



RAADSBSLUIT

Onderwerp: Startovereenkomst voor het marktinitiatief 'woningbouw Mariput' te Poortugaal.	Gemeenteraad: 5 oktober 2020	Zaaknummer: 107706

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 25 augustus 2020;

BESLUIT:

1. Het college te verzoeken het marktinitiatief 'woningbouw Mariput' te onderzoeken.
2. Een voorbereidingskrediet van €20643,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 5 oktober 2020.

Voorstel

Onderwerp: Startovereenkomst voor het marktinitiatief 'woningbouw Mariput' te Poortugaal.	College van burgemeester en wethouders 25 augustus 2020	Zaaknummer 107706
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het college te verzoeken het marktinitiatief 'woningbouw Mariput' te onderzoeken.
 2. Een voorbereidingskrediet van €20643,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 2 juni is aan u beeldvormend het marktinitiatief woningbouw Mariput gepresenteerd. De uitkomst van een participatieproces met de bewoners in de omgeving dat medio 2019 is gestart. In hoofdlijnen wordt dit voorstel breed gedragen. Het is wenselijk dat de bestemming van deze locatie wordt gewijzigd van bedrijven naar wonen. Het is gunstig gelegen nabij het metrostation Poortugaal en biedt ruimte om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor diverse doelgroepen.

De discussie in de commissie over het aandeel sociale woningen in dit plan zal in de verdere planvorming een belangrijke rol spelen. Het college streeft er naar om dit aandeel verder te vergroten. Om dit in het kader van de marktinitiatieven procedure verder te onderzoeken dient het college een startovereenkomst aan te gaan om de ambtelijke plankosten te kunnen dekken.

Beoogd effect

Met het sluiten van de startovereenkomst wordt de gemeente in staat gesteld het plan te begeleiden en te toetsen op kwaliteit, haalbaarheid en draagvlak. Indien het draagvlak en haalbaarheid volgens het college is aangetoond wordt een definitief plan wederom aan de raad voorgelegd. Na een positief besluit kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan en gestart worden met het opstellen van een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

Het onderzoek in het kader van de procedure voor marktinitiatieven zal zich gaan richten op een plan dat zo goed mogelijk past in deze omgeving en dat ambtelijk, maatschappelijk en politiek draagvlak heeft. Het huidige voorstel is gebaseerd op losse blokken en stroken in een groene setting en heeft het karakter van een enclave, door de ligging tussen de Kruisdijk, de metrobaan, het kantoor gebouw en het bedrijventerrein. Middels het verspringen van de hoogte van de nieuwbouw wordt afgestemd met de schaal van de bedrijfsgebouwen en de historische Kruisdijk.

1.2 het plan zal zoveel mogelijk tegemoet moeten komen aan de lokale behoeften.

Het is voor het college duidelijk dat een ontwikkeling op basis van de huidige bestemming onwenselijk is. De locatie is uitstekend gelegen nabij de metrohalte en is essentieel om bij te dragen aan de woningbouwopgave van Albrandswaard. Het college zal dan ook alle mogelijkheden inzetten om tot een bestemmingswijziging naar wonen te komen.

Het gepresenteerde voorstel biedt een hoogwaardige en gedragen invulling van de locatie. Het draagt echter nog niet voldoende bij aan de grote behoefte aan betaalbare (sociale) woningen. Een verder onderzoek naar de mogelijkheden om het aandeel sociale woningen te vergroten acht het college dan ook noodzakelijk.

1.3 Woningbouwvereniging Poortugaal kan meer woningen afnemen dan eerder is aangegeven.

Het voorstel dat op 2 juni jl. beeldvormend is gepresenteerd aan de commissie is het resultaat van een participatieproces dat op het verzoek van het college is georganiseerd door de ontwikkelaar. Hierin speelden de belangen van de eigenaar, de ontwikkelaar en de omwonenden een hoofdrol.

De woningbouwvereniging koos in deze fase een positie op de achtergrond en om de uitkomst van dit proces als uitgangspunt te nemen. De uitkomst was dat er ruimte is voor 12 sociale woningen. Voor de eigenaar is er een ondergrens in de opbrengst op basis van de huidige grondwaarde op basis van de bedrijfsbestemming. Voor de omwonenden was er een grens aan de grootte van het programma, het aandeel sociale woningen en de gevolgen mbt de parkeerdruk en kwaliteit van de buitenruimte.

Met het duidelijke signaal dat in de commissie is afgegeven en de uitgesproken ambitie van het college is ook de woningbouwvereniging zeker bereid een groter aandeel af te nemen. Aangezien we nog aan het begin staan van het marktinitiatieven proces is er nog geen definitief plan. Op basis van de startovereenkomst zal er dan ook verder onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden om meer sociale woningen in dit project te realiseren met een voldoende opbrengst.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan gestart worden met het project.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject.

2.2 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. De ambtelijke kosten tot de ontwikkelingsfase worden vastgelegd in de startovereenkomst.

2.3 Kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met woningbouw vereniging Poortugaal

interne vak afdelingen

Kanttekeningen

1.1 Er is een spanningsveld tussen het wenselijke programma en de financiële haalbaarheid.

De percelen zijn nog in bezit van Mariput BV en bestemd als locatie voor bedrijven. Dit vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Kavel vastgoed is op basis van een voorlopig koopcontract een onderzoek begonnen naar de mogelijkheden voor een gedragen woningbouwprogramma dat voldoende waarde kan genereren om de grond te kopen van Mariput BV. Dit heeft geleid tot het in de commissie gepresenteerde voorstel. In het vervolgonderzoek zal de uitgesproken wens van de raad om meer sociale woningen op te nemen in het plan worden onderzocht.

1.3 Met deze ontwikkeling neemt de parkeer- en verkeersbelasting in de omgeving toe.

Met het realiseren van minimaal 88 woningen neemt de druk op de dijk toe. Aangezien de ontsluiting zich aan het eind van de dijk bevindt is de invloed beperkt. Een nader onderzoek zal uit moeten wijzen of het profiel van de dijk ter plaatse nog moet worden aangepast.

2.1 Met de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van het marktinitiatief.

De gemeente zal een toetsingskader opstellen met de randvoorwaarden volgend uit de beleidskaders en de locatie specifieke eisen gesteld door de afdeling stedenbouw, verkeer en milieu. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen die vervolgens opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het aangaan van de startovereenkomst zal het plan uitgewerkt worden en op haalbaarheid en draagvlak onderzocht worden.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van €20.643,- betreft de geraamde plankosten tot de ontwikkelingsovereenkomst. Dit voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure het communicatie en participatietraject worden voortgezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden. Dit communicatietraject wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Voorstel

Inleiding

Op 2 juni is aan u beeldvormend het marktinitiatief woningbouw Mariput gepresenteerd. De uitkomst van een participatieproces met de bewoners in de omgeving dat medio 2019 is gestart. In hoofdlijnen wordt dit voorstel breed gedragen. Het is wenselijk dat de bestemming van deze locatie wordt gewijzigd van bedrijven naar wonen. Het is gunstig gelegen nabij het metrostation Poortugaal en biedt ruimte om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor diverse doelgroepen.

De discussie in de commissie over het aandeel sociale woningen in dit plan zal in de verdere planvorming een belangrijke rol spelen. Het college streeft ernaar om dit aandeel verder te vergroten. Om dit in het kader van de marktinitiatieven procedure verder te onderzoeken dient het college een startovereenkomst aan te gaan om de ambtelijke plankosten te kunnen dekken.

Beoogd effect

Met het sluiten van de startovereenkomst wordt de gemeente in staat gesteld het plan te begeleiden en te toetsen op kwaliteit, haalbaarheid en draagvlak. Indien het draagvlak en haalbaarheid volgens het college is aangetoond wordt een definitief plan wederom aan de raad voorgelegd. Na een positief besluit kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan en gestart worden met het opstellen van een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

Het onderzoek in het kader van de procedure voor marktinitiatieven zal zich gaan richten op een plan dat zo goed mogelijk past in deze omgeving en dat ambtelijk, maatschappelijk en politiek draagvlak heeft. Het huidige voorstel is gebaseerd op losse blokken en stroken in een groene setting en heeft het karakter van een enclave, door de ligging tussen de Kruisdijk, de metrobaan, het kantoor gebouw en het bedrijventerrein. Middels het verspringen van de hoogte van de nieuwbouw wordt afgestemd met de schaal van de bedrijfsgebouwen en de historische Kruisdijk.

1.2 Het plan zal zoveel mogelijk tegemoet moeten komen aan de lokale behoeften.

Het is voor het college duidelijk dat een ontwikkeling op basis van de huidige bestemming onwenselijk is. De locatie is uitstekend gelegen nabij de metrohalte en is essentieel om bij te dragen aan de woningbouwopgave van Albrandswaard. Het college zal dan ook alle mogelijkheden inzetten om tot een bestemmingswijziging naar wonen te komen.

Het gepresenteerde voorstel biedt een hoogwaardige en gedragen invulling van de locatie. Het draagt echter nog niet voldoende bij aan de grote behoefte aan betaalbare (sociale) woningen. Een verder onderzoek naar de mogelijkheden om het aandeel sociale woningen te vergroten acht het college dan ook noodzakelijk.

1.3 Woningbouwvereniging Poortugaal kan meer woningen afnemen dan eerder is aangegeven.

Het voorstel dat op 2 juni jl. beeldvormend is gepresenteerd aan de commissie is het resultaat van een participatieproces dat op het verzoek van het college is georganiseerd door de ontwikkelaar. Hierin speelden de belangen van de eigenaar, de ontwikkelaar en de omwonenden een hoofdrol.

De woningbouwvereniging koos in deze fase een positie op de achtergrond en om de uitkomst van dit proces als uitgangspunt te nemen. De uitkomst was dat er ruimte is voor 12 sociale woningen. Voor de eigenaar is er een ondergrens in de opbrengst op basis van de huidige grondwaarde op basis van de bedrijfsbestemming. Voor de omwonenden was er een grens aan de grootte van het programma, het aandeel sociale woningen en de gevolgen mbt de parkeerdruk en kwaliteit van de buitenruimte.

Met het duidelijke signaal dat in de commissie is afgegeven en de uitgesproken ambitie van het college is ook de woningbouwvereniging zeker bereid een groter aandeel af te nemen. Aangezien we nog aan het begin staan van het marktinitiatieven proces is er nog geen definitief plan. Op basis van de startovereenkomst zal er dan ook verder onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden om meer sociale woningen in dit project te realiseren met een voldoende opbrengst.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan gestart worden met het project.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject.

2.2 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. De ambtelijke kosten tot de ontwikkelingsfase worden vastgelegd in de startovereenkomst.

2.3 Kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met woningbouw vereniging Poortugaal

interne vak afdelingen

Kanttekeningen

1.1 Er is een spanningsveld tussen het wenselijke programma en de financiële haalbaarheid.

De percelen zijn nog in bezit van Mariput BV en bestemd als locatie voor bedrijven. Dit vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Kavel vastgoed is op basis van een voorlopig koopcontract een onderzoek begonnen naar de mogelijkheden voor een gedragen woningbouwprogramma dat voldoende waarde kan genereren om de grond te kopen van Mariput BV. Dit heeft geleid tot het in de commissie gepresenteerde voorstel. In het vervolgonderzoek zal de uitgesproken wens van de raad om meer sociale woningen op te nemen in het plan worden onderzocht.

1.3 Met deze ontwikkeling neemt de parkeer- en verkeersbelasting in de omgeving toe.

Met het realiseren van minimaal 88 woningen neemt de druk op de dijk toe. Aangezien de ontsluiting zich aan het eind van de dijk bevindt is de invloed beperkt. Een nader onderzoek zal uit moeten wijzen of het profiel van de dijk ter plaatse nog moet worden aangepast.

2.1 Met de overeenkomst gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van het marktinitiatief.

De gemeente zal een toetsingskader opstellen met de randvoorwaarden volgend uit de beleidskaders en de locatie specifieke eisen gesteld door de afdeling stedenbouw, verkeer en milieu. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college op basis van een uitgewerkt plan een ontwikkelingsovereenkomst opstellen die vervolgens opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het aangaan van de startovereenkomst zal het plan uitgewerkt worden en op haalbaarheid en draagvlak onderzocht worden.

Financiële informatie

Het voorbereidingskrediet van €20.643,- betreft de geraamde plankosten tot de ontwikkelingsovereenkomst. Dit voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure het communicatie en participatietraject worden voortgezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden. Dit communicatietraject wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Bijlagen

1. locatie tekening marktinitiatief Mariput Poortugaal 2020 02 12.pdf
2. 20200114-Presentatie Gemeente Poortugaal s.pdf
3. 107706 Raadsbesluit Startovereenkomst voor het marktinitiatief 'woningbouw Mariput' te Poortugaal