

Bijlage 5: Werkwijze marktinitiatieven en beslispunten raad

Algemeen

De gemeente moedigt plannen vanuit de samenleving toe. Als er voor deze plannen een bestemmingsplanwijziging nodig is of er is gemeentelijke grond bij betrokken, dan behandelt de gemeente deze plannen volgens de vaste werkwijze van de marktinitiatieven. Deze werkwijze kent drie fasen. Deze bijlage legt uit welke beslissingen er per fase van u als raad gevraagd worden.

Kostenverhalen per fase

Om ruimtelijke plannen zo goed mogelijk te begeleiden, doorlopen initiatiefnemers vanaf het eerste plan tot de bouwvergunning (dus niet tot en met) maximaal drie fasen. Voor iedere fase maken de gemeente en de initiatiefnemer kosten. Dit kunnen personele kosten zijn, inhuur van specifieke deskundigheid, opstellen van producten en plannen e.d. Voorafgaand aan iedere fase maakt de gemeente alle kosten inzichtelijk via een kostenraming.

De initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten. Met een start-, ontwikkel- en/of realisatieovereenkomst verhaalt de gemeente haar kosten voor de betreffende fase op de initiatiefnemer. Daarnaast verdelen de initiatiefnemer en de gemeente met de overeenkomst hun verantwoordelijkheden en te leveren elementen van het uiteindelijke plan. Met dit bestuurlijk behandelvoorstel geeft u als raad, het college de bevoegdheid de overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer.

Waarom vragen we u als raad om voorbereidingskrediet en hoe werkt dat?

We vragen u als raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van uw budgetrecht. Het voorbereidingskrediet geeft het college werkkapitaal om de gemeentelijke kosten te dekken. Met de start-, ontwikkel-, en/of realisatieovereenkomst verplicht de initiatiefnemer zich tot het terugbetalen van de vooraf begrootte gemeentelijke kosten. Het voorbereidingskrediet wordt onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten" van het Meerjaren Ontwikkel programma (MPO) vastgesteld door de raad op 2 juli 2012. De betaling van het bedrag uit de overeenkomst (gelijk aan het voorbereidingskrediet) door de initiatiefnemer, vult de post "reserve ontwikkelprojecten" weer aan.

De drie fasen

Het onderstaande overzicht doorloopt iedere fase en geeft aan wat we aan u als raad vragen te besluiten en welke vragen voor later bewaard worden.

Fase 1 De startovereenkomst

Afweging in de fase	Inhoudelijke besluiten van de raad
Is het globale plan het nader onderzoeken waard? - Wat houdt het plan in? - Waarom op deze locatie?	- Bent u als raad bereid het globale plan verder te laten onderzoeken (bijv. een woning, een bedrijf, recreatie, landschap)? - Bent u als raad bereid het globale plan verder te laten onderzoeken voor deze locatie of in dit zoekgebied? - Bent u ook bereid daar een voorbereidingskrediet voor beschikbaar te stellen.

Wat betekent dit voor u als raad?

- Als u een voorbereidingskrediet verstrekt, dan bent u als raad bereid het basis idee van het plan verder te onderzoeken. Ook stemt u in met een specifieke locatie of een specifiek zoekgebied.
- In de tweede fase legt u pas een bepaalde functie (bijvoorbeeld wonen of bepaalde bedrijvigheid) op een bepaalde plek (perceel of zoekgebied) vast. Bent u nu al een pertinent tegenstander van de voorgestelde functie op deze locatie, dan moet u dat nu al kenbaar maken.

Fase 2 De ontwikkelovereenkomst

Afweging in de fase	Inhoudelijke besluiten van de raad
Is de planvisie met bijbehorende onderzoeken uitgewerkt op een manier dat de ruimtelijke procedure en/of grondverkoop in gang kan worden gezet?	<ul style="list-style-type: none">- Vindt u als raad dat u voldoende antwoord heeft gekregen op de vragen uit de startovereenkomst (wat is het globale plan en waarom op deze locatie)?- Vindt u als raad de uitkomst van de planstudie en de onderzoeken dusdanig overtuigend dat u bereid bent verder mee te werken aan de ruimtelijke procedure en/of grondverkoop?- Als u de verdere afhandeling in handen van Het college wilt leggen, kunt u besluiten een 'verklaring van geen bedenking voor bestemmingsplanwijziging' af te geven. U moet dan ook besluiten af te zien van een exploitatieplan, omdat kostenverhaal via de ontwikkelovereenkomst is verzekerd.

Wat betekent dit voor u als raad?

- Als u een voorbereidingskrediet verstrekt dan bent u als raad positief over de uitkomsten van het onderzoek van fase 1. Het onderzoek laat zien dat de twee basisvragen "wat is het plan" en "waarom op deze locatie", u als raad voldoende helderheid geven over de plannen van de initiatiefnemer. De uitkomsten van het onderzoek liggen naar uw mening in het verlengde van de verwachtingen die in de eerste fase gewekt zijn.
- Als u het voorbereidingskrediet verstrekt, dan stemt u als raad in met specifieke kaders en randvoorwaarden die voortvloeien uit het onderzoek van fase 1. Deze zijn dan toegevoegd aan het raadsbesluit. Dit zijn bijvoorbeeld de eventuele stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Als u het voorbereidingskrediet verstrekt, dan investeert de initiatiefnemer verder in het plan. In een volgende fase kunt u niet meer terug komen op uw besluit of deze functie (bijv. wonen, bepaalde bedrijvigheid) op deze plek (perceel), al of niet passend is. Alleen de uitwerking binnen de kaders staan nog ter discussie.

Fase 3 De realisatie overeenkomst

Het is belangrijk om te weten dat fase 3 niet bij alle plannen van toepassing is. Aan het eind van fase 2 zal blijken of aanvullende afspraken nodig zijn of dat de ontwikkelovereenkomst uit fase 2 alle bijkomstigheden afdekt.

Afweging in de fase	Inhoudelijke besluiten van de raad
Op deze wijze rondt de initiatiefnemer het plan af <ul style="list-style-type: none">- Eventuele grondoverdracht- Afspraken over de openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none">- Vindt u als raad dat de uitwerking van fase 2 voldoende helderheid geeft over het plan van de initiatiefnemer?- Geeft de realisatieovereenkomst u als raad voldoende handvatten over de uitvoering van het plan? Denkt u bijvoorbeeld aan de tijdelijke gevolgen voor de omgeving bij het bouwen.- U besluit de ruimtelijke procedure te starten en af te zien van een exploitatieplan, omdat kostenverhaal via de ontwikkel- en realisatieovereenkomst is verzekerd.

Wat betekent dit voor u als raad?

- Als u een voorbereidingskrediet verstrekt dan bent u als raad positief over de uitkomsten van fase 2. De uitkomsten van het onderzoek liggen naar uw mening in het verlengde van de verwachtingen die aan het begin van de tweede fase gewekt zijn.
- Als u het voorbereidingskrediet verstrekt, dan stemt u in met specifieke kaders en randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan die voortvloeien uit het onderzoek van fase 2. Deze zijn aan het besluit toegevoegd.