Raadsvoorstel

Onderwerp: Startovereenkomst Slot Valckensteijnsedijk 40	**Gemeenteraad Albrandswaard**: 7-7-2014	**Agendapunt:**
Commissie:	**College Albrandswaard**: 3-6-2014	**e-mailadres opsteller:**
Portefeuillehouder: Goedknegt, M.C.C.		Openbaar
BBVKenmerk: 42818		
Raadsvoorstel: 48415		

Onderwerp
Startovereenkomst Slot Valckensteijnsedijk 40

Geadviseerde beslissing raad
1. een voorbereidingskrediet van € 15.000,- beschikbaar te stellen, onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven".
2. het college opdracht te geven om de randvoorwaarden voor de bouw van 1 of 2 woningen aan de Slotvalckensteijnsedijk 40, nader uit te werken.

Inleiding
Het plan en het bestemmingsplan
Voor de voorgenomen locatie SlotValckensteijnsedijk 40 (zie bijlage "locatie") geldt het bestemmingsplan Albrandswaard noordwest. Het perceel heeft de bestemming wonen, erf en tuin. De initiatiefnemer vraagt uitbreiding van de woonbebouwingsmogelijkheden.

De werkwijze
Op dit plan is de werkwijze voor marktinitiatieven van toepassing. Deze bestaat uit drie fasen. Bijlage "werkwijze marktinitiatieven" omschrijft welk besluit de raad in iedere fase neemt. Dit initiatief bevindt zich in de eerste fase (initiatieffase). In deze fase vragen we de raad of het wenselijk is een initiatief voor een locatie nader te onderzoeken. Daarvoor sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken.

Beoogd effect
Het opstellen van randvoorwaarden en toetsen van de ontwikkeling van 1 of 2 woningen aan de Slot Valckensteijnsedijk 40.

Relatie met beleidskaders
Structuurvisie gemeente Albrandswaard, visie ruimte en mobiliteit provincie Zuid-Holland

Argumenten
1. Kosten anderszins verzekerd
Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

2.1 Er is al een bestaand bouwrecht kleine woning
Het huidige bestemmingsplan kent al een bouwrecht voor een kleine woning en erfbebouwing. De maximale omvang van die woning is kleiner dan een standaard eengezinswoning.

2.2 Uitspraak over toevoegen extra woning gaan onderzoeken
De voormalige eigenaren van het perceel Slot Valckensteijnsedijk 40 hebben bij de bestemmingsplan herziening van nu geldende bestemmingsplan, bezwaar gemaakt. In het onderzoek naar de mogelijkheden voor het plangebied, nemen we een analyse van deze gerechtelijke uitspraak mee.

Kanttekeningen
1. *Geen*

2.1 en 2.2 Bestaande rechten moeten niet de aanleiding zijn voor ongelimiteerde bouwrechten
Een stedenbouwkundige analyse vormt de basis voor de ruimtelijke mogelijkheden. Samen met de juridische uitgangspunten kijken we wat er minimaal aan rechten gegeven moet worden en wat wenselijk is.

Uitvoering/vervolgstappen
De vervolgstappen vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven". De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

Evaluatie/monitoring
Vanuit de werkwijze marktinitiatieven zie gelijknamige bijlage.

Financiën
We vragen u als raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van uw budgetrecht. Het voorbereidingskrediet van dit project wordt onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten" van het Meerjaren Ontwikkel Programma (MPO). Het MPO is door de raad vastgesteld op 2 juli 2012. Het bedrag dat onttrokken wordt is gelijk aan wat er via een overeenkomst in rekening gebracht wordt bij de initiatiefnemer. Het bedrag wordt na het sluiten van de overeenkomst teruggestort bij de post "reserve ontwikkelingsprojecten".

Juridische zaken
De gemeente gaat een startovereenkomst aan met de initiatiefnemer wat betreft kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en het opstellen van een toetsingskader door de gemeente. Van deze overeenkomst is een zakelijke beschrijving opgenomen in de gelijknamige bijlage.

Communicatie/participatie na besluitvorming
Het vaststellen van het voorbereidingskrediet rond de startovereenkomst heeft nog geen ruimtelijke consequenties. Het is alleen een onderzoek naar de mogelijkheden. Pas bij de ontwikkelovereenkomst begint het voortraject voorafgaande aan een omgevingsvergunning. Bij doorgang van dit initiatief zal een communicatietraject worden ingezet met de direct omwonenden en belanghebbenden. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd onder supervisie van de gemeente.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken
1. Bijlage Werkwijze marktinitiatieven (42216)
2. Bijlage Locatie Slot Valckenstijensedijk 40 (42442)
3. Bijlage Zakelijke beschrijving Startovereenkomst Slot Valckensteijnsedijk 40 (42553)

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner