Gemeente Albrandswaard

De Gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:		Ons kenmerk:	1131572
Uw kenmerk:		Contact:	
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	010-5061787
		E-mailadres:	p.v.d.nieuwenhuizen@bar-organisatie.nl
		Datum:	27 september 2016

Betreft: Procesaanpak en communicatie over onderzoek naar 9 zoeklocaties

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Op 20 juni 2016 hebt u het college opdracht verleend om negen mogelijke locaties voor sociale woningbouw (o.a. quick scan) nader te onderzoeken en hierover eind 2016 aan de raad te rapporteren.
In deze brief informeren we u over de projectaanpak, de participatie-aanpak met inwoners en belanghebbende partijen, de financiën en de resultaten van besprekingen, verkenningen en studies.

KERNBOODSCHAP

We overwegen op basis van de onderzoeksinformatie tot nu toe een aanpassing in het onderzoek.
De locaties Poortugaal West, Omloopseweg, Mariput (Kruisdijk), Essendael en Zwaardijk , deze laatste als tijdelijke locatie, blijken op grond van de planeconomische studie kansrijk. Daar willen wij onze aandacht het eerste op vestigen.
Daarnaast is er beter inzicht in de kosten van het onderzoek en de communicatie. Wij zullen de raad binnenkort voorstellen om voor de locaties met gemeentelijke grondpositie een grondexploitatie te starten.

TOELICHTING

1.Verkenningen en studies tot nu toe

We hebben de inwoners in onze reacties gemeld dat we in de zomervakantie geen belangrijke stappen zouden zetten en dat de studie daadwerkelijk na de zomerperiode zou aanvangen. Dit betekent niet dat we hebben stilgezeten.
Er is belangrijk voorbereidend werk verricht. Het onderzoek is opgestart, er is een project-organisatiestructuur bedacht en een participatie-aanpak uitgewerkt. Vele reacties van inwoners zijn voorzien van een antwoord.

Inhoudelijk kunnen we het volgende melden:

- Er is een richtinggevende stedenbouwkundige/planeconomische verdieping voor de 9 mogelijke locaties voor sociale woningbouw. Hieruit volgen de locaties die wij eerder in deze brief noemden.
- Voor de locatie Zwaardijk is een bouwkundig rapport uitgebracht, waarin opgenomen is wat de staat is van het gebouw en welke maatregelen noodzakelijk zijn om dit gebouw met een tijdelijke functie te kunnen vullen.
- Voor Sonneheerdt is contact gezocht met de eigenaar en er is een overleg geweest met betrekking tot de toekomst rondom eigenaarschap en mogelijke invulling van het gebouw met een tijdelijke functie. Het resultaat hiervan is dat het voor een ontwikkeling, waarbij de gemeente initiatiefnemer moet zijn, niet kansrijk is.
- Er zijn verkennende gesprekken gevoerd over de locatie Mariput (Kruisdijk).
- Met omwonenden van de Meijlle en Portlandse Hoek zijn contacten geweest.

2.Projectaanpak

Aan uw besluit van 20 juni jl. ligt een quick scan ten grondslag. Daarbij is aangegeven dat locaties onderzocht zullen worden op haalbaarheid voor het realiseren van sociale woningbouw.
Het onderzoek wordt uitgevoerd in een hoog tempo. Uw raad heeft aangegeven eind van het jaar een besluit te willen nemen. Aan de hand van de resultaten van de studie per locatie wordt duidelijk of deze ontwikkelbaar zijn.

Criteria

Locaties zijn verschillend en kennen hun eigen omstandigheden. Deze blijken uit:

1. Stedenbouwkundige beoordeling/verdieping;
2. Plan-economische aspecten;
3. Planologische en ruimtelijke aspecten;
4. Financiële aspecten;
5. Milieu-belastende omstandigheden;
6. Juridische aspecten;
7. Locatie-gebonden aspecten;
8. Overige aspecten.

Als blijkt dat een van deze criteria verhindert dat een ontwikkeling van de genoemde locaties mogelijk is (binnen grenzen van redelijkheid) dan hoeft het onderzoek niet verder vervolgd te worden.

Het resultaat zal per locatie worden beschreven in een rapportage en (tussentijds) aan de raad worden voorgelegd. Overigens is het bouwen van alleen sociale woningen niet een optie waar het college voor gaat. In overleg met de woningcorporaties moet worden bepaald wat hun inbreng in deze kan zijn. Financiering van gemeentewege ligt in eerste instantie niet voor de hand. Daartoe ontbreken middelen. Door de bouw van extra woningen in de sfeer van koop kan mogelijk financiering worden gerealiseerd. Dit aspect zal ook nader onderzocht worden.

3.Participatie-aanpak met inwoners en belanghebbende partijen

We hebben tijdens en na de inloopbijeenkomst van 8 juni 2016 veel reacties ontvangen van inwoners en bedrijven. We zijn dan ook van mening dat we een serieuze dialoog met de inwoners moeten voeren. Dit

hebben we ook aangekondigd in onze schriftelijke reacties aan inwoners op hun brieven en e-mailberichten. Uitgangspunt is dat we voor de kansrijke locaties beginnen met een startbijeenkomst voor de omwonenden en richten een dialooggroep op. Daar wordt uitleg gegeven over het onderzoek en de voortgang. Er wordt aandacht geschonken aan de wijze waarop de dialooggroep inbreng heeft. Op 29 september is de startbijeenkomst voor de locatie Omloopseweg. Voor Mariput en Poortugaal-West is dat respectievelijk 6 en 10 oktober a.s.. In oktober volgen Essendael en mogelijk Zwaardijk.
De inbreng van de dialooggroep wordt apart aan uw raad voorgelegd, naast het voorstel van het college. Uw raad kan dan de studieresultaten en de inbreng van de dialooggroep wegen bij de besluitvorming.
Tevens zullen bij de ontwikkelingen en voortgang van de studie de woningcorporaties en andere belanghebbende partijen worden betrokken. Ook zij hebben verantwoordelijkheid in het realiseren of beheren en exploiteren van de sociale woningen.

4.Financiën

Bij het raadsbesluit van 20 juni 2016 heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het verrichten van de studie van € 100.000. Dit bedrag is gedekt door de reserve voorbereidingskrediet van het grondbedrijf. De kosten per locatie ramen wij op € 20.000,-. Wij zullen u gaan voorstellen waar mogelijk deze ten laste te brengen van (nog te openen) grondexploitaties zoals gebruikelijk is.
Omdat wellicht niet op elke locatie een ontwikkeling met een grondexploitatie mogelijk/wenselijk zal worden, dekken we de onderzoekskosten van deze locaties ten laste van de reserve voorbereidingskrediet zoals al door u besloten is.

VERVOLG

We zullen u in de vergadering van Beraad en Advies op 1 november a.s. bijpraten over de voortgang en de ontwikkelingen in de studie. In de vergadering van Beraad en Advies van 29 november a.s. komt het collegevoorstel aan de orde gericht op een besluitvormend voorstel aan de raad in december a.s.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner