



Voorstel

Onderwerp: Nota van uitgangspunten mogelijke woningbouw Antes-locatie	College van burgemeester en wethouders 13 december 2022	Zaaknummer 671985
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.verkaik@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Akkoord te gaan met bijgevoegde nota van uitgangspunten die in opdracht van Antes Zorg BV en Parnassia Vastgoed B.V. (hierna: Antes) en in lijn met de gesloten intentieovereenkomst tot stand is gekomen.

2. De in deze nota genoemde uitgangspunten als richtinggevende kaders te beschouwen voor de nadere uitwerking van woningbouw waarvan de belangrijkste zijn:

- ontwikkeling van ongeveer 500 woningen
 - de structuur zoals die is geschetst in het vlekkenplan
 - ontsluiting via de voorkeursvariant te weten de zgn. haakse variant langs de sportvelden
 - behoud en versterking van groen
 - een gemengd woningbouwprogramma
 - budget neutrale realisatie
 - in het kader van de veiligheid en het veiligheidsgevoel bij de nadere uitwerking van het vlekkenplan de ZETA- en Veilig Ontwerp en Beheer-richtlijnen toepassen
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Sedert 2020 wordt overleg gevoerd tussen initiatiefnemer Antes en de gemeente over mogelijke woningbouw op een deel van de Antes-locatie. Eind 2021 is een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin onder meer is afgesproken dat de gemeente en Antes samen de haalbaarheid van een veilige en kwalitatieve woningbouwontwikkeling nader zullen onderzoeken. Deze intentieovereenkomst is verlengd tot 10 mei 2023. Eerder al bent u hiervan op de hoogte gesteld met de raadsinformatiebrief van 1 november 2022 (644551).

De haalbaarheidsfase nadert een afronding. De resultaten zijn samengevat in bijgaande nota van Uitgangspunten (hierna de nota). Om de volgende stap te kunnen zetten in het proces is het belangrijk dat de gemeenteraad zich uitspreekt over de richtinggevende kaders waaronder medewerking verleend kan worden voor het realiseren van woningbouw op de locatie. Met deze kaders kan de haalbaarheidsfase worden afgerond door het gezamenlijk met Antes opstellen van een ontwikkelstrategie. Dit inclusief:

- een stedenbouwkundig schetsplan
- de fasering van woningbouw
- de taakverdeling
- inzicht in de financiële gevolgen (een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten) voor de gemeente en de initiatiefnemer

Beoogd effect

Vaststelling van de nota betekent dat in samenwerking met Antes de volgende stap gezet kan worden naar de realisatie van woningbouw op het Antesterrein conform de door de gemeenteraad gestelde kaders. De voorwaarden worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Argumenten

1.1 De in de nota opgenomen uitgangspunten zijn in lijn met de inhoud van de intentieovereenkomst

In de intentieovereenkomst zijn concrete afspraken gemaakt over het proces m.b.t. het onderzoek of er draagvlak is voor woningbouw op het Antesterrein. Uit de nota van uitgangspunten blijkt dat de herontwikkeling past binnen de doelstelling van de gemeente, te weten een goede balans tussen wonen, zorg en veiligheid op de Antes-locatie. Bij de argumenten met betrekking tot beslispoint 2 gaan we hierop verder in.

2.1 Om de volgende fase te kunnen starten is het nodig dat de gemeenteraad kaders meegeeft waarmee de ontwikkelstrategie kan worden bepaald en de financiële haalbaarheid kan worden getoetst.

Op de belangrijkste kaders uit de nota van uitgangspunten gaan we hieronder in.

Ontwikkeling van ongeveer 500 woningen

De flexibele woongebieden in het vlekkenplan zijn op dit richtgetal gebaseerd. Het richtgetal is noodzakelijk voor het behalen van zowel de doelstellingen van de gemeente als die van Antes. Voor de gemeente gaat het om het realiseren van 170 sociale woningen op het Antesterrein in het kader van de nieuwe woningmarktafspraken voor de regio Rotterdam. Daarmee maakt de Antes locatie een belangrijk onderdeel uit van het Albrandswaardse bod om 370 sociale woningen te realiseren. Dit conform het uitgangspunt van de Woonvisie Albrandswaard in een verdeling van 1/3 sociaal, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Voor Antes gaat het erom door middel van (de opbrengst van) woningbouw een investeringsopgave te realiseren in zowel gebouwen als infrastructuur.

De structuur zoals die is geschetst in het vlekkenplan

De structuur van het vlekkenplan is gebaseerd op een goede balans tussen wonen, zorg en veiligheid. Dit blijkt uit de positionering van deze onderdelen op het terrein, inclusief een groen hart als ontmoetings- en recreatiegebied voor wonen en zorg.

