

Raadsvoorstel

Onderwerp: Uitwerking locatie De Omloop	Raadsvergadering 20 november 2017	Agendapunt:
Commissie: Beraad en Advies Ruimte		e-mailadres opstellers: r.eldering@bar-organisatie.nl f.bergmans@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouders: Maret Rombout/ Marco Goedknegt		Openbaar
BBV-Kenmerk: 1266159	Raadsvoorstel: 1266159	

Onderwerp

Uitwerking locatie De Omloop voor woningbouw

Geadviseerde beslissing

1. De locatie De Omloop aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie;
2. Het deelgebied Rijdsdijk-Omloopseweg in de Rand van Rhoon aan te wijzen als vervangende locatie voor het sportpark De Omloop;
3. Te bepalen dat de aanwijzingen onder 1 en 2 onder voorbehoud zijn van een kwalitatief eindoordeel over de plannen door de gemeenteraad;
4. Voor de werkzaamheden voor locatie De Omloop een grondexploitatie op te stellen;
5. Geheimhouding te bekrachtigen, op grond van artikel 25 Gemeentewet, ten aanzien van de financiële uitwerking van locatie De Omloop op grond van het belang, zoals genoemd in artikel 10, lid 2 sub g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Op 30 januari 2017 heeft de raad besluiten genomen over het vervolg op de verkenning van de geschiktheid van verschillende locaties voor woningbouw (1150485). Daarbij heeft de raad het college, onder andere, opdracht gegeven om de vier kansrijke locaties (Omloopseweg, Mariput, Poortugaal-West en Essendael) verder uit te werken voor woningbouw.

Op 11 april 2017 heeft het college u via een raadsinformatiebrief (1209202) laten weten op welke wijze het raadsbesluit concreet uitgewerkt zal worden. Half september 2017 (1258395) heeft u wederom een raadsinformatiebrief ontvangen over het proces en het vervolg. In deze update is aangegeven dat het niet mogelijk is om besluitvorming over de verschillende deelopdrachten uit de bestuursopdracht in een integraal voorstel aan u te presenteren.

Het onderhavige voorstel is bedoeld om voor locatie De Omloop tot besluitvorming te komen.

Beoogd effect

Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende periode als structurele bijdrage aan de huisvestingsbehoefte van woningzoekenden.

Relatie met beleidskaders

Naast de aan het raadsbesluit van 30 januari 2017 ten grondslag liggende kaders is nu de op 19 december 2016 door de raad vastgestelde Woonvisie 2016-2025 (1143968) toegevoegd als kader voor de afwegingen met betrekking tot de geschiktheid van locaties voor (toekomstige) woningbouw.

Samenvatting uit de Woonvisie 2016-2025:

De Woonvisie stelt de kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard voorop. Alle geformuleerde visiepunten koppelen aan de doelstelling van woonkwaliteit en geven richting aan de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad. Albrandswaard zet bij ontwikkelingen in op huisvesting voor de diverse doelgroepen. Significante doelgroepen zijn hierbij op volgorde van prioriteit:

- Inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen;
- Startende en terugkerende jonge gezinnen;
- Doorstromers vanuit sociale huurwoningen;
- Oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm;
- Inwoners in de laagste inkomensgroepen;

- Nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar;
- Particuliere initiatiefnemers.

De sociale woningvoorraad blijft in de visieperiode minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Daarnaast wordt ingezet op een extra toevoeging van sociale huurwoningen. Bij woningbouwontwikkelingen zet Albrandswaard in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen. Een onderzoek naar woonbehoefte, gebaseerd op typologie, hoort hierbij.

Argumenten

1.1 Gezien de kaders is locatie De Omloop een geschikte woningbouwlocatie

Door zijn ligging, gemeentelijke grondpositie en omvang is locatie De Omloop het meest geschikt om, binnen de gestelde kaders, een bijdrage te leveren aan de ambities van de gemeente Albrandswaard om in de vraag naar woningen te voorzien. In de bijlage wordt dit nader toegelicht.

1.2 Samen aan de slag voor de uitwerking van het gebied

Na instemmende besluitvorming, willen wij samen met betrokkenen van de locatie aan de slag om, binnen de gegeven kaders, een concreet plan te maken voor het gebied.

2.1 Het deelgebied Rijdsdijk-Omloopseweg in de Rand van Rhooen is het meest geschikt gebleken als nieuwe plek voor het te verplaatsen sportpark De Omloop.

Er zijn vijf locaties onderzocht op verschillende aspecten (ruimtelijk-, inhoudelijk- en financieel). De locatie '16 hectare' (bekend als de buitenplanse gronden, die liggen binnen het Buitenland) kwam als beste optie naar voren. Dit past echter niet in de bestemming van die gronden. De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven geen voorstander te zijn van ontwikkelingen binnen de plangrenzen van het Buitenland van Rhooen, die het groeiende vertrouwen van de participanten kan schaden. Als 'second best' is het deelgebied Rijdsdijk-Omloopseweg naar voren gekomen. Andere onderzochte locaties zijn om meerdere redenen minder geschikt. In de bijlage wordt dit toegelicht. In de afgelopen maanden is de gemeente benaderd door een partij namens de eigenaren van deze grond. Inmiddels zijn positieve verkennende gesprekken gevoerd.

2.2 Er is draagvlak bij de gebruikers van het sportpark

In de gevoerde gesprekken met de verenigingen over een toekomstige locatie stonden de verenigingen positief tegenover deze locatie, omdat hij het meest dicht bij de huidige locatie ligt. Overigens hebben zij ook aangegeven het besluit van de gemeenteraad over de locatie af te wachten.

