

Voorstel

Onderwerp: Ontwikkelstrategie "Hof van Poortugaal"	College van burgemeester en wethouders 22 augustus 2023	
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.verkaik@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De ontwikkelstrategie woningbouw 'Hof van Poortugaal' vast te stellen en tezamen met de verdere uitwerking van eerder vastgestelde 'Nota van uitgangspunten' als uitgangspunt te laten dienen voor het voorbereiden en in procedure brengen van een ontwerp-bestemmingsplan, met dien verstande dat;

1. Het betrekken van woongebied 5 (schapenwei) noodzakelijk is gebleken en dus wordt de motie "Geen ontwikkeling van deelgebied 5" als afgedaan beschouwd
 2. Uit de ontwikkelstrategie blijkt dat bij verdere uitwerking zoveel mogelijk rekening is gehouden met de uitgangspunten in het kader van behoud van zoveel mogelijk groen en de motie "hoeveelheid bomen" daarmee is afgedaan
 3. Wordt gekozen voor uitwerking van een haakse variant van de ontsluitingsweg
 4. Wordt gekozen voor de uitwerking van de in het de ontwikkelstrategie genoemde uitgangspunten van het woningbouwprogramma
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Met dit voorstel legt het college u de ontwikkelstrategie woningbouw 'Hof van Poortugaal' voor. Hiermee wordt een planologische stap gezet in de mogelijke ontwikkeling van de woningbouw op het Antesterrein. De afronding van het (financiële) haalbaarheidsonderzoek volgt later dit jaar en wordt na een besluit van de gemeenteraad over de uitgangspunten van de inzet van de reserve Betaalbare en bereikbare woningen- als definitieve go/no-go op de ontwikkeling aan u voorgelegd. Met de geheime bijlage geeft het college u inzicht in de financiële stand van zaken van dit moment. Door het vaststellen van deze ontwikkelstrategie kan de ruimtelijke ontwikkeling voortgang vinden en kan vooruitlopend op een definitief besluit van uw raad over de inzet van financiële middelen een ontwerp-bestemmingsplan worden voorbereid.

Op 6 februari 2023 heeft u ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor woningbouw op de locatie 'Hof van Poortugaal' van Parnassia Groep/Antes (671985). Aan de hand van dit raadsbesluit is de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente verder gegaan met de afronding van de haalbaarheidsfase. Dit om het voor beide partijen mogelijk te maken in de tweede helft van '23 een definitief besluit over woningbouw op deze locatie te nemen. Het betreft een ontwikkeling die van groot belang is voor het realiseren van het Albrandswaardse aandeel in de regionale woningbouwopgave en in het bijzonder de bouw van 170 sociale woningen.

In Beraad en Advies Ruimte van 20 juni 2023 heeft PG/Antes u geïnformeerd over de eerste resultaten van de verdere uitwerking van de haalbaarheid en over de uitkomsten van het participatietraject.

In de intentieovereenkomst Hof van Poortugaal is opgenomen dat de gemeente stuurt op budgettaire neutraliteit, in die zin dat er voor beide partijen sprake moet zijn van een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten. Zoals aangegeven in de bijeenkomst van 20 juni jongstleden is er op dit moment nog sprake van een tekort op de locatie-ontwikkeling c.q. de herontwikkeling van het Antesterrein. Belangrijke oorzaak van het tekort vormt de noodzakelijke vervanging van de boven- en ondergrondse infrastructuur evenals de gewenste vergroening.

Het bestuur van PG/Antes heeft aangegeven wat het maximale tekort kan zijn dat PG/Antes kan accepteren op een grondexploitatie. Op dit moment is het totale tekort hoger. Dit betekent dat gezocht is naar mogelijkheden om het tekort terug te brengen en de grondexploitatie - weliswaar met een tekort voor Antes - mogelijk te maken. In de bijlage 6 "Financieel Geheim" staan hierover de huidige denkrichtingen.

Tijdens het zomerreces bleek dat een goede uitwerking van de financiële middelen meer tijd vraagt. Immers, eerder is uw raad beloofd dat in het voorstel over de ontwikkelstrategie ook duidelijkheid zal worden gegeven over de financiële gevolgen voor de gemeente van dit marktinitiatief. Het college streeft naar snelle duidelijkheid, maar vindt ook de kwaliteit en betrouwbaarheid van de cijfers een belangrijk uitgangspunt, zodat u als raad de juiste beslissingen kunt nemen. We streven derhalve om in de december vergadering een financieel overzicht op te leveren waarop u een definitieve go/no-go beslissing kunt nemen als raad. Ondertussen kan het planologische (ruimtelijke) traject wel verder worden voorbereid, zodat in december 2023 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

Een onderdeel van de financiële verkenning naar een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten zou kunnen zijn om middelen in te zetten vanuit de reserve Betaalbare en bereikbare woningen. Hiervoor zal de raad eerst moeten besluiten op welke wijze deze reserve kan worden ingezet. Een voorstel hiertoe zal in de raadsvergadering van december ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

De kosten voor de aanleg van de ontsluitingsweg zijn opgenomen in de grex van Antes. De gemeente is verplicht om vanuit haar publieke rol de weg aan te leggen en de kosten die zij daartoe maakt te verhalen op basis van het zogenaamde profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid beginsel (PPT) uit de Wet ruimtelijke ordening en deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Uit de onderzoeken en tellingen die door bureau Goudappel zijn gedaan blijkt echter ook dat een deel van de omliggende bestaande bebouwing profijt heeft (gebruik gaat maken) van de nieuwe weg. Die kosten zal de gemeente zelf moeten dragen. Daarnaast zal het aanboren van subsidies (zoals de WBI subsidie) nog nader onderzocht worden.

Beoogd effect

Ruimtelijke kaders vaststellen die de realisatie van maximaal 525 woningen waaronder 170 in de sociale sector in het 'Hof van Poortugaal' mogelijk maken. Met deze kaders kan een ontwerp-bestemmingsplan door het college worden voorbereid en nog dit jaar in procedure worden gebracht waarmee een verwachte vertraging door de op handen zijnde Omgevingswet wordt voorkomen. Dit zonder daarbij vooruit te lopen de definitieve beslissing van de raad in december.

Argumenten

1.1 Woningbouw op de locatie 'Hof van Poortugaal' is wenselijk en haalbaar

Woningbouw op deze locatie draagt voor de gemeente Albrandswaard aanzienlijk bij aan de realisatie van (sociale) woningbouw en is daarmee van groot maatschappelijk belang. Met de realisatie van (sociale) woningbouw o.a. voor starters en ouderen geeft de gemeente uitvoering aan het raadsakkoord 2022-2026. Voorwaarde is nog steeds dat de woningbouw op 'Hof van Poortugaal' voor de gemeente zowel ruimtelijk als financieel met een voor beide partijen aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten haalbaar moet zijn.

Naast de Nota van Uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie is een schetsontwerp stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld. Dit dient om een concreter beeld te krijgen bij de mogelijke invulling van het vlekkenplan en als toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen vormt tevens de onderlegger voor het op te stellen (ontwerp) bestemmingsplan. Dit zal nog nader worden uitgewerkt, waarin ook een sfeerbeschrijving zal worden opgenomen. In de huidige uitwerking is de opzet van het vlekkenplan iets gewijzigd ten opzichte van de eerder door u vastgestelde Nota van Uitgangspunten. De verkavelingsstudies, het meenemen van de input vanuit de participatie, de gehanteerde parkeernormering én financiële optimalisaties hebben geresulteerd in het huidige voorkeursmodel voor de verkaveling en een bijgesteld vlekkenplan. Daarnaast is het noodzakelijk gebleken om woongebied 5 (schapenwei) onderdeel te laten uitmaken van de ontwikkeling (zie kanttekening 1.1), waarmee invulling is gegeven aan de motie hierover. De 7 bouwstenen die aan de basis liggen van het vlekkenplan zijn behouden:

1. Openbaar groen raamwerk;
2. Een heldere toegang;
3. Synergie tussen bebouwing en groen;
4. Parkeren zorgvuldig opgelost;
5. Klimaatbestendig;
6. Netwerk van routes;
7. Levendig en veilig.

DSP groep heeft een beoordeling uitgevoerd van de proefverkavelingsvarianten op veiligheidsaspecten – conform de ZETA-richtlijnen - die zijn benoemd in de notitie "beoordeling sociale veiligheid drie varianten" van 19 juni jongstleden. Met de aanbevelingen is rekening gehouden in het stuk dat voorligt. Het betreft onder meer het advies om gebied overstijgende risico's zoals doodlopende wegen en grote onpersoonlijke parkeerplaatsen te voorkomen en te zorgen voor zicht vanuit de woningen en de gestapelde bouw te voorzien van loggia's/balkons/erkers om sociale ogen en oren vanuit deze gebouwen te garanderen. Deze aanbevelingen zijn meegenomen in het stedenbouwkundig schetsplan.

Optimaliseren van de ontsluiting van de locatie.

De ontsluiting van de locatie is gebaseerd op de zgn. haakse variant langs de sportvelden. In de bijlage 6 'Financieel Geheim' kunt u zien wat de eerste schattingen zijn van de investering voor de ontsluiting van de locatie. Het ontwerp van de weg wordt op dit moment nader uitgewerkt door twee door Antes ingeschakeld bureaus. De gemeente is voor de aanleg van een weg verantwoordelijk en is in het licht van het wettelijk kostenverhaal verplicht conform de PPT-criteria uit de Wet ruimtelijke ordening te verhalen op de initiatiefnemer. Volgens plan economische berekeningen bedraagt dit te verhalen deel 65%. De overige 35% - het gemiddelde van de percentages zoals berekend door twee ter zake deskundige bureaus - komt ten laste van de gemeente. Daarnaast moet voor de ontsluiting grond worden aangekocht van het waterschap - dit is al meegenomen in genoemde raming - en zijn er aanvullende verkeersmaatregelen nodig in een bredere omgeving rond de locatie 'Hof van Poortugaal' met als gevolg dat er uiteraard sprake is van te maken ambtelijke kosten.

1.2 Vaststellen van de Ontwikkelstrategie zorgt ervoor dat de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het bestemmingsplan kunnen doorgaan

Het vaststellen van de ontwikkelstrategie biedt voor de initiatiefnemer voldoende input voor het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.3 Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de gewenste woningbouwopgave mogelijk te maken
Om de bouw van woningen mogelijk te maken en te voldoen aan het door de gemeente uitgebrachte regionaal bod aan de provincie Zuid-Holland is een nieuw bestemmingsplan nodig. Geadviseerd wordt het bijgaande 'Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen' als uitgangspunt te nemen voor het voorbereiden en opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van het ruimtelijk proces.

2.1 Door geheimhouding op te leggen wordt voorkomen dat bedrijfsgevoelige gegevens openbaar worden.

De gegevens in de bijlage zijn door de externe instantie in vertrouwen verstrekt aan de gemeente. Het openbaar maken van deze (concurrentiegevoelige) gegevens kan het verdere proces schaden.

Overleg gevoerd met

Portefeuillehouder
Parnassia Groep/Antes

Kanttekeningen

1.1 In uw raad zijn twee moties aangenomen namelijk één over het onderzoek naar de noodzaak van het betrekken van woongebied 5 (schapenwei) bij de ontwikkeling en één over het behoud van zoveel mogelijk bomen

De ontwikkeling van deelgebied 5 langs de Oude Maas is noodzakelijk gebleken voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Ook zou het niet betrekken van dit deelgebied bij de ontwikkeling gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de andere gebieden in de zin dat er dan meer verdichting moet plaatsvinden en hoger gebouwd moet worden. Verder is ervoor gekozen om de groene zones tussen de bouwvelden soms te draaien en iets te versmallen, zodat er meer bestaande bomen op de locatie behouden kunnen worden.

1.2 Zonder woningbouw op 'Hof van Poortugaal' is realisatie van het woningaanbod alleen mogelijk door compensatie op een andere locatie. De mogelijkheden hiervoor zijn uiterst gering vanwege het ontbreken van locaties.

Woningbouw op de locatie 'Hof van Poortugaal' maakt ongeveer 45% uit van het sociale bod dat Albrandswaard heeft gedaan op de regionale woningmarkt afspraken. Mocht woningbouw op deze locatie niet doorgaan, dan kan de gemeente het woningbod alleen realiseren door andere ontwikkellocaties aan te wijzen.

1.3 Uitbreiding van het woningaanbod in de gemeente levert opbrengsten op voor de gemeente
Door de bouw van maximaal 525 woningen worden ook inkomsten gegenereerd voor de gemeente.

