



Voorstel

Onderwerp: Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West	College van burgemeester en wethouders 10 november 2020	Zaaknummer 223669
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: a.v.d.blom@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De nota van uitgangspunten vast te stellen als kader voor de uitwerking van de concept stedenbouwkundige verkenning inzake de integrale (her)ontwikkeling van Schutskooiwijk / Poortugaal-West, waarvan de belangrijkste punten zijn:

- De stedenbouwkundige verkenning sluit aan op het dorpse karakter van Poortugaal.
- Er worden minimaal 32 sociale huurwoningen toegevoegd aan het plangebied, waarmee het totaal op minimaal 140 komt.
- Het realiseren van een autoluwe wijk door toepassing van korte routes naar de parkeergelegenheden en het aantrekkelijk maken van de routes naar de metrostations.
- Het plan biedt ruimte om het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm te kunnen realiseren.
- In het plan worden de volkstuinten in compactere vorm opgenomen en verbonden met de groenstructuur van de wijk.
- Wonen en zorg worden in de vernieuwde wijk gecombineerd door het realiseren van levensloopbestendige woningen en het verlenen van thuiszorg.

2. In te stemmen met het voorstel om de verenigingen die gebruik maken van het gebouw van de postduivenvereniging "Luchtpost" op een andere locatie, buiten het plangebied, te huisvesten.

3. Het college opdracht te geven om met Woningbouwvereniging Poortugaal een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan voor de realisatie van het plan, waarin de volgende uitgangspunten worden opgenomen:

- De gemeente voert de regie op de realisatie van het bouw- en woonrijp maken en de uitgifte van de gronden en verantwoord de kosten en opbrengsten door middel van een zogenaamde grondexploitatie.
- WBV Poortugaal koopt de benodigde grond voor de sociale woningen en realiseert voor eigen rekening en risico de nieuwbouw hiervan.

4. In te stemmen met het uitgangspunt dat de opbrengsten uit de verkoop van gemeentelijke

grondeigendommen minimaal toereikend moeten zijn om de kosten van bouwrijp- en woonrijp maken te dekken.

Raadsvoorstel

Inleiding

In 2018 kwamen gemeente Albrandswaard en WBV Poortugaal overeen dat partijen gezamenlijk een stedenbouwkundige verkenning zouden maken voor de vernieuwing van de Schutskooiwijk en het ontwikkelen van Poortugaal-West. Deze overeenstemming is verder uitgewerkt in een gezamenlijke bestuursopdracht (raadsinformatiebrief 141661, d.d. 28 januari 2020), waarbij WBV Poortugaal als opdrachtgever op zou treden voor de gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning.

Op 2 juni 2020 is aan Beraad en Advies Ruimte een presentatie verzorgd door de projectleider en stedenbouwkundig bureau Palmbout Urban Landscapes BV. Aan de hand van deze presentatie zijn zowel de uitgangspunten als de stedenbouwkundige verkenning beeldvormend besproken voor de herontwikkeling van de sociale huurwoningen in Schutskooiwijk en de mogelijkheden van woningbouw in Poortugaal-West.

Het voorliggend voorstel betreft de volgende stap in de stedenbouwkundige verkenning door besluitvorming over de nota van uitgangspunten. De concept stedenbouwkundige verkenning betreft een ontwerp van de nieuw te realiseren woonwijk en dient als basis voor verdere participatie door de huidige bewoners van de Schutskooiwijk, omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden. De planning is om de definitieve versie van de stedenbouwkundige verkenning in januari 2021 ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Beoogd effect

Kaderstellende besluitvorming door de gemeenteraad inzake de (her)ontwikkeling van de Schutskooiwijk en Poortugaal-West, waardoor er (sociale) woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad, ten behoeve van de doelgroepen zoals opgenomen in de Woonvisie.

Argumenten

1.1 - De nota van uitgangspunten is een belangrijk kaderstellend document.

Als uitwerking van de gezamenlijke bestuursovereenkomst is in opdracht van WBV Poortugaal in samenwerking met de gemeente de nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota is een inventarisatie opgenomen van de geldende randvoorwaarden voor de (her)ontwikkeling zoals deze zijn vastgelegd in bestaand beleid, bijvoorbeeld met betrekking tot woningbouw of parkeren. Tevens bevat deze nota een concrete omschrijving van de opgave en de stedenbouwkundige uitgangspunten per thema.

1.2 - De bouwhoogtes blijven bescheiden en sluiten aan op het dorpse karakter van Poortugaal.

Om het dorpse karakter van Poortugaal te behouden zal in de vernieuwde Schutskooiwijk en Poortugaal-West de bouwhoogte moeten aansluiten op de hoogte van gebouwen in de omgeving. De bestaande woningvoorraad wordt vernieuwd en aangevuld met zowel grondgebonden woningen als met appartementsgebouwen. De appartementsgebouwen vormen tussen de grondgebonden woningen een iets hoger accent.

1.3 - Door de ontwikkeling neemt het aantal sociale huurwoningen in Albrandswaard toe.

De 108 bestaande sociale huurwoningen in de Schutskooiwijk worden gerenoveerd of vervangen (sloop/nieuwbouw). Van de nieuwe woningen die worden toegevoegd aan de voorraad, wordt conform de Woonvisie minimaal 30% als sociale huurwoning gebouwd. In de intentie overeenkomst is opgenomen dat er minimaal 140 sociale huurwoningen worden gebouwd of gerenoveerd.

1.4 - De ontwikkeling maakt huisvesting voor de diverse doelgroepen mogelijk.

In de woonvisie wordt ingezet op een evenwichtige verdeling tussen diverse woningtypologieën, zoals appartementen en grondgebonden (eengezins)woningen. Naast de sociale huurwoningen wordt deze mix ook aangebracht in de categorieën middelduur en duur. Van de categorie middelduur zal een

gedeelte als huurwoning worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er voor starters en senioren de mogelijkheid om een nieuwe woning in Poortugaal te betrekken. Dit geldt naast huishoudens die vanwege het inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, ook voor huishoudens met een hoger inkomen.

1.5 - De volkstuinten kunnen onderdeel worden van de groenstructuur van de wijk.

Door de volkstuinten in het ontwerp onderdeel te maken van de groenstructuur kan deze voorziening op een locatie binnen het plangebied gehandhaafd blijven. De totale omvang van de volkstuinten wordt kleiner dan in de bestaande situatie.

1.6 - De (her)ontwikkeling biedt kansen een pilot wonen en zorg uit te voeren.

Door de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te wonen is er een toename van de woonzorgbehoefte. Om wonen en zorg te combineren wordt, naast het realiseren van levensloopbestendige woningen, gezocht naar nieuwe innovatieve vormen van praktische toepassingen om dit mogelijk te maken. Het voornemen is om nieuwe wijk als pilot aan te wijzen om nieuwe vormen toe te passen. Onderzocht zal worden of de gemeente afspraken hierover met de woningbouwvereniging en zorginstellingen in een convenant kan opnemen.

3.1 - Verdere planvorming en realisatie wordt in co-productie met woningbouwvereniging verricht.

Na besluitvorming over de stedenbouwkundige verkenning zullen de voorbereidingen worden getroffen voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de woningbouwvereniging, waarbij de volgende punten verder worden uitgewerkt.

- Projectfasering; volgorde van nieuwbouw in relatie tot de mogelijkheid van herhuisvesting van huurders in de Schutskooiwijk.
- Aan- en verkoop van grond tussen de gemeente en de woningbouwvereniging om het grondeigendom op de nieuwe situatie aan te laten sluiten.
- Selecteren van een marktpartij en het verstrekken van een opdracht voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.
- Onderzoeken van de mogelijkheid om een gezamenlijke tender 'uit te schrijven' voor de ontwikkeling en nieuwbouw van zowel de sociale huurwoningen als de vrije sector koop- en huurwoningen.

4.1 - Opbrengst van de grondverkoop door de gemeente maakt het plan financieel haalbaar.

Om te kunnen beoordelen of het plan financieel haalbaar is, wordt parallel aan de stedenbouwkundige verkenning ook een financiële haalbaarheidsberekening uitgevoerd. Hierbij worden de raming van de kosten voor de (her)ontwikkeling afgezet tegen de te verwachten opbrengsten uit de verkoop van grond. Op deze manier gaan 'rekenen en tekenen' gelijk op.

Tegelijkertijd met de besluitvorming over de stedenbouwkundige verkenning zal worden voorgesteld een voorbereidingskrediet vast te stellen. In de volgende fase wordt de stedenbouwkundige verkenning verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. In een grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van dit plan geraamd. Het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie zullen aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

De waarde van de bestaande woningen wordt buiten beschouwing gelaten bij het opstellen van een grondexploitatie. De waardevermindering als gevolg van het slopen van de woningen komt daarmee voor rekening van Woningbouwvereniging Poortugaal.

Overleg gevoerd met

Intern; Regieteam Albrandwaard, afdeling verkeer, grondbedrijf.

Extern; Woningbouwvereniging Poortugaal, Palmbout Urban Landscapes, bewoners Schutskooiwijk.

Kanttekeningen

1.1 - Parkeergelegenheid gaat ten koste van het dorpse en groene karakter van de wijk.

De gemeente hanteert als parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per woning) in het algemeen het gemiddelde tussen de minimale en maximale CROW norm. Echter, het realiseren van parkeerplaatsen gaat ten koste van de ruimte voor groen en de ruimtelijke kwaliteit in de woonomgeving. Om de parkeerbehoefte te beperken worden er in het plan maatregelen opgenomen om het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer te stimuleren. Daarnaast kan in de verdere uitwerking worden overwogen om een deel van de parkeerplaatsen later alsnog te realiseren, de zogenaamde terugvaloptie. Als voorwaarde hiervoor geldt dat de parkeerplaatsen binnen een loopafstand van circa 100 mtr. van de betreffende woning moet zijn, maar bij voorkeur minder. Daarnaast verdient het de voorkeur niet geconcentreerd, maar verspreid door de wijk in deze terugvaloptie te voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wat in eerste instantie zal worden gerealiseerd voldoet ten minste aan de minimale CROW norm.

2.1 - Voor postduivenvereniging Poortugaal zal alternatieve huisvesting gezocht moeten worden.

In de stedenbouwkundige verkenning is geen nieuwe locatie 'aangewezen' voor de postduivenvereniging die nu is gehuisvest binnen het plangebied. Er wordt overleg gevoerd met de verenigingen om de activiteiten op een andere locatie voort te kunnen zetten. Ook voor andere verenigingen die gebruik maken van het gebouw van de postduivenvereniging geldt dat deze gesprekken gevoerd (zullen) worden.

3.1 - De uitwerking vereist apart opdrachtgeverschap door beide partijen.

In de gezamenlijke bestuursopdracht is het opdrachtgeverschap voor de fase van de stedenbouwkundige verkenning toegewezen aan Woningbouwvereniging Poortugaal. In de vervolgstappen en de realisatie van het plan speelt een aantal factoren een rol, waardoor het nodig is dat de gemeente een grotere rol vervult.

- Met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 is de kerntaak van woningcorporaties het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens. De woningbouwvereniging kan geen opdrachtgever zijn van het aanleggen van de openbare ruimte en het bouwrijp maken en uitgeven van percelen voor woningen die niet tot de sociale sector behoren.
- De percelen gelegen in Poortugaal-West zijn nagenoeg geheel in eigendom van de gemeente.

Zowel de gemeente als de woningbouwvereniging zullen waarschijnlijk apart opdracht moeten verstrekken inzake o.a. de sloop en nieuwbouw van de sociale huurwoningen en inrichting van de openbare ruimte. Wel zal worden onderzocht of het mogelijk en aantrekkelijk is om voor de verschillende activiteiten gezamenlijk dezelfde marktpartij te selecteren. Meer in het algemeen zijn de gemeente en de woningbouwvereniging voornemens om ook in de vervolgstappen de samenwerking gericht op herontwikkeling van Schutskooiwijk en realisatie van Poortugaal-West te continueren.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming over de nota van uitgangspunten en oordeelsvormende bespreking van de concept stedenbouwkundige verkenning zal de stedenbouwkundige verkenning worden afgerond en volgens planning begin 2021 aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden. Ook de resultaten van de tweede ronde participatie van omwonenden en bewoners zullen in de stedenbouwkundige verkenning worden verwerkt. Gelijktijdig met de stedenbouwkundige verkenning zullen de financiële haalbaarheidsberekening en de samenwerkingsovereenkomst met de woningbouwvereniging verder worden uitgewerkt. Dit vormt de basis voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en grondexploitatie in de volgende fase. Ook deze documenten worden aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Financiën

