

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 118254	Raadsvoorstel: 120737	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

### Onderwerp

Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 19.000,- ter laste van het Meer jaren Ontwikkelingsprogramma om de mogelijke (her)ontwikkeling van Molendijk 2a nader te onderzoeken

### Geadviseerde beslissing:

Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 19.000,- beschikbaar te stellen om de (her)ontwikkeling van de locatie Molendijk 2a te onderzoeken.

### Samenvatting:

Aan de Molendijk 2a staat een voormalig schoolgebouw. De voormalige school zelf is een gebouw met karakteristiek uit de jaren '50/'60 en biedt mogelijkheden tot (her)ontwikkeling, al of niet in combinatie met nieuwbouw (zie bijlage 1). Voor de (her)ontwikkeling heeft zich al een partij gemeld bij de gemeente Albrandswaard. We stellen voor een serie stedenbouwkundige randvoorwaarden op te laten stellen, op basis waarvan we een passende ontwikkelaar gaan zoeken voor (her)ontwikkeling.

### Proces:

#### Werkwijze voorbereidingskredieten

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.

**Doel:**

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.

- Toetsen haalbaarheidsanalyse

Bij het onderzoek naar (her)ontwikkeling van deze plot staan de volgende doelen centraal:

- De karakteristieken en de omgeving vormen de drager van de ontwikkeling.
- De structuurvisie discussie moet eerst gevoerd zijn voordat er een bouwplan ingediend kan worden. De visie ontwikkeling voor de Molendijk 2a kan wel parallel lopen met de structuurvisie uitwerking.
- Door de nabijheid van voorzieningen anders dan de functie wonen, zullen (her)ontwikkelvarianten moeten aantonen welke functiecombinaties er mogelijk en haalbaar zijn.

Uiteindelijk zal er met de gekozen marktpartij een startovereenkomst gesloten worden.

**Betrokken belangen:**

De betrokken belangen worden met dit onderzoek in beeld gebracht

**Belangenafweging:**

De belangenafweging vindt niet in de initiatieffase plaats maar volgt in de volgende fase

**Scenario's:**

De scenario's worden met dit onderzoek in beeld gebracht

De gemeente stelt een serie stedenbouwkundige randvoorwaarden op, op basis waarvan we een passende ontwikkelaar zoeken. Hiervoor moeten we de volgende stappen nemen:

- Aanvragen voorbereidingskrediet
- Inhuren stedenbouwkundige
- Opstellen contract voor het vinden van een passende ontwikkelaar- marktvrage
- Uitzetten van de contractvorm in de markt
- Opstellen startovereenkomst

**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.

**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**

Vorbereidingskrediet van € 19.000,- euro onttrekken uit de post "reserve ontwikkelprojecten" van het Meerjaren Ontwikkel programma (MPO) vastgesteld door de raad op 2 juli 2012. Dit bedrag is gelijk aan wat er in rekening gebracht wordt bij de uiteindelijke initiatiefnemers via de startovereenkomst. Het bedrag wordt daarna teruggestort bij de reserve ontwikkelingsprojecten.

<b>Projectteamfunctie</b>	
Procesmanagement	€ 11.200,00
Ro-juridisch	€ 1.200,00
Privaatjuridisch	€ 1.200,00
Stedenbouw	€ 1.200,00
Planeconomie	€ 1.600,00
Civiele techniek	€ 400,00
Project ondersteuning	€ 2.200,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 19.000,00</b>

**Evaluatie en controle:**

De raad stelt een serie doelstellingen op die in de ontwikkelfase als toetsingskader dienen.

**Bijlagen:**

- 118256: Kadastrale kaart Molendijk 2a

Poortugaal, 23 oktober 2012

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



Hans Cats



Drs. Bert G. Euser, mba