

CONCEPT RAADSVORSTEL

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

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 1000m² 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