



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	141661
Uw kenmerk:	Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):1	Doorkiesnummer:	010-506 1158
	E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
	Datum:	28 januari 2020

Betreft: vaststelling bestuursopdracht gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Met de raadsinformatiebrief van 3 december 2018 (37649) hebben wij u erover geïnformeerd dat het college op 27 november 2018 heeft besloten een intentieovereenkomst met WBV Poortugaal te sluiten. Deze overeenkomst heeft betrekking op de samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporatie ten aanzien van de aanpak van de Schutskooiwijk en nieuwbouw in Poortugaal-West.

Het jaar 2019 heeft in het teken gestaan van de gezamenlijke uitvoering van de intentieovereenkomst en voorbereiding van besluitvorming in 2020. WBV Poortugaal heeft in 2019 een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van 108 woningen in de Schutskooiwijk. De resultaten van het onderzoek vormen voor WBV Poortugaal het uitgangspunt voor mogelijke (reken)scenario's voor de aanpak van de Schutskooiwijk. Er zijn op basis van de uitkomsten van het onderzoek nog diverse scenario's mogelijk, variërend van hoogwaardige renovatie van de woningen tot het scenario van volledige sloop en nieuwbouw.

De eerstvolgende stap in het traject is een gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning voor het gehele plangebied (Schutskooiwijk en Poortugaal-West).

KERNBOODSCHAP

Het college heeft op 28 januari 2020 besloten de bestuursopdracht vast te stellen voor een gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning van de gemeente en WBV Poortugaal met betrekking tot de Schutskooiwijk en Poortugaal-West. Daarbij is WBV Poortugaal aangewezen als opdrachtgever voor deze gezamenlijke verkenning. U treft de bestuursopdracht als bijlage bij deze raadsinformatiebrief aan.

TOELICHTING

Het vaststellen van de bestuursopdracht is een uitwerking van de eerder gesloten intentieovereenkomst en van uw besluit van 30 januari 2017 (1150491) om de locatie Poortugaal-West verder uit te werken voor woningbouw. Bij dit besluit heeft u als kader meegegeven dat het



stedenbouwkundig plan gezamenlijk met WBV Poortugaal moet worden uitgewerkt tot een samenhangend plan voor de hele Schutskooiwijk.

Er is sprake van co-creatie, waarbij WBV Poortugaal bereid is het opdrachtgeverschap voor de gehele stedenbouwkundige verkenning op zich te nemen. Verder neemt de corporatie het initiatief voor een eerste verkenning van de vraag welke marktpartijen mogelijk bij de ontwikkeling kunnen worden betrokken.

CONSEQUENTIES

Op basis van de uitkomsten van zowel het onderzoek van WBV Poortugaal met betrekking tot de Schutskooiwijk als de stedenbouwkundige verkenning van het plangebied Schutskooiwijk en Poortugaal-West kunnen de gemeente en WBV Poortugaal kadervormende besluiten nemen voor de vervolgfases van de ontwikkeling. Voor u betekent dit dat u op basis van de uitkomsten van de stedenbouwkundige verkenning (ruimtelijke) kaders kunt stellen voor woningbouw in het plangebied.

VERVOLG

Binnenkort leggen wij u een beeldvormend raadsvoorstel voor om u in de gelegenheid te stellen ons input voor de stedenbouwkundige verkenning en het participatietraject mee te geven.

BIJLAGEN

1. bestuursopdracht gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte

Bestuurlijk Opdracht Document Gemeente Albrandswaard

Titel beleidsopdracht	:	gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West
Programma	:	
Programmaonderdeel	:	ruimtelijke ordening
Naam portefeuillehouder	:	Bas Boender
Regisseur	:	Jeannette Wijnmalen
Datum vaststelling	:	
Green valley nummer	:	

1. Aanleiding / probleemstelling

Aanleiding : Op 27 november 2018 heeft het college besloten een intentieovereenkomst met WBV Poortugaal te sluiten. De overeenkomst heeft betrekking op de samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporatie ten aanzien van de aanpak van de Schutskooiwijk en nieuwbouw in Poortugaal-West.

Het jaar 2019 heeft in het teken gestaan van de gezamenlijke uitvoering van de intentieovereenkomst en voorbereiding van besluitvorming in 2020.

Probleemstelling : WBV Poortugaal heeft in 2019 een onderzoek uitgevoerd naar de onderhoudstechnische kwaliteit van 108 woningen in de Schutskooiwijk. De resultaten van het onderzoek vormen voor WBV Poortugaal het uitgangspunt voor mogelijke (reken)scenario's voor de aanpak van de Schutskooiwijk. Op basis van de eerste uitkomsten van het onderzoek, die in december 2019 bekend waren, zijn er diverse scenario's mogelijk, variërend van hoogwaardige renovatie van alle woningen tot het scenario van volledige sloop en nieuwbouw.

Verder heeft u ter uitvoering van de intentieovereenkomst op 27 augustus 2019 besloten de leegstaande en leegkomende tuinen in volkstuincomplex Oedenvliet niet langer te verhuren. Daarna heeft de portefeuillehouder een eerste gesprek gehad met een delegatie van de huurders over de toekomstige ontwikkelingen.

De eerstvolgende stap in de uitvoering van de intentieovereenkomst is een gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning voor het gehele plangebied (Schutskooiwijk en Poortugaal-West) op basis van de mogelijke scenario's. Deze bestuursopdracht heeft betrekking op de stedenbouwkundige verkenning.

2. Gewenst resultaat / op te leveren product

Doelstelling : Kadervormende besluitvorming over het plangebied mogelijk maken door het uitvoeren van een stedenbouwkundige verkenning.

