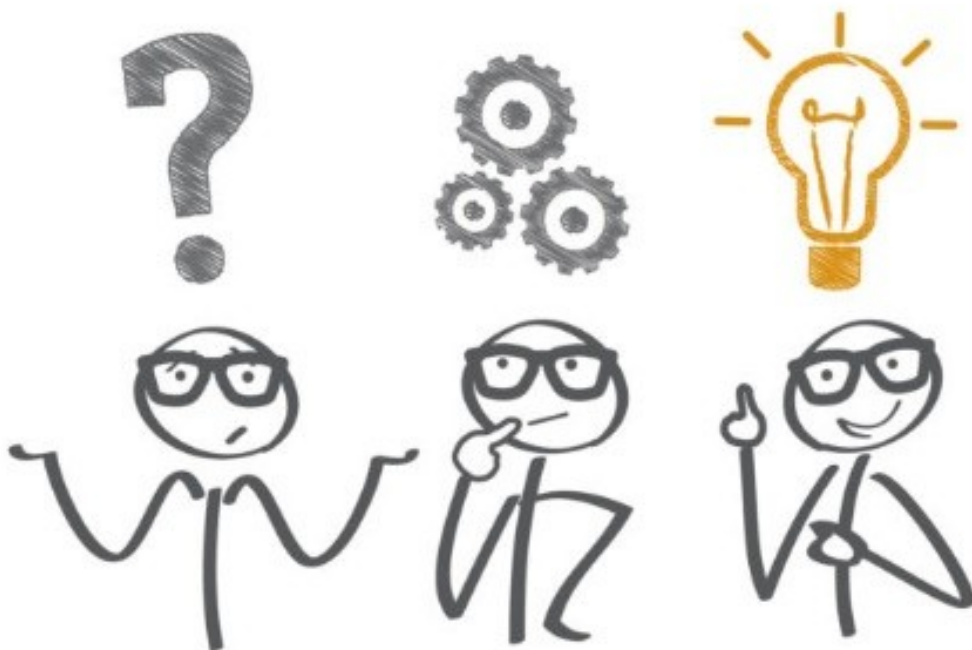


Procedure document marktinitiatieven Albrandswaard

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

- o Handreiking participatie in het kader van de omgevingswet
- o 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 neven doel 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 raads gangen 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 besluittermijn 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/mondelinge 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 m² 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 vervolgt traject kan omvatten.

Indien het vervolgt traject 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 1000m² 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 stramien 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 .