4.1 Voor de voorbereidende werkzaamheden moet een grondexploitatie worden geopend

Om concreet aan de slag te gaan met de voorbereidende werkzaamheden moet er dekking zijn. Het openen van een grondexploitatie hoort daarbij. Alle kosten en opbrengsten komen in een grondexploitatie bij elkaar. Na positieve besluitvorming wordt een grondexploitatie opgesteld en ter besluitvorming aan u voorgelegd.

5.1 Door de financiële informatie is de geheimhouding noodzakelijk

Bijlage 1266179 gaat over de financiële uitwerking van de locatie. Deze bijlage is niet openbaar. De gemeente schaaft haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denk aan de onderhandelingspositie en aanbestedingstrajecten. Om deze redenen wordt geheimhouding gelegd op genoemde bijlage 1266179 en adviseren wij u deze te bekrachtigen. De juridische grondslag hiervoor is artikel 10 lid 2 sub g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Kanttekeningen

1.1 Locatie De Omloop is nu een sportpark

Sportpark De Omloop kent twee gebruikers, te weten WCR en VV Rhooen welke de voetbalvelden van ons huren. De verenigingsaccommodaties zijn eigendom van de verenigingen, er geldt een recht van opstal. Wanneer de locatie ontwikkeld gaat worden moet het sportpark verhuizen. RTV Albrandswaard en muziekvereniging Volharding vallen net buiten de locatie en hoeven niet mee te verhuizen. Verhuizing van een sportpark kent een eigen dynamiek, wat een goede afstemming vraagt tussen beide projecten.

1.2 Het totaal aantal benodigde (sociale) woningbouw halen we niet binnen de gestelde kaders
Ondanks dat op deze locatie weliswaar 30% sociale woningbouw kan worden behaald, is dat niet genoeg om de ambities in totaliteit qua aantal te realiseren sociale woningen te behalen (zie presentatie aan Beraad & Advies Ruimte d.d. 1 november 2016). Bij de presentatie is reeds aangegeven dat het lastig zal zijn om dit aantal te behalen binnen de gestelde kaders.

1.3 Participatie met betrokkenen is maatwerk

De adviezen van de dialooggroepen zijn grotendeels overgenomen en door de raad omgezet in besluiten gericht op de uitwerking van de locatie(s). Na uw aanwijzingsbesluiten gaan wij met omwonenden van de beoogde locatie van het sportpark onmiddellijk in gesprek. Wij hebben bewust voor de volgorde gekozen eerst uw raad om een principe aanwijzing voor de locatie te vragen en daarna de consultatie van de desbetreffende omwonenden van deze locatie te starten. Bij een vergelijkende studie van 5 locaties vinden wij dit een verdedigbare volgorde.

Daarna starten wij met een actief participatieproces, waarbij inwoners, toekomstige bewoners en partners van de desbetreffende locatie worden gevraagd mee te werken aan het opstellen van een plan- c.q. gebiedsontwerp.

2.1. Verplaatsing van een sportpark neemt enkele jaren in beslag

Na positieve besluitvorming is een sportpark niet binnen een jaar verplaatst. Nadat u dit besluit heeft genomen zal een projectplan worden opgesteld om gedetailleerd inzicht te krijgen in alle aspecten, zoals o.a. tijd, kosten en kwaliteit.

2.2 Wij zijn geen grondeigenaar van het deelgebied Rijdsdijk-Omloopseweg

Er zijn meerdere grondeigenaren, welke contact hebben gezocht via een vertegenwoordiger en welke hebben aangegeven bereid te zijn aan een mogelijke ontwikkeling mee te werken. Zij willen het starten van een marktinitiatief onderzoeken. Wij beraden ons op onze rol in dit complexe traject en overwegen maatwerk in het marktinitiatief. In een apart voorstel komen wij hierop terug.

Overleg gevoerd met

Verschillende grondeigenaren, woningbouwvereniging Poortugaal en omwonenden van locatie De Meijlle.

Financiën

In de vergadering van 30 januari 2017 heeft de raad besloten een integrale grondexploitatie voor de vier kansrijke locaties te openen en de kosten tot een maximum van €50.000 per locatie te activeren. De inmiddels gemaakte plankosten bedragen (t/m september) circa €65.000. Deze kosten zullen worden geactiveerd na het openstellen van de grondexploitatie voor De Omloop. Door de nieuwe BBV regelgeving is het op dit onderdeel niet mogelijk om het raadsbesluit uit te voeren. Via een raadsinformatiebrief (1261228) bent u hierover onlangs geïnformeerd.

Communicatie

Na het collegebesluit hebben de leden van de voormalige dialooggroepen persoonlijk een brief ontvangen, waarin wij het gekozen proces toelichten en aangeven waarom we voor deze insteek hebben gekozen. Ook geven wij een locatiegerichte toelichting op het (voorgestelde) besluit. Ook geven wij aan hoe wij de participatie na besluitvorming voor ogen hebben en nodigen wij hen uit om, te zijner tijd, daaraan deel te nemen.

Uiteraard is het reguliere inspraakproces binnen Beraad & Advies en gemeenteraad ook mogelijk.

Uitvoering

Na besluitvorming in de raad zal de verdere planontwikkeling voor de Omloop en de daaraan voorafgaande verplaatsing van het sportpark door het regieteam een opdracht, in de vorm van een projectaanpak, aan de BAR-organisatie gegeven worden.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1266160: Raadsbesluit.

1266162: Notitie ontwikkelingsmogelijkheden locatie De Omloop.

1266163: Alternatievenstudie sportpark De Omloop.

1266179: Financieel overzicht potentiële woningbouwlocaties (vertrouwelijk).

Poortugaal: 27 september 2017

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner