



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	143087
Uw kenmerk:	-	Contact:	Patrick Duijzer
Bijlage(n):	-	Nummer:	+31180451597
		E-mailadres:	p.duijzer@BAR-organisatie.nl
		Datum:	29 januari 2020

Betreft: bestemmingsplan Essendael

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Essendael in het Beraad en Advies Ruimte van 20 januari jl. zijn vragen over het onderwerp onbeantwoord gebleven.

In deze brief gaan we alsnog op deze vragen in.

Wij kunnen ons voorstellen dat de antwoorden, door het technische karakter van sommige punten, erom vragen nader met u besproken te worden in een Beraad en Advies. Wij bieden u aan het raadsvoorstel en deze brief (opnieuw) in Beraad en Advies te bespreken.

CONTEXT

De ontwikkellocatie Essendael aan de zuidzijde van Rhooon bestaat uit een gefaseerde ontwikkeling van ca. 650 woningen. Bouwfonds Property Development (BPD) is hierbij onze partner. Deze samenwerking dateert al van 2006. In de afgelopen 15 jaar is de woningmarkt aan grote veranderingen onderhevig, zowel voor wat betreft de vraagzijde als de aanbodkant. Ook de economische crisis is van grote invloed geweest. Binnen Essendael zijn op dit moment al veel deelplannen vergund, verkocht, gerealiseerd en bewoond.

In 2013 is er na gesprekken tussen Argos en de beide partners voor gekozen om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen en aan de zuidzijde langs de Essendijk een verzorgingshuis in het plan op te nemen. Daarvoor heeft de raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarmee is het idee van de vier 'toren-appartementen' destijds al verlaten. Nadat bekend werd dat de beoogde verplaatsing van het Argos verzorgingshuis naar de locatie in Essendael niet doorging zijn de twee partners, BPD en gemeente, met elkaar in gesprek gegaan hoe de wijk in de huidige tijd en onder de geldende marktomstandigheden het beste kan worden afgebouwd. Het resultaat is een bouwprogramma dat voorziet in de actuele woningbehoefte in onze gemeente. Ook is hierbij nadrukkelijk oog voor de kansen en positie van de doelgroepen die in onze gemeentelijke Woonvisie zijn benoemd. Om de realisatie van deze plandelen mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Wij vinden het voor de huidige bewoners van Essendael van belang dat de afronding van de wijk voortvarend gebeurt. Door de economische crisis heeft de ontwikkeling veel langer geduurd dan in 2006 voorzien. Hierdoor hebben bewoners ook veel langer onvermijdelijke overlast moeten dulden. Wij hebben begrip voor hun aandrang de werkzaamheden te gaan afronden.

Het college wil de vragen die in de commissie zijn gesteld over het woningbouwprogramma en milieurochtlijn graag beantwoorden. Tevens willen wij ingaan op de beoogde stedenbouwkundige invulling aan de zuidrand van Essendael.



WONINGBOUWPROGRAMMA

Hieronder hebben wij het geactualiseerde woningbouwprogramma voor de wijk Essendael opgenomen:

Programma:

Sociaal programma	199 woningen (30,1%) waarvan 148 sociale huurwoningen (22,4%) waarvan 51 sociale koopwoningen (7,7%)
Markt	462 woningen (69,9%)
Totaal	661 (100%)

Woningtype:

Appartementen (meergezinswoning)	183 woningen (27,7%)
Grondgebonden (eengezinswoning)	478 woningen (72,3%)
Totaal	661 (100%)

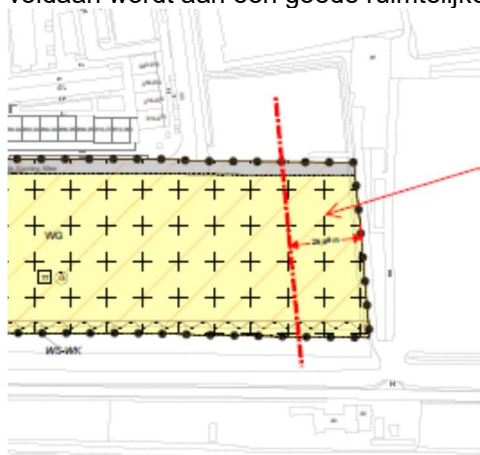
Wij stellen vast dat aan de doelstelling 30% sociaal is en wordt voldaan. Ook is zichtbaar dat er een gemengd programma van appartementen (28 %) en grondgebonden (72 %) woningen is en wordt aangeboden.

MILIEUAFSTAND

In Beraad en Advies zijn zorgen geuit over de invloedssfeer van het sportpark op het woonklimaat. Wij begrijpen die zorgen. Echter, wij menen dat in de stedenbouwkundige opzet goed rekening is gehouden met het mogelijke spanningsveld tussen deze 2 typen functies. Hierbij hebben wij aansluiting gevonden bij de VNG richtlijnen die hiervoor bestaan.

Een sportpark, zoals het aanwezige sportpark De Omloop/VV Rhooon, is aan te merken als een inrichting met milieuhinder (licht en geluid). Vanwege de nabijheid van deze voetbalvelden wordt de locatie als 'gemengd gebied' beschouwd en wordt een afstand van 30 meter aangehouden tot het sportpark. In dit kader is de ligging van het dichtstbijzijnde veld relevant. De 30 meter is de afstand tussen de dichtstbijzijnde woongevel en het dichtstbijzijnde voetbalveld. Daarmee wordt rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat en voorkomen dat toekomstige bewoners te dicht op het sportpark komen te wonen. De afstand volgt uit de geadviseerde afstanden uit de VNG richtlijnen. Door rekening te houden met deze afstand is nader onderzoek niet nodig.

Binnen de 30 meter kan pas gebouwd worden als het voetbalveld is verplaatst of als door geluid- en lichthinderonderzoek kan worden aangetoond dat hier een acceptabel woonklimaat mogelijk is en voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.



Op de afbeelding hierboven is de afstand van 30 meter tot het voetbalveld met een rode lijn aangegeven.



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP ZUIDZIJDE

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp uit 2006 bestond uit vier appartementenblokken (gestapelde bouw) van 5 bouwlagen met een maximale hoogte van 18 meter. Dit betrof ca. 72 tot 80 appartementen.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp met aan de westelijke kant een woontoren (gestapelde bouw) van maximaal 18 meter met 16 - 18 appartementen. Daarnaast worden 56 - 60 grondgebonden woningen gerealiseerd met een maximale hoogte van 13 meter. Tussen de gestapelde bouw van de appartementen en de woongebouwen komt een doorzicht met een breedte van meer dan een normaal wegprofiel. Ook tussen de woongebouwen zijn ter hoogte van de aanwezige straten doorzichten, open ruimtes, van vergelijkbare breedte, die groen worden ingericht en vrij van parkeerplaatsen. Het gaat niet om een massief, aaneengesloten gevelpartij. Dit wordt verbeeld in onderstaande afbeelding van de voorgestelde stedenbouwkundige opzet, waarbij tussen de woonblokken groene doorzichten zijn voorzien.



Bij de gemaakte keuze voor het huidige concept hebben wij een reeks van afwegingscriteria beoordeeld en in het licht geplaatst van de huidige inzichten en actuele woningbehoeften. We nemen deze graag met u door.

Parkeren:

- Het parkeren in de openbare ruimte bij de oorspronkelijke 80 appartementen, met 160 parkeerplaatsen, zet de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte onder druk. Wanneer al deze parkeerplaatsen ingepast moeten worden blijkt de groen/blauwe invulling rondom, zoals opgenomen op de stedenbouwkundige tekening uit 2006, helaas niet uitvoerbaar. Dat is jammer omdat dit een sterk punt was van die opzet. Deze buitenruimte zal ingezet moeten worden voor de 160 parkeerplaatsen.
- Door het integreren van wonen en parkeren bij de grondgebonden woningen in het nieuwe plan is er substantiële openbare ruimte gecreëerd die voor een belangrijk deel met groen kan worden ingericht.

Schaduw:

- De meerdere, hoge appartementsblokken in het oorspronkelijke plan veroorzaken meer schaduw voor de woningen aan de noordzijde van de Willem de Kooningallee dan in de nieuwe opzet het geval is. Tijdens de informatie-avond voor bewoners bleek de nieuwe opzet mede vanwege dit belang op steun te kunnen rekenen.

Dijkprofiel:

- Het blijkt dat over het bereiken van aansluiting tussen type bebouwing en het dijkprofiel van de Essendijk door stedenbouwkundigen verschillend wordt gedacht. Tien jaar geleden genoten enkele woontorens de stedenbouwkundige voorkeur. Nu de ontwikkeling van Essendael richting een afronding gaat wordt een lagere bebouwing meer gewaardeerd. Punt van overweging hierbij is dat met de aanvankelijke woontorens de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit de polder (te) overheersend is. Wij hebben het inzicht van de stedenbouwkundige op dit punt gevolgd.
- In beide ontwerpen ligt de bebouwing even ver van de Essendijk. De woningen zijn niet dichterbij de dijk voorzien dan bij de eerdere keuze voor appartementenbouw.

Sociale veiligheid:

- Het belang voor sociale veiligheid in de ontwerpfasen van woongebieden is de afgelopen jaren toegenomen. Grondgebonden woningen dragen in de beleving van bewoners meer bij aan de sociale interactie omdat er meer mensen 'aan de straat wonen'. Op dit punt levert de nieuwe opzet een grotere bijdrage aan dit belang van sociale veiligheid.

Woningbehoefte:

- De toevoeging van 80 appartementen in de vrije koopsector is op de schaal van Rhooon op dit moment erg veel. We houden in dezelfde productieperiode ook rekening met de Hooghe Heerlijkheid, de APL locatie, Basita en met de Palsgraaf locatie. Aan de Tijsjesdijk worden in Essendael appartementswoningen gebouwd voor senioren. Eengezinswoningen op deze schaal staan daarentegen momenteel niet elders gepland terwijl hieraan wel behoefte bestaat. Met de voorziene 16 tot 18 appartementen in de nieuwe opzet blijven we ten aanzien van dit woningtype-aanbod beter in balans.

Draagvlak

- Voor de gemengde invulling van de zuidrand met voornamelijk grondgebonden woningen en een 5 meter lagere hoogte blijkt veel draagvlak. Tegen dit voorstel zijn slechts in beperkte mate zienswijzen ingediend. De inspreker tijdens het Beraad en Advies Ruimte heeft 2 zienswijzen hierover ingediend en twee bewoners uit de Israëllaan. Door de direct aanwonenden aan de Willem Kooningallee zijn geen zienswijzen ingediend. Uit de gesprekken die gevoerd zijn op de informatieavond blijkt dat zij voorstander zijn van het huidige ontwerpvoorstel. Het college concludeert dan ook, dat er vanuit Essendael draagvlak is voor deze keuze.

FINANCIEN

Tussen het oude en nieuwe plan zit een verschil van minimaal € 1 miljoen grondopbrengst. Na de crisisperiode, die merkbaar is geweest binnen onze eigen grondbedrijf, kunnen wij ons aandeel in een positiever financieel resultaat op Essendael zeker gebruiken. Ook met het oog op de gemeentelijke doelen die we in het kader van onze Woonvisie willen bereiken en de financiering van deze ambities.

CONCLUSIE

Er zijn zeker argumenten die kunnen leiden tot een voorkeur voor de oorspronkelijke opzet van dit plangebied. Dat begrijpen wij goed. Op basis van bovenstaande afwegingen kiest het college voor de



Betreft: Raadsinformatiebrief Bestemmingsplan Essendael

Datum 27 januari 2020

Pagina 5 van 5

gewijzigde stedenbouwkundige structuur met een gemengd programma, bestaande uit een appartementencomplex en grondgebonden woningen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit mogelijk gemaakt.

Wij hopen dat wij met deze informatie onze onderbouwing van het voorstel voor u hebben kunnen verduidelijken.

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

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte