

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 138547	Raadsvoorstel: 139296	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Vorbereidingskrediet marktinitiatief ontwikkelingsovereenkomst Achterweg 11A Poortugaal woningbouw in kantoor voormalige onderwijs begeleidingsdienst

Geadviseerde beslissing:

1. het toetsingskader vast te stellen
2. de ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer
3. het college de opdracht te geven om de randvoorwaarden op te stellen voor de toetsing van het ontwikkelingsplan
4. een voorbereidingskrediet van € 25.000,- beschikbaar te stellen, te onttrekken uit de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven".
5. een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken en het college te mandateren, de verdere procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning te voeren.

Het project

De ontwikkelaar vormt het bestaande pand om naar 12 appartementen met geringe aanpassing aan de verschijningsvorm..

Stand van zaken

Het plan en het bestemmingsplan

Voor de voorgenomen locatie Achterweg 11A in Poortugaal (zie bijlage "locatie") geldt het bestemmingsplan "Poortugaal dorp". Het perceel heeft de bestemming "kantoordoeleinden".

Belangrijke momenten tot nu toe

- 1 juli carrousel bespreking startovereenkomst (Verseonnummer 124235)
- 15 juli raadsbesluit startovereenkomst (Verseonnummer 124235)
- 12 februari bewonersbijeenkomst

BEOOGD EFFECT

Het nader uitwerken van de planvisie tot een ontwikkelingsplan binnen de grenzen van het toetsingskader.

ARGUMENTEN

1 Het toetsingskader geeft ruimte aan gewenste functieomvorming van kantoren naar wonen

Het omvormen van voormalige kantoren naar andere functies is één van de mogelijkheden om bestaande bebouwing her te gebruiken. Het is duurzaam omdat er geen nieuwe grondstoffen nodig zijn voor een nieuw gebouw, het zorgt voor compacte bebouwing waarmee je onnodige nieuwbouw in dorpsranden voorkomt en het geeft bij dit project mogelijkheden voor starters. Het toetsingskader staat in de gelijknamige bijlage en geeft de kaders voor de functie wonen op de locatie Achterweg 11A.

2.1 De planvisie past binnen het gemeentelijk toetsingskader

De planvisie (zie bijlage "planvisie") van de initiatiefnemer past binnen de kaders die de gemeente stelt in het toetsingskader (zie bijlage "toetsingskader") voor de functie in relatie tot de locatie.

2.2 De ontwikkelingsovereenkomst borgt de afspraken voor het vervolgproces

Het is aan de initiatiefnemer om de planvisie verder uit te werken in een ontwikkelingsplan. De ontwikkelingsovereenkomst legt de afspraken rond termijnen, verantwoordelijkheden en kostenverdeling vast tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

2.3 De ontwikkelingsovereenkomst als geheime bijlage bij alleen de B&W stukken om geen belangen en privacy te schaden

De ontwikkelingsovereenkomst maakt als geheime bijlage alleen deel uit van het college besluit. Als de raad er behoefte aan heeft de ontwikkelingsovereenkomst in te zien dan kan dit onder geheimhouding via de griffie.

Openbaarmaking van namen, maar ook financiële gegevens en door partijen geformuleerde voorwaarden uit de ontwikkelingsovereenkomst schaadt het onderhandelingsproces en mogelijk de privacy van een initiatiefnemer. 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.

2.4 De initiatiefnemer betaalt de geraamde gemeentelijke kosten terug

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken hebben we een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten, op grond waarvan we de kosten privaatrechtelijk kunnen verhalen. De kosten zijn dus anderszins verzekerd door middel van de anterieure overeenkomsten (start- en ontwikkelingsovereenkomst).

3 Opstellen randvoorwaarden voor het ontwikkelingsplan geeft grip op de uitwerking

De vervolgstap voor de initiatiefnemer is het schrijven van een ontwikkelingsplan dat moet passen binnen de kaders van het toetsingskader. Het toetsingskader geeft aan dat er voor het parkeren nog een vervolgonderzoek moet komen. De uitkomsten van dit vervolgonderzoek kunnen invloed hebben op de huidige planvisie waarbij een bepaalde parkeeroplossing is bedacht. Daarnaast kan het participatieproces ook nog bepaalde uitwerkingen geven die wijziging op de planvisie geven. Het nu nader uitwerken van punten vanuit de participatie en het parkeren, geeft voor de gemeente sturing en flexibiliteit bij de toetsing het ontwikkelingsplan.

4 Vanuit haar budgetrecht verstrekt de raad een voorbereidingskrediet

Zie onderdeel financiën.

5 Met een verklaring van geen bedenkingen is geen verdere raadsbesluitvorming nodig

De uitwerking van de plannen (zie bijlage "uitwerking Achterweg 11A") toont een beperkte ruimtelijke impact van de functiewijziging van kantoor naar wonen. Uw taak als raad is ook besluitvorming tot op het niveau van locatie en functie. Besluitvorming vanuit het college, welstand en besluitvorming op grond van het bouwbesluit en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) geven sturing op het vervolgproces. Daarnaast loopt het participatieproces al waardoor omwonenden tijdig op de hoogte zijn van wat er speelt. Op basis hiervan vraagt het college de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

KANTTEKENINGEN

1 Met het toetsingskader staan alleen de locatie en de functie vast

Over de inrichting van de buitenruimte worden nog geen definitieve uitspraken gedaan. Die volgen bij de toetsing van het ontwikkelingsplan.

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 locatie plangebied) en de nieuwe 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.

3 Actuele parkeerdruk moet in beeld zijn

Om de toekomstige parkeerdruk in relatie tot het huidige gebruik van de parkeerplaatsen te toetsen, volgt er op basis van het toetsingskader nog een parkeeronderzoek. Op basis van dit parkeeronderzoek is het mogelijk dat er aanpassingen komen aan de inrichting en positionering van

de parkeerplaatsen en de bergingen.

5 Met een verklaring van geen bedenkingen geen verdere besluitvorming door de raad

Na het verstrekken van de verklaring van geen bedenkingen heeft de raad zelf geen invloed op de verdere besluitvorming. Zie voor de vervolgbesluitvorming argument 5

FINANCIËN

We vragen u als raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van uw budgetrecht. 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 sluiten 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 verder uitgediept worden. Dit traject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd onder supervisie van de gemeente.

UITVOERING

De vervolgstappen vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven". De gemeente is in dit kader een faciliterende partij. Op de werkwijze van de marktinitiatieven volgt een uitgebreide procedure op basis van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO).

Bijlage

- 138548: Locatie ontwikkelingsovereenkomst Achterweg 11A
- 124184: Bijlage Werkwijze marktinitiatieven
- 138550: Toetsingskader startovereenkomst Achterweg 11A Poortugaal
- 138551: Planvisie Achterweg 11A Poortugaal

Poortugaal, 11 februari 2014

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner