



BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

Onderwerp: Sluiten startovereenkomst ontwikkeling Binnenland van Rhoon	College Albrandswaard:	Agendapunt:
Commissie: Beraad & Advies Ruimte		e-mailadres opsteller: m.d.visser@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Goedknecht, M.C.C. BBVnummer: 1080796		

ONDERWERP

Sluiten startovereenkomst ontwikkeling Binnenland van Rhoon

KENNISNEMEN VAN

De raad neemt kennis van het voornemen van het college om een startovereenkomst over de ontwikkeling van het Binnenland van Rhoon te sluiten met marktpartijen. De informatie bestaat uit de startovereenkomst, de planvisie "Natuurlijk Rhoon", een (geheime) memo financiële aspecten en een presentatie.

INLEIDING

Na de uitnodiging van de gemeente aan de markt heeft ontwikkelaar IM-RO bv een passende aanzet gemaakt voor het inrichten en exploiteren van het Binnenland van Rhoon. Deze aanzet is echter te globaal om op relevante ruimtelijke aspecten te beoordelen en een taxatie van de grondwaarde uit te voeren. De startovereenkomst geeft een half jaar om de planvisie uit te werken.

De overeenkomst is het kader voor de uitwerking van het plan Natuurlijk Rhoon, mede om tot een goede afweging te komen van ruimtelijke kwaliteit, recreatief programma en grondopbrengst. Het college zal het uitgewerkt plan beoordelen en bij een positieve beoordeling met de ontwikkelaar een optie/koopovereenkomst sluiten.

KERNBOODSCHAP

De startbijeenkoms is bedoeld om de ontwikkelaar een half jaar de gelegenheid te geven om de planvisie Natuurlijk Rhoon uit te werken (exclusiviteit tegen een vergoeding). De gemeente adviseert hierbij. De uitwerking is nodig om te kunnen besluiten over het inzetten van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Portland om dit plan mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid betreft wijziging van de bestemming natuur in de bestemming grootschalige recreatieve bebouwing. Het sluiten van de startovereenkomst is een bevoegdheid van het college. Het college wil echter vooraf het gevoel van de raad peilen.

TOELICHTING

Relatie met beleidskaders

In de structuurvisie Albrandswaard 2025 is opgenomen dat op deze locatie een "outdoor recreatiecluster" en een poort voor recreanten vanuit Rotterdam zal worden ontwikkeld. "In de Koedoodzone heeft het plangebied Rhoonse weide een bijzondere positie als natuurlijk en recreatief gebied, dat tegelijkertijd de noordelijke entree is, of recreatiepoort is voor Albrandswaard. De randen van de Rhoonse weide maken deel uit van de klimaatbuffer. De kern is geschikt voor

combinaties van dag- en verblijfsrecreatie. Daarbij wordt gedacht aan een combinatie van hippische functies en hotel- of horecagelegenheden.” (citaat van pagina 51 Structuurvisie).

Argumenten van het college om de startovereenkomst aan te gaan

1. Het plan Natuurlijk Rhooen biedt een kwalitatief hoogwaardige invulling van het Binnenland van Rhooen.
2. IM-RO bv is een professionele partij en heeft ook ervaring met het ontwikkelen van recreatieve ontwikkelingen. Ook de naderhand tot de overeenkomst toegetreden partij Bouwbedrijf Wessels Rijssen is een gerenommeerd bedrijf.
3. De ontwikkelaar heeft een voorlopig grondbod gedaan dat dicht in de buurt komt bij het uitgangspunt van de gemeente (zoals in de grondexploitatie / MPO opgenomen). Zie toelichting in de (geheime) bijlagen financiële aspecten. De startovereenkomst biedt kansen om de grondexploitatie met zwarte cijfers af te kunnen sluiten in de toekomst.

Kanttekeningen

Het aangaan van de startovereenkomst is een belangrijke stap om tot een commerciële ontwikkeling te komen. Het is echter nog niet definitief dat het plan Natuurlijk Rhooen gerealiseerd wordt. De mogelijkheid bestaat dat ontwikkelingen tijdens de uitwerking van de planvisie nopen tot het stopzetten van de uitwerking of dat de planvisie uiteindelijk niet voldoet aan het gemeentelijke toetsingskader.

Financiën

Zie bijgevoegde (geheime) memo hierover.

Juridische zaken

De overeenkomst is opgesteld door een interne jurist en sluit aan bij de standaard tekst van een startovereenkomst van de gemeente Albrandswaard.

Duurzaamheid

In de uitwerking van de planvisie wordt concreet ingegaan op duurzaamheid van de ontwikkeling.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Onderdeel van de uitwerking is het communiceren over het plan met de omgeving, om het draagvlak van het plan bij de omgeving in beeld te krijgen.

CONSEQUENTIES

Het sluiten van de startovereenkomst geeft tijdelijk exclusiviteit aan betreffende marktpartijen. Er zijn geen permanente consequenties.

VERVOLG

Nadat de startovereenkomst tot stand is gekomen, heeft de ontwikkelaar een half jaar de tijd voor de uitwerking van het plan. Denk hierbij aan landschapsvisie, architectuur, inrichtingsplan.

De gemeente toetst de uitwerking aan de hand van het opgestelde toetsingskader (bijlage 2 van de overeenkomst (startovereenkomst heeft ook status “geheim”). Het college zal de raad informeren over het eindresultaat van de startovereenkomst.

BIJLAGEN

1. De planvisie Natuurlijk Rhoon van IM-RO bv. (1086400)
2. De startovereenkomst (reeds ondertekend namens IM-RO bv) – (1088583) geheim.
3. Memo financiële aspecten startovereenkomst Binnenland van Rhoon – (1088573) geheim.

Albrandswaard,

Besproken in vergadering van het college van 17 mei 2016,
Burgemeester en wethouders van Albrandswaard,

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



Dick Mol



drs. Jan Pieter J. Lokker (wnd)