

ALBRANDSWAARD

Vragen aan het college van B&W Albrandswaard n.a.v. BenA Ruimte d.d. 4-12-2023

Verordening Nadeelcompensatie Albrandswaard 2024

- 1. Klopt het dat deze verordening voor iedereen van toepassing is, dus ook voor burgers?**
Dat klopt inderdaad..
- 2. Waarom is “voor het heffen van een recht” gekozen voor een bedrag van 300 euro?**
Wij willen een grens stellen met dit bedrag. Als de bezwaarmaker gelijk krijgt wordt het bedrag terugbetaald.
- 3. Wat zijn, volgens het college, de gevolgen als ervoor wordt gekozen dit bedrag te verlagen naar bijvoorbeeld 100 euro?**
Dan wordt de drempel te laag en worden meer bezwaren ingediend die wellicht niet worden gehonoreerd. Het levert veel extra werk op.

Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023

- 1. Waarom komt de woningbouwcoöperatie / woningbouwvereniging niet voor in deze verordening? Welke rol zou de woningbouwcoöperatie / woningbouwvereniging kunnen nemen volgens het college?**
Op het moment dat een corporatie een project start dat voldoet aan de voorwaarden kan ook aan de corporatie de bijdrage worden uitgekeerd. De verordening is er op gericht sociale huurwoningen toe te voegen, die komen in de regel in beheer van een corporatie.
- 2. Waarom kiest het college om voor een exploitatieperiode als sociale huurwoning van minimaal 10 jaar? Waarom niet minimaal 30 jaar?**
Het college wil op deze wijze ook flexwoningen binnen de regeling laten vallen.
- 3. Waarom vindt het college dat zij bevoegd zouden moeten zijn deze keuze te maken namens de gemeente, en niet de gemeenteraad?**
Het betreft uitvoering van beleid, toepassing van de verordening zonder beleidsvrijheid.
- 4. Hoe verwacht het college een goede controleerbaarheid door de gemeenteraad te bewerkstelligen in de uitvoering van deze verordening? Hoe kan de gemeenteraad controleren of aangeleverde informatie van een ontwikkelaar aan het college, als valide kan worden beschouwd?**
De ontwikkelende partij dient gegevens te overleggen aan de gemeente. Deze gegevens zullen als geheim worden behandeld. Door de planeconoom en de projectleider namens de

gemeente wordt een geheime verklaring opgesteld bij het advies aan het college. De raad wordt jaarlijks geïnformeerd via de jaarrekening

- 5. De inwerkingtreding van deze verordening is 1 januari 2024. Hoe kan deze verordening dan ook op de ontwikkeling 'Hof van Poortugaal' van toepassing zijn, als besluitvorming hierover op verzoek van het college in 2023 heeft plaatsgevonden / plaatsvindt?**

Bepalend is het moment van aanvragen van een omgevingsvergunning, niet het tekenen van een overeenkomst met de gemeente. De regeling is toepasbaar op het Hof van Poortugaal.

Woningbouw Hof van Poortugaal

- 1. Waarom ligt er nu geen totaalbesluit met alle financiële componenten voor bij de gemeenteraad over woningbouw Hof van Poortugaal? Wethouder Polder heeft in de raad meerdere malen gesproken over een "go/no-go" proces. Waar zitten we nu precies in het besluitvormingsproces en met welke status? En kan het college het totale besluitvormingsproces op duidelijke wijze met ons delen tijdens deze BenA?**

Het betreft een private – en geen gemeentelijke grondexploitatie.

In de concept-Anterieure Overeenkomst is met Antes afgesproken dat slechts 35% van de kosten voor aanleg van de ontsluitingsweg ten laste komen van de gemeente vanwege ons voordeel m.b.t. het ontlasten van de Schröder van der Kolklaan.

Zoals met de raad op 2 oktober 2023 afgesproken is het de intentie om voor de invoering van de Omgevingswet nog het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het college neemt op 12 december een voorlopig besluit en bevestigt dit op 19 december waarna het op of omstreeks 28 december ter visie zal liggen.

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt de realisatie van 525 woningen, waarvan minimaal 170 sociaal, mogelijk evenals de aanleg van de Ontsluitingsweg.

Onderaan de beantwoording is het processchema opgenomen zoals vastgesteld door de raad op 02 oktober 2023.