Ontsluiting via de voorkeursvariant, de zgn. haakse variant langs de sportvelden

Het college geeft er de voorkeur aan de ontsluiting van het Antesterrein te realiseren via de haakse variant uit het door Goudappel uitgebrachte rapport. Het verkeer vanaf het Antesterrein rijdt op deze

manier niet vlak langs de Deltawijk en de ecologische zone langs de Schroeder van der Kolklaan blijft behouden. De uitwerkingsopgave van de voorkeursvariant, die nu start, beslaat het traject vanaf de ontsluiting van het Antesterrein tot aan de Groene Kruisweg.

Behoud en versterking van groen

In de nota van uitgangspunten is onder meer meegenomen dat de bosstroken achter de woningen op de Albrandswaardsedijk en langs de Kijvelandsekade behouden blijven. De bomeninventarisatie is leidend voor het behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen. Ook moet in de toekomstige situatie voldoende groen en duisternis aanwezig zijn voor het leefgebied van vleermuizen.

Behoud en versterking van het groen is ook onderdeel van de ambities als het gaat om klimaatadaptatie. Wateroverlast, watertekort en het voorkomen van oververhitting spelen een belangrijke rol bij het behouden van een groot deel van de bomen net als het creëren van bergingsruimte in de vorm van waterpartijen.

Een gemengd woningbouwprogramma

Een gemengd woningbouwprogramma (hoog versus laag) is een belangrijk kader. De opzet gaat voor een deel uit van gestapelde bouw (voornamelijk appartementen voor starters en ouderen). Dit past in het woningmarktprogramma dat Albrandswaard heeft vastgesteld. In de nota van uitgangspunten (vlekkenplan) zijn woonvelden opgenomen met een gemengd woonprogramma met een bouwhoogte tot maximaal 7 lagen.

Dit is (nog) niet in beton gegoten maar heeft een duidelijke relatie met de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid van de gemeente namelijk meer (sociaal) bouwen maar tegelijkertijd ook met de financiële haalbaarheid van het plan. In de vervolgfase zal – op basis van de verzamelde data die volgen uit de onderzoeksresultaten zoals vermeld in de nota - onderzocht worden hoe het woningbouwprogramma geoptimaliseerd kan worden in relatie tot de (bestaande) omgeving. Uitgangspunt van het vlekkenplan is dat een campusachtige karakter gerealiseerd wordt en gebouwen in het groen zijn gepositioneerd.

Budgetneutrale realisatie

Zoals opgenomen in de intentieovereenkomst is voor de gemeente budgettaire neutraliteit van de ontwikkeling een belangrijk kader. Op dit moment is door Antes nog niet aan te geven of dit ook voor de volle 100% wordt gehaald. In het proces van het opstellen van de ontwikkelstrategie en de daaruit volgende samenwerkingsovereenkomst komt hier duidelijkheid over.

Bij de nadere uitwerking van het vlekkenplan de ZETA- en Veilig Ontwerp en Beheer-richtlijnen toepassen

Conform de intentieovereenkomst staat de veiligheid en het veiligheidsgevoel van de inwoners van Albrandswaard bij de ontwikkeling van mogelijke woningbouw centraal. Na het uitwerken van het vlekkenplan in een stedenbouwkundig ontwerp zal dit getoetst worden aan de normeringen vanuit Veilig Ontwerp en de ZETA-richtlijnen (Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Toegankelijkheid en Aantrekkelijkheid).

Overleg gevoerd met

Er heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en bestuurders van Antes. Verder is er regelmatig overleg geweest met STAAT. BV., IDDS, Goudappel, De Wijde Blik, Ecoresult BV, Hoogendoorn Boomadvies, Alcedo, DSP Groep en Wissing B.V.

Kanttekeningen

2.1 Kanttekeningen bij de genoemde kaders

De structuur die is geschetst in het vlekkenplan

Voor de woonvlek buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) aan de oostkant van het Antesterrein, is medewerking van de provincie noodzakelijk voor het veranderen van de bestemming. De eerste stap hiervoor is een verzoek van de gemeente aan de provincie voor het plaatsen van een stip op de zogenoemde 3 ha kaart.

Ontsluiting via de voorkeursvariant, de zgn. haakse variant langs de sportvelden

Bij de verdere uitwerking van woningbouw op het Antesterrein moet nog worden beoordeeld of er verkeerskundige maatregelen nodig zijn aan de infrastructuur in de iets wijdere omgeving rondom het Antesterrein. Belangrijk aandachtspunt is dat gemotoriseerd verkeer gebruik gaat maken van de nieuwe route en waarmee route via de Albrandswaardsedijk richting Rhoon en de Schroeder van der Kolklaan ontlast worden.

Budgettaire neutraliteit

Het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit geldt voor de gehele woningbouwontwikkeling op het Antesterrein, inclusief de ontsluiting. Mochten de gemeente en Antes hierover geen overeenstemming bereiken, dan heeft Antes het scenario van het bouwen van extra klinieken achter de hand. Antes heeft hiervoor de medewerking van de gemeente niet nodig. In de nota van uitgangspunten is opgenomen wat er onder het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Uitvoering/vervolgstappen

- De haalbaarheidsfase wordt door de gemeente en Antes afgerond conform de door de raad meegegeven kaders. De intentieovereenkomst is hiervoor verlengd tot 10 mei 2023. Wij hebben u hiervan op de hoogte gesteld met de raadsinformatiebrief van 1 november 2022 (644551).
- De eerstvolgende mijlpaal is het opstellen van de ontwikkelstrategie door Antes/Parnassiagroep in samenwerking met de gemeente. Dit is het sluitstuk van de haalbaarheidsfase en vormt voor de gemeenteraad de finale go/nogo, hetgeen moet worden opgevat als het moment waarop de gemeente de inspanningsverplichting aangaat om tot een bestemmingsplan te komen die de beoogde ontwikkeling juridisch mogelijk maakt. Omdat de besluitvorming en de rechtsgang over een bestemmingsplan wettelijk zijn geregeld betekent deze toezegging geen belofte dat het bestemmingsplan er ook daadwerkelijk komt. Deze toezegging betekent wel dat de gemeente zich hiervoor inspant.
- Om de beoogde nieuwe bestemming ook juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, waartoe in eerste instantie onderzoeken verricht zullen worden op het gebied van onder meer verkeer, parkeren en de waterhuishouding in het gebied.
- Aan de hand van de resultaten van de haalbaarheidsfase neemt de raad een definitief besluit over woningbouw op het Antesterrein en maken beide partijen vervolgspraken in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin worden voor de volgende fase in de ontwikkeling o.a. afspraken opgenomen over een rolverdeling, het uitwerken van een stedenbouwkundig plan en benodigde vervolgonderzoeken (bijv. op het gebied van verkeer).

Financiën

De definitieve haalbaarheid van mogelijke woningbouw moet blijken uit de ontwikkelstrategie. Daarbij zullen onder andere de mogelijkheden tot het verkrijgen van subsidie(s) worden meegenomen, teneinde een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten voor Antes te genereren.

Inclusiviteitstoets

Een inclusiviteitstoets zal worden meegenomen wanneer gestart kan worden met de volgende fase.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Gedurende het gehele proces heeft participatie plaatsgevonden met de omgeving. Op basis van de terugkoppeling van vragen die tijdens dit proces gesteld zijn, is de website 'Hof van Poortugaal' steeds bijgewerkt en aangevuld. Ook zijn de resultaten van de onderzoeken van de genoemde bureaus op deze website geplaatst en hebben er peilingen plaatsgehad, waarbij belanghebbenden hun vragen konden stellen. Ook de antwoorden op deze vragen zijn hierin meegenomen. De film die in opdracht van Antes is gemaakt op de locatie zelf, om daarmee te verbeelden hoe een toekomstige situatie er uit kan gaan zien, is op 21 november jl. – aansluitend aan een door Antes gehouden presentatie – getoond in Beraad en Advies. Deze film is vervolgens ook op de website 'Hof van Poortugaal' geplaatst. In de Nieuwsbrief, die periodiek door Antes wordt verspreid, is hier nog extra nadruk op gelegd. Bewoners, aspirant bewoners en overige belanghebbenden zijn daarmee voortdurend en

actief op de hoogte gehouden.

Het participatieproces van Antes van de haalbaarheidsfase wordt afgerond met een laatste peiling op grond van onder andere de video en de factsheets. Daarna volgt een verslag van de opbrengsten van de participatie. Dit verslag wordt u separaat toegezonden, naar verwachting voorafgaand aan de behandeling van dit voorstel in Beraad en Advies in januari 2023.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Hof van Poortugaal-Wissing-definitief
2. 2022-11-21 Vragen en antwoorden BA Antes - DEF.pdf
3. GroenLinks-PvdA technische vragen aan het college over Buitenland van Rhooen en Antes - BenA Ruimte 23-1-2023

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Nota van uitgangspunten mogelijke woningbouw Antes- locatie	Gemeenteraad: 6 februari 2023	Zaaknummer: 671985

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 13 december 2022,

BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met bijgevoegde nota van uitgangspunten die in opdracht van Antes Zorg BV en Parnassia Vastgoed B.V. (hierna: Antes) en in lijn met de gesloten intentieovereenkomst tot stand is gekomen.

2. De in deze nota genoemde uitgangspunten als richtinggevende kaders te beschouwen voor de nadere uitwerking van woningbouw waarvan de belangrijkste zijn:

- ontwikkeling van ongeveer 500 woningen
 - de structuur zoals die is geschetst in het vlekkenplan
 - ontsluiting via de voorkeursvariant te weten de zgn. haakse variant langs de sportvelden
 - behoud en versterking van groen
 - een gemengd woningbouwprogramma
 - budget neutrale realisatie
 - in het kader van de veiligheid en het veiligheidsgevoel bij de nadere uitwerking van het vlekkenplan de ZETA- en Veilig Ontwerp en Beheer-richtlijnen toepassen
-