



RAADSBSLUIT

Onderwerp: Ruimtelijke ontwikkeling Vogelbuurt Rhoon	Gemeenteraad: 19 december 2022	Zaaknummer: 427321

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 november 2022;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan als basis voor het nieuwe bestemmingsplan Vogelbuurt;
2. In te stemmen met het ter inzage leggen en doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'Vogelbuurt';

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 19 december 2022.

Voorstel

Onderwerp: Ruimtelijke ontwikkeling Vogelbuurt Rhoon	College van burgemeester en wethouders 8 november 2022	Zaaknummer 427321
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan als basis voor het nieuwe bestemmingsplan Vogelbuurt;
 2. In te stemmen met het ter inzage leggen en doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'Vogelbuurt';
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het gebied Vogelbuurt in Rhoon wordt begrensd door de wegen Vinkstraat, Spechtstraat, Kievietstraat en de Dorpsdijk. De huidige 33 grondgebonden sociale huurwoningen in dit gebied zijn eigendom van woningcorporatie WoonCompas. Het doel is deze te vervangen voor 53 nieuwe sociale huurappartementen voor senioren. Het nieuwe bouwplan betreft een viertal bouwblokken met elk appartementen in twee bouwlagen. De bouwblokken zijn gesitueerd rond een gemeenschappelijke groene ruimte.

Op 4 juli 2022 heeft uw raad ingestemd met de planvisie en ingestemd met het aangaan van de startovereenkomst. Het ruimtelijk voorstel is inmiddels uitgewerkt tot een definitief plan dat voldoet aan de vigerende beleidskaders. Het bestemmingsplan is parallel aan dit proces opgesteld en gereed om als ontwerpbestemmingsplan "Vogelbuurt Rhoon" ter inzage te worden gelegd.

De gemeente sluit een hiervoor noodzakelijke overeenkomst met WoonCompas voor het verzekeren van de gemeentelijke plankosten, eisen ten aanzien van de inrichting en een grondruil tussen de gemeente en WoonCompas.

Beoogd effect

Het realiseren van 53 moderne sociale huur appartementen, gericht op senioren. Een toegevoegde bijdrage leveren aan de sociale woonvoorraad met 20 woningen en een verbetering van de omgevingskwaliteit voor de gemeente Albrandswaard.

Argumenten

1.1 Het plan vergroot de voorraad hoogwaardige sociale huurwoningen.

Het project omvat de sloop van 33 verouderde grondgebonden sociale woningen en de realisatie van 53 moderne sociale huurappartementen, met name bedoeld voor ouderen. Het plan voegt derhalve 20 sociale huurwoningen toe aan de woonvoorraad van de gemeente Albrandswaard.

1.2 De herontwikkeling vergroot de huidige gebiedskwaliteiten;

Het planvoorstel verbetert de gebiedskwaliteiten door;

- Het vervangen van verouderde woningen door moderne energiezuinige woningen
- Het verlagen van bebouwd en verhard oppervlak met het toevoegen van een hoogwaardig ingerichte groene openbare ruimte dat wordt beheerd door WoonCompas
- Het verlagen van de parkeerdruk in de omgeving

1.3 Er is draagvlak voor deze ontwikkeling

WoonCompas heeft de omgeving geïnformeerd en feedback opgehaald. Er zijn geen zienswijzen of opmerkingen binnengekomen. In de bijgevoegde nota van inspraak, opgesteld door WoonCompas, is dit proces nader beschreven.

1.4 Het project voldoet aan de parkeereis

Op basis van onderzoek bleek dat er voldoende ruimte is voor de parkeereis. De druk in de omgeving neemt door dit plan zelfs af. Er is daarom nog enige flexibiliteit mogelijk om meer groen te realiseren. Volgens de parkeernorm voor sociale ouderen woningen zijn voor 53 etagewoningen 64 parkeerplaatsen nodig. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat door de combinatie van sloop van 23 sociale woningen en het creëren van een eigen parkeervoorziening voor de nieuwbouw de parkeerdruk in de omliggende buurt met 18 parkeerplaatsen wordt verlaagd. Netto betekent dit dat 46 parkeerplaatsen minimaal gerealiseerd dienen te worden.

In het inrichtingsplan zijn nu 55 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Hiermee is een balans gezocht tussen extra parkeercapaciteit voor de omgeving en meer ruimte voor groen. Een deel van dit groen kan indien dat in de toekomst nodig blijkt nog wel plaats maken voor extra parkeerplaatsen.

1.5 WoonCompas beheert de openbare ruimte in en direct rond de nieuwbouw

WoonCompas ambieert een hoogwaardige inrichting van het gemeenschappelijk binnenterrein en de randen aan de buitenranden van de woonblokken. De nadruk licht op klimaat adaptief bouwen waarin zo min mogelijk verhard oppervlak aanwezig is. Het intensievere beheer niveau dat hiervoor noodzakelijk is blijft in handen van WoonCompas. Het binnenterrein wordt niet afgesloten en is daarmee een verbetering van de woonkwaliteit voor de ruimere omgeving.

