



BESLUIT

| | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------|
| Onderwerp: Marktinitiatief 'Smitshoek 7 te Rhoon'/pilot vernieuwde procedure marktinitiatieven | Gemeenteraad: 3 april 2023 | Zaaknummer: 449319 |
| | | |

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 24 januari 2023;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het marktinitiatief "Smitshoek 7 te Portland";
2. In te stemmen met het voorstel de procedure marktinitiatieven in te korten als pilot;
3. Het college te mandateren tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan de vervolgstappen in de procedure marktinitiatieven te zetten, zoals beschreven in het kopje uitvoering en vervolgstappen.

Voorstel

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Onderwerp: Marktinitiatief 'Smitshoek 7 te Rhoon'/pilot vernieuwde procedure marktinitiatieven | College van burgemeester en wethouders 24 januari 2023 | Zaaknummer 449319 |
| Portefeuillehouder Richard Polder | | Openbaar |
| E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl | | |

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het marktinitiatief "Smitshoek 7 te Portland";
 2. In te stemmen met het voorstel de procedure marktinitiatieven in te korten als pilot;
 3. Het college te mandateren tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan de vervolgstappen in de procedure marktinitiatieven te zetten, zoals beschreven in het kopje uitvoering en vervolgstappen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De locatie Smitshoek 7 betreft een kavel met een verouderde vrijstaande woning. Dit perceel is medio 2021 op de markt gekomen, waarna de gemeente door diverse geïnteresseerden is benaderd met voorstellen. Om dit aan de voorkant in goede banen te leiden is de afdeling stedenbouw gevraagd alvast een ruimtelijk kader op te stellen. In dit kader worden 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Uiteindelijk is de grond verkocht aan een van de belangstellende partijen. Deze partij heeft eind 2021 op basis van het kavelpaspoort vervolgens een uitgewerkt plan aangeleverd bij het omgevingsloket. Dit plan is vervolgens ambtelijk meteen getoetst aan o.a. het opgestelde ruimtelijk kader. Er was echter nog geen formele marktinitiatieven procedure gestart. Deze procedure dient echter eerst doorlopen te worden voorafgaand aan de formele ruimtelijke (bestemmingsplan) procedure om de planrechten voor dit voorstel te verkrijgen. Mede door deze ongebruikelijke start van dit project is het proces marktinitiatieven later opgestart.

Aangezien dit nagenoeg definitieve voorstel een uitbreiding van slechts een woning betreft, de impact laag is en er een ruimtelijk kader is opgesteld zou dit in aanmerking kunnen komen voor een verkorte procedure. Wat nog ontbrak was de afstemming met de omgeving. De initiatiefnemer is daarom verzocht aan de voorkant van het bestuurlijke traject de omgeving alvast te betrekken. Er zijn hieruit geen reacties binnen gekomen die wijzen op een bezwaar ten aanzien van het stedenbouwkundig plan. Hiermee is ook het maatschappelijk draagvlak aangetoond.

Het college is hiermee van mening dat dit project geschikt is om als pilot te fungeren in het kader van de aangekondigde aanpassing van de procedure voor marktinitiatieven. Het proces kan daardoor voor de initiatiefnemer met een aantal stappen worden ingekort en deels gedelegeerd worden aan het college.

In plaats van met een beeldvormend voorstel leggen wij het initiatief daarom gelijk besluitvormend aan u voor. De wethouder is uiteraard bereid tijdens de behandeling in Beraad en Advies een toelichting te geven.

Beoogd effect

Het doel is dit project als pilot in te zetten voorafgaand aan de nog vast te stellen nieuwe marktinitiatieven procedure waardoor een flinke tijdswinst voor de initiatiefnemer geboekt kan worden en de gemeente alvast ervaring kan opdoen met deze werkwijze.

Argumenten

1.1 Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig impact op de omgeving.

Het huidige bestemmingsplan is conserverend bestemd. Hierdoor is er geen ruimte voor een extra woning. Na een stedenbouwkundige studie is gebleken dat 2 vrijstaande woningen met een specifieke beeldkwaliteit op dit perceel een verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren.

1.2 Er is al maatschappelijk draagvlak aangetoond

De initiatiefnemer heeft de betrokken omgeving benaderd met het voorstel en de mogelijkheid gegeven te reageren. Er zijn geen bezwaren geuit ten aanzien van de toevoeging van een extra woning en de stedenbouwkundige opzet. Wel zijn er opmerkingen gemaakt over positie van de inrit en zorgen ten aanzien van de bouwfase. Deze opmerkingen worden mee genomen in de verdere planuitwerking. Het afstemmen met de omgeving gaat door tot en met de bouwfase.

2.1 De voorgestelde verkorting van de procedure is goed te onderbouwen

- Dit initiatief is met het toevoegen van slechts 1 woning een goed voorbeeld van een klein project
- Dit initiatief heeft nauwelijks impact op de omgeving
- Er is geen gemeente grond bij betrokken
- Het plan is nagenoeg definitief. (Het gaat nog om de inrichting van het terrein en mogelijk de vorm van de woningen)
- Het draagvlak in de omgeving is al aangetoond

2.2 Door dit project als pilot in te zetten krijgt de commissie een scherper beeld ten aanzien van de nog vast te stellen nieuwe opzet van de procedure marktinitiatieven.

In het argument 2.1 wordt een onderbouwing gegeven van de keuze een verkorte procedure en de verzochte overdracht van het mandaat aan het college. De bedoeling is dat dit in de nog aan de raad voor te leggen vernieuwde procedure voor marktinitiatieven een vast onderdeel wordt bij elk raadsvoorstel of RIB.

Dit initiatief zou in de nieuwe procedure in principe geheel met een RIB afgedaan kunnen worden. De keuze voor een raadsvoorstel is in dit geval gebaseerd op het feit dat het een pilot betreft voorafgaand aan de formele besluitvorming ten aanzien van de nieuwe procedure.

Aangezien het delegatiebesluit in het kader van de nieuwe omgevingswet nog niet in werking is getreden zal het nieuwe bestemmingsplan dat nodig is voor dit initiatief nog wel ter vaststelling worden aangeboden. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet zal dat niet meer het geval zijn voor woningbouwplannen kleiner dan 6 woningen.

3.1 Het college sluit een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer

Indien uw raad instemt met dit voorstel zal het college een ontwikkelingsovereenkomst aangaan om de plankosten te verzekeren en de fondsbijdragen in rekening te brengen. Op deze basis kan dan ook het RO traject worden begeleid om tot een nieuw bestemmingsplan te komen.

Overleg gevoerd met

Interne vak afdelingen

Kanttekeningen

1.1 Het voorstel bevat geen sociale woningen.

De locatie is geheel in particulier bezit en beperkt van omvang. Binnen de kaders van het vigerende beeldkwaliteitsplan is het situeren van maximaal 2 vrijstaande woningen de enige passende invulling.

2.1 Deze pilot loopt vooruit op de aangekondigde procedure voor marktinitiatieven

Vanwege de uitgestelde invoering van de omgevingswet en de daarop aan te passen ambtelijke planbegeleiding in combinatie met de nog op te stellen geactualiseerde Nota Kostenverhaal en de ontmanteling van de BAR zal het definitieve voorstel voor de nieuwe procedure later dan gepland ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Aangezien de essentie van de komende wijziging al bij de raad bekend is (flexibilisering en versnelling van met name kleine initiatieven met een lage impact) is dit initiatief zeer geschikt om 'veilig' als pilot in te zetten.

