



BESLUIT

Onderwerp: Intentieovereenkomst Parnassia Groep - Antes	Gemeenteraad: 1 november 2021	Zaaknummer: 369107

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 13 juli 2021;

BESLUIT:

1. te constateren dat:

- het college op 13 juli 2021 heeft ingestemd met de concept-intentieovereenkomst met bijlagen met de Parnassia Groep-Antes
- dat de concept-intentieovereenkomst tot stand is gekomen op basis van de door de raad bij het besluit van 15 december 2020 (174303) gegeven opdracht
- het sluiten van de intentieovereenkomst in principe een collegebevoegdheid is, maar het, gelet op de impact van de ontwikkeling, wenselijk is de raad hierbij te betrekken.

2. Aan het college geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken in het kader van de af te sluiten intentieovereenkomst en de in dit voorstel genoemde argumenten en kanttekeningen in de beoordeling te betrekken.

Voorstel

Onderwerp: Intentieovereenkomst Parnassia Groep - Antes	College van burgemeester en wethouders 13 juli 2021	Zaaknummer 369107
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.d.laat@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. te constateren dat:

- het college op 13 juli 2021 heeft ingestemd met de concept-intentieovereenkomst met bijlagen met de Parnassia Groep-Antes
- dat de concept-intentieovereenkomst tot stand is gekomen op basis van de door de raad bij het besluit van 15 december 2020 (174303) gegeven opdracht
- het sluiten van de intentieovereenkomst in principe een collegebevoegdheid is, maar het, gelet op de impact van de ontwikkeling, wenselijk is de raad hierbij te betrekken.

2. Aan het college geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken in het kader van de af te sluiten intentieovereenkomst en de in dit voorstel genoemde argumenten en kanttekeningen in de beoordeling te betrekken.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 15 december 2020 heeft u besloten een vervolgproces te starten om het initiatief van Parnassia Groep – Antes (hierna Parnassia Groep) voor onderzoek van woningbouw op hun terrein verder uit te werken. Het college kreeg de opdracht met Parnassia Groep een intentieovereenkomst te sluiten en daarin onder meer op te nemen:

1. Doelstelling
2. Plangebied
3. Ontwikkelstrategie
4. Bandbreedte aantal woningen
5. Typologie van de woningen
6. Wijze waarop uitwerking gegeven wordt aan de aanbevelingen ten aanzien van verkeer, veiligheid, voorzieningen en het proces met de omgeving, waaronder participatie en communicatie
7. Planning
8. Wat doen partijen (gezamenlijk)
9. Verdeling kosten/opbrengsten per fase

Bijgevoegd treft u de concept-intentieovereenkomst aan met daarin de bovengenoemde onderwerpen. Om goede afspraken over verkeer in de intentieovereenkomst te kunnen opnemen, heeft Goudappel een verdiepend verkeersonderzoek uitgevoerd dat u als bijlage bij de concept-intentieovereenkomst aantreft. In dit onderzoek zijn de verkeersbelasting van de wegen in de directe omgeving van de Antes-locatie en de (on)mogelijkheden qua ontsluitingsroutes in relatie tot de mogelijke woningbouw in beeld gebracht. De resultaten zijn bepalend voor de uitgangspunten m.b.t. de ontsluiting van het terrein die in de concept-intentieovereenkomst zijn opgenomen.

Tot slot heeft communicatiebureau De Wijde Blik in opdracht van Parnassia Groep een participatieaanpak op hoofdlijnen gemaakt. Ook dit stuk treft u als bijlage bij de concept-intentieovereenkomst aan. De aanpak wordt de komende maanden verder uitgewerkt en heeft betrekking op de eerste fase na het afsluiten van de intentieovereenkomst.

Beoogd effect

Met het sluiten van de intentieovereenkomst kan gestart worden met de verdere onderzoeken rondom de woningbouwontwikkeling op de Antes-locatie. Dit in het kader van het realiseren van (sociale) woningbouw in Albrandswaard, waaraan het initiatief van Parnassia Groep substantieel kan bijdragen.

Argumenten

2.1 De intentieovereenkomst legt de samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente en Parnassia Groep vast en beschrijft de voorwaarden voor een eerste toets op de haalbaarheid van woningbouw.

Gelet op de belangen van beide partijen is het noodzakelijk specifiekere afspraken te maken dan gebruikelijk is bij een 'standaard' marktinitiatief. De intentieovereenkomst is dan ook in nauwe samenwerking tussen de gemeente en Parnassia Groep tot stand gekomen. De door u benoemde onderwerpen zijn in de intentieovereenkomst opgenomen. Deze basis is nodig om de vervolgstappen rondom haalbaarheid en wenselijkheid van woningbouw op de Antes-locatie te kunnen zetten. Van een onomkeerbaar besluit tot het mogelijk maken van woningbouw is met het sluiten van de intentieovereenkomst nog geen sprake.

2.2 De conclusies van het verkeersonderzoek van Goudappel zijn in de vervolgfase een cruciaal onderdeel van afweging ten aanzien van de haalbaarheid van de ontwikkeling.

De resultaten van het verkeerskundig onderzoek wijzen uit dat er scenario's zijn die een goede wijkontsluiting (richting de Antes-locatie én voor Poortugaal) mogelijk maken. Daarmee staat de haalbaarheid van de ontwikkeling zeker nog niet vast, maar dat is nu juist onderwerp van onderzoek als de intentieovereenkomst is afgesloten. Op dit moment is er op basis van de uitkomsten van het verkeersonderzoek geen reden om de intentieovereenkomst niet af te sluiten.

2.3 Continue aandacht voor veiligheid in relatie tot mogelijke woningbouw is in de intentieovereenkomst geborgd.

Het betreft de veiligheid die samenhangt met de mogelijke woningbouwontwikkeling en dus niet de veiligheid die samenhangt met de nu al aanwezige klinieken. De borging heeft betrekking op veiligheidsaspecten die kunnen worden meegenomen bij het ontwerp van de wijk (bijvoorbeeld de manier waarop cliënten van Antes en wijkbewoners wel of niet met elkaar in contact komen). De participatieaanpak biedt een brede mogelijkheid om alle aspecten van de mogelijke woningbouwontwikkeling te bespreken, dus ook veiligheid.

2.4. Met dit besluit wordt geen onomkeerbaar besluit genomen.

De volgende stap met haalbaarheidsonderzoeken betekent niet dat de woonwijk er komt, maar dat de kaders verder kunnen worden opgesteld, en de planontwikkeling in de fase van initiatief naar definitie gaat. (planfasen: Initiatief-Definitie-Ontwerp-Uitvoering-Beheer).

2.5 Conform artikel 32 gemeentewet en raadsbesluiten/amendementen staat het een raadslid vrij om gebruik te maken van zijn recht op gebruik van motie of amendement.

Artikel 32 gaat ervan uit dat er een voorstel ligt waar een raadslid "voor" of "tegen" is. Een raadslid kan "voor" of "tegen" stemmen op het voorstel "geen wensen en bedenkingen te hebben".

Wil een raadslid een ander besluit dan het aan de raad voorgelegde, dan staat het hem vrij om gebruik te maken van zijn recht op amendement als bedoeld in artikel 147b lid 1 Gemeentewet. En met dit instrument een ontwerp- wens of -bedenkingen ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Aldus kunnen wensen en bedenkingen tot stand komen, en wordt het ontwerpbesluit, juridisch verantwoord, in gewijzigde vorm vastgesteld.

Overleg gevoerd met

Parnassia Groep - Antes (deels via projectmanager Staat B.V.), Goudappel, De Wijde Blik

Kanttekeningen

2.1 De intentieovereenkomst is een noodzakelijke stap om woningbouw mogelijk te maken.

Mocht u (d.m.v. bedenkingen) deze stap niet willen zetten, dan is het denkbaar dat Parnassia Groep er op basis van het vigerend bestemmingsplan voor kiest grond te verkopen aan collega zorginstellingen. Hierdoor is sprake van een substantiële uitbreiding van diverse zorgfuncties op het Antesterrein met impact voor de omgeving.

2.2 Aanpassing van de concept-intentieovereenkomst kan noodzakelijk zijn.

Dit is afhankelijk van de door u eventueel ingebrachte wensen en bedenkingen middels motie/amendement.

Uitvoering/vervolgstappen

Op basis van uw input zal het college beoordelen of en in welke vorm de concept-intentieovereenkomst inclusief bijlagen kan worden afgesloten.

In de vervolgfase zal de haalbaarheid van de mogelijke woningbouwontwikkeling verder worden onderzocht. Tevens zal er na het tekenen van de intentieovereenkomst aangevangen worden met het participatietraject. De projectgroep zal, in samenwerking met Parnassia Groep, mede met de geleverde input van de participatie tot een Nota van Uitgangspunten en een Ontwikkelstrategie komen.

Financiën

Gedurende de totstandkoming van deze overeenkomst dragen de partijen de kosten voor de werkzaamheden voor eigen rekening en risico, met uitzondering van het verkeerskundig onderzoek waarbij de gemeente een deel van de onderzoekskosten voor eigen rekening neemt. Hierbij zijn de werkzaamheden voor de gemeente gedekt door het investeringskrediet dat door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld.

Iets minder dan de helft van het investeringskrediet wordt meegenomen naar de volgende fase. De gemeentelijke plankosten voor de fase tot aan het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden verhaald op Parnassia Groep, i.e. €45.000,00.

In de intentieovereenkomst wordt nadrukkelijk gesproken over de vergoeding van gemeentelijke plankosten die bij het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst worden bepaald conform de regels omtrent kostenverhaal uit de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Parnassia Groep draagt zorg voor een zorgvuldig communicatieproces met de inwoners in hun bouwontwikkelingsproces op grond van het plan van aanpak voor participatie. De Wijde Blik is het adviesbureau die in opdracht van Parnassia Groep betrokken is. De participatieaanpak betreft een omschrijving van de participatie op hoofdlijnen. Parnassia Groep werkt de participatieaanpak uit en voert deze uit. Er zal worden aangevangen met de participatie na het sluiten van de intentieovereenkomst. Resultaten uit de participatie worden verwerkt in het vervolgproces.

De gemeente Albrandswaard is verantwoordelijk voor haar eigen raads- en bewonerscommunicatie voor wat betreft de gemeentelijke besluitvorming. Gemeente en Parnassia Groep informeren elkaar tijdig en volledig over hun communicatieprocessen en stemmen de planning op elkaar af teneinde een, voor de inwoners goed en volledige communicatie te realiseren.

Er is recentelijk een bewonersbrief verstuurd door de gemeente om hen te informeren over het proces en over de rapportage van het verkeerskundig onderzoek.

Voorstel

Inleiding

Op 15 december 2020 besloot de gemeenteraad een vervolgproces te starten om het initiatief van Parnassia Groep – Antes (hierna Parnassia Groep) voor onderzoek van woningbouw op hun terrein verder uit te werken. Het college kreeg de opdracht met Parnassia Groep een intentieovereenkomst te sluiten en daarin onder meer op te nemen:

1. Doelstelling
2. Plangebied
3. Ontwikkelstrategie
4. Bandbreedte aantal woningen
5. Typologie van de woningen

6. Wijze waarop uitwerking gegeven wordt aan de aanbevelingen ten aanzien van verkeer, veiligheid, voorzieningen en het proces met de omgeving, waaronder participatie en communicatie

7. Planning

8. Wat doen partijen (gezamenlijk)

9. Verdeling kosten/opbrengsten per fase

Bijgevoegd treft u de concept-intentievereenkomst aan met daarin de bovengenoemde onderwerpen. Om goede afspraken over verkeer in de intentievereenkomst te kunnen opnemen, heeft Goudappel een verdiepend verkeersonderzoek uitgevoerd die u als bijlage bij de concept-intentievereenkomst aantreft. In dit onderzoek zijn de verkeersbelasting van de wegen in de directe omgeving van de Antes-locatie en de (on)mogelijkheden qua ontsluitingsroutes in relatie tot de mogelijke woningbouw in beeld gebracht. De resultaten zijn bepalend voor de uitgangspunten m.b.t. de ontsluiting van het terrein die in de concept-intentievereenkomst zijn opgenomen.

Tot slot heeft communicatiebureau De Wijde Blik in opdracht van Parnassia Groep een participatieaanpak op hoofdlijnen gemaakt. Ook dit stuk treft u als bijlage bij de concept-intentievereenkomst aan. De aanpak wordt de komende maanden verder uitgewerkt en heeft betrekking op de eerste fase na het afsluiten van de intentievereenkomst.

Beoogd effect

Met het sluiten van de intentievereenkomst kan gestart worden met de verdere onderzoeken rondom de woningbouwontwikkeling op de Antes-locatie. Dit in het kader van het realiseren van (sociale) woningbouw in Albrandswaard, waaraan het initiatief van Parnassia Groep substantieel kan bijdragen.

Argumenten

3.1 De intentievereenkomst legt de samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente en Parnassia Groep vast en beschrijft de voorwaarden voor een eerste toets op de haalbaarheid van woningbouw.

Gelet op de belangen van beide partijen is het noodzakelijk specifiekere afspraken te maken dan gebruikelijk is bij een 'standaard' marktinitiatief. De intentievereenkomst is dan ook in nauwe samenwerking tussen de gemeente en Parnassia Groep tot stand gekomen. De door de raad benoemde onderwerpen zijn in de intentievereenkomst opgenomen (inleiding punt 1 t/m 9). Deze basis is nodig om de vervolgstappen rondom haalbaarheid en wenselijkheid van woningbouw op de Antes-locatie te kunnen zetten. Van een onomkeerbaar besluit tot het mogelijk maken van woningbouw is met het sluiten van de intentievereenkomst nog geen sprake.

3.2 De conclusies van het verkeersonderzoek van Goudappel zijn in de vervolgfase een cruciaal onderdeel van afweging ten aanzien van de haalbaarheid van de ontwikkeling.

De resultaten van het verkeerskundig onderzoek wijzen uit dat er scenario's zijn die een goede wijkontsluiting (richting de Antes-locatie én voor Poortugaal) mogelijk maken. Daarmee staat de haalbaarheid van de ontwikkeling zeker nog niet vast, maar dat is nu juist onderwerp van onderzoek als de intentievereenkomst is afgesloten. Op dit moment is er op basis van de uitkomsten van het verkeersonderzoek geen reden om de intentievereenkomst niet af te sluiten.

3.3 Continue aandacht voor veiligheid in relatie tot mogelijke woningbouw is in de intentievereenkomst geborgd.

Het betreft de veiligheid die samenhangt met de mogelijke woningbouwontwikkeling en dus niet de veiligheid die samenhangt met de nu al aanwezige klinieken. De borging heeft betrekking op veiligheidsaspecten die kunnen worden meegenomen bij het ontwerp van de wijk (bijvoorbeeld de

manier waarop cliënten van Antes en wijkbewoners wel of niet met elkaar in contact komen). De participatieaanpak biedt een brede mogelijkheid om alle aspecten van de mogelijke woningbouwontwikkeling te bespreken, dus ook veiligheid. Andere veiligheidsaspecten blijven aan de orde komen in de reguliere klankbordgroep.

3.4 Met dit besluit wordt geen onomkeerbaar besluit genomen.

De volgende stap met haalbaarheidsonderzoeken betekent niet dat de woonwijk er komt, maar dat de kaders verder kunnen worden opgesteld, en de planontwikkeling in de fase van initiatief naar definitie gaat. (planfasen: Initiatief-Definitie-Ontwerp-Uitvoering-Beheer).

5.1 Het initiatief van Parnassia Groep voor woningbouw op hun terrein heeft grote impact op de omgeving.

Het ondertekenen van de intentieovereenkomst betreft in principe een collegebevoegdheid. Vanwege de grote impact van deze ontwikkeling op de omgeving is het raadzaam de raad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De intentieovereenkomst kan dan op groter draagvlak rekenen en de raad is goed aangesloten bij het vervolgtraject.

Overleg gevoerd met

Parnassia Groep - Antes (deels via projectmanager Staat B.V.), Goudappel, De Wijde Blik

Kanttekeningen

3.1 De intentieovereenkomst is een noodzakelijke stap om woningbouw mogelijk te maken.

Mocht u of de raad (d.m.v. bedenkingen) deze stap niet willen zetten, dan is het denkbaar dat Parnassia Groep er op basis van het vigerend bestemmingsplan voor kiest grond te verkopen aan collega zorginstellingen. Hierdoor is sprake van een substantiële uitbreiding van diverse zorgfuncties op het Antesterrein met impact voor de omgeving.

3.2 Aanpassing van de concept-intentieovereenkomst kan noodzakelijk zijn.

Dit is afhankelijk van eventueel door de raad ingebrachte wensen en bedenkingen middels motie/amendement.

Uitvoering/vervolgstappen

Vanuit de input geleverd door de gemeenteraad zal het college nogmaals de concept-intentieovereenkomst inclusief bijlagen bespreken. Hierbij kan worden besloten dat de concept-intentieovereenkomst definitief kan worden vastgesteld, of kan er worden besloten tot verdere uitwerking van de concept-intentieovereenkomst. In beide gevallen zou het tekenen van de intentieovereenkomst de daarop volgende stap zijn.

Voor de vervolgfase dient er een bestuursopdracht te worden geformuleerd. In de vervolgfase zal de haalbaarheid van de mogelijke woningbouwontwikkeling verder worden onderzocht. Hierbij zal ook de opstart van een projectgroep een onderdeel zijn. Tevens zal er na het tekenen van de intentieovereenkomst aangevangen worden met het participatietraject. De projectgroep zal, in samenwerking met Parnassia Groep, mede met de geleverde input van de participatie tot een Nota van Uitgangspunten en een Ontwikkelstrategie komen.

Financiële informatie

Gedurende de totstandkoming van deze overeenkomst dragen de partijen de kosten voor de werkzaamheden voor eigen rekening en risico, met uitzondering van het verkeerskundig onderzoek waarbij de gemeente een deel van de onderzoekskosten voor eigen rekening neemt. Hierbij zijn de werkzaamheden voor de gemeente gedekt door het investeringskrediet dat door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld.

Iets minder dan de helft van het investeringskrediet wordt meegenomen naar de volgende fase. De gemeentelijke plankosten voor de fase tot aan het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden verhaald op Parnassia Groep, i.e. €45.000,00.

In de intentieovereenkomst wordt nadrukkelijk gesproken over de vergoeding van gemeentelijke plankosten die bij het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst worden bepaald conform de regels omtrent kostenverhaal uit de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Parnassia Groep draagt zorg voor een zorgvuldig communicatieproces met de inwoners in hun bouwontwikkelingsproces op grond van het plan van aanpak voor participatie. De Wijde Blik is het adviesbureau die in opdracht van Parnassia Groep betrokken is. De participatieaanpak betreft een omschrijving van de participatie op hoofdlijnen. Parnassia Groep werkt de participatieaanpak uit en voert deze uit. Er zal worden aangevangen met de participatie na het sluiten van de intentieovereenkomst. Resultaten uit de participatie worden verwerkt in het vervolgproces.

De gemeente Albrandswaard is verantwoordelijk voor haar eigen raads- en bewonerscommunicatie voor wat betreft de gemeentelijke besluitvorming. Gemeente en Parnassia Groep informeren elkaar tijdig en volledig over hun communicatieprocessen en stemmen de planning op elkaar af teneinde een, voor de inwoners goed en volledige communicatie te realiseren.

Er is een bewonersbrief opgesteld door de gemeente om hen te informeren over het proces en over de rapportage van het verkeerskundig onderzoek.

Bijlagen

1. Bijlage 1_Verkeerskundig onderzoek.pdf
2. Bijlage 2_Studie en plangebied.pdf
3. 20210701 concept Intentieovereenkomst.pdf
4. 20210701 Participatieaanpak De Wijde Blik.pdf
5. 20210707 Bewonersbrief.docx
6. 20210910 presentatie excursie Castricum
7. 20210910 Documentatie Duin en Bosch Castricum
8. 20200910 Beknopt verslag Bezoek Duin en Bosch Castricum