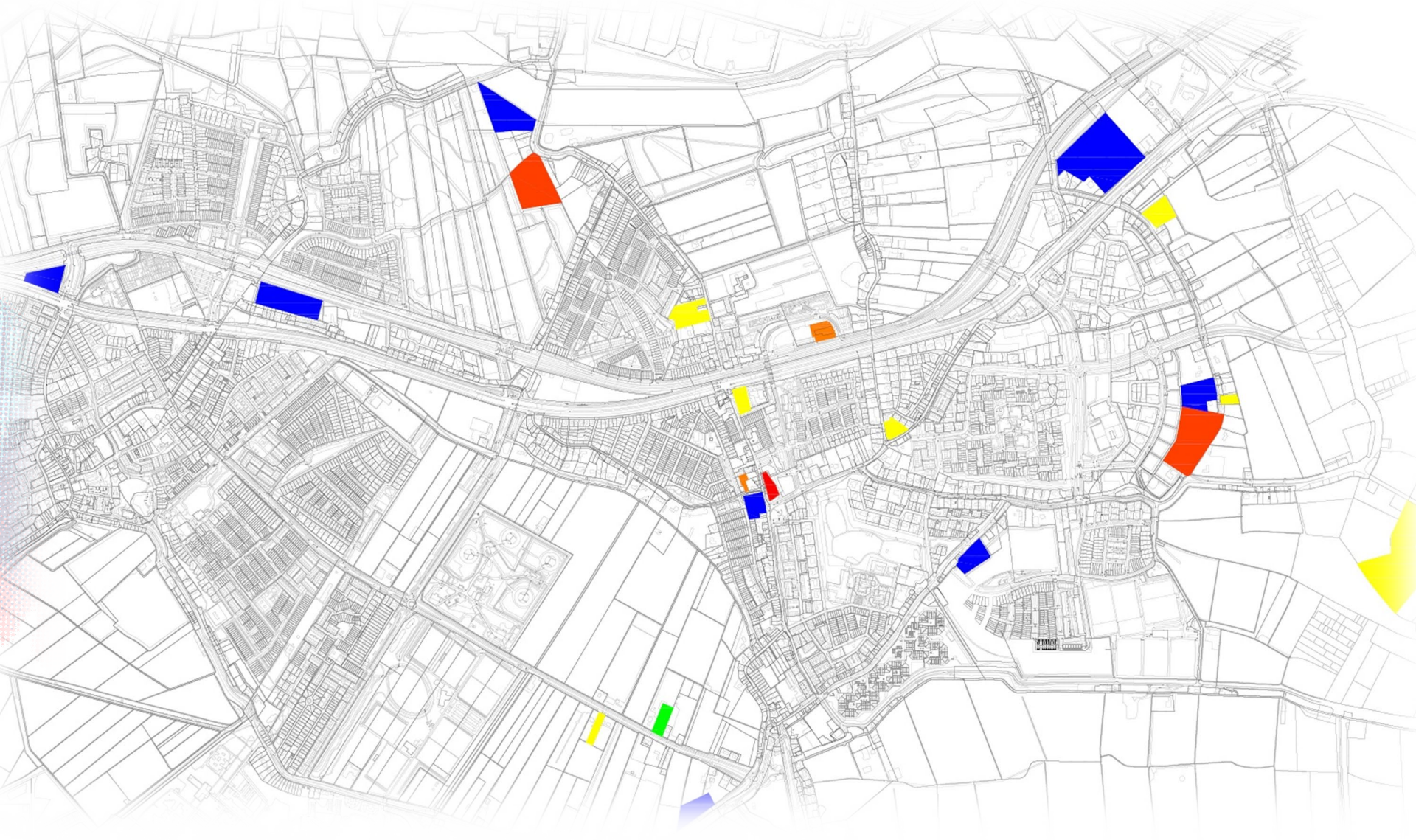


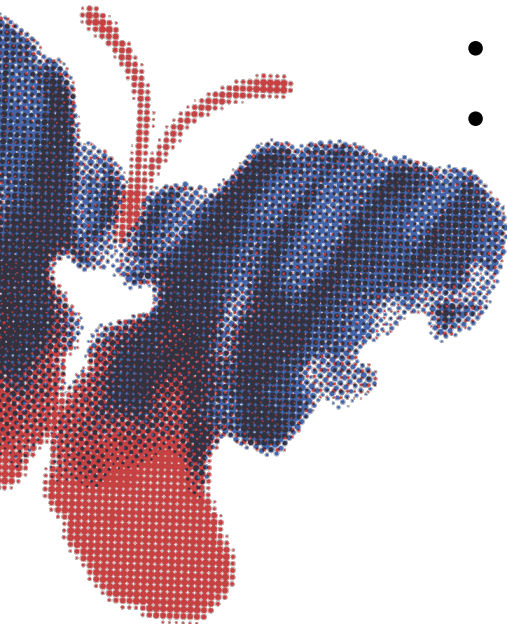
De procedure Marktinitiatieven in Albrandswaard





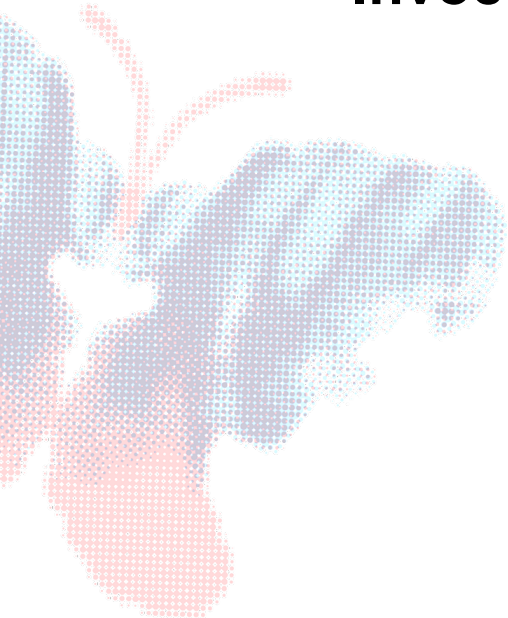
Opzet presentatie

- **Motivering**
- **Huidige procedure marktinitiatieven**
- **Nieuwe opzet procedure marktinitiatieven**
- **Planning**
- **Discussie**



Motivering aanpassing procedure

- **Voor de meeste (kleine) projecten te excessief**
- **Concurrentiepositie tov andere gemeenten**
- **Invoering Omgevingswet**



Huidige procedure marktinitiatieven

- **Vastgesteld in 2014.**
- **Heeft betrekking op de ‘informele’ planvormingsfase.**
- **Wijkt af van andere gemeenten.**
- **Heldere structuur voor gedragen planuitwerking.**
- **3 raadsgangen, voorafgaand aan de RO procedure.**
- **Voordeel; veel minder bezwaren in de RO procedure**
- **Nadeel; Langdurig proces met een intensief ambtelijk en bestuurlijk traject.**
- **Geen onderscheid tussen eenvoudige en complexe projecten.**

Stappen huidige procedure marktinitiatieven

0 Voorfase

- Informeel vooroverleg met initiatiefnemer.
- Indienen voorstel bij omgevingsloket en bespreken in het (ambtelijk) vak overleg
- Meegeven aandachtspunten, bepalen procedure, advisering staf.

1 Startbrief met startleges

- College besluit het voorstel naar de commissie te brengen.

2 Beeldvormende presentatie raadscommissie

- Commissie in gesprek met de initiatiefnemer
- Indicatie politiek draagvlak.

3 Aangaan startovereenkomst (raad)

- De raad stemt in om de mogelijkheden te onderzoeken op kosten van de initiatiefnemer.

Stappen huidige procedure marktinitiatieven

4 Uitwerken planvisie en onderbouwing door de initiatiefnemer

- De gemeente stelt de kaders op met eventueel aandachtspunten vanuit de raad.
- Participatieproces met de omgeving.

5 Ontwikkelingsovereenkomst (raad)

- Op basis van een definitief plan met draagvlak.
- Resterende plankosten, fondsbijdragen
- Raad besluit over definitieve planvisie of het ruimtelijk kader
- Geeft indien nodig een verklaring af geen bedenkingen te hebben
- Eventuele afspraken mbt openbare ruimte (met al dan niet separaat realisatie overeenkomst)

6 Uitwerken ontwikkelplan opstellen RO documenten

- De gemeente toetst aan de hand van de beleidskaders

7 Vaststellen planrechten na RO procedure (raad)

- bestemmingsplan

Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

Motivering

- Met name bij kleine projecten lijken 3 raadsgangen excessief (ook de raad geeft dit signaal).
- Recent al een aantal keer verzocht processen in te korten bij kleine initiatieven.
- (bv bij plannen met 1 of 2 woningen, geen impact of reeds tot een bijna definitief plan uitgewerkt)
- Concurrentiepositie tav investeringsklimaat ten opzichte van andere (BAR) gemeenten.
- Invoering omgevingswet is een goed moment om dit voor te stellen (maar geen voorwaarde).
- Er is een (klein) risico dat een initiatiefnemer direct een vergunningsaanvraag indient
- De raad kan zo meer op hoofdlijnen (kader stellend) denken/besluiten zoals beoogt in de omgevingswet.

Definitie kleine projecten

- Adviesrecht: <12 woningen en bouwprojecten < 2.000 m² BVO kunnen gemandateerd worden naar het college.
- Dit heeft alleen betrekking op het 'formele' RO traject en niet op het 'informele' marktinitiatieven traject.
- In het marktinitiatieven traject kan de grens eventueel lager worden gelegd.
- Ook Afhankelijk van de (veronderstelde) impact (belangen omgeving/afwijking bestaande kaders)

Risico's

- Perceptie raad (delegeren mandaat)
- Afhankelijkheid van integrale kaders (afnemend risico in de toekomst)

Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

0 Ambtelijk voortraject

- Indienen voorstel bij omgevingsloket
- Selectieteam bepaald de benodigde procedure. Indien een marktinitiatief;
- Advies RIB of Commissie Beeldvormend (afhankelijk grootte en impact)
- Staf (instemmen onderzoek en gang naar college/ RIB of beeldvormend)

1 Startbrief met startleges

- Intake tafel (aandachtspunten/overleg initiatiefnemer/inschatting draagvlak)
- Concept kader op hoofdlijnen (eventueel)
- College besluit RIB of beeldvormend.

2 RIB of beeldvormende presentatie

- RIB kan aanleiding zijn om alsnog beeldvormend te agenderen (risico op vertraging)
- Commissie in gesprek met de initiatiefnemer (betere indicatie politiek draagvlak).

3 Aangaan startovereenkomst

- Betreft enkel de start van een onderzoek obv wederzijdse afspraken (raad niet aanzet)
- RIB (indien nodig)
- Raadsbesluit alleen bij grote projecten (met kader/nota van uitgangspunten)

Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

4 Plan uitwerken

- Omgevingstafel(s) als ambtelijke ankerpunten.
- Participatie traject (op basis van advies) (maatschappelijke uitvoerbaarheid).
- Eventueel kader aanpassen nav participatie en bevindingen door planontwikkeling.
- uitwerken naar definitief plan (en kader).

5 Ontwikkelingsovereenkomst

- Betreft een overeenkomst op basis definitief plan met restant plankosten en fondsafdrachten.
- RIB (bij bijvoorbeeld <5 woningen/weinig impact)
- Raad (vaststellen kader (indien nodig)

6 Uitwerken ontwikkelplan en ruimtelijke onderbouwing

7 RO procedure

- Volgens delegatiebesluit en adviesrecht en afhankelijk voortraject

Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

Onderbouwing RIB of beeldvormend

- Ambtelijk bepalen op basis van door de raad (nog vast te stellen) voorwaarden
- Uitgangspunt voor nu: < 5 woningen EN 'weinig impact'

Impact (deels subjectief) hangt o.a. af van:

- Draagvlak indicatie (aan de voorkant na te gaan?)
- Milieu situatie/consequenties
- Strijdigheid met gevestigde belangen (dan mogelijk een politieke afweging)

Besluitvorming tav RIB of beeldvormend

- De wethouder besluit in eerste instantie in de staf
- Het college kan dit besluit heroverwegen (Indien alsnog beeldvormend vertraagd het proces)
- De raad kan nav een RIB alsnog agenderen (Dit levert dan wel flinke vertraging op in het proces)

Besluitvorming door de raad tav de startovereenkomst en ontwikkelingsovereenkomst

- Bij de startovereenkomst alleen bij de hele grote projecten (met bv nota van uitgangspunten)
- Bij een ontwikkelingsovereenkomst indien kader aan de voorkant dient te worden vastgesteld

Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

Wijzigingen in hoofdlijnen:

- Flexibeler met minder of geen raadsgangen voor kleinere initiatieven
- De structuur (stappen) en (kwaliteit)eisen blijven gelijk
- Keuze RIB of Beeldvormend/Raadsbesluit per stap (herroepbaar)

Doel:

- Sneller planproces waar mogelijk, lagere plankosten
- Verbeteren concurrentiepositie gemeente

Context:

- Uitgangspunt Omgevingswet: De raad stuurt op hoofdlijnen (kader stellend)
- Meer tijd voor noodzakelijke en steeds complexer wordende kaders
- Deze kaders sturen de ruimtelijke ontwikkelingen door marktpartijen

Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

Planning implementering

- **Ophalen ambtelijke input**
- O.a. relatie met delegatiebesluit/omgevingswet en BAR (gemeenten) en bestuursrechtelijke aspecten

- **Bespreken met raadsleden oktober 2022**

- **Definitieve documenten opstellen;**
 - Procedure document Marktinitiatieven Albrandswaard + bijlagen
 - Definitief college/raadsvoorstel opstellen

- **Besluitvorming januari/februari 2023**
 - Vertraging ivm onzekerheid invoering Omgevingswet en wijziging ambtelijk planproces
 - Opstellen nieuwe versie van het boekje 'op uw initiatief' (geen onderdeel van de besluitvorming)
 - Vastellen nieuwe versie Nota kosten verhaal (wordt een zelfstandig traject)
 - In de loop van 2023 evalueren hoe het loopt binnen het kader van de nieuwe omgevingswet

Aangepast marktinitiatieven proces vanaf 2023

Vragen/kwesties

- Waar ligt de grens tussen grote en kleine projecten, in de context van Albrandswaard?
- (Het adviesrecht gaat uit vanaf 12 woningen en 2000m² BVO)
- Hoe 'objectiever' je impact als factor naast de nader te bepalen harde grens?
- Hier is geen algemeen criterium voor te bepalen. Elk project is anders!
- Dit vergt per project een specifieke onderbouwing van de keuze RIB of raadsgang
- Voor kleine projecten is het uitgangspunt in principe geen raadsgangen meer. Is dit wenselijk?
- Bij elke stap kan het college echter anders besluiten en n.a.v. een RIB kan de raad alsnog verzoeken te agenderen. Dan ontstaat er alsnog vertraging in de planvorming maar de verwachting is (mits goed onderbouwd) dat dit slechts sporadisch voor zal komen.
- Wat ontbreekt er nog?