



## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Eindrapport vooronderzoek woningbouw Antes	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 10 november 2020	<b>Zaaknummer</b> 174303
<b>Portefeuillehouder</b>		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> e.weterings@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. Gelezen het eindrapport Vooronderzoek woningbouw Antesterrein (Poortugaal) te constateren dat:

- er in het participatietraject (reële) bezwaren zijn geuit tegen woningbouw op het Antesterrein
- woningbouw op het Antesterrein denkbaar is mits aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan, in het bijzonder op het gebied van verkeer(-sontsluiting) en veiligheid
- woningbouw op het Antesterrein een belangrijke bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave van onze gemeente

2. Er mee in te stemmen met Antes een vervolgproces te starten om het initiatief voor woningbouw op haar terrein verder uit te werken

3. Het college opdracht te geven hiertoe een intentieovereenkomst met Antes te sluiten

4. In deze intentieovereenkomst 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 proces met de omgeving, waaronder participatie en communicatie
7. Planning
8. Wat doen partijen (gezamenlijk)
9. Verdeling kosten/opbrengsten per fase

5. Voor het vervolgproces op het Antesterrein in Poortugaal een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 50.000,- en de financiële gevolgen te betrekken bij de Jaarrekening 2020

---

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Zorginstelling Antes heeft het idee opgevat om woningen te willen (laten) bouwen op het eigen terrein in Poortugaal. Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college een extern bureau (Decisio) deze zomer de opdracht gegeven een onderzoek te laten uitvoeren naar de maatschappelijke effecten van woningbouw op deze locatie. Zo kan nog dit jaar voor alle betrokkenen duidelijk zijn of er draagvlak is voor het idee van Antes over woningbouw.

Bij inwoners is via een ingestelde consultatiegroep en een online enquête opgehaald welke punten zij onderzocht willen hebben. Over de aanpak van het vooronderzoek hebben wij u door middel van raadsinformatiebrieven (25 augustus en 6 oktober 2020) geïnformeerd. Het daadwerkelijke onderzoek heeft in de maand oktober plaatsgevonden en de resultaten zijn teruggekoppeld naar de consultatiegroep. Het eindrapport van Decisio is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel. Kort samengevat komt Decisio voor de onderzochte thema's tot de volgende conclusies:

- *Wonen:*

het effect van woningbouw op het thema wonen is positief. Woningbouw draagt substantieel bij aan de woningbouwopgave die de gemeente Albrandswaard tot 2030 heeft.

- *Verkeer:*

Extra woningen versterkt de druk op het omliggende wegennet dat al vrijwel aan zijn maximale capaciteit zit. Elke keuze van Antes met betrekking tot de invulling van de locatie ( dus ook die van uitbreiding van de zorgvoorziening) vraagt ingrijpende verkeerskundige aanpassingen. Gezien deze conclusie nemen wij het initiatief de noodzakelijke verkeerskundige aanpassingen in studie te nemen

- *Veiligheid:*

Het effect van woningbouw op het thema veiligheid is neutraal. Het toevoegen van nieuwbouw heeft geen direct effect op de huidige incidenten en overlast, maar vraagt wel blijvend extra inzet op dit thema. Immers, zonder deze inzet zullen door toevoeging van woningen meer mensen overlast ervaren

- *Leefbaarheid, voorzieningen en economie:*

De effecten van woningbouw op deze thema's variëren van neutraal tot positief. Het uiteindelijke effect is afhankelijk van de concrete invulling van het initiatief van Antes.

Bij een positief besluit van de gemeenteraad over het starten van het vervolgproces voor woningbouw is de volgende stap het opstellen van een intentieovereenkomst met Antes, waarin afspraken worden gemaakt over de condities waaronder woningbouw op het Antesterrein verder wordt uitgewerkt. Daarin worden onder andere de randvoorwaarden op het gebied van verkeer en veiligheid vastgelegd.

### Beoogd effect

De gemeenteraad in staat stellen om op basis van het vooronderzoek een besluit te nemen over de wenselijkheid van woningbouw op het Antesterrein in Poortugaal

## **Argumenten**

### *1.1 Het Antesterrein biedt onder voorwaarden perspectief voor woningbouw*

Mits aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan is woningbouw op het Antesterrein denkbaar. In het onderzoek is uitgegaan van maximaal 500 woningen. Het rapport biedt aanknopingspunten voor de randvoorwaarden die de gemeente Albrandswaard aan het initiatief van Antes stelt.

### *1.2 Woningbouw draagt substantieel bij aan de woningbouwopgave die de gemeente Albrandswaard tot 2030 heeft*

Naast het belang van Antes is er ook een algemeen belang aanwezig. De gemeenteraad toont zich verantwoordelijk voor voldoende woningbouw voor de eigen inwoners en die van de regio. Ook een substantieel aandeel van de respondenten in het onderzoek (pagina 13 rapportage) is zich bewust van de aanwezigheid van deze verantwoordelijkheid. Zij wordt maatschappelijk gedragen.

Naar Albrandswaardse maatstaven is 500 woningen van betekenis voor de uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Dit is ook nodig om toe te groeien naar het regionale 'Meer evenwichtsscenario', waarin Albrandswaard geacht wordt tot 2030 840 sociale woningen te realiseren. De provincie Zuid-Holland heeft recent in de rol van toezichthouder het belang van het 'Meer evenwichtsscenario' onderstreept door specifieke maatregelen voor Albrandswaard aan te kondigen.

### *1.3 De effecten van woningbouw op leefbaarheid, voorzieningen en economie bieden kansen*

De effecten op deze gebieden worden in het onderzoeksrapport geduid van neutraal tot positief. Het uiteindelijke effect is afhankelijk van de concrete invulling van het initiatief van Antes.

### *2.1 De uitspraak van de raad over de wenselijkheid van woningbouw biedt duidelijkheid voor partijen voor de vervolgrichting.*

Voor zowel Antes, omwonenden als ondernemers is het belang duidelijkheid te verkrijgen: biedt de gemeente wel of geen ruimte om het initiatief van Antes voor woningbouw op haar terrein verder te gaan uitwerken. Het aangeven van richting geeft zin aan het doen van de noodzakelijke vervolgstudies.

### *3.1 Een intentieovereenkomst is, bij een positief standpunt over het woningbouwprincipe, een logische vervolgstap in het proces tot planvorming voor het terrein van Antes in Poortugaal*

De uitgangspunten in een intentieovereenkomst bieden voor zowel Antes als de gemeente duidelijkheid voor wat betreft hun rol en de te bereiken resultaten. Gelet op de belangen van beide partijen is het noodzakelijk om specifiekere afspraken te maken dan gebruikelijk is bij een 'standaard' marktinitiatief.

### *4.1 Reikwijdte intentieovereenkomst schept duidelijkheid*

De onderwerpen voor de intentieovereenkomst geven aan welke inhoud van de intentieovereenkomst verwacht mag worden. De intentieovereenkomst is een gezamenlijk product van Antes en de gemeente.

Het college stelt voor in een intentieovereenkomst in ieder geval een bandbreedte (400 – 600) en typologie (starters, ouderen en gezinnen) voor de woningen op te nemen, zodat beide partijen weten waar de focus ligt. Dit schept ook duidelijkheid naar omwonenden en andere stakeholders. Volgens staand Albrandswaards beleid als het gaat om de verdeling sociaal – vrije sector (30% – 70%) betekent dit dat er zo'n 150 tot 200 sociale woningen op de locatie gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast worden de randvoorwaarden op het gebied van verkeer en veiligheid in de intentieovereenkomst opgenomen.

### *5.1 We maken al kosten, voordat met Antes afspraken zijn gemaakt*

Vooruitlopend op een intentieovereenkomst met Antes is het noodzakelijk kosten te maken met betrekking tot ambtelijke inzet en eventueel externe adviseurs. De uiteindelijke kostenverdeling maakt onderdeel uit van een intentieovereenkomst.

#### **Overleg gevoerd met**

Omwonenden (consultatiegroep)

Inwoners (enquête)

Ondernemers

Maatschappelijke instellingen

College van B&W

Onderzoeksbureaus

#### **Kanttekeningen**

##### *1.1 Het bestemmingplan moet worden gewijzigd om woningbouw mogelijk te maken*

Mocht de gemeenteraad op basis van de bevindingen uit het vooronderzoek besluiten de vervolgstap niet te zetten dan is het denkbaar dat Antes ervoor kiest om binnen de kaders van het vigerend

bestemmingsplan de grond te verkopen aan collega zorginstellingen (brief aan college van 3 september 2020). Hierdoor is er sprake van een substantiële uitbreiding van diverse zorgfuncties. De daarmee gepaard gaande financiële opbrengsten ziet Antes als een harde randvoorwaarde om de eigen cliënten blijvend van goede huisvesting te kunnen voorzien.

##### *1.2 Elke keus van Antes met betrekking tot de invulling van de locatie vraagt verkeerskundige aanpassingen*

De ingrepen hangen sterk samen met de omvang van het aantal en typologie van de woningen die gerealiseerd kunnen gaan worden. Ook een andere invulling door Antes zal naar verwachting extra verkeersbewegingen genereren.

Ingrepen in de omgeving zijn in ieder scenario nodig om de extra verkeersbewegingen op een goede manier te kunnen verwerken. Deze ingrepen hebben met name betrekking op de gebiedsontsluiting.

### 1.3 Woningbouw vraagt blijvend extra inzet op het gebied van veiligheid en overlast

Het gaat allereerst om het borgen van vertrouwen tussen omwonenden, Antes, gemeente en andere partners door middel van open en eerlijke communicatie. In samenwerking met belanghebbenden moet de gemeente zorgdragen voor structurele verbetering van het veiligheidsgevoel van omwonenden. Ook verdient het aanbeveling om in de aanpak van (gevoelens van) onveiligheid niet uitsluitend te handelen met focus op alleen Antes. Tot slot is aanpak van onveiligheid en overlast gebaat bij omgevingen waar in het ontwerp bewust is nagedacht over mogelijke veiligheidsrisico's.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Tijdens het vooronderzoek is sterk geïnvesteerd in het betrekken van inwoners/omwonenden en overige stakeholders. De consultatiegroep is op 3 november 2020 door de onderzoekers bijgepraat over de conclusies in het eindrapport. Hiermee zit het werk van de consultatiegroep erop. Bij een positief besluit van de gemeenteraad over het vervolgproces moeten nieuwe afspraken worden gemaakt over de wijze waarop de participatie/communicatie wordt vormgegeven.

#### **Financiën**

De intentieovereenkomst zal ook een vorm van eventuele samenwerking met Antes bevatten waaruit ook voortvloeit hoe de opbrengsten/kosten worden verdeeld. Bij een definitieve keus voor woningbouw zal een grex geopend moet worden. Voor nu wordt daarom volstaan met het vragen van een voorbereidingskrediet aan de gemeenteraad.

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

Tijdens het vooronderzoek is sterk geïnvesteerd in het betrekken van inwoners/omwonenden en overige stakeholders. De consultatiegroep is op 3 november 2020 door de onderzoekers bijgepraat over de conclusies in het eindrapport. Hiermee zit het werk van de consultatiegroep erop. Bij een positief besluit van de gemeenteraad over het vervolgproces moeten nieuwe afspraken worden gemaakt over de wijze waarop de participatie/communicatie wordt vormgegeven.

## **Bijlagen**

---

1. Gemeente Albrandswaard - Eindrapportage Vooronderzoek effecten woningbouw Antes terrein - Versie 6 november 2020.pdf
2. Verslag consultatiegroep vooronderzoek effecten woningbouw Antes-terrein - 2e bijeenkomst - 3 november 2020.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Eindrapport vooronderzoek woningbouw Antes		<b>Zaaknummer:</b> 174303

De raad van de gemeente Albrandswaard,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 november 2020,

### BESLUIT:

---

1. Gelezen het eindrapport Vooronderzoek woningbouw Antesterrein (Poortugaal) te constateren dat:

- er in het participatietraject (reële) bezwaren zijn geuit tegen woningbouw op het Antesterrein
- woningbouw op het Antesterrein denkbaar is mits aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan, in het bijzonder op het gebied van verkeer(-sontsluiting) en veiligheid
- woningbouw op het Antesterrein een belangrijke bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave van onze gemeente

2. Er mee in te stemmen met Antes een vervolgproces te starten om het initiatief voor woningbouw op haar terrein verder uit te werken

3. Het college opdracht te geven hiertoe een intentieovereenkomst met Antes te sluiten

4. In deze intentieovereenkomst 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 proces met de omgeving, waaronder participatie en communicatie
7. Planning
8. Wat doen partijen (gezamenlijk)
9. Verdeling kosten/opbrengsten per fase

5. Voor het vervolgproces op het Antesterrein in Poortugaal een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 50.000,- en de financiële gevolgen te betrekken bij de Jaarrekening 2020

---

