



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Aangaan markt initiatief 'Polder Albrandswaard zuidoost'.	Gemeenteraad: 5 oktober 2020	Zaaknummer: 81710

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 25 augustus 2020;

BESLUIT:

1. Het college de opdracht te geven het marktinitiatief 'Polder Albrandswaard Zuidoost' te onderzoeken in samenhang met wijzigingsgebied 5 van het bestemmingsplan polder Albrandswaard.
2. Een voorbereidingskrediet van €4.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 5 oktober 2020.

Voorstel

Onderwerp: Aangaan markt initiatief 'Polder Albrandswaard zuidoost'.	College van burgemeester en wethouders 25 augustus 2020	Zaaknummer 81710
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het college de opdracht te geven het marktinitiatief 'Polder Albrandswaard Zuidoost' te onderzoeken in samenhang met wijzigingsgebied 5 van het bestemmingsplan polder Albrandswaard.
 2. Een voorbereidingskrediet van €4.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In de commissie B&A van 2 juni 2020 is een beeldvormende presentatie gehouden voor dit marktinitiatief en de daaraan gekoppelde heroverweging van de invulling van het ernaast gelegen wijzigingsgebied. Middels het gepresenteerde afwegingskader bent u meegenomen in de verkenning van diverse varianten. Hieruit bleek variant D de meest gunstige te zijn. Op deze basis zal de verdere planontwikkeling dan ook worden vormgegeven. Kuiper zal deze variant verder uitwerken tot een planvisie voor beide locaties.

Op basis van de planvisie wordt voor het deel dat betrekking heeft op het marktinitiatief een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Vervolgens wordt voor beide locaties een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Om het marktinitiatief in gang te zetten is het aangaan van een startovereenkomst noodzakelijk. Hiermee worden de ambtelijke kosten met betrekking tot het marktinitiatief gedekt en worden afspraken vastgelegd over de aan te leveren en te toetsen producten.

Beoogd effect

Het marktinitiatief heeft betrekking op het private perceel van de initiatiefnemer. Middels de startovereenkomst worden de kosten gedekt voor de verder uitwerking naar een definitief en haalbaar plan dat voldoet aan de gestelde voorwaarden. Op basis daarvan wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Het college ziet toe op de samenhang tussen het private en het gemeentelijk deel van deze ontwikkeling.

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.

In de verkenningsfase is de initiatiefnemer gevraagd een gerenommeerd bureau in de arm te nemen die de geest van het LOP goed begrijpt en de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten als uitgangspunt kan hanteren. Dit heeft geleid tot een ruimtelijke studie die voldoende overtuigend was voor het college. De raad is in de commissie meegenomen in de ruimtelijke- en financiële afwegingen.

Het is in de verdere uitwerkingsfase van belang een zo hoog mogelijke kwaliteit in het plan te brengen op het vlak van landschap, stedenbouw en architectuur.

1.2 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 fonds polder Albrandswaard.

Het marktinitiatief bood een oplossing voor deze situatie. Hierdoor kan de beoogde opbrengst in de GREX alsnog worden binnen 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.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet worden de ambtelijke kosten gedekt.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject. Het bedrag is tot 4 woningen gemaximeerd tot €8000,- per woning zoals vastgelegd in de Nota Kosten verhaal. Deze wordt verdeeld over de start- en ontwikkelingsovereenkomst geïnd.

2.2 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

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

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.

Verder zal voorafgaand aan een nieuw bestemmingsplan het marktinitiatief worden getoetst op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid. Op basis van een raadsbesluit over het ontwikkelingsplan en het aangaan van een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer kan begonnen worden met een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties.

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.

1.4 Er is geen garantie dat het marktinitiatief slaagt.

Voor alle marktinitiatieven geldt dat middels een startovereenkomst een onderzoek plaats vindt naar een haalbaar plan dat voldoet aan de ruimtelijke ambities. Pas indien het college het definitieve plan als voldoende beoordeeld wordt deze aan de raad voorgelegd. Op basis van een positief besluit wordt een ontwikkelingsovereenkomst aangegaan.

Indien er geen haalbaar plan tot stand komt kan er ook geen nieuw bestemmingsplan worden opgesteld op basis van deze constructie. De gemeente kan dan terugvallen op een wijzigingsplan voor 2 woningen voor de gemeentelocatie. Hierdoor valt 1 woning weg en dienen de kostbare voorzieningen als een ontsluiting en riolering voor 2 kavels door de gemeente gerealiseerd te worden. De kans hierop wordt laag ingeschat maar deze optie open houden garandeert een 'eerlijke' behandeling van dit marktinitiatief. De initiatiefnemer dient als bij elk zelfstandig marktinitiatief te voldoen aan de zelfde voorwaarden. Mocht deze situatie zich onverhoopt voordoen dan zal de raad daarover worden geïnformeerd.

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

De gemeente zal de planvisie toetsen aan de beleidskaders en de locatie specifieke eisen gesteld door de afdeling stedenbouw, verkeer en milieu. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen die vervolgens opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.

Pas na een positief raadsbesluit kan gewerkt worden aan een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties.

Uitvoering/vervolgstappen

Blijkt in de startfase een haalbaar en ambtelijk/maatschappelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Voor de aanpassingen aan de openbare ruimte, gedeelde voorzieningen zoals de riolering en ontsluiting zal eveneens een realisatie overeenkomst worden gesloten.

Na instemming met het marktinitiatief door de raad zal vervolgens een bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van €4000,- is de helft van het maximaal in rekening te brengen bedrag in het kader van de Nota Kostenverhaal. In de ontwikkelingsovereenkomst wordt het restant bedrag in rekening gebracht met daarbij de naar rato verdeelde kosten van de noodzakelijke onderzoeken voor het bestemmingsplan en de voorzieningen. Voor de kosten van de uitvoer van de gedeelde voorzieningen zal de gemeente een realisatieovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

Het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij 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.

Voorstel

Inleiding

In de commissie B&A van 2 juni 2020 is een beeldvormende presentatie gehouden voor dit marktinitiatief en de daaraan gekoppelde heroverweging van de invulling van het ernaast gelegen wijzigingsgebied. Middels het gepresenteerde afwegingskader bent u meegenomen in de verkenning van diverse varianten. Hieruit bleek variant D de meest gunstige te zijn. Op deze basis zal de verdere planontwikkeling dan ook worden vormgegeven. Kuiper zal deze variant verder uitwerken tot een planvisie voor beide locaties.

Op basis van de planvisie wordt voor het deel dat betrekking heeft op het marktinitiatief een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Vervolgens wordt voor beide locaties een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Om het marktinitiatief in gang te zetten is het aangaan van een startovereenkomst noodzakelijk. Hiermee worden de ambtelijke kosten met betrekking tot het marktinitiatief gedekt en worden afspraken vastgelegd over de aan te leveren en te toetsen producten.

Beoogd effect

Het marktinitiatief heeft betrekking op het private perceel van de initiatiefnemer. Middels de startovereenkomst worden de kosten gedekt voor de verder uitwerking naar een definitief en haalbaar plan dat voldoet aan de gestelde voorwaarden. Op basis daarvan wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Het college ziet toe op de samenhang tussen het private en het gemeentelijk deel van deze ontwikkeling.

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.

In de verkenningsfase is de initiatiefnemer gevraagd een gerenommeerd bureau in de arm te nemen die de geest van het LOP goed begrijpt en de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten als uitgangspunt kan hanteren. Dit heeft geleid tot een ruimtelijke studie die voldoende overtuigend was voor het college. De raad is in de commissie meegenomen in de ruimtelijke- en financiële afwegingen.

Het is in de verdere uitwerkingsfase van belang een zo hoog mogelijke kwaliteit in het plan te brengen op het vlak van landschap, stedenbouw en architectuur.

1.2 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 fonds polder Albrandswaard.

Het marktinitiatief bood een oplossing voor deze situatie. Hierdoor kan de beoogde opbrengst in de GREX alsnog worden binnen 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 Albrandswaardsdijk en de Nutsvoorzieningen naar rato verdeeld kunnen worden met de initiatiefnemer.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet worden de ambtelijke kosten gedekt.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject. Het bedrag is tot 4 woningen gemaximeerd tot €8000,- per woning zoals vastgelegd in de Nota Kosten verhaal. Deze wordt verdeeld over de start- en ontwikkelingsovereenkomst geïnd.

2.2 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

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

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.

Verder zal voorafgaand aan een nieuw bestemmingsplan het marktinitiatief worden getoetst op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid. Op basis van een raadsbesluit over het ontwikkelingsplan en het aangaan van een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer kan begonnen worden met een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties.

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.

1.4 Er is geen garantie dat het marktinitiatief slaagt.

Voor alle marktinitiatieven geldt dat middels een startovereenkomst een onderzoek plaats vindt naar een haalbaar plan dat voldoet aan de ruimtelijke ambities. Pas indien het college het definitieve plan als voldoende beoordeeld wordt deze aan de raad voorgelegd. Op basis van een positief besluit wordt een ontwikkelingsovereenkomst aangegaan.

Indien er geen haalbaar plan tot stand komt kan er ook geen nieuw bestemmingsplan worden opgesteld op basis van deze constructie. De gemeente kan dan terugvallen op een wijzigingsplan voor 2 woningen voor de gemeentelocatie. Hierdoor valt 1 woning weg en dienen de kostbare voorzieningen als een ontsluiting en riolering voor 2 kavels door de gemeente gerealiseerd te worden. De kans hierop wordt laag ingeschat maar deze optie open houden garandeert een 'eerlijke' behandeling van dit marktinitiatief. De initiatiefnemer dient als bij elk zelfstandig marktinitiatief te voldoen aan de zelfde voorwaarden. Mocht deze situatie zich onverhoopt voordoen dan zal de raad daarover worden geïnformeerd.

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

De gemeente zal de planvisie toetsen aan de beleidskaders en de locatie specifieke eisen gesteld door de afdeling stedenbouw, verkeer en milieu. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen die vervolgens opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.

Pas na een positief raadsbesluit kan gewerkt worden aan een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties.

Uitvoering/vervolgstappen

Blijkt in de startfase een haalbaar en ambtelijk/maatschappelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Voor de aanpassingen aan de openbare ruimte, gedeelde voorzieningen zoals de riolering en ontsluiting zal eveneens een realisatie overeenkomst worden gesloten.

Na instemming met het marktinitiatief door de raad zal vervolgens een bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Financiële informatie

Het voorbereidingskrediet van €4000,- is de helft van het maximaal in rekening te brengen bedrag in het kader van de Nota Kostenverhaal. In de ontwikkelingsovereenkomst wordt het restant bedrag in rekening gebracht met daarbij de naar rato verdeelde kosten van de noodzakelijke onderzoeken voor het bestemmingsplan en de voorzieningen. Voor de kosten van de uitvoer van de gedeelde voorzieningen zal de gemeente een realisatieovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

Het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij 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 aanduiding ontwikkeling polder Albrandswaard zuid oost.pdf
2. 20200228 AfwegingskaderAlbrandswaardsedijk.pdf
3. 81710 Raadsbesluit Aangaan markt initiatief 'Polder Albrandswaard zuidoost'