De opbrengst uit de verkoop van de grond wordt volledig ingezet voor het bouwrijp maken (sloop, bodemsanering, etc.) en woonrijp maken (aanleg wegen, parkeerplaatsen, e.d.).

Communicatie/participatie na besluitvorming

Zoals op 2 juni 2020 door WBV Poortugaal in Beraad en Advies Ruimte is toegelicht, zijn bewoners, omwonenden en belanghebbenden actief betrokken bij de totstandkoming van de concept stedenbouwkundige verkenning. De volgende participatie-activiteiten hebben plaatsgevonden:

- 10 & 15 juni 2020: Digitale bijeenkomsten voor huurders van 108 sociale huurwoningen binnen het plangebied. In deze bijeenkomsten is het proces van de stedenbouwkundige verkenning toegelicht, het resultaat van het bouwtechnisch onderzoek naar de 108 sociale huurwoningen, en het toekomstperspectief van de woningen.
- Per brief zijn de huurders van de 108 sociale huurwoningen geïnformeerd over het toekomstperspectief van de eigen woning: sloop-nieuwbouw of sloop-nieuwbouw/renovatie.
- 15 juli 2020: Digitale bijeenkomst voor bewoners, omwonenden en belanghebbenden bij de Schutskooiwijk en Poortugaal-West. Op het programma stonden een toelichting op het proces, een eerste stedenbouwkundige inventarisatie van kansen en opgaven, en een gesprek in kleine groepjes waarin de bewoners en omwonenden zich uitspraken over de uitgangspunten die zij willen meegeven aan de stedenbouwkundige verkenning.
- Diverse gesprekken met stakeholders zijn gevoerd door zowel de gemeente als de woningbouwvereniging. In deze gesprekken kwamen ondernemers, gebruikers van het gebied en zorgpartijen aan het woord.

De bevindingen uit deze participatie-activiteiten zijn verwerkt en hebben een weerslag gekregen in de nota van uitgangspunten en de concept stedenbouwkundige verkenning. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt die als bijlagen aan dit raadsvoorstel zijn toegevoegd.

De concept stedenbouwkundige verkenning zelf wordt medio november 2020 ook voorgelegd aan bewoners en omwonenden. Hiervoor zijn de volgende activiteiten georganiseerd:

- 18 november 2020: digitale bijeenkomst voor huurders van de 108 sociale huurwoningen binnen het plangebied;
- 19 november 2020: digitale bijeenkomst voor bewoners en omwonenden van Schutskooiwijk en Poortugaal-West;
- 24 november 2020: eerste bijeenkomst van de Meedenkgroep en Huurdersgroep.

De bevindingen uit deze tweede participatieronde worden in de stedenbouwkundige verkenning verwerkt. De definitieve versie van de stedenbouwkundige verkenning zal ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Ook nadat de stedenbouwkundige verkenning als resultaat van deze fase is vastgesteld, zullen bewoners, omwonenden en belanghebbenden worden betrokken bij de verdere uitwerking in volgende fasen. Op basis van de concept stedenbouwkundige verkenning zal de participatie plaats vinden. Reacties vanuit de participatie zullen in de definitieve versie worden verwerkt in de stedenbouwkundige verkenning, voordat deze aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bijlagen

1. 20200826_verslag-bijeenkomst-15-juli_stedenbouwkundige-verkenning.pdf
2. 20201007_NotavanUitgangspunten print.pdf
3. Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk_college
4. 20200629_verslag-bijeenkomst-juni_stedenbouwkundige-verkenning.docx

