

Afsprakenkader rol en taken Planbegeleidingsgroep herontwikkeling WA-Hoeve Den Dolder

Dit document vloeit voort uit het raadsbesluit over de gebiedsvisie Willem Arntz Hoeve Den Dolder. In hoofdstuk 8 van deze gebiedsvisie is beschreven dat de ontwikkeling van WA-Hoeve zal worden begeleid door een Planbegeleidingsgroep. Hierna te noemen PBG WA-Hoeve.

Doel

Het is de bedoeling dat de PBG WA-Hoeve in nauw overleg met Altrecht**, de te selecteren ontwikkelaar(s) (hierna te noemen Ontwikkelaar(s)), de gemeente en de bevolking komt tot een zo goed mogelijke begeleiding van de herontwikkeling van de WA-Hoeve. Er wordt gestreefd naar een zo breed mogelijk draagvlak bij alle betrokken partijen voor de herontwikkelingsplannen.

De PBG WA-Hoeve wordt ingesteld als voortvloeisel van het open planproces op basis waarvan de gebiedsvisie tot stand is gekomen.

Afspraken

- a) De Ontwikkelaar(s) conformeert(conformereren) zich aan de rol en taken van de PBG WA-Hoeve zoals in dit document omschreven. Het onderhavige document zal bijlage en daarmee onderdeel zijn van het contract met de Ontwikkelaar(s).
- b) Als de gemaximeerde grondopbrengst van € 15 miljoen voor de Ontwikkelvelden (zoals weergegeven als gele vlekken op de kaart van bijlage 1) is bereikt wordt gestopt met ontwikkelen van de ontwikkelvelden. Uitgangspunt is dat de gemaximeerde grondopbrengst van € 15 miljoen wordt gehaald uit de ontwikkeling van de nieuwbouvvlekken en los staat van de historische middenas. In het kader van de anterieure afspraken tussen Altrecht en de gemeente worden hier nog afspraken over gemaakt.

Taken

- a) Er op toezien dat het bestemmingsplan* binnen de kaders van de gebiedsvisie wordt opgesteld. Dit houdt concreet in dat alvorens het college van burgemeester en wethouders een besluit neemt, het plan door de opsteller wordt voorgelegd aan de PBG WA-Hoeve. Zie voor de procedure hiervoor het kopje "Procedure Advies".
- b) De PBG WA-Hoeve wordt door Altrecht geïnformeerd over de door Altrecht geselecteerde Ontwikkelaar(s) in een bepaald deelgebied van de WA-Hoeve. Inhoudelijk gezien heeft de PBG WA-Hoeve hierin geen rol.
- c) Overleg voeren met de Ontwikkelaar over de planuitwerking voor de Ontwikkelvelden en de Middenas (zoals weergegeven als gele vlekken op de kaart van bijlage 1) .

- d) Altrecht verstrekt inzicht in de grondexploitatieopzet van elk Ontwikkelveld met het oog op de volgende Ontwikkelvelden. Vanuit de afspraak van een gemaximeerde grondopbrengst voor de nieuwbouwvlekken van € 15 miljoen heeft de PBG WA-Hoeve een rol in het monitoren van de door Altrecht gerealiseerde opbrengst in de Ontwikkelvelden. Daartoe geeft Altrecht aan de PBG WA-Hoeve per gerealiseerd Ontwikkelveld inzicht in de gerealiseerde grondopbrengst. Op basis hiervan is er inzicht in de nog te realiseren opbrengst in de rest van de Ontwikkelvelden
- e) Eventuele substantiële afwijkingen, zijnde meer dan 10 meter verlegging van een grens van een Ontwikkelveld conform de kaart van bijlage 1, worden voor advies in de PBG WA-Hoeve besproken, conform het bepaalde onder "Procedure Advies".
- f) Minimaal 2 x per jaar wordt er, schriftelijk of in een bijeenkomst, teruggekoppeld naar de bewoners van Den Dolder. Altrecht, Ontwikkelaar en gemeente worden hiervan vooraf op de hoogte gesteld door de PBG WA-Hoeve.

Instelling PBG WA-Hoeve

De PBG WA-Hoeve wordt ingesteld door de gemeente om bovenstaande taken uit te voeren. Dit wordt vastgelegd in de contracten met de Ontwikkelaar(s) en de contracten tussen gemeente en Altrecht

Bemensing

De PBG WA-Hoeve zal gedurende een lange periode werkzaam zijn. Om die reden is het wenselijk de leden van de groep te benoemen voor een langere periode, met een rooster van aftreden.

Het schema van aftreden wordt in de PBG WA-Hoeve vastgesteld. Ieder lid kan herkozen worden. De PBG WA-Hoeve stelt regels op waarlangs vervanging wordt geregeld en nieuwe leden kunnen worden benoemd. De PBG WA-Hoeve draagt gemotiveerd mensen voor, waarna het college hierover besluit en het nieuwe lid benoemt.

