomen dat dit budget niet meer toereikend is. In dat geval zal er separate financiering gevonden dienen te worden.

*4.1 (planeconoom)*

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Het doel is deze aangepaste procedure in te voeren tegelijk met het invoeren van de omgevingswet op 1 januari 2023. De nieuwe procedure kan inhoudelijk echter los van de omgevingswet worden beschouwd.

### **Evaluatie/monitoring**

De nieuwe procedure wordt in principe continue geëvalueerd bij elk marktinitiatief. Bij elk marktinitiatief wordt een afweging gemaakt op basis van de definitie van wat een klein, groter of groot project is. Deze afweging wordt ambtelijk voorgesteld en door het college besloten. De raad kan het vervolgens altijd herroepen.

### **Financiën**

Ook in de nieuwe procedure wordt gebruik gemaakt van overeenkomsten om de ambtelijke plankosten te dekken. In die zin heeft deze wijziging geen gevolgen. Het budget recht van de raad is hierdoor niet van toepassing.

Ten aanzien van het vaste jaarlijkse budget van €50.000,- voor marktinitiatieven en maatschappelijke initiatieven wordt voorgesteld dit ongewijzigd voort te zetten. **(Is dit nog voldoende?)**

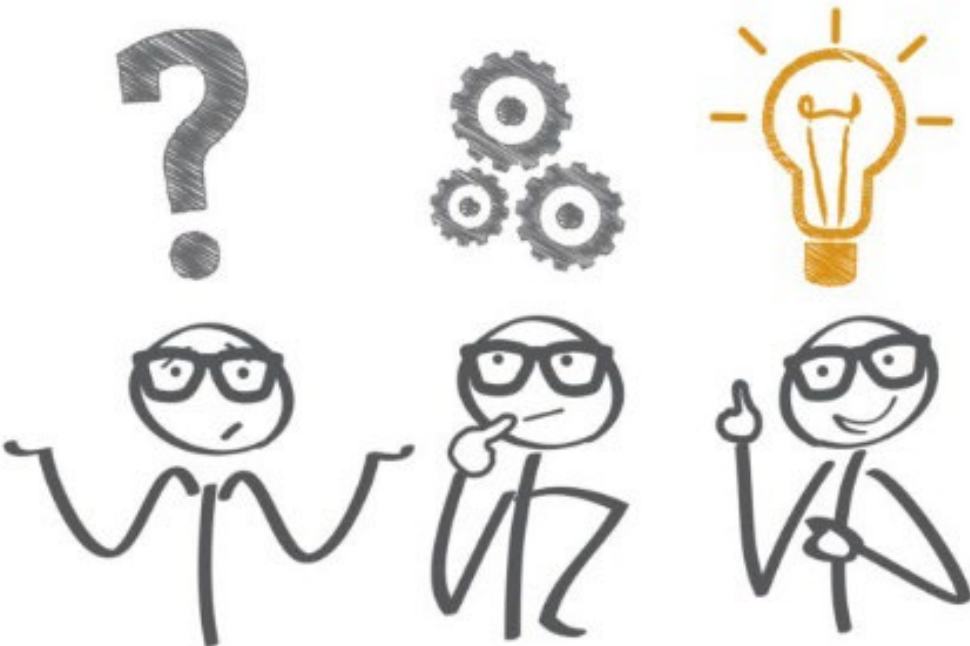
### **Bijlagen (nog uit te werken)**

- Procedure document marktinitiatieven Albrandswaard
- Raadspresentatie marktinitiatieven en omgevingswet in Albrandswaard
- Nieuwe brochure 'op uw initiatief'? nog te maken?
- Handreiking participatie voor initiatiefnemers



# Procedure document marktinitiatieven Albrandswaard

CONCEPT september 2022



## LEGENDA

1. Inleiding	2
2. Wat is de definitie van marktinitiatieven	3
3. Relatie Omgevingswet	4
3.1. Afstemming met delegatiebesluit	5
3.2. Ambtelijk traject BAR	5
4. kosten	6
4.1. plankosten	6
4.2. fondsbijdragen	6
5. Definitie projecten	7
6. Participatie	8
7. De verschillende stappen in de procedure	9
7.1. Intake fase	9
7.2. Startfase	9
7.3. Definitiefase	10
7.4. RO proces	10
7.5. Uitvoer fase	10
8. Afweging RIB of raadsvoorstel	11
9. De producten	12
10. Praktijk voorbeelden	
10.1. Klein project met weinig impact	13
10.2. Klein project met impact	13
10.3. Groot project	14

## Bijlagen

- Handreiking participatie in het kader van de omgevingswet
- Geactualiseerde Nota kosten verhaal

## **1. Inleiding**

De procedure voor marktinitiatieven in Albrandswaard bestaat sinds 2014. Het doel is wenselijke ruimtelijke voorstellen die niet in een vigerend omgevingsplan passen mogelijk te maken middels heldere tussenstappen (politieke besluiten) en toenemende zekerheid voor initiatiefnemers voorafgaand aan een formeel RO traject. Naast het ambtelijk en politieke draagvlak is ook het maatschappelijk draagvlak een essentieel onderdeel. Het nevensdoel is dat in deze informele fase gegronde zienswijzen in de formele (RO) fase zoveel mogelijk worden voorkomen.

