

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vorbereidingsbesluit plangebied "Hof van Spui fase 2"		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Marco Goedknecht		Openbaar
BBVKenmerk: 1279437	Raadsvoorstelnr.: 1279443	Raadsbesluitnr.: 1279448

ONDERWERP

Vorbereidingsbesluit plangebied "Hof van Spui fase 2".

GEADVISEERDE BESLISSING

Voor plangebied "Hof van Spui fase 2" een voorbereidingsbesluit te nemen overeenkomstig bij dit besluit behorende planverbeelding.

INLEIDING

Het plangebied Hof van Spui wordt in twee fasen ontwikkeld en afzonderlijk planologisch in procedure gebracht. De reden is dat de gemeente niet de vrije beschikking over de gronden in het westelijk plangebied fase 2 heeft.

Fase 1

De ruimtelijke procedure voor het oostelijk deel/plandeel fase 1 is in gang gezet en onlangs afgerond. De afronding heeft lang geduurd omdat tegen het vaststellingsbesluit van het wijzigingsplan fase 1 door de BV Houdstermaatschappij Geeve beroep is ingesteld bij de Raad van state. Op 4 oktober 2017 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan en is het beroep ongegrond verklaard. Het wijzigingsplan is nu onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden verleend. Dit is gebeurd op 20 oktober 2017.

Fase 2

De westelijke helft van het plangebied Spui fase 2 is weliswaar in eigendom van de gemeente, maar vanwege de pacht (Geeve) niet vrij beschikbaar. Om te voorkomen dat gebruik gemaakt wordt van bestaande planologische rechten en dus een andere woningbouwontwikkeling dan het gewenste eindbeeld, heeft de wetgever de raad de bevoegdheid gegeven om een voorbereidende bescherming te treffen. Daarmee worden ruimtelijke ongewenste ontwikkelingen gedurende 1 jaar voorkomen. Het jaar kan gebruikt worden door het college om voor het andere deelgebied het wijzigingsplan Spui fase 2 op te starten en te doorlopen. In verband met de lopende verwerving van de gronden die in tijd langer in beslag nemen dan voorzien is het nodig het voorbereidingsbesluit voor het plangebied "Hof van Spui fase 2" te herhalen en dus te verlengen voor de duur van 1 jaar.

BEOOGD EFFECT

Het voorbereidingsbesluit Hof van Spui fase 2 is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor dit gebied wordt voorbereid. Deze voorbereidende bescherming van de gronden dient ervoor dat een ander meer wenselijk plan beoogd wordt, te weten het realiseren van de woningbouwontwikkeling Hof van Spui, van ca 35 woningen, waarbij de woningtypen variëren van twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en tussenwoningen. Het gaat om een voor het plangebied kwalitatief goede woningbouwontwikkeling, passend binnen de wijzigingsbevoegdheid en waarbij verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd is.

ARGUMENTEN

1.1. Het treffen van voorbereidende planologische bescherming is een bevoegdheid van de raad

Om te voorkomen dat gebruik gemaakt wordt van bestaande planologische rechten en dus een andere woningbouwontwikkeling dan het gewenste eindbeeld, heeft de wetgever de raad de bevoegdheid gegeven om een voorbereidende bescherming te treffen. Daarmee worden bestaande planologische rechten gedurende 1 jaar "bevroren" en ruimtelijke ongewenste ontwikkelingen dus voorkomen. Deze planologische bescherming duurt een jaar en kan jaarlijks verlengd worden met een jaar. Het jaar kan gebruikt worden om de ruimtelijke procedure voor Hof van Spui fase 2 op te starten en te doorlopen.

1.2. Het verlengen van de planologische bescherming wordt gevraagd omdat de verwerving van de gronden voor bouwplan Hof van Spui fase 2 nog niet is afgerond

Om de integrale herontwikkeling van het Hof van Spui uit te kunnen voeren vinden er onderhandelingen plaats over de aankoop door de gemeente van perceel fase 2, hetgeen in bloot-eigendom van de gemeente en in erfpacht bij de gebroeders Geeve is. De verwerving van deze gronden is nog niet afgerond, er is meer tijd nodig. Zie ook bijlage memo "verwerving gronden Hof van Spui Fase2".

KANTTEKENINGEN

1.1 Huidige planologische rechten worden bevroren

Met het nemen van een voorbereidingsbesluit committeert de gemeente zich aan het gewenste eindbeeld voor de gebiedsontwikkeling Hof van Spui. Huidige planologische rechten worden bevroren, omdat het risico dat er wel gebruik van wordt gemaakt moet worden vermeden. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit door de raad wordt de toekomstige gewenste ontwikkeling in bescherming genomen. Dat wil zeggen dat een omgevingsvergunning voor de bouw van wat nu mogelijk is in het bestemmingplan geweigerd kan worden. Vigerende planologie wordt stil gelegd ten gunste van een meer gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 Richting geven aan gewenste invulling van de gronden

In het geval dat er geen voorbereidingsbesluit wordt genomen zullen de onderhandelingen met de huidige pachter ook niet vorderen. Ook lopen de huidige ontwikkelende partijen (Bouwbedrijf Wagemakers / Amare Vastgoed) die samen met de gemeente investeren in dit plangebied, het risico

van een half afgebouwde wijk. De gemeente laat met dit besluit zien wat zij vindt van de toekomst van het plangebied Spui.

OVERLEG GEVOERD MET

Projectleider, Planeconoom, Stedenbouw, Vergunningverlening/welstand, ontwikkelaar, bewoners en eigenaren (NRIJ, WSHD etc.) in het gebied.

COMMUNICATIE/UITVOERING

Dit besluit zal overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.
Tegen het besluit staat geen bezwaar en beroep open.

BIJLAGEN

Raadsbesluit (1279448)

Plankaartje dat behoort bij voorbereidingsbesluit "Hof van Spui fase 2" (1279444).

Memo verwerving gronden fase 2 (1279446)

Vorbereidingsbesluit "Hof van Spui fase 2" (1279455)

Poortugaal, 31 oktober 2017

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner