

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 131677	Raadsvoorstel: 13885	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	-------------------------	--

Onderwerp

Vorbereidingskrediet marktinitiatief, ontwikkelingsovereenkomst locatie Achterdijk hoek Jaaginweg nabij nummer 34.

Geadviseerde beslissing:

Besluit

1. het toetsingskader vast te stellen
2. de ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer en op de ontwikkelingsovereenkomst geheimhouding op te leggen op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet
3. het college de opdracht te geven om de randvoorwaarden op te stellen voor de toetsing van het ontwikkelingsplan op basis van de beslispunten 1 en 2.
4. geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door middel van de anterieure overeenkomsten (start- en ontwikkelingsovereenkomst).
5. een voorbereidingskrediet van €25.000,- beschikbaar te stellen, te onttrekken uit de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven".

INLEIDING

Voor de locatie Achterdijk hoek Jaaginweg nabij nummer 34 (zie bijlage plangebied) geldt het bestemmingsplan "Buytenland van Rhoon". In dit bestemmingsplan is de bouw van een woning ten zuidoosten van de Achterdijk 34 mogelijk gemaakt met een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 34.6b). Om het initiatief mogelijk te maken is nu een toetsingskader nodig en kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan.

Belangrijke momenten tot nu toe:

- 1 juli startovereenkomst (128682) in de carrousel
- 15 juli startovereenkomst (128682) als hamerstuk in de raad

BEOOGD EFFECT

Het nader uitwerken van het toetsingskader op de planvisie. Dit om de ontwikkelvisie op een woning op de hoek Achterdijk - Jaaginweg nabij nummer 34 in Rhoon te toetsen.

ARGUMENTEN

1 Toetsingskader laat zien waar de speelruimte zit bij verdere uitwerking

Het toetsingskader staat in de gelijknamige bijlage en geeft de kaders voor de functie wonen op de locatie Achterdijk hoek Jaaginweg nabij nummer 34. Dit geeft aan de ene kant zekerheid voor de initiatiefnemer, omwonenden en de gemeente. Aan de andere kant geeft het voor de initiatiefnemer flexibiliteit voor de uitwerking.

2.1 De planvisie past binnen het gemeentelijk toetsingskader

De initiatiefnemer heeft vanuit de startovereenkomst een planvisie (zie bijlage planvisie) opgesteld. Deze planvisie is getoetst aan het toetsingskader dat de gemeente heeft opgesteld. Een korte analyse staat in de bijlage "toetsingskader". Hieruit blijkt dat de planvisie past binnen het gemeentelijk toetsingskader. Op basis daarvan vraagt het college aan de raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de vervolgstap. Die vervolgstap is de ontwikkelingsovereenkomst met de ontwikkelingsvisie (zie bijlage "werkwijze marktinitiatieven").

2.2 Het initiatief past binnen de algemene wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan

Het betreft een woning in het bestaande lint aan de Achterdijk die binnen een bestaande algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 34.6b) van het geldende bestemmingsplan past. De nog uit te werken planvisie moet een beeld geven van de omvang en plaatsing van de woning op het perceel

2.3. De ontwikkelingsovereenkomst bevat gegevens die geheim dienen te blijven om de onderhandelingspositie niet te schaden.

In de ontwikkelingsovereenkomst zijn bedragen en gegevens opgenomen die het onderhandelingsproces kunnen schaden wanneer zij openbaar worden gemaakt. Volgens de wet (Artikel 10 Wet Openbaarheid van Bestuur) dient het verstrekken van informatie achterwege te blijven om de persoonlijke levenssfeer te eerbiedigen. Om deze reden leggen wij geheimhouding op ten aanzien van de ontwikkelingsovereenkomst op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet. Openbaarmaking van namen, maar ook financiële gegevens en door partijen geformuleerde voorwaarden schaadt de privacy van een initiatiefnemer.

3. De beoogde randvoorwaarden voor het ontwikkelingsplan geven grip op de uitwerking

De vervolgstap voor de initiatiefnemer is het schrijven van een ontwikkelingsplan dat moet passen binnen de kaders van het toetsingskader (zie gelijknamige bijlage). De uitkomsten van dit vervolgonderzoek kunnen invloed hebben op de huidige planvisie. Daarnaast kan het participatieproces ook nog bepaalde uitwerkingen geven die wijziging op de planvisie geven.

4. het voorbereidingskrediet is nodig om de gemeentelijke kosten te mogen maken

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluiten we een overeenkomst met de initiatiefnemer (zie bijlage niet openbare "ontwikkelingsovereenkomst"). Met dit voorstel past de raad zijn budgetrecht toe om het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

De ontwikkelingsovereenkomst ligt voor de raadsleden onder geheimhouding bij de griffie.

KANTTEKENINGEN

2. De raad onderschrijft de locatie en de functie van het initiatief

Met het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst onderschrijft de raad de locatie (zie bijlage plangebied) en de functie (wonen). Bij de uiteindelijke aanpassing van het bestemmingsplan kan de raad hier moeilijk op terug komen. De bijlage "werkwijze marktinitiatieven" licht deze procedure verder toe.

FINANCIËN

Het voorbereidingskrediet van dit project wordt onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten" van het Meerjaren Ontwikkel Programma (MPO). Het bedrag dat onttrokken wordt is gelijk aan wat er via de ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht wordt bij de initiatiefnemer. Het bedrag wordt na het afsluiten van de ontwikkelingsovereenkomst weer toegevoegd aan de post "reserve ontwikkelingsprojecten".

COMMUNICATIE

Met de ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst is het communicatie en participatietraject een stap dichterbij de juridische bestemmingsplanwijziging. Bij doorgang van dit initiatief zal het communicatie- en participatietraject met de direct omwonenden en belanghebbenden in gang gezet worden. Dit traject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd onder supervisie van de gemeente.

UITVOERING

De vervolgstap is het sluiten van een ontwikkelingsovereenkomst om de planvisie nader uit te werken. Met het ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst is de keuze voor de locatie (zie bijlage plangebied) en de functie (woning) een vaststaand feit. In de bijlage "werkwijze marktinitiatieven" staat de verdere bandbreedte van de besluitvorming beschreven.

BIJLAGEN


- 124184: Bijlage Werkwijze marktinitiatieven
- 138574: Plangebied Achterdijk hoek Jaaginweg nabij 34
- 138577: Toetsingskader Achterdijk hoek Jaaginweg nabij 34
- 138579: Planvisie Achterdijk 34

Poortugaal, 21 januari 2014

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner