



## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Ontwikkelingsovereenkomst en verklaring en inzetten project bestemmingsplan procedure 'Polder Albrandswaard zuidoost'.	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 16 maart 2021	<b>Zaaknummer</b> 284193
<b>Portefeuillehouder</b> Ronald Schneider		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. In te stemmen met het ontwikkelplan voor het marktinitiatief en de wijziging van het wijzigingsgebied 5 in het bestemmingsplan polder Albrandswaard.
  2. Een ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer;
  3. De procedure van een project bestemmingsplan te starten en te doorlopen;
  4. Een voorbereidingskrediet van €4.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkelingsovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage;
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Op 21 september 2020 heeft u ingestemd met het onderzoek naar een aangepast ruimtelijk plan waarin zowel een marktinitiatief voor 1 woning op private grond als een aangepaste wijzigingsbevoegdheid van 3 naar 2 woningen op gemeentegrond is opgenomen. Dit onderzoek heeft nu geresulteerd in een haalbaar definitief ontwikkelingsplan. Op basis hiervan kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan met de initiatiefnemer en na instemming door de gemeenteraad ook het bestemmingsplan voor deze locatie worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

Het ontwikkelingsplan is gebaseerd op variant D van het afwegingskader dat eerder al aan u is voorgelegd. Het stedenbouwkundig bureau Kuiper compagnons heeft in opdracht van de gemeente en in overleg met de initiatiefnemer het plan uitgewerkt. Het plan is ambtelijk getoetst aan de ruimtelijke kwaliteitseisen.

Voor de begeleiding naar een definitief bestemmingsplan worden kosten gemaakt die naar rato worden verdeeld met de initiatiefnemer. De plankosten worden gedekt middels de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer en voor het resterende deel vanuit de GREX polder Albrandswaard.

De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan en de realisatie van de gezamenlijke nutsvoorzieningen en verkeersontsluiting worden in een aparte realisatieovereenkomst verrekend met de initiatiefnemer.

### Beoogd effect

Realiseren 3 vrijstaande woningen overeenkomstig de beoogde landschappelijke kwaliteit zoals beschreven in het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan polder Albrandswaard.

### Argumenten

#### *1.1 het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke situatie*

Voorwaarde om mee te werken met dit marktinitiatief was dat het dient te leiden tot een betere ruimtelijke situatie dan was voorzien en dat er niet meer woningen bij komen ten opzichte van het aantal dat mogelijk was gemaakt in het bestemmingsplan, te weten drie.

In de verkenningsfase is een gerenommeerd bureau in de arm genomen dat de geest van het LOP goed begrijpt en de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten als uitgangspunt heeft gehanteerd. De raad is in de commissie meegenomen in de ruimtelijke- en financiële afwegingen. Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde ambitie.

#### *1.2 Het voorstel verhoogt de recreatieve waarde van de polder.*

In het voorstel is een struin pad voorzien dat een voetgangersverbinding gaat vormen tussen de Albrandswaardseweg en de Albrandswaardsedijk. Dit de eerste recreatieve voorziening die wordt aangelegd in het kader van het LOP. De financiering van dit pad is gedekt uit het fonds polder Albrandswaard.

#### *1.3 De ontwikkeling draagt bij aan de GREX en het fonds polder Albrandswaard.*

Zoals aangegeven in de commissie B&A bleek dat de drie woningen die nu mogelijk zijn gemaakt in het wijzigingsgebied niet binnen de regels van het LOP gerealiseerd kunnen worden. De onderlinge afstand tussen de woningen bleek te klein bij nadere studies. Dit is destijds, bij het opstellen van het bestemmingsplan niet voldoende uitgezocht. Daarnaast bleken de kavels ook te klein en ongunstig gevormd zodat de verwachting ontstond dat deze niet afzetbaar zouden zijn. Dat zou een groot verlies betekenen in de GREX en het fond polder Albrandswaard.

Het marktinitiatief bood een oplossing voor deze situatie. Hierdoor kan de beoogde opbrengst in de GREX alsnog worden gehaald en het fonds aangevuld worden met 3x €75.000,-. Daar komt bij dat ook de kosten voor de ontsluiting van de woningen op de Albrandswaardsedijk en de Nutsvoorzieningen naar rato verdeeld kunnen worden met de initiatiefnemer.

#### *1.4 Het plan heeft draagvlak in de omgeving*

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over de plannen. In het kader van de marktinitiatieven procedure is dit vastgelegd middels een uitgebreid verslag. Hieruit blijkt dat er geen gegronde bezwaren bestaan bij de omwonenden.

#### *2.1 Met de overeenkomst worden de ambtelijke kosten voor het marktinitiatief gedekt.*

Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject tot en met het RO traject. Het bedrag is tot 4 woningen gemaximeerd tot €8000,- per woning zoals vastgelegd in de Nota Kosten verhaal. Het restant bedrag van €4000,- wordt in de ontwikkelingsovereenkomst verrekend. De kosten die zijn toebedeeld aan het gemeentelijk deel worden verrekend via de GREX.

#### *2.2 Met de overeenkomst wordt de afdracht aan het gebiedsfond geregeld.*

Voor elke nieuwe woning is €75.000,- afdracht aan het gebiedsfonds verschuldigd. Dit wordt geregeld in de ontwikkelingsovereenkomst. Het fonds is opgericht met als doel de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van de polder te verbeteren door onder meer kassen te verwijderen en o.a. wandel paden aan te leggen.

#### *3.1 de gemeenteraad is bevoegd gezag*

Met uw instemming kan de RO procedure worden ingezet. Er wordt u nu een definitief plan voorgelegd.

De bedoeling is deze 1 op 1 te vertalen naar een (project)bestemmingsplan.

#### *4.1 Kosten zijn anderszins verzekerd.*

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

### **Overleg gevoerd met**

Kuiper compagnons

interne afdelingen

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 het beoogde plan past niet in de bestaande kaders*

Er is een intensief participatieproces gevoerd om tot de bestaande beleidskaders te komen; het bestemmingsplan, het LOP en het beeldkwaliteitsplan. Hiervan afwijken zal goed onderbouwd moeten worden en met voldoende draagvlak moeten plaatsvinden. De voornaamste voorwaarde is dat het aantal woningen in de polder niet toeneemt, de kwaliteit verbetert ten opzicht van wat eerder mogelijk was en er geen gegronde bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling. Het huidige voorstel voldoet hieraan.

*1.2 Er is een wederzijdse afhankelijkheid tussen het private initiatief en de gemeentelijke ontwikkeling.* Dit marktinitiatief wijkt enigszins af van reguliere marktinitiatieven omdat er een afhankelijkheidsrelatie bestaat met een gemeentelijk belang het wijzigingsgebied te ontwikkelen. Het plan voorziet in een ruimtelijke samenhang en gedeelde voorzieningen. Dit levert beide partijen

voordeel op. Er kan echter geen sprake zijn van oneigenlijke steun. Het is daarom van belang de kosten op een transparante en eerlijke wijze te verdelen met de initiatiefnemer.

### *1.3 Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen noodzakelijk.*

Naast het RO traject om tot de concrete bouwrechten te komen dienen er vervolgens ook heldere afspraken over de gemeenschappelijke voorzieningen gemaakt te worden. Het gaat hier om een gedeelde ontsluiting op de Albrandswaardsedijk en de riolering, elektra en overige voorzieningen. De gemeente onderzoekt hiervoor de beste oplossing en zal de kosten hiervan naar rato verdelen met de initiatiefnemer. Dit zal separaat middels een realisatieovereenkomst worden geregeld.

### *2.1 Met de ontwikkelingsovereenkomst gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van de procedure voor marktinitiatieven.*

Middels de overeenkomst verplicht de gemeente zich het ontwikkelingsplan en het bestemmingsplan te begeleiden en te toetsen tot een definitief bestemmingsplan. De kosten zijn hiervoor gedekt middels de overeenkomst. De gemeente faciliteert de ontwikkelende partij dit gedragen plan mogelijk te maken.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Op basis van dit definitieve plan zal een bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Voor de aanpassingen aan de openbare ruimte, gedeelde voorzieningen zoals de riolering en ontsluiting zal eveneens een realisatie overeenkomst worden gesloten.

#### **Financiën**

Het voorbereidingskrediet van €4000,- is het restant van het maximaal in rekening te brengen bedrag van

€8000,- in het kader van de Nota Kostenverhaal. Het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer.

In de ontwikkelingsovereenkomst wordt daarnaast het restant bedrag in rekening gebracht met daarbij de naar rato verdeelde kosten van de noodzakelijke onderzoeken voor het bestemmingsplan en de voorzieningen. De rato is gebaseerd op het aantal woningen. Dit betekent dat de gemeente 2/3 van de kosten voor rekening neemt en de initiatiefnemer 1/3.

Voor de kosten van de uitvoer van de gedeelde voorzieningen zal de gemeente een realisatie overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

#### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

De initiatiefnemer heeft reeds overleg gevoerd met betrokken omwonenden. Dit zal in het kader van de marktinitiatieven procedure worden voortgezet. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente te worden georganiseerd als onderdeel van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Een verslag hiervan is deel van het definitieve ontwikkelingsplan.

## **Bijlagen**

---

1. locatie tekening groeneboom.pdf
2. Ontwikkelingsplan Polder AW ZO 2021.02.25.pdf
3. verslag draagvlak indicatie.pdf
4. concept bestemmingsplankaart.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Ontwikkelingsovereenkomst en verklaring en inzetten project bestemmingsplan procedure 'Polder Albrandswaard zuidoost'.	<b>Gemeenteraad:</b> 5 juli 2021	<b>Zaaknummer:</b> 284193

De raad van de gemeente Albrandswaard,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 maart 2021,

### BESLUIT:

---

1. In te stemmen met het ontwikkelplan voor het marktinitiatief en de wijziging van het wijzigingsgebied 5 in het bestemmingsplan polder Albrandswaard.
  2. Een ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer;
  3. De procedure van een project bestemmingsplan te starten en te doorlopen;
  4. Een voorbereidingskrediet van €4.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkelingsovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage;
-