- 2. Onze fractie heeft nog geen duidelijke beantwoording op eerder gestelde vragen over "fysieke veiligheid" ontvangen (o.a. gekoppeld aan luchtkwaliteit en externe veiligheid). Wanneer kan onze fractie een goede, inhoudelijke beantwoording ontvangen?**

Een bijlage van het ontwerp-bestemmingsplan gaat over luchtkwaliteit en geluidhinder en beiden blijken binnen de landelijke regels te vallen.

3. **Het college geeft aan dat de kosten voor het aanvragen van een subsidie vanuit Woningbouw Impulsgelden niet opweegt tegen de kosten die moeten worden gemaakt voor het aanvragen van deze subsidie. Wat is hiervan de oorzaak volgens het college? Past de “regeling” Woningbouw Impulsgelden niet goed bij deze ontwikkeling? Of is er een andere oorzaak aan te wijzen?**

De regeling WBI dekt slechts 50% van het tekort van de gemeente, niet van de ontwikkelaar. Een constructie waarin een deel van het tekort van de ontwikkelaar bij de gemeente wordt gelegd, en toch de gemeente niet opdraait voor het dekken van de andere 50% bleek te complex, en ook lang te duren met een onzekere uitkomst. Zeker was wel dat de kans op het verkrijgen van de WBI gelden nagenoeg nihil was.

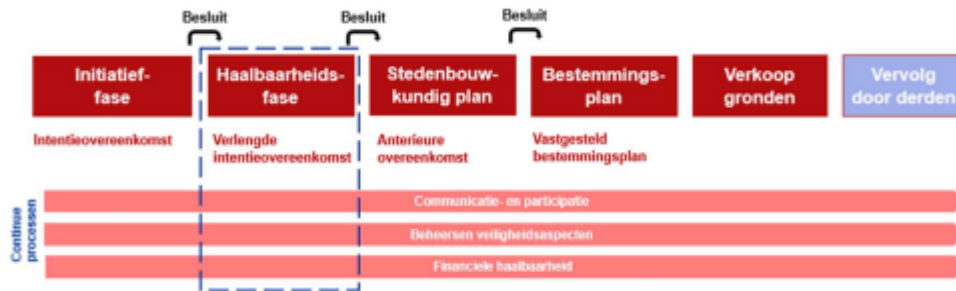
4. **Waarom geeft het college aan dat er “geen sprake is van specifieke communicatie/participatie” voor dit voorstel? En kan het college wel actuele informatie delen uit “niet-specifieke” communicatie/participatie die voor de raad relevant is als het gaat over de nieuwe ontsluitingsweg in Poortugaal?**

Tijdens het gehele besluitvormingsproces tot aan de raadsbehandling van 02 oktober jongstleden is er een intensief participatieproces gevolgd. Binnen twee maanden is er een ontwerp-bestemmingsplan geschreven inclusief bijlagen. De periode van de tervisielegging wordt gebruikt voor het houden van een of meer inloopavonden. Bewoners, ondernemers en de voetbalvereniging kunnen hier hun inbreng mondeling en schriftelijk leveren en het college zal hierop gemotiveerd reageren. Afhankelijk van wat er wordt opgehaald tijdens de eerste inloopavond kan nog een tweede inloopavond worden georganiseerd.

De haakse-variant en de Ontsluitingsweg is uitgewerkt tot op het niveau van het definitief ontwerp en het bijgevoegd boekje van Goudappel geeft veel achtergrondinformatie over het verkeer. Wij hebben de tekening zo ver als mogelijk uitgewerkt om zoveel als mogelijk duidelijkheid te verschaffen. Hetzelfde geldt voor het boekje van Goudappel.

Processchema Hof van Poortugaal (uit ontwikkelstrategie vastgesteld 2/10/23)

De Ontwikkelstrategie en de Nota van Uitgangspunten zullen, na vaststelling door de gemeenteraad, tezamen de uitgangspunten vormen voor de vervolgfases van het ontwikkeltraject. Hiermee zijn de werkzaamheden zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst afgerond.



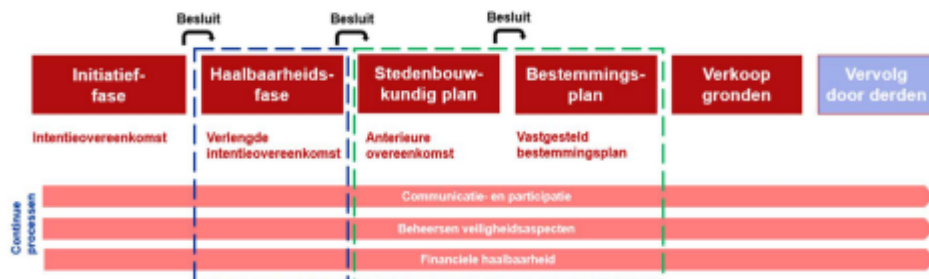
Proces Gebiedsontwikkeling; de Haalbaarheidsfase wordt (bij positief besluit op) de Ontwikkelstrategie afgesloten

Proces Gebiedsontwikkeling versus ingangsdatum Omgevingswet

Op 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht. Dit betekent dat vanaf dat moment geen sprake meer is van een bestemmingsplanprocedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maar dat de ontwikkeling de procedure van een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) of wijziging omgevingsplan dient te doorlopen.

Omdat de exacte impact van de Omgevingswet voor zowel Parnassia Groep als voor de gemeente lastig is in te schatten, bestaat het risico dat de beoogde planning voor de ontwikkeling van woningbouw op de Antes-locatie vertraagt op het moment dat de procedure volgens de Omgevingswet doorlopen dient te worden. Dit, tezamen met het positieve besluit over de Nota van Uitgangspunten, heeft Parnassia Groep, na goed overleg met de gemeente, doen besluiten na 6 februari jl. niet alleen de Ontwikkelstrategie voor Hof van Poortugaal uit te werken maar ook om het vlekkenplan uit de Nota van Uitgangspunten verder uit te werken richting een Schetsontwerp stedenbouwkundig plan, inclusief het daarbij horende participatietraject voor belanghebbenden.

Het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan dient vervolgens als onderlegger voor het beoogde bestemmingsplan dat nodig is om woningbouw op de Antes-locatie planologisch mogelijk te maken. Uitgaand van het proces voor gebiedsontwikkeling dat eerder geschetst is, betekent dit dat Parnassia Groep, samen met de gemeente, de afgelopen maanden gewerkt heeft aan producten behorende bij verschillende fasen uit het proces. Dit sluit aan op de oproep van zowel de gemeente als Parnassia Groep om de voortgang in het proces te houden.



Ontwikkelstrategie Versie 17 augustus 2023

r

Proces Gebiedsontwikkeling; om de Omgevingswet voor te blijven wordt naast het afronden van de Haalbaarheidsfase parallel ook gewerkt aan de vervolgfases.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het uiteindelijke, door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan inclusief de daarbij horende verbeelding, de Nota van Uitgangspunten en het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen, bepalen wat planologisch mogelijk zal zijn.

Samengevat zijn en worden de volgende stukken opgeleverd:

Document	Gereed	Ter besluitvorming	Planning besluitvorming
Fase: Haalbaarheidsfase			
Nota van Uitgangspunten	November 2022	Ja	Gereed; vastgesteld februari 2023
Ontwikkelstrategie	Augustus 2023	Ja	Oktober 2023
Fase: Stedenbouwkundig plan			
Schetsontwerp stedenbouwkundig plan	Augustus 2023	Nee; onderlegger (Ontwerp) bestemmingsplan	n.v.t.
Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen	Augustus 2023	Nee; t.z.t. bijlage bij (Ontwerp) bestemmingsplan	n.v.t.
Eindrapport Participatie	Augustus 2023	Nee; Ter kennisname	n.v.t.
Nadere uitwerking verkeer en ontwerp	Augustus 2023	Nee; t.z.t. onderlegger (Ontwerp) bestemmingsplan	n.v.t.
Fase: Bestemmingsplan			
Ontwerp bestemmingsplan	December 2023	Ja; Collegebevoegdheid	Eind 2023
(Vaststellen) Bestemmingsplan	2024	Ja; Raadsbesluit	2024
Diverse rapportages en onderzoeken bij bestemmingsplan	Oktober 2023	Nee; Ter kennisname cq. input voor het bestemmingsplan	n.v.t.