De structuur van de procedure blijft gelijk maar wordt flexibeler voor met name de kleinere initiatieven met een weinig impact op de betrokken omgeving. Hiermee worden de inmiddels onderkende nadelen van de oorspronkelijke procedure met de vele raadszittingen en de daarmee gepaard gaande kosten, tijd en ambtelijke capaciteit voor die initiatieven waarvoor dit niet nodig is verholpen. Het doel is om met name voor de kleinere initiatieven het investeringsklimaat te verbeteren.

Met name voor kleine projecten met weinig impact op de omgeving is recent al een aantal keer verzocht de procedure in te korten omdat de oorspronkelijke procedure in principe geen onderscheid maakt.

Met de komst van de omgevingswet is er nu een moment om deze procedure aan te passen met als uitgangspunt de voordelen te behouden en de nadelen waar mogelijk te verminderen in samenhang met het delegatiebesluit. Overigens is het ook los van de invoer van de omgevingswet vanwege bovengenoemde argumenten is verstandig de procedure aan te passen.

Met name voor kleine projecten wordt een flinke aanpassing voorgesteld met daarbij meer mandaat bij het college om te kiezen het marktinitiatief in elke stap al dan niet aan de raad voor te leggen. Minimaal zal een RIB worden opgesteld, waarna altijd de mogelijkheid blijft bestaan dat de raad naar aanleiding daarvan alsnog kan aangeven te willen agenderen.

Van belang is dan duidelijk te definiëren wat wordt verstaan onder een klein project. Het vervolgens definiëren van de impact is in de praktijk niet altijd objectief te bepalen. Deze afweging zal eerst ambtelijk en vervolgens door het college bepaald moeten worden.

## 2. Wat is de definitie van marktinitiatieven

De procedure geldt voor alle voorstellen die niet in het omgevingsplan passen, niet middels een kruimelprocedure vergund kunnen worden en waarvoor een wettelijke basis is om plankosten te verhalen.

Voorwaarde voor (ambtelijke) medewerking is met name of het initiatief past in de hogere beleidskaders en dat het tot meerwaarde leidt voor de omgeving of de gemeente. (algemeen belang).

De procedure voor marktinitiatieven is een constructie waarin private en publieke belangen worden geborgd binnen een proces dat moet leiden tot een haalbaar en politiek en maatschappelijke gedragen ruimtelijk plan. Op basis hiervan kan vervolgens met een publiekrechtelijke RO procedure planrechten worden verkregen.

De gemeente sluit private overeenkomsten met de initiatiefnemer om de gemeentelijke plankosten, verplichte fondsbijdragen en eventuele kosten met betrekking tot openbare gronden in rekening te kunnen brengen en daarnaast afspraken vast te leggen ten aanzien van de vereiste producten en aanlevertermijnen.

Het publieke belang wordt in eerste instantie geborgd middels de verplichte participatie binnen het marktinitiatieven traject met direct betrokkenen en in tweede instantie in het RO traject waarin de mogelijkheid bestaat voor iedereen om zienswijzen in te dienen. Het college en de gemeenteraad kan mede op basis hiervan afgewogen besluiten nemen.

### 3. Relatie met de omgevingswet

Met de omgevingswet veranderd er veel in ambtelijke behandeling van marktinitiatieven. Met betrekking tot de besluitvorming speelt vooral het delegatiebesluit en het adviesrecht een rol ten aanzien van initiatieven die wel of niet gemandateerd worden aan het college. De wet maakt onderscheid tussen de informele voorfase en de formele fase van de vergunningsaanvraag.

De gemeente kan zelf het planproces verder versnellen door bepaalde wijzigingen van het omgevingsplan te delegeren aan het college en door het adviesrecht bij BOPA's (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) alleen van toepassing te verklaren voor activiteiten met grote maatschappelijke gevolgen.

De Omgevingswet gaat ervan uit dat de raad op voorhand via onder andere de omgevingsvisie duidelijke kaders stelt over welke ontwikkelingen wel en niet wenselijk zijn. De formele besluitvorming over nieuwe initiatieven kan daardoor sneller en beter worden. De wet zelf voorziet al in snellere besluitvorming door de beslittermijn voor route 2 te verkorten van 26 weken naar 8 weken.

Het is aan de raad te besluiten welke initiatieven per definitie gemandateerd zijn en welke een raadsbesluit vergen middels het delegatiebesluit en het adviesrecht. Deze hebben echter alleen betrekking op de formele fase. De informele fase is vrij in te vullen en hierin voorziet de gemeente Albrandswaard met de procedure voor marktinitiatieven.

Initiatieven die niet passen binnen de regels van het omgevingsplan, maar waaraan de gemeente wel medewerking wil verlenen, noemen we marktinitiatieven. Het totale planproces van een marktinitiatief kent een informele voorbereidingsfase en een en formeel besluitvormingsfase.

In de informele fase werken gemeente en initiatiefnemer (en eventuele andere partijen die gedurende het proces aanschuiven aan bijvoorbeeld de omgevingstafel) samen het plan verder uit en worden er afspraken gemaakt over het verhaal van plankosten en eventuele planschade en de inrichting van de buitenruimte.

Zodra het informele deel is afgerond, kan de formele procedure starten om het initiatief juridisch mogelijk te maken. Dit kan door het omgevingsplan te wijzigen (route 1) of door een Omgevingsvergunning met BOPA aan te vragen (route 2). Toepassing van het delegatiebesluit leidt tot versnelling van de behandelingstermijn. Toepassing van het adviesrecht leidt tot een vertraging van de behandelingstermijn.

Het delegatiebesluit heeft betrekking op afwijken van het omgevingsplan via route 1, het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeenteraad is bevoegd het omgevingsplan vast te stellen en te wijzigen. De raad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college via het delegatiebesluit.

### 3.1. Afstemming met delegatiebesluit

De rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college van B&W blijft na de inwerkingtreding van de Omgevingswet in essentie onveranderd. De raad stelt de kaders vast voor het ruimtelijk beleid en controleert het college. Het college voert beleid uit.

De raad kan door middel van de instrumenten 'delegatiebesluit' en 'adviesrecht' ervoor kiezen om op voorhand meer van de besluitvorming over te laten aan het college. Met het bestaand raadsinstrumentarium (het indienen van moties, schriftelijke/mondelijke vragen, interpellatie, recht van onderzoek en initiatief en de actieve informatieplicht van het college van B&W) kan de gemeenteraad gedurende het beleids- en besluitvormingsproces controle uitoefenen.

Het delegatiebesluit vormt een afzonderlijk besluit, dat geen deel uitmaakt van het omgevingsplan zelf. Het delegatiebesluit bepaalt binnen welke grenzen en onder welke voorwaarden de bevoegdheid kan of moet worden uitgeoefend. Ook kan in het delegatiebesluit bepaald worden hoe het college uitvoering moet geven aan de gedelegeerde bevoegdheid. Met delegatie kan de raad ervoor zorgen dat de uitvoering van het beleid bij het uitvoerende orgaan neergelegd wordt. Vanuit het oogpunt van efficiency en flexibiliteit kan delegatie wenselijk zijn.

Op basis van **het huidige delegatiebesluit** worden **initiatieven die kleiner zijn dan xx woningen of xx m<sup>2</sup> bvo overig programma** gedelegeerd aan de gemeente.

Dit betekent dat in de formele fase het college besluit in de omgevingsvergunning tav BOPA's. Dit betekent niet dat de raad niet geïnformeerd wordt.

Daar waar een marktinitiatieven procedure wordt gevoerd zal er minimaal middels een RIB worden geïnformeerd of indien nodig ook een besluit worden gevraagd in een of meerdere stappen. De omgevingsvergunningen voor een BOPA die vallen onder het mandaat worden vervolgens echter niet vastgesteld door de raad maar door het college.

### 3.2. Ambtelijk traject BAR

Het marktinitiatieven proces dat specifiek voor Albrandswaard geldt wordt geïntegreerd met het BAR brede ambtelijke traject dat wordt aangepast aan de nieuwe wetgeving. Hierin gaat het met name om de meer integrale intake en omgevingstafels. **(verwijzen of meer info?)**

Deze ambtelijke structuur is van invloed op hoe de plannen worden beoordeeld, begeleid en getoetst voorafgaand aan de politieke besluitvorming (College/raadstappen) waar de procedure voor marktinitiatieven op is gericht.

Bij de intake zal het voorstel integraal (met alle relevante disciplines) worden bekeken op wenselijkheid en haalbaarheid. Hieruit volgt een ambtelijk advies dat afwijzing, aanpassing of een te doorlopen vervoltraject kan omvatten.

Indien het vervoltraject een marktinitiatief is zal dit advies samen met het voorstel de basis vormen voor de eerste bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van de te nemen stappen.

De omgevingstafels vormen gedurende het marktinitiatieven traject de formele toets momenten in het proces naar een uitgewerkt definitief plan.

#### 4. Kosten

Voor het begeleiden van de planuitwerking en het bestuurlijk traject worden kosten gemaakt die privaatrechtelijk middels overeenkomsten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

##### 4.1. Plankosten

Voor initiatieven waarvoor een marktinitiatieven procedure doorlopen dient te worden dienen de ambtelijke kosten verhaald te worden op de initiatiefnemer. Bij projecten onder de 5 woningen wordt uitgegaan van vooraf vastgestelde bedragen. Bij grotere projecten op basis van een uren raming. **Hierbij wordt de Nota Kostenverhaal als uitgangspunt gehanteerd. (te actualiseren?)**

De plankosten worden op de volgende manier in rekening gebracht bij de initiatiefnemer;

##### *Startleges*

Een jaarlijks geïndexeerd bedrag (€2311,- in 2022) wordt in rekening gebracht voor de eerste kosten van het ambtelijk en bestuurlijk traject tot de startovereenkomst. Het marktinitiatief start altijd met een startbrief en een nota met deze leges.

##### *Startovereenkomst (intentieovereenkomst)*

Mocht het college of de raad instemmen met het verdere onderzoek dan is de startovereenkomst nodig om, naast afspraken ten aanzien van de gevraagde producten en termijnen, de kosten van de vervolgfase te dekken.

Afhankelijk van de definities in de Nota Kostenverhaal zijn dit vaste bedragen of afhankelijk van een berekening van het benodigd aantal uren.

##### *Ontwikkelingsovereenkomst (anterieure overeenkomst)*

Mocht het college of de raad instemmen met het definitieve ontwikkelingsplan dan is de ontwikkelingsovereenkomst nodig om de definitieve kosten in de benodigde fondsbijdragen rekening te brengen. Hierin zijn dan ook de komende kosten voor de behandeling en besluitvorming van de omgevingsvergunning of plan opgenomen.