Gewenst resultaat	Een samenhangende stedenbouwkundige verkenning op basis van de mogelijke scenario's voor het gehele plangebied, zoals dat is vastgelegd in de intentieovereenkomst tussen de gemeente en WBV Poortugaal. WBV Poortugaal is opdrachtgever voor de gehele verkenning. De gemeente faciliteert. De uitkomsten van het bouwtechnische onderzoek naar de woningen in de Schutskooiwijk zijn input voor de stedenbouwkundige verkenning.
Mijlpalen	<p>december 2019: uitkomsten bouwtechnisch onderzoek woningen Schutskooiwijk bekend. De resultaten vormen input voor het vervolgproces.</p> <p>Januari 2020: College behandelt de bestuursopdracht m.b.t. de stedenbouwkundige verkenning</p> <p>Februari 2020: Vorbereiding stedenbouwkundige verkenning en uitwerking van het bijbehorende participatietraject</p> <p>April 2020: Beeldvormende bijeenkomst met in Beraad en Advies Ruimte over het proces van de stedenbouwkundige verkenning. Input van de raad wordt meegenomen in de stedenbouwkundige verkenning.</p> <p>April 2020: Opstarten stedenbouwkundige verkenning</p>

3. Afbakening

Reikwijdte	:	deze bestuursopdracht heeft alleen betrekking op de stedenbouwkundige verkenning. Voor de fasen daarna wordt een nieuwe bestuursopdracht opgesteld.
		De opdracht heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet alleen betrekking op een (creatieve) inrichting van het plangebied, maar ook op het verkennen van realiseerbaarheid in praktische en financiële zin. Dit leidt tot de hieronder geformuleerde uitgangspunten.
Bestuurl. Uitgangspunten	:	<ul style="list-style-type: none"> - minimaal 140 sociale huurwoningen realiseren -huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen toevoegen

-onderzoeken wat de meest optimale woningdichtheid is, waarbij de huidige woonkwaliteit wordt verbeterd bijvoorbeeld op het punt van groen en water

-toevoegen van woningen voor doelgroepen, benoemd in de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 en in het woningmarktprogramma Albrandswaard

-onderzoeken of er combinaties van functies mogelijk zijn (gebouwen, volkstuinen, verenigingen, zorg/voorzieningen, groen, water, parkeren)

- Om eventuele ontwikkelingen buiten het plangebied in de verre toekomst niet onmogelijk te maken, bespreken we met de raadsleden in de beeldvormende bijeenkomst op welke manier dit in de stedenbouwkundige verkenning kan worden meegenomen. De raad heeft namelijk in het besluit van 30 januari 2017 als kader vastgesteld dat de nieuwbouw in Poortugaal-West moet worden gerealiseerd in het gebied aansluitend aan de Schutskooiwijk. Een verantwoorde stedenbouwkundige verkenning gaat echter altijd uit van een bredere relatie met de wijde omgeving. Dit om te beoordelen wat er mogelijk is en uit te sluiten wat niet wenselijk is.

-het in stand houden van het stratenplan/de infrastructuur van de Schutskooiwijk is geen strikte voorwaarde

-het gemaal aan de Kerkstraat moet worden vernieuwd. De vernieuwing wordt zo ver mogelijk vooruit geschoven, zodat dit geen belemmering is voor de aanpak van de Schutskooiwijk.

4. Relatie Samenlevingsagenda : In de agenda van de samenleving is opgenomen dat 2019/2020 in het teken staat van het maken van programmatische afspraken met de woningcorporaties over het uitbreiden van de woningvoorraad. Deze bestuursopdracht past in deze afspraken.

WBV Poortugaal is opdrachtgever voor de gehele stedenbouwkundige verkenning. Een enkelvoudige gunning is op basis van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing op een opdrachtwaarde van ten hoogste € 50.000,- (diensten). We verwachten dat we binnen dit bedrag kunnen blijven. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn, dan is het van belang dat WBV Poortugaal 3 offertes opvraagt en daarmee de voorwaarden van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente onderschrijft. De gemeente en WBV Poortugaal delen de daadwerkelijke kosten (ieder 50%).

5. Teamsamenstelling / inschakeling interne en externe organisatie(s)

Regisseurs : De volgende regisseurs zijn vanuit het regieteam betrokken:
Jeannette Wijnmalen (wonen);
Peter Wunderink (strategisch ruimtelijk beleid);

Erwin Weterings (algemeen bestuur);
Richard van Vliet (wijkregie).

Inbreng BAR/intern : stedenbouwkundige BAR bij de opdracht betrekken

6. Raming middelen

Het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning kan worden gefinancierd uit fcl 78103011 Zoeklocatie Poortugaal West. Op deze fcl was in 2019 € 47.000,= beschikbaar voor een stedenbouwkundige verkenning op basis van het raadsbesluit van 30 januari 2017. Dit bedrag is in 2019 niet gebruikt. In het kader van de jaarrekening zal worden verzocht dit bedrag over te hevelen naar 2020.

7. Planning / procedures

Communicatietraject : de communicatie van WBV Poortugaal en de gemeente wordt nauwkeurig op elkaar afgestemd aan de hand van de bovengenoemde mijlpalen. WBV Poortugaal stelt een communicatieplan op. Dit plan wordt aangevuld met een gezamenlijk schema van communicatie momenten.

Termijnen : de grove planning is hierboven onder de mijlpalen opgenomen.

Participatie : het participatietraject wordt, mede op basis van de uitkomsten van het bouwtechnische onderzoek van de woningen van de Schutskooiwijk verder uitgewerkt en beeldvormend in Beraad en Advies Ruimte besproken.

Monitoring/evaluatie : n.v.t.