



## RAADSBSLUIT

---

|                                                                                                                      |                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b><br>Stedenbouwkundig Voorlopig<br>Ontwerp Schutskooiwijk, openen<br>Grondexploitatie Schutskooiwijk | <b>Gemeenteraad:</b><br>11 november 2024 | <b>Zaaknummer:</b><br>2024-033855 |
|                                                                                                                      |                                          |                                   |

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 september 2024;

gelet op

- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

### BESLUIT:

---

1. Het document 'De vernieuwde Schutskooiwijk, VO Stedenbouwkundig Plan – juli 2024' vast te stellen.
2. Het door het college geheim verklaarde grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk' (bijlage 2) te openen op basis van de opbrengst van 256 woningen, waarvan minimaal 157 sociaal.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 11 november 2024.

## Voorstel

---

|                                                                                                                      |                                                                        |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b><br>Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp<br>Schutskooiwijk, openen Grondexploitatie<br>Schutskooiwijk | <b>College van burgemeester<br/>en wethouders</b><br>10 september 2024 | <b>Zaaknummer</b><br>2024-033855 |
| <b>Portefeuillehouder</b><br>Richard Polder                                                                          |                                                                        | <b>Openbaar</b>                  |
| <b>E-mailadres opsteller:</b><br>l.verschuren@barendrecht.nl                                                         |                                                                        |                                  |

## Geadviseerd besluit

---

1. Het document 'De vernieuwde Schutskooiwijk, VO Stedenbouwkundig Plan – juli 2024' vast te stellen.
  2. Het door het college geheim verklaarde grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk' (bijlage 2) te openen op basis van de opbrengst van 256 woningen, waarvan minimaal 157 sociaal.
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

In 2018 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met woningbouwvereniging Poortugaal (hierna: WBVP) voor een herstructureringsopgave voor woningbouw in de Schutskooiwijk. Deze herstructureringsopgave ziet onder andere toe op de vernieuwing en uitbreiding van sociale huurwoningen in deze wijk. De toe te voegen sociale huurwoningen dragen bij aan de doorstroming van de huidige huurwoningvoorraad. Deze herstructureringsopgave heeft onder andere geleid tot een stedenbouwkundige verkenning voor de Schutskooiwijk en Poortugaal-West, die door de gemeenteraad op 26 april 2021 is vastgesteld. Na het vaststellen van de stedenbouwkundige verkenning en het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst zijn WBVP en de gemeente gestart met het maken van een verdiepingsslag op de stedenbouwkundige verkenning en het bijbehorende financiële kader (Grondexploitatie). In de afgelopen periode is tussen beide partijen overeenstemming bereikt over de inhoud van een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp Schutskooiwijk (hierna: VO stedenbouw) en over de inhoud van het financiële kader (Grondexploitatie).

Het VO stedenbouw is een herwerking en aanscherping van de vastgestelde Stedenbouwkundige Verkenning uit april 2021, waarin de kaders en de ruimtelijke en programmatische opgave zijn verkend.

In 2023 is het woonprogramma verder uitgewerkt op financiële haalbaarheid en woonbehoeften. Op basis van deze input is de ontwerptekening uit de verkenning herijkt en verder uitgewerkt. Het eindproduct VO stedenbouw beschrijft de ruimtelijke en functionele opzet, de ambities en de programmatische uitgangspunten van het toekomstige woongebied. Het aangepaste ontwerp biedt een integraal beeld dat voldoet aan een breed scala van ambities, beperkingen en randvoorwaarden. De opzet van het plan, routes, parkeeroplossingen en bijzondere plekken zijn in het ontwerp vastgelegd.

Uiteindelijk moeten alle resultaten van de toekomstige herontwikkeling Schutskooiwijk samen komen in een gemeentelijke grondexploitatie. Het uitgangspunt van deze grondexploitatie is een kostenneutraal exploitatie.

In het afgelopen jaar is de onderliggende concept-grondexploitatie geactualiseerd, is samen met WBVP verkend met welke exacte uitgangspunten het vervolgtraject kan worden opgepakt, en zijn mogelijke optimalisaties benoemd ter uitwerking. Dit heeft geleid tot een meer concrete businesscase.

### Beoogd effect

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

### Argumenten

#### *1.1 VO Stedenbouw opmaat naar DO Stedenbouw*

Het VO Stedenbouw voor de Vernieuwde Schutskooiwijk in Poortugaal legt een solide basis voor het verdere planproces. Het is de intentie om een samenwerking aan te gaan met een marktpartij die, in samenwerking met de gemeente en de woningbouwvereniging Poortugaal, de plannen verder zal uitwerken binnen de gestelde kaders.

#### *1.2 Belangrijkste elementen*

In de eerder vastgestelde stedenbouwkundige verkenning (vaststelling 2021) was het uitgangspunt een groene wijk met ruimte voor een substantieel aantal sociale (huur)woningen en een uitbreiding van vrije sector woningen, een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen, autovrije woonstraatjes. In dit stedenbouwkundig voorlopig ontwerp, wat een verdere uitwerking is van de verkenning, zijn deze belangrijke elementen overeind gebleven en is het ontwerp qua woningaantallen geoptimaliseerd. Dat houdt concreet in dat er meer woningen zijn toegevoegd om de grondexploitatie budgetneutraal te krijgen. Het uitgangspunt ten aanzien van het substantieel aantal sociale (huur)woningen en een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen en het groene karakter van de nieuwe wijk is hiermee overeind gebleven.

#### *1.3 Aanbestedingsstukken vervaardigen*

Na vaststelling VO Stedenbouw kan er gestart worden met het vervaardigen van de aanbestedingsstukken om te komen tot een marktpartij (projectontwikkelaar) die in samenwerking met

de gemeente en WBVP een driepartijen overeenkomst sluit met als doel te komen tot een gezamenlijke gebiedsontwikkeling. Een vastgesteld VO Stedenbouw is noodzakelijk om deze volgende stap te kunnen zetten.

### *2.1 Het openen van een grondexploitatie is noodzakelijk voor het verder uitwerken en ontwikkelen van de woningbouwlocatie*

De grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk' is gebaseerd op een woningbouwprogramma van 256 woningen, waarvan minimaal 157 sociaal. De uitwerking van het plan leidt tot stedenbouwkundige verkaveling die als basis zal worden gebruikt voor het omgevingsplan dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Tevens wordt het saldo van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet met het openen van de grondexploitatie ingebracht. Vanaf het moment dat de grondexploitatie wordt geopend worden de plankosten gedekt uit de grondexploitatie en is het aanvragen van voorbereidingskrediet niet meer noodzakelijk. Via een jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie wordt u over de resultaten geïnformeerd.

### *2.2 Geheimhouding op de bijlage.*

Vanwege het bevatten van financieel en economisch gevoelige informatie voor de gemeente dient geheimhouding te worden opgelegd. Indien deze informatie vrij komt kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente negatief beïnvloeden. Dit is onwenselijk voor de vordering en het financiële resultaat van de ontwikkelingsprojecten. Hierbij geldt de overweging dat de geheimhouding opheffen kan worden indien de grondexploitatie na realisatie van het project afgerond/beëindigd kan worden.

#### **Overleg gevoerd met**

- Planeconoom
- Stedenbouwkundige
- Verkeerskundige
- Civiel technisch projectleider
- RO-jurist
- Woningbouwvereniging Poortugaal

#### **Kanttekeningen**

### *2.1 Risico tekort grondexploitatie*

De markt voor de koopwoningen kan tegenzitten, de kosten voor bouw- en woonrijp kunnen stijgen. Daartegenover staat echter de mogelijkheid van de gemeente om voor de toegevoegde woningen in de sociale huur een bijdrage uit de bestemmingsreserve betaalbare woningen te doen van € 10.000. Mocht er een tegenvaller ontstaan dan kan dit voor 49 woningen worden toegepast, zodat een mogelijk tekort tot € 490.000 kan worden gedekt zonder dat een verliesvoorziening nodig is. Daarnaast kan de boekwinst op de gronden die de gemeente inbrengt (rond de bestaande volkstuinen) worden ingezet. Per saldo zijn deze dekkingsmogelijkheden groter dan de redelijkerwijs te verwachten tegenvallers.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Doelstelling voor gemeente en WBV Poortugaal is dat de gehele voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling plaats vindt door 1 ontwikkelende marktpartij. Door gemeente en WBV Poortugaal wordt een aanbesteding georganiseerd op basis van een nog op te stellen aanbestedingsdocument. Het doel van deze aanbesteding is om met een ontwikkelende marktpartij een ontwikkelovereenkomst aan te gaan voor de gehele uitontwikkeling van het project inzake de grond- en opstalexploitatie tbv de realisatie van marktwoningen en sociale huurwoningen.

De door gemeente en WBV Poortugaal geselecteerde marktpartij zal binnen het aanbestedingsdocument de benodigde ruimtelijke procedure doorlopen ten aanzien van het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Na het verkrijgen van de benodigde vergunningen zal door de ontwikkelende marktpartij worden aangevangen met de voorbereiding en realisatie van het woonprogramma en de inrichting van het openbaar gebied.

## **Financiën**

De grondexploitatie geeft een budgetneutraal resultaat van € 0 op eindwaarde en netto contante waarde per 1-1-2024. Voor de financiële onderbouwing van dit voorstel verwijzen wij naar de geheim verklaarde grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk'.

## **Inclusiviteitstoets**

n.v.t.

## **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Over de totstandkoming van het stedenbouwkundig VO is geparticipeerd met de omgeving en overige betrokkenen. Via een informatieavond zijn belanghebbenden geïnformeerd. Uiteraard wordt dit proces, na vaststelling van het stedenbouwkundig VO, voortgezet met de omgeving.

## **Voorstel**

---

### **Inleiding**

In 2018 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met woningbouwvereniging Poortugaal (hierna: WBVP) voor een herstructureringsopgave voor woningbouw in de Schutskooiwijk. Deze herstructureringsopgave ziet onder andere toe op de vernieuwing en uitbreiding van sociale huurwoningen in deze wijk. De toe te voegen sociale huurwoningen dragen bij aan de doorstroming van de huidige huurwoningvoorraad. Deze herstructureringsopgave heeft onder andere geleid tot een stedenbouwkundige verkenning voor de Schutskooiwijk en Poortugaal-West, die door de gemeenteraad op 26 april 2021 is vastgesteld. Na het vaststellen van de stedenbouwkundige verkenning en het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst zijn WBVP en de gemeente gestart met het maken van een verdiepingsslag op de stedenbouwkundige verkenning en het bijbehorende financiële kader (Grondexploitatie). In de afgelopen periode is tussen beide partijen overeenstemming bereikt over de inhoud van een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp Schutskooiwijk (hierna: VO stedenbouw) en over de inhoud van het financiële kader (Grondexploitatie).

Het VO stedenbouw is een herwerking en aanscherping van de vastgestelde Stedenbouwkundige Verkenning uit april 2021, waarin de kaders en de ruimtelijke en programmatische opgave zijn verkend.

In 2023 is het woonprogramma verder uitgewerkt op financiële haalbaarheid en woonbehoeften. Op basis van deze input is de ontwerptekening uit de verkenning herijkt en verder uitgewerkt. Het eindproduct VO stedenbouw beschrijft de ruimtelijke en functionele opzet, de ambities en de programmatische uitgangspunten van het toekomstige woongebied. Het aangepaste ontwerp biedt een integraal beeld dat voldoet aan een breed scala van ambities, beperkingen en randvoorwaarden. De opzet van het plan, routes, parkeeroplossingen en bijzondere plekken zijn in het ontwerp vastgelegd.

Uiteindelijk moeten alle resultaten van de toekomstige herontwikkeling Schutskooiwijk samen komen in een gemeentelijke grondexploitatie. Het uitgangspunt van deze grondexploitatie is een kostenneutraal exploitatie.

In het afgelopen jaar is de onderliggende concept-grondexploitatie geactualiseerd, is samen met WBVP verkend met welke exacte uitgangspunten het vervolgtraject kan worden opgepakt, en zijn mogelijke optimalisaties benoemd ter uitwerking. Dit heeft geleid tot een meer concrete businesscase.

### **Beoogd effect**

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

### **Argumenten**

#### **1.1 VO Stedenbouw opmaat naar DO Stedenbouw**

Het VO Stedenbouw voor de Vernieuwde Schutskooiwijk in Poortugaal legt een solide basis voor het verdere planproces. Het is de intentie om een samenwerking aan te gaan met een marktpartij die, in samenwerking met de gemeente en de woningbouwvereniging Poortugaal, de plannen verder zal uitwerken binnen de gestelde kaders.

#### **1.2 Belangrijkste elementen**

In de eerder vastgestelde stedenbouwkundige verkenning (vaststelling 2021) was het uitgangspunt een groene wijk met ruimte voor een substantieel aantal sociale (huur)woningen en een uitbreiding van vrije sector woningen, een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen, autovrije woonstraatjes. In dit stedenbouwkundig voorlopig ontwerp, wat een verdere uitwerking is van de verkenning, zijn deze belangrijke elementen overeind gebleven en is het ontwerp qua woningaantallen geoptimaliseerd. Dat houdt concreet in dat er meer woningen zijn toegevoegd om de grondexploitatie budgetneutraal te krijgen. Het uitgangspunt ten aanzien van het substantieel aantal sociale (huur)woningen en een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen en het groene karakter van de nieuwe wijk is hiermee overeind gebleven.

### *1.3 Aanbestedingsstukken vervaardigen*

Na vaststelling VO Stedenbouw kan er gestart worden met het vervaardigen van de aanbestedingsstukken om te komen tot een marktpartij (projectontwikkelaar) die in samenwerking met de gemeente en WBVP een driepartijen overeenkomst sluit met als doel te komen tot een gezamenlijke gebiedsontwikkeling. Een vastgesteld VO Stedenbouw is noodzakelijk om deze volgende stap te kunnen zetten.

### *2.1 Het openen van een grondexploitatie is noodzakelijk voor het verder uitwerken en ontwikkelen van de woningbouwlocatie*

De grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk' is gebaseerd op een woningbouwprogramma van 256 woningen, waarvan minimaal 157 sociaal. De uitwerking van het plan leidt tot stedenbouwkundige verkaveling die als basis zal worden gebruikt voor het omgevingsplan dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Tevens wordt het saldo van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet met het openen van de grondexploitatie ingebracht. Vanaf het moment dat de grondexploitatie wordt geopend worden de plankosten gedekt uit de grondexploitatie en is het aanvragen van voorbereidingskrediet niet meer noodzakelijk. Via een jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie wordt u over de resultaten geïnformeerd.

### *2.2 Geheimhouding op de bijlage.*

Vanwege het bevatten van financieel en economisch gevoelige informatie voor de gemeente dient geheimhouding te worden opgelegd. Indien deze informatie vrij komt kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente negatief beïnvloeden. Dit is onwenselijk voor de vordering en het financiële resultaat van de ontwikkelingsprojecten. Hierbij geldt de overweging dat de geheimhouding opgeheven kan worden indien de grondexploitatie na realisatie van het project afgerond/beëindigd kan worden.

### **Overleg gevoerd met**

- Planeconoom
- Stedenbouwkundige
- Verkeerskundige
- Civiel technisch projectleider
- RO-jurist
- Woningbouwvereniging Poortugaal

### **Kantttekeningen**

#### *2.1 Risico tekort grondexploitatie*

De markt voor de koopwoningen kan tegenzitten, de kosten voor bouw- en woonrijp kunnen stijgen. Daartegenover staat echter de mogelijkheid van de gemeente om voor de toegevoegde woningen in de sociale huur een bijdrage uit de bestemmingsreserve betaalbare woningen te doen van € 10.000. Mocht er een tegenvaller ontstaan dan kan dit voor 49 woningen worden toegepast, zodat een mogelijk tekort tot € 490.000 kan worden gedekt zonder dat een verliesvoorziening nodig is. Daarnaast kan de boekwinst op de gronden die de gemeente inbrengt (rond de bestaande volkstuinen) worden ingezet. Per saldo zijn deze dekkingsmogelijkheden groter dan de redelijkerwijs te verwachten tegenvallers.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Doelstelling voor gemeente en WBV Poortugaal is dat de gehele voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling plaats vindt door 1 ontwikkelende marktpartij. Door gemeente en WBV Poortugaal wordt een aanbesteding georganiseerd op basis van een nog op te stellen aanbestedingsdocument. Het doel van deze aanbesteding is om met een ontwikkelende marktpartij een ontwikkelovereenkomst aan te gaan voor de gehele uitontwikkeling van het project inzake de grond- en opstalexploitatie tbv de realisatie van marktwoningen en sociale huurwoningen.

De door gemeente en WBV Poortugaal geselecteerde marktpartij zal binnen het aanbestedingsdocument de benodigde ruimtelijke procedure doorlopen ten aanzien van het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Na het verkrijgen van de benodigde vergunningen zal door de ontwikkelende marktpartij worden aangevangen met de voorbereiding en realisatie van het woonprogramma en de inrichting van het openbaar gebied.

### **Financiële informatie**

De grondexploitatie geeft een budgetneutraal resultaat van € 0 op eindwaarde en netto contante waarde per 1-1-2024. Voor de financiële onderbouwing van dit voorstel verwijzen wij naar de geheim verklaarde grondexploitatie 'woningbouwlocatie Schutskooiwijk'.

### **Juridische zaken**

n.v.t.

### **Duurzaamheid**

De kern van het plan bestaat uit een sterk en eenvoudig raamwerk van openbare ruimte. Dit raamwerk vormt de basis voor de wijk en focust op groen, ontmoeting en klimaatadaptatie. Bestaande karakteristieke groenelementen, zoals bomen en plantsoenen, worden behouden en spelen een belangrijke rol in het plan. Daarnaast draagt het plan structureel bij aan de klimaatdoelen dankzij de aanzienlijke hoeveelheid onverharde ruimte. In de parken is er ruimte om water te bergen en wordt hittestress tegengegaan, wat bijdraagt aan een aangenaam klimaat.

De inrichting is klimaatadaptief. De parkruimtes zijn maximaal groen ingericht en verharding wordt tot een minimum beperkt. De parkruimtes dragen daardoor bij aan het beperken van hittestress en het risico op overstroming. Daarnaast ontstaan er maximaal kansen voor waterberging, CO2 opslag. De afvoer en infiltratie van hemelwater is waar mogelijk zichtbaar in de openbare ruimte in wadi's, goten en groenstroken.

### **Inclusiviteitstoets**

n.v.t.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Over de totstandkoming van het stedenbouwkundig VO is geparticipeerd met de omgeving en overige betrokkenen. Via een informatieavond zijn belanghebbenden geïnformeerd. Uiteraard wordt dit proces, na vaststelling van het stedenbouwkundig VO, voortgezet met de omgeving.

## **Bijlagen**

---

1. 488.Schutskooiwijk VO\_rapportage\_DEFINITIEF 20240711-gecomprimeerd.pdf
2. Geheim bijlage 20240827\_grex Schutskooiwijk\_LV\_DEF.pdf
3. presentatie Schutskooiwijk\_posters raad\_compressed
4. Technische vragen fractie GLPvdA - Schutskooiwijk
5. beantwoording technische vragen fractie GLPvdA - Schutskooiwijk
6. 2024-033855 Raadsbesluit Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp Schutskooiwijk, openen Grondexploitatie Schutskooiwijk