2.1 het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld met het ontwikkelingsplan als basis uitgangspunt

Het huidige bestemmingsplan voldoet niet. Er moeten nieuwe planrechten worden gevestigd om dit gewenste nieuwbouwplan mogelijk te maken. Daarom is op basis van het ontwikkelingsplan een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Overleg gevoerd met

WoonCompas
Architect

Kanttekeningen

1.1 De anterieure overeenkomst wordt enige weken later aangeboden aan het college

De stukken met betrekking tot het ruimtelijk plan zijn gereed om aan de raad aan te bieden ter besluitvorming. Op het moment van indienen was een aantal kwesties met betrekking tot de grondoverdracht nog niet definitief vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Naar verwachting kan de overeenkomst binnen enkele weken alsnog worden aangeboden aan het college.

Het splitsen van dit traject is mogelijk doordat het college besluit over de overeenkomst en de raad over het ruimtelijk plan. De verwachting is dat de overeenkomst ruim voor de behandeling in de commissie van 6 december aan het college is voorgelegd.

Hiermee wordt voor het project een tijdwinst geboekt van minimaal een ruime maand.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming wordt de bestemmingsplanprocedure ingezet. Naar verwachting zal dit in juni 2023 zijn afgerond. Uitgaande van deze datum zal de start van de sloop op zijn vroegst medio 2023 plaats vinden. WoonCompas streeft er naar uiterlijk eind december 2023 te starten met de realisatie van de woningen en de oplevering zal naar verwachting uiterlijk 1 juli 2025 zijn.

Financiën

De gemeentelijke plankosten worden middels een anterieure (realisatie)overeenkomst op de initiatiefnemer, woningcorporatie WoonCompas, verhaald. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Dit project staat op de lijst van 'verliesgevende projecten' in bijlage 4 van de in 2014 vastgestelde Nota kosten verhaal. Derhalve worden voor dit project geen fondsbijdragen in rekening gebracht.

Communicatie/participatie na besluitvorming

WoonCompas is en blijft tot en met de realisatie verantwoordelijk voor de communicatie met de betrokken omgeving.

Voorstel

Inleiding

Het gebied Vogelbuurt in Rhoon wordt begrensd door de wegen Vinkstraat, Spechtstraat, Kievietstraat en de Dorpsdijk. De huidige 33 grondgebonden sociale huurwoningen in dit gebied zijn eigendom van woningcorporatie WoonCompas. Het doel is deze te vervangen voor 53 nieuwe sociale huurappartementen voor senioren. Het nieuwe bouwplan betreft een viertal bouwblokken met elk appartementen in twee bouwlagen. De bouwblokken zijn gesitueerd rond een gemeenschappelijke groene ruimte.

Op 4 juli 2022 heeft uw raad ingestemd met de planvisie en ingestemd met het aangaan van de startovereenkomst. Het ruimtelijk voorstel is inmiddels uitgewerkt tot een definitief plan dat voldoet aan de vigerende beleidskaders. Het bestemmingsplan is parallel aan dit proces opgesteld en gereed om als ontwerpbestemmingsplan "Vogelbuurt Rhoon" ter inzage te worden gelegd.

De gemeente sluit een hiervoor noodzakelijke overeenkomst met WoonCompas voor het verzekeren van de gemeentelijke plankosten, eisen ten aanzien van de inrichting en een grondruil tussen de gemeente en WoonCompas.

Beoogd effect

Het realiseren van 53 moderne sociale huur appartementen, gericht op senioren. Het plan levert een bijdrage aan de sociale woonvoorraad met 20 extra woningen en een verbetering van de omgevingskwaliteit voor de gemeente Albrandswaard.

Argumenten

1.1 Het plan vergroot de voorraad hoogwaardige sociale huurwoningen.

Het project omvat de sloop van 33 verouderde grondgebonden sociale woningen en de realisatie van 53 moderne sociale huurappartementen, met name bedoeld voor ouderen. Het plan voegt derhalve 20 sociale huurwoningen toe aan de woonvoorraad van de gemeente Albrandswaard.

1.2 De herontwikkeling vergroot de huidige gebiedskwaliteiten;

Het planvoorstel verbetert de gebiedskwaliteiten door;

- Het vervangen van verouderde woningen door moderne energiezuinige woningen
- Het verlagen van bebouwd en verhard oppervlak met het toevoegen van een hoogwaardig ingerichte groene openbare ruimte dat wordt beheerd door WoonCompas
- Het verlagen van de parkeerdruk in de omgeving

1.3 Er is draagvlak voor deze ontwikkeling

WoonCompas heeft de omgeving geïnformeerd en feedback opgehaald. Er zijn geen zienswijzen of opmerkingen binnengekomen. In de bijgevoegde nota van inspraak, opgesteld door WoonCompas, is dit proces nader beschreven.

1.4 Het project voldoet aan de parkeernorm

Op basis van onderzoek bleek dat er voldoende ruimte is om te voldoen aan de parkeernorm. De druk in de omgeving neemt door dit plan zelfs af. Er is daarom nog enige flexibiliteit mogelijk om meer groen te realiseren.

Volgens de parkeernorm voor sociale ouderen woningen zijn voor 53 etagewoningen 64 parkeerplaatsen nodig. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat door de combinatie van sloop van 23 sociale woningen en het creëren van een eigen parkeervoorziening voor de nieuwbouw de parkeerdruk in de omliggende buurt met 18 parkeerplaatsen wordt verlaagd. Netto betekent dit dat 46 parkeerplaatsen minimaal gerealiseerd dienen te worden.

In het inrichtingsplan zijn nu 55 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Hiermee is een balans gezocht tussen extra parkeercapaciteit voor de omgeving en meer ruimte voor groen. Een deel van dit groen kan indien dat in de toekomst nodig blijkt nog wel plaats maken voor extra parkeerplaatsen.

1.5 WoonCompas beheert de openbare ruimte in en direct rond de nieuwbouw

WoonCompas ambieert een hoogwaardige inrichting van het gemeenschappelijk binnenterrein en de buitenranden van de woonblokken. De nadruk ligt op klimaat adaptief bouwen waarin zo min mogelijk verhard oppervlak aanwezig is. De verantwoordelijkheid voor het intensievere beheer niveau dat hiervoor noodzakelijk is, blijft bij WoonCompas. Het binnenterrein wordt niet afgesloten en is daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de directe omgeving.

2.1 het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld met het ontwikkelingsplan als basis uitgangspunt

Het huidige bestemmingsplan voldoet niet. Er moeten nieuwe planrechten worden gevestigd om dit gewenste nieuwbouwplan mogelijk te maken. Daarom is op basis van het ontwikkelingsplan een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Overleg gevoerd met

WoonCompas

Architect

Kanttekeningen

1.1 De anterieure overeenkomst wordt enige weken later aangeboden aan het college

De stukken met betrekking tot het ruimtelijk plan zijn gereed om aan de raad aan te bieden ter besluitvorming. Op het moment van indienen was een aantal kwesties met betrekking tot de grondoverdracht nog niet definitief vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Naar verwachting kan de overeenkomst binnen enkele weken alsnog worden aangeboden aan het college.

Het splitsen van dit traject is mogelijk doordat het college besluit over de overeenkomst en de raad over het ruimtelijk plan. De verwachting is dat de overeenkomst ruim voor de behandeling in de commissie van 6 december aan het college is voorgelegd.

Hiermee wordt voor het project een tijdwinst geboekt van minimaal een ruime maand.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming wordt de bestemmingsplanprocedure ingezet. Naar verwachting zal dit in juni 2023 zijn afgerond.

Uitgaande van deze datum zal de start van de sloop op zijn vroegst medio 2023 plaats vinden.

WoonCompas streeft er naar uiterlijk eind december 2023 te starten met de realisatie van de woningen en de oplevering zal naar verwachting uiterlijk 1 juli 2025 zijn.

Financiële informatie

De gemeentelijke plankosten worden middels een anterieure (realisatie)overeenkomst op de initiatiefnemer, woningcorporatie WoonCompas, verhaald. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Dit project staat op de lijst van 'verliesgevende projecten' in bijlage 4 van de in 2014 vastgestelde Nota kosten verhaal. Derhalve worden voor dit project geen fondsbijdragen in rekening gebracht.

Juridische zaken

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met WoonCompas voor het verzekeren van de ambtelijke plankosten, de voorwaarden voor de grondoverdracht en de verdere uitvoer van het plan conform het vastgestelde ruimtelijk plan en de gemeentelijke eisen.

Duurzaamheid

Met deze ontwikkeling worden 53 energiezuinige sociale woningen gerealiseerd en 33 verouderde woningen afgebroken. Er wordt meer groen en ruimtelijke kwaliteit aan de omgeving toegevoegd. De verdere uitwerking van het inrichtingsplan gebeurt mede aan de hand van de richtlijnen van het convenant klimaat adaptief bouwen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

WoonCompas is en blijft tot en met de realisatie verantwoordelijk voor de communicatie met de betrokken omgeving.

Bijlagen

1. bijlage 1 Ontwikkelingsplan Vogelbuurt Rhooon okt 2022.pdf
2. Bijlage 2 Memo participatie.pdf
3. bijlage 3 grondoverdracht Vogelbuurt d.d.13-10-2022.pdf
4. 427321 Raadsbesluit Ruimtelijke ontwikkeling Vogelbuurt Rhooon