##### *Realisatieovereenkomst*

Indien er ook openbare ruimte is betrokken bij een initiatief dan sluiten we daarvoor een realisatie overeenkomst. Hier worden de gemeentelijke kosten voor de aanpassingen aan de openbare ruimte verrekend, alsmede eventuele grond aankoop of verkoop. In veel gevallen wordt dit meegenomen in de ontwikkelingsovereenkomst.

##### 4.2. Fondsbijdragen

**Ntb (verwijzen naar een te actualiseren Nota Kostenverhaal!**

In Albrandswaard kennen we naast specifieke gebiedsfondsen (bijvoorbeeld Polder Albrandswaard) ook algemene fondsen zoals Strategisch verbinden, ondernemend Albrandswaard en strategisch verbinden. Afhankelijk van het te realiseren programma wordt een berekening gemaakt van de bijdrage aan de van toepassing zijnde fondsen. Dit wordt opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst en na het wijzigen van de bestemming in rekening gebracht.

## 5. Definitie projecten

### *Kleine of eenvoudige projecten*

Met name voor dit soort projecten wordt meer flexibiliteit voorgesteld. Dit is in eerste afgestemd met het delegatiebesluit en komt daarmee neer op projecten van:

**maximaal 5 woningen of 1000m<sup>2</sup> extra te realiseren bvo.**

Het delegatiebesluit heeft betrekking op het omgevingsvergunningstraject waarbij de besluitvorming tav projecten die onder de genoemde drempel vallen gemandateerd worden aan het college.

Dit betekent niet automatisch dat dit ook in het informele voortraject (de marktinitiatieven procedure) automatische het geval is. De afweging wordt per stap steeds door het college gemaakt, onder andere op basis van:

- De maatschappelijke of politieke gevoeligheid van het project
- De behoefte om een ruimtelijk kader aan de voorkant van het proces te laten vast stellen
- Afweging van bestaande belangen
- De reactie van de raad naar aanleiding van een RIB

### *Middelgrote projecten (eventueel)?*

Voor deze projecten, die net boven de mandaat grens vallen hangt het af van de boven genoemde afwegingsfactoren hoe vaak de stap naar de raad dient te worden gezet.

Veelal kan dan bijvoorbeeld het beeldvormende deel gecombineerd worden met een besluitvormend deel als een startovereenkomst met randvoorwaarden.

### *Grote of complexe projecten*

Voor dit soort projecten veranderd er in de praktijk niet zo veel ten opzichte van de oude procedure. Eventueel kan het aangaan van een startovereenkomst nog buiten de besluitvorming van de raad gehouden worden indien dit niet vergezeld gaat van een benodigde inhoudelijke beslissing.

### *Maatschappelijke initiatieven*

Initiatieven van maatschappelijke organisaties die niet in het omgevingsplan passen noemen we maatschappelijke initiatieven. In principe volgt dit hetzelfde stamien met als extra mogelijkheid dat ambtelijke plankosten al dan niet deels door de gemeente worden gedragen en dat fondsbijdragen kunnen worden kwijtgescholden. Dit zal afhankelijk zijn van de draagkracht van de initiatiefnemer en dit zal automatisch ook een raadsbesluit vergen.



## 6. Participatie

In de marktinitiatieven procedure is de participatie met omwonenden en belanghebbenden in de omgeving een verplicht onderdeel. Het doel hiervan is met name;

- Zoveel mogelijk draagvlak te creëren door rekening te houden met de bestaande belangen.
- Het plan beter te integreren in de omgeving.
- De politieke besluitvorming te ondersteunen op basis van het concrete maatschappelijke draagvlak
- Voorkomen van gegronde of vertragende zienswijzen in het RO traject of de vergunningsaanvraag.
- Voorkomen van problemen in de realisatiefase

De vorm van dit onderdeel is vrij. In de folder '*Handreiking participatie voor initiatiefnemers*' worden diverse richtlijnen meegegeven ter ondersteuning van de initiatiefnemer (bijlage 1)

Aan het begin van het proces wordt ambtelijk gekeken naar de mogelijke belangen die conflicteren met het initiatief en op basis daarvan zal geadviseerd worden wie en binnen welk gebied dient te worden benaderd. Afhankelijk van de impact kan verzocht worden dit onderdeel aan het begin van het proces al in gang te zetten. Het wordt hiermee een inhoudelijk onderdeel van de besluitvorming van het college of/en de raad.

De gemeente zal afhankelijk van de impact in meer of mindere mate betrokken zijn bij dit proces. Het is van groot belang dat dit onderdeel zorgvuldig en eerlijk verloopt. Indien achteraf of later in het proces blijkt dat betrokken partijen niet of onvoldoende zijn gehoord kan dit tot vertraging leiden in de verdere besluitvorming of het RO traject. Het kan ook leiden tot het stopzetten van de procedure.

Participatie betekent niet dat elke partij een bepalende stem heeft maar wel dat er zorgvuldig met zienswijzen en belangen wordt omgegaan. De uiteindelijke afweging van de belangen is onderdeel van de besluitvorming.

## **7. De verschillende stappen in de procedure**

### **7.1. Intake fase**

Marktinitiatieven komen vanuit verschillende richtingen de organisatie binnen. De formele ingang is echter het omgevingsloket. Initiatieven worden geselecteerd aan de hand van de mate van afwijking van de kaders. Indien het niet direct vergund kan worden wordt het besproken op de 'intaketafel'.

Hier wordt vanuit verschillende disciplines bekeken of het plan wenselijk en haalbaar is en wat de aandachtspunten zijn. Soms wordt gevraagd het plan nu al op punten aan te passen voor het in behandeling kan worden genomen. Indien nodig wordt in dit stadium al verzocht dat de initiatiefnemer het draagvlak van dit plan onderzoekt zodat we dit kunnen meenemen in het advies.

Dit advies kan de vorm krijgen van een ruimtelijk kader met aandachtspunten en kan tussentijds besproken worden met de initiatiefnemer. Indien de conclusie is dat er een marktinitiatief kan worden gestart wordt dit middels een memo in de staf besproken.

#### *Startbrief*

Na instemming kan een startbrief met leges worden opgesteld waarmee de kosten van deze fase tot en met het college besluit zijn gedekt.

Er wordt een college voorstel opgesteld met een RIB of beeldvormend raadsvoorstel. Indien een raadsvoorstel, dan wordt het initiatief beeldvormend in de commissie B&A besproken. Ook wordt in deze fase gewerkt aan een concept startovereenkomst.

### **7.2. Startfase**

#### *startovereenkomst*

De Startovereenkomst volgt na instemming college en indien nodig door de raad (samen met randvoorwaarden/nota van uitgangspunten) . Naast het eerste deel van de plankosten worden daarin afspraken vastgelegd mbt tot de vereiste producten en de termijnen. De initiatiefnemer tekent vooraf en de wethouder na het besluit.

RIB (indien nodig) Raadsbesluit bij grote projecten (met kader/nota van uitgangspunten)

#### *Plan uitwerken*

In de deze fase wordt het globale voorstel verder uitgewerkt tot een haalbaar concreet plan met maatschappelijk draagvlak. Het voorstel dient in ieder geval uiteindelijk concreet genoeg zijn om planrechten (omgevingsplan) op te baseren.

Het voorstel wordt uitgewerkt door de initiatiefnemer en getoetst of bijgestuurd via de Omgevingstafel(s). Tegelijk loopt ook het participatie traject (op basis van advies) om de maatschappelijke uitvoerbaarheid in beeld te krijgen.

Indien nodig kan het ruimtelijk kader worden aangepast nav participatie en bevindingen in de planontwikkeling.

## **Definitiefase**

### *Ontwikkelingsovereenkomst*

De ontwikkelingsovereenkomst volgt na instemming college en indien nodig door de raad op het definitief uitgewerkte plan (samen met randvoorwaarden/nota van uitgangspunten).

In de ontwikkelingsovereenkomst wordt het restant van de ambtelijke plankosten in rekening gebracht. Daarnaast wordt in de overeenkomst het bedrag voor de fondsbijdragen gebaseerd op het definitieve plan vastgelegd. De fondsbijdragen worden pas na het wijzigen van de bestemming in rekening gebracht. De initiatiefnemer tekent vooraf en de wethouder na het besluit.

Het college of de raad besluit in te stemmen met het definitieve voorstel en geeft indien nodig een verklaring af geen bedenkingen te hebben voor het voorstel.

### *Realisatieovereenkomst*

Indien er openbare gronden zijn betrokken wordt er een realisatie overeenkomst opgesteld. Indien dit beperkt is wordt het opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst. Bij complexe zaken stellen we een afzonderlijke overeenkomst op.

### *Omgevingsplan/BOPA (het huidige bestemmingsplan/uitgebreide omgevingsvergunning)*

In deze fase worden de benodigde RO stukken opgesteld en getoetst. Mogelijk zijn deze al in een eerdere fase opgesteld en deels getoetst. De voorwaarde voor het inzetten van de RO procedure is echter altijd een getekende ontwikkelingsovereenkomst. Hiermee zijn immers de kosten verzekerd.

## **7.3. RO proces**

Dit is de 'formele' fase, het daadwerkelijke RO proces. Deze volgt na het 'informele' marktinitiatieven proces volgens de bepalingen van het delegatiebesluit.

In deze fase wordt het formele traject doorlopen om planrechten te verkrijgen door het concreet wijzigen van de bestemming/wijziging omgevingsplan (afhankelijk van het delegatiebesluit door het college of de raad) of het vergunnen van een BOPA/uitgebreide omgevingsvergunning waarvoor eerder een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

In dit publieke traject is het wettelijk geregeld dat er zienswijzen kunnen worden ingediend op het plan. Indien het informele marktinitiatieven traject goed is doorlopen is de kans op gegronde zienswijzen echter zeer klein.

## **7.4. Uitvoer**

Indien het complex project betreft of er openbare ruimte betrokken is wordt deze fase vaak een civiel projectleider toegewezen om de uitvoer te begeleiden. Een realisatieovereenkomst is dan vaak de basis voor afspraken tav bijvoorbeeld aantallen parkeerplaatsen, bomen en verdeling van de kosten. Mogelijk dienen er nog gronden verkocht of aangekocht te worden middels een koop overeenkomst.

Bij kleinere projecten die (grotendeels) op privaat grondgebied worden uitgevoerd is er vaak sprake van 'nazorg' voor de projectleider Marktinitiatieven. Hierin zal ook vaak sprake zijn van het onderhouden van contact met de betrokken omgeving en toezien op gemaakte afspraken in het participatieproces.

