Raadsvoorstel

Onderwerp: Voorbereidingskrediet marktinitiatief Lage weg - Bakkersdijk bouw vijf woningen		**Agendapunt:**
Commissie:		**e-mailadres opsteller:** s.v.schagen@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Goedknegt, M.C.C.		Openbaar
BBVKenmerk: 982529		

Onderwerp
Voorbereidingskrediet marktinitiatief Lage weg - Bakkersdijk bouw vijf woningen

Geadviseerde beslissing raad
1. het college de randvoorwaarden voor de bouw van vijf woningen op de locatie Lage weg – Bakkersdijk in Rhoon, nader uit te laten werken.
2. een voorbereidingskrediet van € 12.500,- beschikbaar te stellen, met als dekking de post "reserve ontwikkelprojecten marktinitiatieven".

Inleiding
Het plan en het bestemmingsplan
Voor de locatie nabij de Lageweg (zie bijlage "plangebied") geldt het bestemmingsplan "Portland". In dit bestemmingsplan is de bouw van vijf woningen mogelijk gemaakt met een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 33.2 sub b). Dit plan gaat nader in op deze wijzigingsbevoegdheid.
In het naastgelegen gebied worden op Barendrechts grondgebied door deze ontwikkelaar meer woningen ontwikkeld. Hiervan ontsluiten er een aantal de via Albrandswaards grondgebied. Het plan dat met de startovereenkomst voor ligt, moet eveneens nader onderzoeken hoe de ontsluiting en infrastructuur van de Barendrechtse woningen komt te liggen.

De werkwijze
Op dit plan is de werkwijze voor marktinitiatieven van toepassing. Deze bestaat uit maximaal 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 vijf woningen op de locatie Lage weg – Bakkerdijk in Rhoon

Relatie met beleidskaders
Bestemmingsplan Portland

Argumenten
1 Het voorstel met vijf woningen past in de algemene wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan
Het schetsplan (zie gelijknamige bijlage) laat zien dat de initiatiefnemer de bouw van een vijftal woningen wil onderzoeken. Met de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 33.2 sub b) is al voorgesorteerd op de mogelijkheid om vijf woningen te realiseren. Het is nu om met het nadere onderzoek de kaders te bepalen op basis waarvan B&W gebruik wil maken van het recht (geen plicht) van de algemene wijzigingsbevoegdheid.

2 *Kosten anderszins verzekerd*
Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluiten we een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

- Stedenbouwkundige
- Projectleider van de ontwikkeling op het Barendrechtse deel
- Regisseur
- Planeconoom
- Bestemmingsplan jurist
- Portefeuillehouder

Kanttekeningen

1 Gemeentegrens Albrandswaard Barendrecht

Ten noorden van het plangebied wil de ontwikkelaar meer woningen ontwikkelen. Deze grond valt onder de gemeente Barendrecht (zie bijlage "plangebied"). De ontwikkelaar is qua planvorming en procedure al verder in het Barendrechtse deel van het plangebied dan in het Albrandswaardse deel. Een deel van de woningen op Barendrechts grondgebied worden echter ontsloten op Albrandswaards grondgebied. Met de startovereenkomst moet duidelijk worden waar de ontsluitingsweg komt te lopen en hoe deze zich verhoudt ten opzichten van de mogelijkheid voor de vijf woningen. Ook moet duidelijk worden hoe overige infrastructuur gaat lopen zoals riool, zodat er in de toekomst heldere afspraken over te maken zijn wat betreft gemeentelijke verantwoordelijkheden en heffingen. Een woning moet immers een gemeente hebben als aanspreekpunt.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven" in fase 1. De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

Evaluatie/monitoring

Na het vaststellen en ondertekenen van de startovereenkomst stelt de gemeente een toetsingskader waaraan de gemeente de planvisie van de initiatiefnemer toetst.

Financiën

We vragen u om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van uw budgetrecht. Het voorbereidingskrediet van dit project wordt gedekt uit de post "reserve ontwikkelprojecten". De dekking vanuit de reserve ontwikkelprojecten geldt als risicodekking. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst verhaald bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de 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.

Duurzaamheid

Het verwijderen van bestaande en vervallen bedrijfsbebouwing en hergebruiken van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom zorgt voor efficient ruimtegebruik. Het bestaande bebouwde gebied krijgt op deze manier een kwaliteitsimpuls terwijl je het landelijk gebied als groene ruimte niet gebruikt.

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

- Bijlage plangebied Lage weg – Bakkersdijk	Verseon 994554
- Bijlage Werkwijze marktinitiatieven	Verseon 994574
- Bijlage Zakelijke beschrijving Lage weg – Bakkersdijk	Verseon 994662
- Bijlage Schetsplan Lage weg – Bakkersdijk	Verseon 994665

Poortugaal, 18 augustus 2015

het college van de gemeente Albrandswaard,

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