3.1 Het bestemmingsplan zal nog aan uw raad worden voorgelegd.

Aangezien het delegatiebesluit nog niet in werking is getreden, vanwege de uitstel van de omgevingswet, zal het bestemmingsplan dat voor dit project wordt opgesteld ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Uitvoering/vervolgstappen

Indien de raad instemt met dit initiatief en de voorgestelde pilot status is de volgende stap het door het college afsluiten van een ontwikkelingsovereenkomst op basis van het definitieve ontwikkelingsplan. Middels de ontwikkelingsovereenkomst worden de plankosten verzekerd en kan het college de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan inzetten. Het bestuurlijke traject komt er dan als volgt uit te zien;

Commissie B&A (20 feb 2023)

- bespreken ruimtelijk plan en voorstel inkorten procedure

Raadsbesluit (6 maart 2023)

- besluit tav het marktinitiatief
- besluit tav voorgestelde inkorting procedure

Besluitvorming college

- Ontwikkelingsovereenkomst

Besluitvorming college

- Ontwerpbestemmingsplan Smitshoek 7

Besluitvorming door de raad

- vaststellen bestemmingsplan Smitshoek 7

Indien het volledige traject van de marktinitiatieven procedure doorlopen zou worden zou dit voor dit project 2 extra raadsgangen betekenen (beeldvormend en instemmen met de startovereenkomst). In de praktijk betekent dit een tijdswinst van 3 tot 4 maanden. Met de invoering van de omgevingswet en het daaraan gekoppelde delegatie besluit zal ook het vaststellingsbesluit gemandateerd zijn aan het college (plannen kleiner dan 6 woningen). Dit levert dan nog eens 1.5 tot 2 maanden extra tijdswinst op.

Financiën

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor 1 extra woning geldt een tarief van €8000,- Middels een ontwikkelingsovereenkomst wordt dit bedrag in rekening gebracht inclusief de nader te bepalen fondsbijdragen.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer heeft weliswaar afgestemd met de omgeving maar dient waar nodig ook de verdere fasen in de planvorming met de omgeving af te stemmen. Denk hierbij aan aspecten ten aanzien van de inrichting van het terrein en met name ook eventuele overlast tijdens de bouwfase.

In het RO traject voor het bestemmingsplan kan de omgeving overigens nog altijd zienswijzen indienen. Het participatietraject dient ook om mogelijke bezwaren al in de planvormingsfase weg te nemen.

Voorstel

Inleiding

De locatie Smitshoek 7 betreft een kavel met een verouderde vrijstaande woning. Dit perceel is medio 2021 op de markt gekomen, waarna de gemeente door diverse geïnteresseerden is benaderd met voorstellen. Om dit aan de voorkant in goede banen te leiden is de afdeling stedenbouw gevraagd alvast een ruimtelijk kader op te stellen. In dit kader worden 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Uiteindelijk is de grond verkocht aan een van de belangstellende partijen. Deze partij heeft eind 2021 op basis van het kavelpaspoort vervolgens een uitgewerkt plan aangeleverd bij het omgevingsloket. Dit plan is vervolgens ambtelijk meteen getoetst aan o.a. het opgestelde ruimtelijk kader. Er was echter nog geen formele marktinitiatieven procedure gestart. Deze procedure dient echter eerst doorlopen te worden voorafgaand aan de formele ruimtelijke (bestemmingsplan) procedure om de planrechten voor dit voorstel te verkrijgen. Mede door deze ongebruikelijke start van dit project is het proces marktinitiatieven later opgestart.

Aangezien dit nagenoeg definitieve voorstel een uitbreiding van slechts een woning betreft, de impact laag is en er een ruimtelijk kader is opgesteld zou dit in aanmerking kunnen komen voor een verkorte procedure. Wat nog ontbrak was de afstemming met de omgeving. De initiatiefnemer is daarom verzocht aan de voorkant van het bestuurlijke traject de omgeving alvast te betrekken. Er zijn hieruit geen reacties binnen gekomen die wijzen op een bezwaar ten aanzien van het stedenbouwkundig plan. Hiermee is ook het maatschappelijk draagvlak aangetoond.