Belangrijk voor de bemensing is dat er mensen in de groep komen die kennis hebben van dit soort herontwikkelingsprocessen; waarbij eveneens belangrijk is dat de leden van de groep in voldoende mate (ver)binding hebben met de bewoners van Den Dolder en het gebied rond de WA-Hoeve.

Werkwijze

- a) De PBG WA-Hoeve bestaat uit vijf personen met een lokale betrokkenheid. Van deze vijf personen is, zodra dit mogelijk is, één lid een toekomstige/nieuwe bewoner van de WA-Hoeve.

- b) De PBG WA-Hoeve komt minimaal éénmaal per jaar bijeen. De PBG WA-Hoeve stelt haar eigen vergaderschema en -frequentie vast. Naast de door de PBG WA-Hoeve zelfstandig ingeplande vergaderingen komt de PBG WA-Hoeve samen op verzoek van Altrecht, de gemeente en/of de geselecteerde Ontwikkelaar(s).
- c) Besluiten in de PBG WA-Hoeve worden bij meerderheid genomen, waarbij het quorum (van drie personen) minimaal aanwezig moet zijn.
- d) De leden van de PBG WA-Hoeve mogen zich niet ad hoc laten vervangen bij afwezigheid.
- e) Indien leden uittreden uit de PBG WA-Hoeve wordt er een vervanger gezocht en benoemd na een besluit en benoeming door het college.
- f) De uit het midden van de PBG WA-Hoeve gekozen voorzitter neemt deel aan de besluitvorming.
- g) Besluiten worden schriftelijk vastgelegd en gemeente, Altrecht en Ontwikkelaar(s) worden op de hoogte gesteld van die besluiten.

Procedure Adviesrol PBG WA-Hoeve

De Ontwikkelaar(s) leg(t)(gen) planuitwerkingen voor de ontwikkelvelden voor aan de PBG WA-Hoeve die zich hier over buigt. Streven is dat Ontwikkelaar(s) en PBG WA-Hoeve tot een door beide partijen gedragen plan komen.

De PBG WA-Hoeve heeft een adviesrol bij de planuitwerking voor de verschillende Ontwikkelvelden en de Middenas van de WA-Hoeve. Stapsgewijs ziet die adviesrol er als volgt uit:

1. de Ontwikkelaar(s) werk(t)(en) op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie en het bestemmingsplan een plan uit voor de betreffende Ontwikkelvelden en de Middenas en leg(t)(gen) deze ter advisering voor aan de PBG WA-Hoeve;
2. de PBG WA-Hoeve toetst of de planuitwerking tot concrete bouwplannen op basis waarvan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, past binnen de Gebiedsvisie en het nieuwe bestemmingsplan;
3. de PBG WA-Hoeve brengt naar aanleiding hiervan een advies uit aan de Ontwikkelaar(s);
4. De PBG WA-Hoeve neemt binnen één maand, tenzij anders afgesproken, nadat de Ontwikkelaar(s) een planuitwerking per email en/of per aangetekende post naar de leden van PBG heeft verstuurd, een besluit. Is binnen één maand geen besluit ontvangen door Altrecht, gemeente en Ontwikkelaar(s) dan heeft dat te gelden als een door de PBG WA-Hoeve positief genomen besluit.
5. het advies van de PBG WA-Hoeve over de planuitwerking wordt door de PBG WA-Hoeve teruggekoppeld aan Altrecht en de gemeente;
6. indien er een negatief advies wordt uitgebracht dan heeft de Ontwikkelaar(s) twee maanden, tenzij in onderling overleg anders afgesproken, de tijd om in onderling overleg met de PBG WA-Hoeve alsnog tot een positief advies van de PBG WA-Hoeve te komen;

7. indien het advies van de PBG WA-Hoeve, ondanks de inspanningen van de Ontwikkelaar(s), na het verstrijken van twee maanden negatief blijft dan wordt het verschil van inzicht voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. De PBG WA-Hoeve kan daarom éénmaal negatief adviseren. Bij een tweede negatieve advisering volgt beoordeling en besluit college;
8. het college van burgemeester en wethouders velt hierover vervolgens binnen twee maanden, tenzij anders afgesproken, een bindend beargumenteerd oordeel;
9. als het college van burgemeester en wethouders een negatief besluit neemt, moet de Ontwikkelaar(s) tot een nieuw aangepast plan komen. Dit legt de Ontwikkelaar(s) vervolgens opnieuw voor aan de PBG WA-Hoeve conform de voorgaande stappen;
10. in het geval van een positief advies van de PBG WA-Hoeve of een positief besluit van het college van burgemeester en wethouders, kan de Ontwikkelaar(s) een omgevingsvergunning aanvragen voor de betreffende planuitwerking.

Ondertekening

Gemeente

Altrecht

Den Dolder

*Daar waar bestemmingsplan staat, geldt na invoering van de Omgevingswet het omgevingsplan.

** Daar waar Altrecht wordt genoemd wordt bedoeld zolang Altrecht nog positie heeft in het gebied.