



BESLUIT

Onderwerp: Startovereenkomst voor het marktinitiatief 'Maasstraat naast 27' te Rhoon.	Gemeenteraad: 5 juli 2021	Zaaknummer: 261890

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 13 april 2021;

BESLUIT:

1. Het kavelpaspoort voor Maasstraat naast 27 vast te stellen als ruimtelijk kader voor dit initiatief;
2. In te stemmen met het voorstel het proces voor dit marktinitiatief in te korten;
3. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van het kavelpaspoort;
4. Het college verzoeken de ruimtelijke procedure en het marktinitiatieven proces op te starten en te doorlopen.

Voorstel

Onderwerp: Startovereenkomst voor het marktinitiatief 'Maasstraat naast 27' te Rhoon.	College van burgemeester en wethouders 13 april 2021	Zaaknummer 261890
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het kavelpaspoort voor Maasstraat naast 27 vast te stellen als ruimtelijk kader voor dit initiatief;
 2. In te stemmen met het voorstel het proces voor dit marktinitiatief in te korten;
 3. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van het kavelpaspoort;
 4. Het college verzoeken de ruimtelijke procedure en het marktinitiatieven proces op te starten en te doorlopen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In november 2020 is een voorstel ingediend voor de sloop van het bedrijfspand Dorpsdijk 148 in Rhoon en het realiseren van een vrijstaande woning, gericht op de Maasstraat. Het vigerende bestemmingsplan heeft de bestaande situatie conserverend bestemd en staat deze ontwikkeling niet toe. Het plan is daartoe eerst ambtelijk beoordeeld. De conclusie was dat een woning hier mogelijk en wenselijk is maar dat het voorstel nog wel beter ingepast zou moeten worden.

Om dit initiatief beter te faciliteren is vervolgens een kavelpaspoort opgesteld waarbinnen een woning gerealiseerd kan worden. Dit verschaft de initiatiefnemer een duidelijk ruimtelijk kader dat een goede stedenbouwkundige inpassing garandeert. De initiatiefnemer heeft aangegeven binnen dit kader een woning te kunnen ontwerpen. Op deze basis is de marktinitiatieven procedure ingezet.

Dit betreft een eenvoudig initiatief met 1 woning. Nu deze aan de voorkant van het proces al is voorzien van een ruimtelijk kader is het mogelijk het marktinitiatieven proces in te korten. De raad kan na instemming met dit kader de verdere uitwerking delegeren aan het college. Het marktinitiatief doorloopt verder de zelfde stappen om tot een haalbaar en gedragen definitief ontwerp te komen. Op basis hiervan zal vervolgens nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden waarin de publiekrechtelijke belangen worden geborgd.

Beoogd effect

Het realiseren van 1 woning binnen een vastgesteld kader.

Argumenten

1.1 Dit initiatief vervangt een bedrijfsruimte voor een woning.

De omgeving bestaat grotendeels uit woningen. Het huidige bedrijfspand is hier een uitzondering. Met deze ontwikkeling komt er een woning bij en wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd.

2.1 Een vastgesteld kader biedt duidelijkheid aan de initiatiefnemer

Het kavelpaspoort vormt het toetsingskader voor het uit te werken bouwplan maar ook de basis voor het nog op te stellen bestemmingsplan. De contouren worden zo al aan het begin van het marktinitiatieven proces vastgelegd.

Deze opzet zal niet ten koste gaan van de zorgvuldigheid. Ten aanzien van bijvoorbeeld het verkrijgen van draagvlak is de initiatiefnemer op basis van de startovereenkomst verplicht af te stemmen met de omgeving. De direct betrokkenen zijn overigens in de voorfase al geïnformeerd. Naar aanleiding daarvan is het kavelpaspoort op onderdelen nog aangepast.

3.1 Hiermee kan het college een startovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer

Met de instemming met dit marktinitiatief kan een start overeenkomst worden aangegaan. Voor het opstellen van een kavelpaspoort en het begeleiden en toetsten van het voorstel en de benodigde onderzoeken worden kosten gemaakt. Middels een overeenkomst kunnen deze kosten worden gedekt. Pas indien het voorstel voldoet aan de gestelde eisen en de haalbaarheid en draagvlak is aangetoond kan middels een ontwikkelingsovereenkomst gestart worden met een RO-traject.

3.2 De mogelijkheid tot het inkorten van de procedure is zorgvuldig overwogen

Omdat het hier om 1 enkele woning gaat waar een uitgebreide ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of uitgebreide WABO procedure) voor nodig is, de impact van deze ontwikkeling gering is en er inmiddels een ruimtelijk kader (kavelpaspoort) is opgesteld lijkt het excessief om 3x de gang naar de raad te maken in het kader van het marktinitiatieven proces.