Het college is hiermee van mening dat dit project geschikt is om als pilot te fungeren in het kader van de aangekondigde aanpassing van de procedure voor marktinitiatieven. Het proces kan daardoor voor de initiatiefnemer met een aantal stappen worden ingekort en deels gedelegeerd worden aan het college.

In plaats van met een beeldvormend voorstel leggen wij het initiatief daarom gelijk besluitvormend aan u voor. De wethouder is uiteraard bereid tijdens de behandeling in Beraad en Advies een toelichting te geven.

Beoogd effect

Het doel is dit project als pilot in te zetten voorafgaand aan de nog vast te stellen nieuwe marktinitiatieven procedure waardoor een flinke tijdswinst voor de initiatiefnemer geboekt kan worden en de gemeente alvast ervaring kan opdoen met deze werkwijze.

Argumenten

1.1 Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig impact op de omgeving.

Het huidige bestemmingsplan is conserverend bestemd. Hierdoor is er geen ruimte voor een extra woning. Na een stedenbouwkundige studie is gebleken dat 2 vrijstaande woningen met een specifieke beeldkwaliteit op dit perceel een verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren.

1.2 Er is al maatschappelijk draagvlak aangetoond

De initiatiefnemer heeft de betrokken omgeving benaderd met het voorstel en de mogelijkheid gegeven te reageren. Er zijn geen bezwaren geuit ten aanzien van de toevoeging van een extra woning en de stedenbouwkundige opzet. Wel zijn er opmerkingen gemaakt over positie van de inrit en zorgen ten aanzien van de bouwfase. Deze opmerkingen worden mee genomen in de verdere planuitwerking. Het afstemmen met de omgeving gaat door tot en met de bouwfase.

2.1 De voorgestelde verkorting van de procedure is goed te onderbouwen

- Dit initiatief is met het toevoegen van slechts 1 woning een goed voorbeeld van een klein project
- Dit initiatief heeft nauwelijks impact op de omgeving
- Er is geen gemeente grond bij betrokken
- Het plan is nagenoeg definitief. (Het gaat nog om de inrichting van het terrein en mogelijk de vorm van de woningen)
- Het draagvlak in de omgeving is al aangetoond.

2.2 Door dit project als pilot in te zetten krijgt de commissie een scherper beeld ten aanzien van de nog vast te stellen nieuwe opzet van de procedure marktinitiatieven.

In het argument 2.1 wordt een onderbouwing gegeven van de keuze een verkorte procedure en de verzochte overdracht van het mandaat aan het college. De bedoeling is dat dit in de nog aan de raad voor te leggen vernieuwde procedure voor marktinitiatieven een vast onderdeel wordt bij elk raadsvoorstel of RIB.

Dit initiatief zou in de nieuwe procedure in principe geheel met een RIB afgedaan kunnen worden. De keuze voor een raadsvoorstel is in dit geval gebaseerd op het feit dat het een pilot betreft voorafgaand aan de formele besluitvorming ten aanzien van de nieuwe procedure.

Aangezien het delegatiebesluit in het kader van de nieuwe omgevingswet nog niet in werking is getreden zal het nieuwe bestemmingsplan dat nodig is voor dit initiatief nog wel ter vaststelling worden aangeboden. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet zal dat niet meer het geval zijn voor woningbouwplannen kleiner dan 6 woningen.

3.1 Het college sluit een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer

Indien uw raad instemt met dit voorstel zal het college een ontwikkelingsovereenkomst aangaan om de plankosten te verzekeren en de fondsbijdragen in rekening te brengen. Op deze basis kan dan ook het RO traject worden begeleid om tot een nieuw bestemmingsplan te komen.

3.2 Het bestemmingsplan zal nog aan uw raad worden voorgelegd.

Aangezien het delegatiebesluit nog niet in werking is getreden, vanwege de uitstel van de Omgevingswet, zal het bestemmingsplan dat voor dit project wordt opgesteld ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Overleg gevoerd met

Interne vak afdelingen

Kanttekeningen

1.1 Het voorstel bevat geen sociale woningen.

De locatie is geheel in particulier bezit en beperkt van omvang. Binnen de kaders van het vigerende beeldkwaliteitsplan is het situeren van maximaal 2 vrijstaande woningen de enige passende invulling.

2.1 Deze pilot loopt vooruit op de aangekondigde procedure voor marktinitiatieven

Vanwege de uitgestelde invoering van de omgevingswet en de daarop aan te passen ambtelijke planbegeleiding in combinatie met de nog op te stellen geactualiseerde Nota Kostenverhaal en de

ontmanteling van de BAR zal het definitieve voorstel voor de nieuwe procedure later dan gepland ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Aangezien de essentie van de komende wijziging al bij de raad bekend is (flexibilisering en versnelling van met name kleine initiatieven met een lage impact) is dit initiatief zeer geschikt om 'veilig' als pilot in te zetten.

3.1 Het bestemmingsplan zal nog aan uw raad worden voorgelegd.

Aangezien het delegatiebesluit nog niet in werking is getreden, vanwege de uitstel van de omgevingswet, zal het bestemmingsplan dat voor dit project wordt opgesteld ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Uitvoering/vervolgstappen

Indien de raad instemt met dit initiatief en de voorgestelde pilot status is de volgende stap het door het college afsluiten van een ontwikkelingsovereenkomst op basis van het definitieve ontwikkelingsplan. Middels de ontwikkelingsovereenkomst worden de plankosten verzekerd en kan het college de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan inzetten. Het bestuurlijke traject komt er dan als volgt uit te zien;

Commissie B&A (20 feb 2023)

- bespreken ruimtelijk plan en voorstel inkorten procedure

Raadsbesluit (6 maart 2023)

- besluit tav het marktinitiatief
- besluit tav voorgestelde inkorting procedure

Besluitvorming college

- Ontwikkelingsovereenkomst

Besluitvorming college

- Ontwerpbestemmingsplan Smitshoek 7

Besluitvorming door de raad

- vaststellen bestemmingsplan Smitshoek 7.

Indien het volledige traject van de marktinitiatieven procedure doorlopen zou worden zou dit voor dit project 2 extra raadsgangen betekenen (beeldvormend en instemmen met de startovereenkomst). In de praktijk betekent dit een tijdwinst van 3 tot 4 maanden. Met de invoering van de omgevingswet en het daaraan gekoppelde delegatie besluit zal ook het vaststellingsbesluit gemandateerd zijn aan het college (plannen kleiner dan 6 woningen). Dit levert dan nog eens 1.5 tot 2 maanden extra tijdwinst op.

Financiële informatie

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor 1 extra woning geldt een tarief van €8000,- Middels een ontwikkelingsovereenkomst wordt dit bedrag in rekening gebracht inclusief de nader te bepalen fondsbijdragen.

Juridische zaken

nvt

Duurzaamheid

nvt

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer heeft weliswaar afgestemd met de omgeving maar dient waar nodig ook de verdere fasen in de planvorming met de omgeving af te stemmen. Denk hierbij aan aspecten ten aanzien van de inrichting van het terrein en met name ook eventuele overlast tijdens de bouwfase.

In het RO traject voor het bestemmingsplan kan de omgeving overigens nog altijd zienswijzen indienen. Het participatietraject dient ook om mogelijke bezwaren al in de planvormingsfase weg te nemen.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Locatie aanduiding MI Smitshoek 7.pdf
2. Bijlage 2 Smitshoek 7 Ruimtelijke randvoorwaarden.pdf
3. Bijlage 3 VO te bouwen woning.pdf
4. Memo participatie 281122.pdf