



Voorstel

Onderwerp: Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk / Poortugaal-West	College van burgemeester en wethouders 16 maart 2021	Zaaknummer 290221
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: a.v.d.blom@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West (bijlage 1) vast te stellen.
 2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 60.000,- voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan, (ontwerp) bestemmingsplan en een grondexploitatie en dit te verwerken in de eerstkomende tussenrapportage.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 4 januari 2021 is de nota van uitgangspunten en de concept stedenbouwkundige verkenning inzake de (her)ontwikkeling van Schutskooiwijk / Poortugaal-West door de raad vastgesteld. Op basis van de concept stedenbouwkundige verkenning is de planontwikkeling en participatie verder ter hand genomen. Het resultaat hiervan is opgenomen in de definitieve versie van de stedenbouwkundige verkenning (bijlage 1) en wordt door middel van dit voorstel ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

De (her)ontwikkeling van Schutskooiwijk / Poortugaal-West draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om nieuwe (sociale huur)woningen te realiseren en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

Argumenten

1.1 De stedenbouwkundige verkenning voldoet aan de uitgangspunten.

Met het vaststellen van de nota van uitgangspunten is het kader bepaald voor de integrale (her)ontwikkeling van Schutskooiwijk / Poortugaal-West.

- Dorps karakter

In de directe omgeving van de bestaande bebouwing is de nieuwbouw daarom maximaal 3 bouwlagen. Langs het park en de polder wordt de bebouwing maximaal 4 lagen hoog. Daarnaast versterken het park, de polder en diverse kleinere plantsoentjes het dorpse karakter van de wijk.

- Aantal (sociale huur)woningen

In totaal worden op basis van de proefverkaveling 240 woningen voorzien, waarvan 152 sociale huurwoningen.

- Autoluwe wijk

De parkeergelegenheid wordt voornamelijk opgenomen in de binnenhoven (grenzend aan achterzijde van de woningen), met een directe verbinding vanaf de Vlasstraat, waardoor de woonstraten autoluw kunnen worden ingericht.

- Aantal parkeerplaatsen

Er zijn 308 parkeerplaatsen beschikbaar ten behoeve van de 240 nieuwe woningen. Daarnaast is ruimte in het plan gereserveerd om 71 parkeerplaatsen extra te realiseren, waarmee aan het uitgangspunt wordt voldaan om in het plan minimaal het aantal parkeerplaatsen de parkeernorm te kunnen realiseren. Deze extra parkeerplaatsen kunnen eventueel later stapsgewijs worden toegevoegd.

- Volkstuinen

De volkstuinen worden gepland als een langgerekt terrein met een verhard centraal pad dat aan weerszijden de tuinen ontsluit.

- Levensloopbestendige woningen

De nieuwe Schutskooiwijk wordt een gemengde wijk, geschikt voor een combinatie

van verschillende doelgroepen. Met name door het toevoegen van gelijkvloerse woningen (appartementen, beneden-boven-woningen) ontstaat een grotere keuzemogelijkheid uit woningen die geschikt zijn voor senioren.

2.1 - De realisatie van het plan is financieel haalbaar

Van de stedenbouwkundige verkenning is een financiële haalbaarheidsanalyse opgesteld (bijlage 3). Uit deze analyse blijkt dat dit plan een positief resultaat vertoont.

De financiële analyse betreft een planeconomische verkenning. Er is een inschatting gemaakt van de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de grond en de opbrengsten van de gronduitgifte. De bestaande woningen, waarvan wordt onderzocht of deze gerenoveerd en geïsoleerd kunnen worden, zijn hierbij niet in de berekeningen meegenomen.

Omdat Woningbouwvereniging Poortugaal eigenaar is van de grond waar de huidige huurwoningen op staan, zal nog overeenstemming te bereiken moeten worden over de aankoop van deze gronden. Tegen welke voorwaarden en voor welke prijs deze grond kan worden aangekocht. Dit geldt ook voor de vraag tegen welke voorwaarden worden de bouwrijpe kavels aan de woningbouwvereniging Poortugaal worden verkocht.

Overleg gevoerd met

- Woningbouwvereniging Poortugaal
- DCMR
- Portefeuillehouder Wonen & Ruimtelijke Ordening

Kanttekeningen

1.1 - Verplaatsing van het gebouw van de postduivenvereniging "Luchtpost" vraagt meer onderzoek.

Besloten is om de verenigingen die gebruik maken van het gebouw van de postduivenvereniging "Luchtpost" op een andere locatie, buiten het plangebied, te huisvesten. Uit overleg is gebleken dat de locatie, die op voorhand beschikbaar leek, niet haalbaar blijkt te zijn. Inmiddels wordt verder gezocht naar een andere geschikte locatie en heeft er (op ambtelijk niveau) overleg hierover plaats gevonden met de postduivenvereniging.

2.1 - In het kader van het bestemmingsplan zijn nog onderzoeken nodig.

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zijn onderzoeken nodig naar de milieufactoren, zoals bodemverontreiniging en luchtkwaliteit. Hoewel de kans laag wordt ingeschat bestaat het risico dat de uitkomsten van deze onderzoeken nog kunnen leiden tot aanpassingen van het plan.

Uitvoering/vervolgstappen

De verdere uitwerking van het plan zal in de volgende fase worden vormgegeven in een stedenbouwkundig plan. Tegelijkertijd wordt een start gemaakt met het opstellen van een bestemmingsplan. Tevens wordt in deze fase de financiële haalbaarheidsanalyse verder uitgewerkt in een grondexploitatie. Zowel het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan als de grondexploitatie zal aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Financiën

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording) kunnen de voorbereidingskosten worden verantwoord als immateriële vaste activa, vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie. Bij het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten hierin worden opgenomen, waardoor dekking ontstaat uit de opbrengsten van de grondverkoop.

Communicatie/participatie na besluitvorming

In de volgende fase worden, bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan, eveneens participatie bijeenkomsten georganiseerd. Naast de avonden die voor alle betrokkenen en geïnteresseerden toegankelijk zijn, is het ook de bedoeling nieuwe bijeenkomsten met de meedenkgroep te organiseren.

Daarnaast zal Woningbouwvereniging Poortugaal de besprekingen met de huurdersgroep voortzetten inzake het sociaal plan en andere huurderszaken.

Na besluitvorming door de gemeente over de stedenbouwkundige verkenning zal door de woningbouwvereniging besluitvorming worden voorgelegd aan de raad van commissarissen.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

Het college stelt de raad voor de stedenbouwkundige verkenning definitief vast te stellen. Dit vormt het kader voor de verdere planvorming van de (her)ontwikkeling van de Schutskooiwijk en Poortugaal-West. De bestaande huurwoningen zullen gedeeltelijk worden gesloopt en plaats maken voor nieuwe woningen, zowel (sociale) huurwoningen als koopwoningen.

Bijlagen

1. 2 - Definitief Advies Meedenkgroep - 26-02-2021.pdf
2. 1A- Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk - Eindrapport.pdf
3. 1B - Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk - Eindrapport.pdf
4. 1C - Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk - Eindrapport.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk / Poortugaal-West		Zaaknummer: 290221

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 maart 2021,
gelet op

-

BESLUIT:

1. De stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West (bijlage 1) vast te stellen.
 2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 60.000,- voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan, (ontwerp) bestemmingsplan en een grondexploitatie en dit te verwerken in de eerstkomende tussenrapportage.
-