Het lange marktinitiatieven traject was in dit specifieke geval naar oordeel van het college niet nodig. Deze verzoekt de raad om naast de inhoudelijke afweging ook in te stemmen met een alternatief, ingekort traject.

3.3 Dit proces voorstel kan tot ongeveer 4 maanden tijdswinst opleveren.

Het betreft tijdswinst voor een overzichtelijk initiatief. De aanlevertermijnen voor raadstukken zijn vaak lang. Per raadsgang is 2 maanden niet ongebruikelijk. In dit geval is het voorstel inhoudelijk mogelijk al bijna uitontwikkeld voordat het tot dit raadsbesluit komt. Het heeft verder geen gevolgen voor het plankostenverhaal en de belangen van omwonenden zijn formeel geborgd in de ruimtelijke procedure die gevoerd moet worden. Het versnellen van de procedure voorkomt bovendien dat dit relatief eenvoudige project net in het kader van de nieuwe omgevingswet per 1-1-2021 de RO procedure zal moeten doorlopen. Het is op dit moment nog niet helemaal te voorzien welke gevolgen dit heeft voor het proces tot aan de bouwvergunning. Indien mogelijk wordt daarom getracht zoveel mogelijk lopende projecten voor die datum af te handelen.

4.1 Het kavelpaspoort is de plankaart voor het nieuwe bestemmingsplan

Met het instemmen met het kavelpaspoort is in principe het planologisch juridisch kader voor het nog op te stellen bestemmingsplan vastgelegd.

5.1 Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk

Om ter plaatse van het te slopen bedrijfsgebouw een woning te kunnen realiseren is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig. Er zal een uitgebreide procedure worden doorlopen waarbij eerst het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, waartegen een zienswijze kan worden ingediend. Vervolgens zal het vaststellingsbesluit 6 weken ter inzage gaan. Publiekrechtelijk zijn voor belanghebbenden in de te doorlopen formele ruimtelijke procedure de belangen geborgd. Uiteraard worden vooraf de direct omwonenden geïnformeerd en vindt er buuroverleg plaats in het kader van de marktinitiatieven procedure.

Overleg gevoerd met
interne vakafdelingen

Kanttekeningen

1.1 In dit marktinitiatief worden geen sociale woningen gerealiseerd.

Het betreft een klein perceel in eigendom van de initiatiefnemer die een eigen woning wil realiseren. Er is geen ontwikkelaar bij betrokken. Een vrijstaande woning past in de omgeving.

2.1 Het kavelpaspoort wordt onderdeel van het participatieproces.

Het kavelpaspoort is opgesteld op basis van een ruimtelijk onderzoek door de stedenbouwkundige van de gemeente met in achtneming van de wensen van de onmiddellijke omgeving. Mocht onverhoopt blijken dat uit de verdere participatieronde gegronde bezwaren naar voren komen dan kan het kavelpaspoort alsnog gewijzigd worden. Het college kan op basis van de mate van wijziging alsnog besluiten het gewijzigde kavelpaspoort opnieuw aan de raad voor te leggen. Het doel is uiteindelijk een bestemmingsplan op te stellen waarin de kans op gegronde zienswijzen zo klein mogelijk is. Daarom is in het marktinitiatieven proces het verkrijgen van draagvlak een belangrijk onderdeel waaraan moet worden voldaan.

3.1 Dit voorstel is niet bedoeld als een precedent

Het proces inkorten voor dit specifieke marktinitiatief heeft tot gevolg dat uw raad het voorstel minder vaak ziet. Het kavelpaspoort is echter wel het detailniveau dat aan de raad kan worden voorgelegd.

Gezien de kleinschaligheid en de geringe impact van dit specifieke markt initiatief acht het college het goed mogelijk de procedure sneller te laten verlopen. Het doel is niet een precedent te scheppen. Elk initiatief kent zijn eigen afwegingen ten aanzien van o.a. de grootte van het programma, de ruimtelijk-functionele impact en de gevoeligheid van het initiatief in de omgeving.

4.1 Dit hangt samen met beslispunt 2 het kavelpaspoort vast te stellen

De verklaring van geen bedenkingen is op basis van het kavelpaspoort.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het aangaan van de startovereenkomst wordt het voorstel uitgewerkt tot een definitief ontwikkelingsplan. De initiatiefnemer zal de haalbaarheid moeten onderbouwen en middels een verslag aan moeten tonen dat er draagvlak is in de omgeving en wat er met eventuele opmerkingen is gedaan.

Op basis van het definitieve voorstel wordt dan middels een collegebesluit een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hiermee kan het RO traject worden ingezet.

Juridische zaken

De gemeente gaat een startovereenkomst en uiteindelijk een ontwikkelingsovereenkomst aan met de initiatiefnemer over de kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en de plantoetsing door de gemeente. Voor dit initiatief zal nog een uitgebreide ruimtelijk procedure moeten worden doorlopen waarbij gelegenheid voor zienswijze en beroep wordt geboden.

Financiën

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor 1 woning geldt een bijdrage van € 8000,-. Middels een startovereenkomst wordt €4000,- euro in rekening gebracht. Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst zal het tweede en laatste gedeelte worden doorberekend. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO traject anderszins verzekerd. Met de ontwikkelingsovereenkomst worden ook de bijdragen voor de fondsen strategisch verbinden en Vitaal Albrandswaard in rekening gebracht.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure het communicatie en participatietraject worden voortgezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden.

Dit communicatietraject wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Voorstel

Inleiding

In november 2020 is een voorstel ingediend voor de sloop van het bedrijfspand Dorpsdijk 148 in Rhoon en het realiseren van een vrijstaande woning, gericht op de Maasstraat. Het vigerende bestemmingsplan heeft de bestaande situatie conserverend bestemd en staat deze ontwikkeling niet toe. Het plan is daartoe eerst ambtelijk beoordeeld. De conclusie was dat een woning hier mogelijk en wenselijk is maar dat het voorstel nog wel beter ingepast zou moeten worden.

Om dit initiatief beter te faciliteren is vervolgens een kavelpaspoort opgesteld waarbinnen een woning gerealiseerd kan worden. Dit verschaft de initiatiefnemer een duidelijk ruimtelijk kader dat een goede stedenbouwkundige inpassing garandeert. De initiatiefnemer heeft aangegeven binnen dit kader een woning te kunnen ontwerpen. Op deze basis is de marktinitiatieven procedure ingezet.

Dit betreft een eenvoudig initiatief met 1 woning. Nu deze aan de voorkant van het proces al is voorzien van een ruimtelijk kader is het mogelijk het marktinitiatieven proces in te korten. De raad kan na instemming met dit kader de verdere uitwerking delegeren aan het college. Het marktinitiatief doorloopt verder de zelfde stappen om tot een haalbaar en gedragen definitief ontwerp te komen. Op basis hiervan zal vervolgens nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden waarin de publiekrechtelijke belangen worden geborgd.

Beoogd effect

Het realiseren van 1 woning binnen een vastgesteld kader.

Argumenten

1.1 Dit initiatief vervangt een bedrijfsruimte voor een woning.

De omgeving bestaat grotendeels uit woningen. Het huidige bedrijfspand is hier een uitzondering. Met deze ontwikkeling komt er een woning bij en wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd.

1.2 Een vastgesteld kader biedt duidelijkheid aan de initiatiefnemer

Het kavelpaspoort vormt het toetsingskader voor het uit te werken bouwplan maar ook de basis voor het nog op te stellen bestemmingsplan. De contouren worden zo al aan het begin van het marktinitiatieven proces vastgelegd.

Deze opzet zal niet ten koste gaan van de zorgvuldigheid. Ten aanzien van bijvoorbeeld het verkrijgen van draagvlak is de initiatiefnemer op basis van de startovereenkomst verplicht af te stemmen met de omgeving. De direct betrokkenen zijn overigens in de voorfase al geïnformeerd. Naar aanleiding daarvan is het kavelpaspoort op onderdelen nog aangepast.

2.1 Hiermee kan het college een startovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer

Met de instemming met dit marktinitiatief kan een start overeenkomst worden aangegaan. Voor het opstellen van een kavelpaspoort en het begeleiden en toetsten van het voorstel en de benodigde onderzoeken worden kosten gemaakt. Middels een overeenkomst kunnen deze kosten worden gedekt. Pas indien het voorstel voldoet aan de gestelde eisen en de haalbaarheid en draagvlak is aangetoond kan middels een ontwikkelingsovereenkomst gestart worden met een RO-traject.

2.2 De mogelijkheid tot het inkorten van de procedure is zorgvuldig overwogen

Omdat het hier om 1 enkele woning gaat waar een uitgebreide ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of uitgebreide WABO procedure) voor nodig is, de impact van deze ontwikkeling gering is en er inmiddels een ruimtelijk kader (kavelpaspoort) is opgesteld lijkt het excessief om 3x de gang naar de raad te maken in het kader van het marktinitiatieven proces.

Het lange marktinitiatieven traject was in dit specifieke geval naar oordeel van het college niet nodig. Deze verzoekt de raad om naast de inhoudelijke afweging ook in te stemmen met een alternatief, ingekort traject.

2.3 Dit proces voorstel kan tot ongeveer 4 maanden tijdwinst opleveren.

Het betreft tijdwinst voor een overzichtelijk initiatief. De aanlevertermijnen voor raadstukken zijn vaak lang. Per raads gang is 2 maanden niet ongebruikelijk. In dit geval is het voorstel inhoudelijk mogelijk al bijna uitontwikkeld voordat het tot dit raadsbesluit komt. Het heeft verder geen gevolgen voor het plankostenverhaal en de belangen van omwonenden zijn formeel geborgd in de ruimtelijke procedure die gevoerd moet worden. Het versnellen van de procedure voorkomt bovendien dat dit relatief eenvoudige project net in het kader van de nieuwe omgevingswet per 1-1-2021 de RO procedure zal moeten doorlopen. Het is op dit moment nog niet helemaal te voorzien welke gevolgen dit heeft voor het proces tot aan de bouwvergunning. Indien mogelijk wordt daarom getracht zoveel mogelijk lopende projecten voor die datum af te handelen.

3.1 Het kavelpaspoort is de plankaart voor het nieuwe bestemmingsplan

Met het instemmen met het kavelpaspoort is in principe het planologisch juridisch kader voor het nog op te stellen bestemmingsplan vastgelegd.

4.1 Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk

Om ter plaatse van het te slopen bedrijfsgebouw een woning te kunnen realiseren is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig. Er zal een uitgebreide procedure worden doorlopen waarbij eerst het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, waartegen een zienswijze kan worden ingediend. Vervolgens zal het vaststellingsbesluit 6 weken ter inzage gaan. Publiekrechtelijk zijn voor belanghebbenden in de te doorlopen formele ruimtelijke procedure de belangen geborgd. Uiteraard worden vooraf de direct omwonenden geïnformeerd en vindt er buurtoverleg plaats in het kader van de marktinitiatieven procedure.

Overleg gevoerd met
interne vakafdelingen

Kanttekeningen

1.1 In dit marktinitiatief worden geen sociale woningen gerealiseerd.

Het betreft een klein perceel in eigendom van de initiatiefnemer die een eigen woning wil realiseren. Er is geen ontwikkelaar bij betrokken. Een vrijstaande woning past in de omgeving.

2.1 Het kavelpaspoort wordt onderdeel van het participatieproces.

Het kavelpaspoort is opgesteld op basis van een ruimtelijk onderzoek door de stedenbouwkundige van de gemeente met in achtneming van de wensen van de onmiddellijke omgeving. Mocht onverhoopt blijken dat uit de verdere participatieronde gegronde bezwaren naar voren komen dan kan het kavelpaspoort alsnog gewijzigd worden. Het college kan op basis van de mate van wijziging alsnog besluiten het gewijzigde kavelpaspoort opnieuw aan de raad voor te leggen. Het doel is uiteindelijk een bestemmingsplan op te stellen waarin de kans op gegronde zienswijzen zo klein mogelijk is. Daarom is in het marktinitiatieven proces het verkrijgen van draagvlak een belangrijk onderdeel waaraan moet worden voldaan.

3.1 Dit voorstel is niet bedoeld als een precedent.

Het proces inkorten voor dit specifieke marktinitiatief heeft tot gevolg dat uw raad het voorstel minder vaak ziet. Het kavelpaspoort is echter wel het detailniveau dat aan de raad kan worden voorgelegd.

Gezien de kleinschaligheid en de geringe impact van dit specifieke marktinitiatief acht het college het goed mogelijk de procedure sneller te laten verlopen. Het doel is niet een precedent te scheppen. Elk initiatief kent zijn eigen afwegingen ten aanzien van o.a. de grootte van het programma, de ruimtelijk-functionele impact en de gevoeligheid van het initiatief in de omgeving.

4.1 Dit hangt samen met beslispunt 2 het kavelpaspoort vast te stellen.

De verklaring van geen bedenkingen is op basis van het kavelpaspoort.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het aangaan van de startovereenkomst wordt het voorstel uitgewerkt tot een definitief ontwikkelingsplan. De initiatiefnemer zal de haalbaarheid moeten onderbouwen en middels een verslag aan moeten tonen dat er draagvlak is in de omgeving en wat er met eventuele opmerkingen is gedaan.

Op basis van het definitieve voorstel wordt dan middels een collegebesluit een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hiermee kan het RO traject worden ingezet.

Financiële informatie

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor 1 woning geldt een bijdrage van € 8000,-. Middels een startovereenkomst wordt €4000,- euro in rekening gebracht. Na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst zal het tweede en laatste gedeelte worden doorberekend. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO traject anderszins verzekerd. Met de ontwikkelingsovereenkomst worden ook de bijdragen voor de fondsen strategisch verbinden en Vitaal Albrandswaard in rekening gebracht.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure het communicatie en participatietraject worden voortgezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden.

Dit communicatietraject wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Bijlagen

1. locatie tekening maasstraat naast 27.pdf
2. 28012021 - kavelpaspoort totaal def.pdf