## 8. Afweging RIB of raadsvoorstel

In elke stap wordt een onderbouwde afweging voorgesteld in de keuze voor een RIB of behandeling in de commissie/raad. De keuze wordt gebaseerd op o.a;

- Het een eenvoudig of complex project is volgens de vastgestelde definities.
- Of een in principe wenselijk initiatief botst met vastgestelde beleidskaders.
- Eventuele gevoeligheden die zijn gebleken in de eerste afstemming met de omgeving (maatschappelijk draagvlak).
- Er discussie is met de initiatiefnemer met betrekking tot het concept ruimtelijk kader
- Het uitwerkingsniveau van het voorstel.

In de staf wordt in eerste instantie op basis van een onderbouwing een keuze bepaald. Het college besluit vervolgens of het meegaat in deze beslissing.

Indien besloten wordt dat het een RIB wordt, dan heeft de raad nog altijd de mogelijkheid om het plan alsnog op de raadsagenda te plaatsen. (bij hoeveel stemmen??)

## 9. De producten

### *Startbrief*

Middels de startbrief wordt de procedure formeel in gang gezet met als primaire doel de startleges te innen voor de eerste fase tot aan de startovereenkomst. Deze leges (+€2330 in 2022) worden jaarlijks geïndexeerd in de legesverordening. De brief wordt veelal na een kort voortraject opgesteld.

In de brief wordt in hoofdlijnen het initiatief omschreven en de te nemen vervolgstappen in de procedure. De brief wordt getekend door de teamleider Ruimtelijke ontwikkeling.

### *Startovereenkomst*

De startovereenkomst is een formeel juridisch document dat door zowel de initiatiefnemer als de burgemeester of gemandateerd (middels collegebesluit) door de wethouder getekend dient te worden.

De startovereenkomst legt onderlinge afspraken vast omtrent de gevraagde producten en aanlevertermijnen. Daarnaast worden de ambtelijke kosten in rekening gebracht voor het toetsen en begeleiden van de planvorming en het bestuurlijk traject.

De overeenkomst heeft betrekking op de uitwerkingsfase tot aan een definitief plan en een op basis daarvan te sluiten ontwikkelingsovereenkomst. Na instemming door college of raad en ondertekening door de burgemeester of wethouder wordt vervolgens een nota verzonden.

### *Ontwikkelingsovereenkomst*

Een ontwikkelingsovereenkomst (ook wel anterieure overeenkomst) wordt gesloten op basis van een definitief plan. Het plan is definitief indien;

- Het plan voldoet aan de diverse beleidskaders en eventueel nadere wensen van het college en de raad die eerder waren meegegeven in de beeldvormende fase of tijdens de startovereenkomst.
- Ruimtelijk voldoende is onderbouwd
- De financiële haalbaarheid is aangetoond
- De Maatschappelijke haalbaarheid is aangetoond (middels het participatietraject)

In de ontwikkelingsovereenkomst worden de resterende ambtelijke plankosten in rekening gebracht tot en met de RO procedure en de fondsbijdragen conform de bepalingen in de Nota Kostenverhaal. Na instemming door college of raad en ondertekening door de burgemeester of wethouder wordt vervolgens een nota verzonden.

### *Realisatieovereenkomst*

De realisatieovereenkomst wordt aangegaan indien er openbare ruimte is betrokken in de planvorming. Het bevat in hoofdlijnen afspraken met betrekking tot bijvoorbeeld grondoverdracht, investeringen in de openbare ruimte en de in verband daarmee in rekening te brengen kosten. In de meeste gevallen (bij kleinere projecten) wordt dit opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst.

## 10. Praktijk voorbeelden

### ***Klein project met weinig impact (Maasstraat 27 te Rhoon)***

Dit betreft vaak initiatieven van niet professionele partijen met plannen voor het slopen van een bestaand pand (woning/bedrijf) voor het creëren van 1 of 2 woningen.

Een voorbeeld hiervan is het marktinitiatief Maasstraat 27 dat in 2021 heeft gelopen. Het plan betrof de sloop van een bedrijfspand en de realisatie van een vrijstaande woning. Het versterkt het woonkarakter van de buurt waarin een bedrijfsfunctie niet passend is. Het plan was redelijk uitgewerkt, maar had nog wel wat ambtelijke sturing nodig om het zoveel mogelijk te laten passen in het kader van het moeder bestemmingsplan. Dit heeft dan met name betrekking op het aantal en oppervlak van de bijgebouwen en veelal het realiseren van de parkeereis en een goede inpassing daarvan op eigen terrein. Stedenbouw heeft hiervoor een kavelpasport opgesteld.

Afstemming met de omgeving is in elk initiatief noodzakelijk. Hieruit bleken ook geen bezwaren te zijn tegen deze ontwikkeling. Dit is een voorbeeld van een project dat het college goed kan afhandelen.. Een raadsinformatiebrief is in dit geval afdoende.

Binnen het regime van de omgevingswet zal dit plan met 1 woning vervolgens op basis van het delegatiebesluit door het college kunnen worden afgehandeld als uitgebreide omgevingsvergunning.

### ***Klein project met impact (bijvoorbeeld de Meijlle)***

Projecten kunnen op zichzelf een beperkt programma hebben maar toch een impact hebben op de omgeving. Indien het om (wenselijke) bedrijfsactiviteiten in een woon omgeving gaat bijvoorbeeld of indien er veel weerstand is in de omgeving tegen een woningbouwproject dat de gemeente dan wel als wenselijk beschouwd vanuit een hoger belang. Indien belangen botsen kan een politiek (raads) besluit noodzakelijk zijn om die belangen af te wegen en eventueel een sturend kader vast te stellen.

In het geval van de Meijlle betrof het gemeente grond waar ook sociale woningen mogelijk waren. De langdurige intensieve betrokkenheid van de omgeving en de ruimtelijke context vroegen echter om een andere invulling, namelijk vrijstaande woningen. Ook het bestaande groen was een waarde dat in de planvorming een rol speelde. De raad is in dit proces meegenomen om op basis van al deze zaken een afgewogen besluit te nemen, waarin bijvoorbeeld de opbrengst van de grond ten bate zou komen als bijdrage voor sociale woningen elders binnen de gemeente.

In principe zou voor dit project beeldvormend in de commissie en besluitvormend voor het vaststellen van een ruimtelijk kader afdoende kunnen zijn met betrekking tot de betrokkenheid van de raad. Het definitieve plan zou dan middels een RIB aan de raadsleden gecommuniceerd kunnen worden, mits het plan voldoet aan dit kader en het draagvlak groot is.

Binnen het regiem van de omgevingswet zal dit omgevingsplan met 4 woningen vervolgens op basis van het delegatiebesluit door het college kunnen worden afgehandeld.

### **Groot project (Sonneheerdt)**

Grote projecten (meer dan xx woningen of xx bvo) worden uitgevoerd door professional partijen en hebben over het algemeen meer impact op de directe omgeving. Het is met name hier van belang eisen te stellen aan het programma tav bijvoorbeeld een wenselijk woningbouwprogramma. (1/3 sociaal 1/3 middelduur). Een intensief participatietraject is noodzakelijk waarin de belangen van de omgeving mede sturend zijn in de planvorming.

In het geval van Sonneheerdt is er sprake van een groot programma met 23 woningen en 24 zorgunits in een kwetsbare historische omgeving, een lastig te realiseren parkeer eis en de belangen van bewoners en ondernemers in de omgeving. Ook was er een buurtpreventie betrokken. Dit vereist een zorgvuldige bestuurlijke besluitvorming waarin ook de raad dient te worden meegenomen in de diverse aspecten en daar op basis van een gedegen belangenafweging op al deze aspecten kan besluiten.

De diverse raadsbesluiten helpen het proces ook doordat dit duidelijkheid en zekerheid verschaft aan de ontwikkelaar. Voor dit soort projecten is de uitgebreide marktinitiatieven procedure van grote waarde. Dit betekent dan dat alle raadstappen worden doorlopen. (beeldvormend, besluitvormend/startovereenkomst, besluitvormend/ontwikkelingsovereenkomst)

Binnen het regiem van de omgevingswet zal dit omgevingsplan met 23 woningen en 24 zorgunits vervolgens op basis van het delegatiebesluit een raadsbesluit vergen .





## **Huidige procedure marktinitiatieven**

- **Vastgesteld in 2014.**
- **Heeft betrekking op de 'informele' planvormingsfase.**
- **Onderscheidend tov andere gemeenten.**
- **3 raadsgangen, voorafgaand aan de RO procedure.**
- **Heldere structuur voor gedragen planuitwerking.**
- **Geen onderscheid tussen eenvoudige en complexe projecten.**

# Stappen huidige procedure marktinitiatieven

## 0 Voorfase

- Informeel vooroverleg met initiatiefnemer.
- Indienen voorstel bij omgevingsloket en bespreken in het (ambtelijk) vakoverleg
- Meegeven aandachtspunten, bepalen procedure, advisering staf.

## 1 Startbrief met startleges

- College besluit het voorstel naar de commissie te brengen.

## 2 Beeldvormende presentatie raadscommissie

- Commissie in gesprek met de initiatiefnemer
- Indicatie politiek draagvlak.

## 3 Aangaan startovereenkomst (raad)

- De raad stemt in om de mogelijkheden te onderzoeken op kosten van de initiatiefnemer.

## Stappen huidige procedure marktinitiatieven

### 4 Uitwerken planvisie en onderbouwing door de initiatiefnemer

- De gemeente stelt de kaders op met eventueel aandachtspunten vanuit de raad.
- Participatieproces met de omgeving.

### 5 Ontwikkelingsovereenkomst (raad)

- Raad besluit over definitieve planvisie of het ruimtelijk kader
- Geeft indien nodig een verklaring af geen bedenkingen te hebben
- Op basis van een concreet programma.
- Resterende plankosten, fondsbijdragen
- Eventuele afspraken mbt openbare ruimte (met al dan niet separaat realisatie overeenkomst)

### 6 Uitwerken ontwikkelplan opstellen RO documenten

- De gemeente toetst aan de hand van de beleidskaders

### 7 Vaststellen planrechten (raad)

- bestemmingsplan

# Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

## Motivering

- Met name bij kleine projecten lijken 3 raadsgangen excessief (ook de raad geeft dit signaal).
- Concurrentiepositie tav investeringsklimaat ten opzichte van andere (BAR) gemeenten.
- Er is een (klein) risico dat een initiatiefnemer direct een vergunningsaanvraag indient
- Recent al een aantal keer verzocht processen in te korten bij kleine initiatieven.
- (bv bij plannen met 1 of 2 woningen, geen impact of reeds tot een bijna definitief plan uitgewerkt)
- Invoering omgevingswet is HET moment om dit voor te stellen (maar geen voorwaarde).
- De raad kan zo meer op hoofdlijnen (kader stellend) denken/besluiten zoals beoogt in de omgevingswet.

## Definitie kleine projecten

- Delegatiebesluit zegt <12 woningen en bouwprojecten, niet zijnde woningbouwprojecten, die kleiner zijn dan 2.000 m<sup>2</sup> BVO kunnen gemandateerd worden naar het college.
- Dit heeft alleen betrekking op het 'formele' RO traject en niet op het 'informele' marktinitiatieven traject
- In het marktinitiatieven traject kan de grens lager worden gelegd.
- Ook Afhankelijk van de (veronderstelde) impact (belangen omgeving/afwijking bestaande kaders)

## Risico's

- Perceptie raad (delegeren mandaat)
- Afhankelijkheid van integrale kaders (afnemend risico in de toekomst)

# Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

## 0 Ambtelijk voortraject

- Indienen voorstel bij omgevingsloket
- Selectieteam bepaald de benodigde procedure. Indien een marktinitiatief;
- Advies RIB of Commissie Beeldvormend (afhankelijk grootte en impact)
- Staf (instemmen onderzoek/ RIB of beeldvormend)

## 1 Startbrief met startleges

- Intake tafel (aandachtspunten/overleg initiatiefnemer/inschatting draagvlak)
- Concept kader op hoofdlijnen (eventueel)
- College besluit RIB of beeldvormend.

## 2 RIB of beeldvormende presentatie

- RIB kan aanleiding zijn om alsnog beeldvormend te agenderen (risico op vertraging)
- Commissie in gesprek met de initiatiefnemer (betere indicatie politiek draagvlak).

## 3 Aangaan startovereenkomst

- Betreft enkel de start van een onderzoek obv wederzijdse afspraken (raad niet aanzet)
- RIB (indien nodig)
- Raadsbesluit alleen bij grote projecten (met kader/nota van uitgangspunten)

# Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

## 4 Plan uitwerken

- Omgevingstafel(s) als ambtelijke ankerpunten.
- Participatie traject (op basis van advies) (maatschappelijke uitvoerbaarheid).
- Eventueel kader aanpassen nav participatie en bevindingen door planontwikkeling.
- uitwerken naar definitief plan (en kader).

## 5 Ontwikkelingsovereenkomst

- Betreft een overeenkomst op basis definitief plan met restant plankosten en fondsafdrachten.
- RIB ( bij bijvoorbeeld <5 woningen/weinig impact)
- Raad (vaststellen kader (indien nodig)

## 6 Uitwerken ontwikkelplan en ruimtelijke onderbouwing

## 7 RO procedure

- Volgens delegatiebesluit en adviesrecht en afhankelijk voortraject

# Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

## Onderbouwing RIB of beeldvormend

Ambtelijk bepalen op basis van door de raad (nog vast te stellen) voorwaarden

- Uitgangspunt voor nu: < 5 woningen EN 'weinig impact'

### Impact (deels subjectief) hangt o.a. af van:

- Draagvlak indicatie (aan de voorkant na te gaan?)
- Milieu situatie/consequenties
- Strijdigheid met gevestigde belangen (dan mogelijk een politieke afweging)

### Besluitvorming tav RIB of beeldvormend

- De wethouder besluit in eerste instantie in de staf
- Het college kan dit besluit heroverwegen (Indien alsnog beeldvormend vertraagd het proces)
- De raad kan nav een RIB alsnog agenderen (Dit levert dan wel flinke vertraging op in het proces)

### Besluitvorming door de raad tav de startovereenkomst en ontwikkelingsovereenkomst

- Bij de startovereenkomst alleen bij de grote projecten (met bv nota van uitgangspunten)
- Bij een ontwikkelingsovereenkomst indien kader aan de voorkant dient te worden vastgesteld

# Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

## Planning implementering

- **Ophalen ambtelijke input**
- O.a. relatie met delegatiebesluit/omgevingswet en BAR (gemeenten) en bestuursrechtelijke aspecten
  
- **Bespreken met raadsleden oktober 2022**
  
- **Definitieve documenten opstellen;**
  - Procedure document Marktinitiatieven Albrandswaard + bijlagen
  - Definitief college/raadsvoorstel opstellen
  - Opstellen nieuwe versie Nota kosten verhaal
  
- **Besluitvorming (uiterlijk) januari 2022**
  
- Opstellen nieuwe versie van het boekje 'op uw initiatief'.
- In de loop van 2023 evalueren hoe het loopt binnen het kader van de nieuwe omgevingswet



# Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

## Vragen

- Waar ligt de grens tussen grote en kleine projecten, in de context van Albrandswaard?
- (Het adviesrecht gaat uit vanaf 12 woningen en 2000m<sup>2</sup> BVO)
- Hoe 'objectiever' je impact als factor naast de nader te bepalen harde grens?
- Voor kleine projecten is het uitgangspunt in principe geen raadsgangen meer. Is dit wenselijk?
- Bij elke stap kan het college echter anders besluiten en n.a.v. een RIB kan de raad alsnog verzoeken te agenderen. Dan ontstaat er alsnog vertraging in de planvorming maar de verwachting is (mits goed onderbouwd) dat dit slechts sporadisch voor zal komen.
- Tussenoplossing is (indien mogelijk) beeldvormend en besluitvormend te combineren in een enkele raadsgang (bv beeldvormend en startovereenkomst)
- Wat ontbreekt er nog?