

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 118260	Raadsvoorstel: 120743	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

### Onderwerp

Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet om een aanpassing van het bestemmingsplan van de Pieter Klobbaertlaan/ Parc Hofhoeck aan de raad voor te kunnen leggen

### Geadviseerde beslissing:

Een voorbereidingskrediet vanuit het ter grootte van € 10.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van plan Parc Hofhoeck en deze ten laste te brengen van de reserve ontwikkelingsprojecten.

### Samenvatting:

De gemeente is in gesprek met de ontwikkelaar AKM die de nog onbebouwde percelen van de Pieter Klobbaertlaan verder in ontwikkeling wil brengen (zie bijlage 1). Met het voorbereidingskrediet wil de gemeente Albrandswaard de mogelijkheden voor deze ontwikkeling nader onderzoeken.

### Proces:

Voor het behandelen van initiatieven worden kosten gemaakt. Dit kunnen o.a. personele kosten zijn, inhuur van specifieke deskundigheid, opstellen van producten en plannen e.d. Om die kosten te kunnen maken stelt de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar. Bij initiatieven van marktpartijen worden de kosten in maximaal drie fasen op hen verhaald. Het werken vanuit deze fasering heeft het college vastgesteld op 14-12-2010 (collegebesluit 92065) en is in een memo ter informatie aan de raad voorgelegd op 14-02-2011 (raadsstuk 94691).

Het proces van marktinitiatieven kent drie fasen. In de eerste fase besluit u als raad om een initiatief nader te onderzoeken en hier krediet voor vrij te stellen. Initiatieven zijn dan nog vrij globaal. In de eerste fase beantwoorden we de vraag wat het plan inhoudt en hoe zich dat verhoudt tot de locatie. Bij dit onderzoek hoort een kostenraming voor de gemeentelijke plankosten. Om deze kosten te dekken, wordt aan de raad gevraagd krediet beschikbaar te stellen. Daarnaast vragen we de raad te besluiten dat het initiatief de moeite waard is om verder onderzoek naar te doen. Dit betekent niet een groen licht voor de voorgestelde ontwikkeling. Het geeft wel aan dat we open staan voor een ontwikkeling op de voorgestelde plek, het globale plan op de betreffende locatie.

Op de initiatieffase volgt de ontwikkelfase. In de ontwikkelfase worden de ruimtelijke kaders verder uitgewerkt en concreet (bijv. stedenbouwkundig, gebiedsonderzoeken e.d.). Voordat de ontwikkelfase start wordt de raad eerst twee zaken gevraagd. Allereerst ligt de vraag bij de raad om de uitgewerkte uitgangspunten van de eerdere initiatieffase, te onderschrijven. Daarnaast stelt de raad bij aanvang van de ontwikkelfase opnieuw een krediet beschikbaar, met als dekking de gesloten ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer. Verder geeft de raad aan wel of niet goedkeuring te verlenen op het uitgewerkte initiatief. De laatste fase betreft dan het ruimtelijke ordeningstraject waarbij de raad goedkeuring wordt gevraagd voor het betreffende bestemmingsplan of andere ruimtelijke procedurevorm.

Voor nu wordt er met de ontwikkelende partij een startovereenkomst afgesloten.

**Doel:**

Algemeen

Ons doel is om marktinitiatieven die een bijdrage leveren aan een kwalitatieve inrichting van de gemeente Albrandswaard te ondersteunen. Om dit te kunnen doen dient er krediet gevoteerd te worden, zodat de gemeente het initiatief te ondersteunen en de benodigde onderzoeken te doen.

Parc Hofhoeck

De ontwikkelende partij Valckenbosch II CV ging in 2004 over tot de aankoop van grond voor 10 vrijstaande woningen. De bouw van deze woningen is mogelijk gemaakt in samenhang met de onteigening van gronden voor de aanleg van bos Valckenstein. Na de wijziging van het bestemmingsplan in 2006, zijn er in 2007 drie percelen verkocht. Daarbij is de keuze gemaakt voor modelwoningen. Momenteel zijn zes van de in totaal tien bouwpercelen aan de Pieter Klobbaertlaan onbebouwd (zie bijlage 1). In opdracht van de eigenaar Valckenbosch II CV, gaat AKM als ontwikkelaar met een nieuw concept aansluiten bij de veranderde marktvraag.

AKM wil daarvoor:

- de bouwplannen van de drie donkerrood gearceerde percelen aanpassen. In plaats van twee reguliere villa's komen er nu twee grotere villa's die beide uit twee vleugels bestaan. Iedere vleugel wordt een woning. Daarmee verandert er weinig aan het beeld van een buurtje met vrijstaande villa's. In werkelijkheid worden er echter twee twee-onder-een-kap woningen gebouwd in plaats van twee villa's.
- een watergang toevoegen tussen de Pieter Klobbaertlaan en het ontwerp van de voorgenomen bebouwing van de percelen met het kadastrale nummer 3004, 3005 en 3006.

Met het voorbereidingskrediet wil de gemeente Albrandswaard de mogelijkheden voor deze ontwikkeling nader onderzoeken. Met de mogelijke gemeentelijke medewerking willen we de betere verkoopbaarheid van de nog onbebouwde percelen aan de Pieter Klobbaertlaan faciliteren. De ruimtelijke kwaliteit is daarbij het gemeentelijk uitgangspunt. Dat vraagt om een balans tussen het stedenbouwkundige en het financiële belang van de ontwikkelende partijen. Het voorbereidingskrediet van € 10.000,- is benodigd voor.

- Opstellen plan van aanpak
- Opstellen programma van eisen
- Opstellen projectplan
- Toetsen ruimtelijke procedure met bijbehorende onderzoeken
- Toetsen ontwerp
- Toetsen haalbaarheidsanalyse

Vervolg

Voor AKM worden stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Bij het voeren van de ruimtelijke procedure zal het college en de raad opnieuw om een beslissing gevraagd worden. Dit door middel van een verklaring van geen bedenkingen voor een uitgebreide omgevingsvergunning dan wel een besluit in het kader van een project bestemmingsplan.

**Betrokken belangen:**

De betrokken belangen worden met dit onderzoek in beeld gebracht.

**Belangenafweging:**

Met de mogelijke gemeentelijke medewerking willen we de betere verkoopbaarheid van de nog onbebouwde percelen aan de Pieter Klobbaertlaan faciliteren. De ruimtelijke kwaliteit is daarbij het gemeentelijk uitgangspunt. Dat vraagt om een balans tussen het stedenbouwkundige en het financiële belang van de ontwikkelende partijen.

**Scenario's:**

De scenario's worden met dit onderzoek in beeld gebracht

**Scenariokeuze en resultaat:**

De scenario's worden met dit onderzoek in beeld gebracht

**Communicatie:**

Bij voortgang van het project zal nadrukkelijk een communicatietraject worden opgezet met de direct omwonenden als belanghebbenden. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd onder supervisie van de gemeente. AKM heeft al met de huidige bewoners van de Pieter Klobbaertlaan gecommuniceerd van waaruit geen bezwaren kwamen.

**Kosten:**

Werkwijze

Voor het behandelen van initiatieven worden kosten gemaakt. Dit kunnen o.a. personele kosten zijn, inhuur van specifieke deskundigheid, opstellen van producten en plannen e.d. Om die kosten te kunnen maken stelt te raad een voorbereidingskrediet beschikbaar. Bij initiatieven van marktpartijen worden de kosten op hen verhaald. Bij initiatieven van de raad of het college zelf niet.

Budget

Op basis van het budgetrecht van de gemeenteraad wordt aan de raad voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 10.000,- en deze ten laste te brengen aan de reserve ontwikkelingsprojecten. Zodra de startovereenkomst is gesloten worden de kosten in rekening gebracht bij AKM en weer teruggestort in de reserve ontwikkelingsprojecten.

<b>Rollen</b>	<b>euro's</b>
Projectmanager	€ 2.200,00
RO-jurist	€ 1.400,00
Privaat-jurist	€ 1.400,00
Civieltechnicus	€ 2.300,00
Stedenbouwkundige	€ 1.000,00
Toeziethouder	€ 800,00
Project ondersteuning	€ 900,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 10.000,00</b>

**Evaluatie en controle:**

De raad stelt een serie doelstellingen op en de welstandscommissie geeft welstandscriteria die in de ontwikkelfase als toetsingskader dienen

**Bijlagen:**

- 118261: Kadastrale kaart Hofweg

Poortugaal,

Het college van de gemeente Albrandswaard,  
De secretaris, De loco-burgemeester,



Hans Cats



Drs. Bert G. Euser, mba