Uitvoering/vervolgstappen

2023:

- Raadsvoorstel over inzet Reserve Bereikbare en Betaalbare woningen (18 december 2023)
- Raadsvoorstel over de afspraken over de ontwikkeling (definitieve go/no-go) op basis van alle financiële inzichten (18 december 2023)
- Na raadsbesluit sluiten van een anterieure/samenwerkingsovereenkomst, waarin o.a. de taakverdeling tussen de gemeente en PG/Antes in de ontwikkelfase en de uitvoeringsfase wordt vastgelegd
- Overleg met de provincie over mogelijkheden van een bijdrage aan de ontwikkeling (WBI) starten in het najaar van 2023
- Ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage leggen
- PG/Antes start in het najaar van 2023 gesprekken met corporaties over de realisering van de sociale woningbouw

2024:

- Raadsvoorstel over bestemmingplan 1^e helft 2024;
- (Voorbereiden) tendertraject.

Vanaf begin 2025:

- Gefaseerde verkoop/levering gronden aan ontwikkelaar.

Vanaf begin 2026:

- Start bouw woningen.

Financiën

Zoals aangegeven is de totale financiële haalbaarheid nog niet helemaal uitgewerkt. In de bijlage 6 'Financieel geheim' staan de denkrichtingen van het college op basis van de huidige inzichten van de kosten. Dit wordt de komende tijd verder uitgewerkt en middels besluitvorming aan u voorgelegd. Een raadsbesluit over de inzet van de reserve Betaalbaar en bereikbare woningen is daarvoor een belangrijke stap. Het college streeft ernaar u een voorstel hiertoe in de vergadering van december voor te leggen evenals een definitief voorstel met alle financiële inzichten over deze ontwikkeling.

Inclusiviteitstoets

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

PG/Antes heeft voor het opstellen van de stukken die ter besluitvorming voorliggen een participatietraject opgezet. Het betrof inloopsessies woonbebouwing en groen, beeldkwaliteit en veiligheid. De gemeente heeft een inloopavond georganiseerd voor het onderwerp verkeer. De uitkomsten van deze sessies zijn met u gedeeld in Beraad en Advies van 20 juni 2023. Het eindrapport van deze participatie is bijgevoegd in de bijlagen.

Bijlagen

-
1. 20230824 Ontwikkelstrategie versie 0.8 - 17 augustus 2023.pdf
 2. 2023-08-17 Eindrapportage Participatie_HvP_2e_fase_inclBijlagen.pdf
 3. Wissing-1277-Hof van Poortugaal-20230816-Schetsontwerp stedenbouwkundig plan.pdf
 4. Wissing-1277-Hof van Poortugaal-20230816-Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen.pdf
 5. Nadere uitwerking verkeer en ontwerp.pdf
 6. GEHEIM Bijlage 6 Financieel
 7. Technische vragen fractie Stem Lokaal over Ontwikkelstrategie "hof van Poortugaal".pdf
 8. Technische vragen fractie CDA - Hof van Poortugaal Antes B&A Ruimte 18 september 2023

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Ontwikkelstrategie "Hof van Poortugaal"	Gemeenteraad: 2 oktober 2023	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 22 augustus 2023,

BESLUIT:

1. De ontwikkelstrategie woningbouw 'Hof van Poortugaal' vast te stellen en tezamen met de verdere uitwerking van eerder vastgestelde 'Nota van uitgangspunten' als uitgangspunt te laten dienen voor het voorbereiden en in procedure brengen van een ontwerp-bestemmingsplan, met dien verstande dat;

1. Het betrekken van woongebied 5 (schapenwei) noodzakelijk is gebleken en dus wordt de motie "Geen ontwikkeling van deelgebied 5" als afgedaan beschouwd
 2. Uit de ontwikkelstrategie blijkt dat bij verdere uitwerking zoveel mogelijk rekening is gehouden met de uitgangspunten in het kader van behoud van zoveel mogelijk groen en de motie "hoeveelheid bomen" daarmee is afgedaan
 3. Wordt gekozen voor uitwerking van een haakse variant van de ontsluitingsweg
 4. Wordt gekozen voor de uitwerking van de in het de ontwikkelstrategie genoemde uitgangspunten van het woningbouwprogramma
-