



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	212790
Uw kenmerk:	Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n): 1	Doorkiesnummer:	010-506 1158
	E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
	Datum:	1 december 2020

Betreft: inzicht in opgave sociale woningbouw

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de raadsvergadering van 5 oktober 2020 heeft u de brief van de provincie Zuid-Holland behandeld, die betrekking heeft op het voornemen tot een proactieve aanwijzing voor de Omloop. Tegelijkertijd heeft de provincie in een brief aan het college gevraagd om inzicht te krijgen in de manier waarop zij de aanzienlijke sociale woningbouwopgave, gericht op het zogenaamde 'meer evenwichtsscenario' verwacht te kunnen realiseren.

KERNBOODSCHAP

Hierbij sturen wij u de antwoordbrief, die wij vandaag aan de Gedeputeerde Staten hebben gestuurd.

TOELICHTING

De brief aan Gedeputeerde Staten geeft allereerst een stand van zaken m.b.t. de huidige ontwikkelrichtingen van Albrandswaard voor het realiseren van sociale woningbouw. Daarnaast staat in de brief de procesaanpak van het college voor de komende maanden beschreven. Deze aanpak vormt de basis voor onderhandelingen met de provincie.

VERVOLG

U heeft aangegeven nauw bij het proces te willen worden betrokken. Wij informeren u op cruciale momenten in het proces.



BIJLAGE

Brief aan Gedeputeerde Staten
Bestuursopdracht

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans Cats', with a stylized flourish at the end.

Hans Cats

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jolanda de Witte', with a large initial 'J' and a horizontal line at the bottom.

drs. Jolanda de Witte



Gemeente Albrandswaard

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Uw brief van:	23 september 2020	Ons kenmerk:	212790
Uw kenmerk:	PZH-2020-752523356 DOS- 2017-0004229	Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):	1	Doorkiesnummer:	010-506 1158
		E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
		Datum:	1 december 2020

Betreft: inzicht in opgave sociale woningbouw

Geachte dames en heren,

Inleiding

Begin 2019 zijn in het Samenwerkingsverband Wonen voor de Regio Rotterdam nieuwe woningmarktafspraken gemaakt, die aan de provincie Zuid-Holland zijn aangeboden. De gemeente Albrandswaard heeft voor deze woningmarktafspraken aangegeven erop in te zetten tot 2030 in totaal 1177 woningen te bouwen, waarvan 210 sociale (huur)woningen.

U heeft kennis genomen van de woningmarktafspraken en het totaal van de aangeboden biedingen van het Samenwerkingsverband beoordeeld. Ten aanzien van Albrandswaard was u van oordeel dat ons bod onvoldoende bijdroeg aan het geformuleerde doel van meer spreiding in de regio.

Met uw brief van 23 september 2020 heeft u de gemeente Albrandswaard gevraagd inzicht te geven in de manier waarop wij de aanzienlijke sociale woningbouwopgave, gericht op het zogenaamde 'meer evenwichtsscenario' verwachten te kunnen realiseren. Dit naast onze inzet voor de Omloop, die verband houdt met uw voorgenomen proactieve aanwijzing.

In onze brief van 9 oktober 2020 hebben wij aangegeven dat u mag rekenen op een constructieve inzet van onze zijde, waarbij wij graag gebruik maken van uw aanbod voor ondersteuning. In de afgelopen weken heeft onze inzet vorm gekregen in een concrete aanpak voor de komende maanden, die met u op ambtelijk niveau is afgestemd. Hieronder zetten wij deze aanpak uiteen.

Aanpak

Onze aanpak bestaat uit 3 onderdelen, die het college in een bestuursopdracht heeft vastgelegd. De bestuursopdracht treft u als bijlage bij deze brief aan.



Verplaatsen sportpark De Omloopseweg

Voordat woningbouw op de Omloop kan worden gerealiseerd is het noodzakelijk dat het sportpark wordt verplaatst, in samenhang met het maken van keuzes voor de Rand van Rhooen voor de lange termijn. Met het verplaatsen van het sportpark gaan wij, conform de door de gemeenteraad aangenomen motie, aan de slag door onderzoek te doen en besluitvorming voor te bereiden. Daarbij geldt dat wij ernaar streven de uitkomsten van het onderzoek voor het einde van het 1^e kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad voor te leggen.

Omloop

Voor het realiseren van 100 sociale woningen op de Omloop gaan wij eveneens aan de slag, conform de motie die de gemeenteraad op 5 oktober 2020 heeft aangenomen. Dit betekent dat wij onderzoek doen en besluitvorming voorbereiden om de gehele 10 ha van het sportpark Omloopseweg te bestemmen voor woningbouw. Wij streven ernaar de uitkomsten van het onderzoek voor het einde van het 1^e kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad voor te leggen.

Meer sociale woningbouw realiseren

Realiseren van initiële bod

Ons initiële bod van het realiseren van 210 sociale woningen voeren wij uit door concrete ontwikkelrichtingen uit te werken voor diverse locaties. De stand van zaken is op dit moment als volgt:

- Voor de locatie Mariput heeft de raad op 5 oktober 2020 ermee ingestemd het marktinitiatief te onderzoeken. In dit initiatief, waarvoor nog geen definitief plan is opgesteld, is ruimte voor 12 sociale woningen. De ambitie is om dit aantal in samenwerking met Woningbouwvereniging Poortugaal te verhogen.
- Voor de locatie Schutskooiwijk/Poortugaal-West heeft het college de raad voorgesteld een notitie van uitgangspunten vast te stellen als kader voor een stedenbouwkundige verkenning voor het plangebied. Daarbij wordt als uitgangspunt benoemd dat minimaal 32 sociale woningen aan het plangebied worden toegevoegd. De concept stedenbouwkundige verkenning gaat zelfs uit van een toevoeging van 52 sociale woningen. De verwachting is dat de raad dit voorstel in de raadsvergadering van 14 december 2020 behandelt.
- Voor de Anteslocatie heeft het college de raad het eindrapport vooronderzoek woningbouw Antesterrein aangeboden. Dit rapport hebben wij ambtelijk met u gedeeld. Het college stelt de raad voor met Antes een vervolgproces te starten om het initiatief voor woningbouw op haar terrein verder uit te werken. Daarbij wordt ingezet op het realiseren van zo'n 150 tot 200 sociale woningen. De verwachting is dat de raad dit voorstel in de raadsvergadering van 14 december 2020 behandelt.

Bestuurlijk Opdracht Document gemeente Albrandswaard

Titel beleidsopdracht	:	Locaties (sociale) woningbouw en sportpark
Programma	:	Programma 2 - Ruimtelijke ordening, wonen & economie
Programmaonderdeel	:	Ruimtelijke ordening
Naam portefeuillehouder	:	Ronald Schneider
Regisseur	:	Jeannette Wijnmalen
Datum vaststelling	:	1 december 2020
Green valley nummer	:	230985

1. Aanleiding / probleemstelling

Aanleiding

Begin 2019 zijn in het Samenwerkingsverband Wonen voor de Regio Rotterdam nieuwe woningmarktafspraken gemaakt, die aan de provincie Zuid-Holland zijn aangeboden. De gemeente Albrandswaard heeft voor deze woningmarktafspraken aangegeven tot 2030 in te zetten op in totaal 1.177 woningen, waarvan 210 sociale (huur)woningen.

De provincie Zuid-Holland heeft hier kennis van genomen en per brief van 22 september 2020 kenbaar gemaakt een ontwerp proactieve aanwijzing¹ vast te stellen. Deze aanwijzing bepaalt dat de gemeente Albrandswaard binnen 1 jaar een bestemmingsplan vaststelt voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt, in plaats van de circa 44 sociale woningen die in eerder in het plan² zijn opgenomen.

Tevens is door de provincie Zuid-Holland aan het college van Albrandswaard verzocht³ aan te geven op welke manier de resterende opgave voor sociale woningbouw wordt ingevuld. Het gaat hierbij om een totaal van 840 sociale woningen tot 2030 (het zogenaamde 'meer evenwichtsscenario'), waarvan 210 sociale woningen onderdeel uitmaken van het bod wat door de gemeente Albrandswaard is uitgebracht.

Probleemstelling

Voor de herontwikkeling van locatie De Omloop is het noodzakelijk dat het sportpark wordt verplaatst. De raad heeft door middel van een motie⁴ het college gevraagd onderzoek te doen en besluitvorming voor te bereiden om De Omloop te bestemmen voor woningbouw en de voetbalvelden te verplaatsen. Vanwege de termijn die de provincie stelt voor het nieuwe bestemmingsplan De Omloop is het wenselijk zo spoedig mogelijk een bestemmingsplan vast te stellen voor een nieuw sportpark.

Na een intensieve zoektocht zijn in 2017 door de raad⁵ locaties aangewezen voor sociale woningbouw. Het vinden van nieuwe locaties voor (sociale) woningbouw of het sportpark 'staat op gespannen voet' met het behoud van het groene karakter van de gemeente.

2. Gewenst resultaat / op te leveren product

Doelstelling

Om invulling te geven aan de brieven van de provincie Zuid-Holland en de motie van de raad onderscheiden wij drie projecten. Het vinden van een locatie voor de realisatie van een nieuw sportpark, het opstellen van een bestemmingsplan voor de locatie De Omloop en een overzicht van plannen ten behoeve van meer (sociale) woningbouw.

Gewenst resultaat

Het resultaat van de drie projecten is:

- 1 - Verplaatsen sportpark
- 2 - Bestemmingsplan woningbouwlocatie de Omloop
- 3 - Meer (sociale) woningbouw

Mijlpalen

Eind eerste kwartaal 2021; College/raadsvoorstel ten behoeve van

- Voorkeursgebied voor het te verplaatsen sportpark in overleg met provincie Zuid-Holland (1)
- Concept stedenbouwkundige verkenning en financiële haalbaarheidsanalyse ten behoeve van woningbouw op locatie De Omloop (2)
- Onderzoeksrapport kansrijke locaties t.b.v. (extra) woningbouwprogramma (3)
- Bestuursopdracht(en) ten behoeve van verdere uitwerking (1), (2) en (3)

3. Afbakening

Reikwijdte

- Voor het onderzoek naar meer (sociale) woningbouw wordt samengewerkt met het onderzoeksbureau Antea, dat door de provincie Zuid-Holland is ingeschakeld. Dit onderzoek is gerelateerd aan de Omgevingsvisie van Albrandswaard.
- Het onderzoek is met name een verkenning van de planologische inpasbaarheid van woningbouw, uitgaande van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en omgevingsfactoren, zoals bijv. geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De financiële haalbaarheid wordt in tweede instantie verder onderzocht en uitgewerkt.
- Deze bestuursopdracht bestrijkt de periode tot eind eerste kwartaal 2021, na het behalen van de mijlpalen worden nieuwe bestuursopdracht(en) geformuleerd voor het vervolg van de drie verschillende projecten.

Bestuurlijke uitgangspunten

- In het woningmarktprogramma van de gemeente is opgenomen bij de start van een nieuwe ontwikkeling sociale woningbouw 30% uitmaakt van het totaal aantal te realiseren woningen.
- Locaties worden onderzocht of die passen binnen het provinciale en gemeentelijke beleid (nabij OV-knooppunten, verdichting, binnenstedelijk, transformaties, herbestemming, etc.).
- Er is een voorkeursrecht gevestigd op enkele percelen in het buitengebied, nabij de Omloopseweg, ten behoeve van een gedeeltelijke verplaatsing van de sportvelden. Aan dit voorkeursrecht ligt het plan ten grondslag wat op 18 februari 2020 door het college is vastgesteld. Afhankelijk van de uitkomst van de zoektocht naar een alternatieve locatie voor het sportcomplex zal het voorkeursrecht komen te vervallen, worden uitgebreid en/of ergens anders worden gevestigd.

4. Relatie samenlevingsagenda

In de agenda van de samenleving is opgenomen dat 2020/2021 in het teken staat van het maken van programmatische afspraken met de woningcorporaties over het uitbreiden van de woningvoorraad. Door middel van deze bestuursopdracht wordt naar locaties gezocht waar nieuwe (sociale) woningbouw kan plaats vinden. Het vinden van nieuwe locaties voor (sociale) woningbouw of het sportpark 'staat op gespannen voet' met het behoud van het groene karakter van de gemeente.

5. Teamsamenstelling / inschakeling interne en externe organisatie(s)

Bestuurlijk opdrachtgever

Ronald Schneider, portefeuillehouder Wonen en RO

Regisseur/ambtelijk opdrachtgever BAR-organisatie

Jeannette Wijnmalen, wonen

Ambtelijk opdrachtnemer BAR-organisatie/ambtelijk opdrachtgever

Martine de Laat-Lukkassen, clustermanager ruimtelijke ontwikkeling

Ambtelijk opdrachtnemer

Rob Wooning, sr. projectleider

6. Raming middelen

De tijd die door de ambtenaren wordt besteed aan deze projecten zal in eerste instantie worden verantwoord op de post algemene plannen van het grondbedrijf. Bij het openen van een grondexploitatie kunnen deze kosten worden ingebracht en opgenomen in de boekwaarde van het

betreffende project. De kosten worden geraamd op een bedrag van € 50.000,- exclusief de kosten voor het opstellen en uitwerken van plattegronden en het vestigen van een eventueel voorkeursrecht. Deze kosten zullen op dezelfde manier worden verwerkt. De kosten van het onderzoeksbureau Antea worden gedragen door de provincie Zuid-Holland.

7. Planning/ procedures

Communicatietraject

- (1) Overleg met huidige gebruikers sportpark.
- (2) Participatie op de stedenbouwkundig verkenning.
- (3) Geen communicatieplan voor de eerste fase, in de volgende fase communicatieplan voor stakeholders en omwonenden.

Termijnen

Deze bestuursopdracht is de eerste termijn in de planvorming voor woningbouw op locatie De Omloop, een nieuwe locatie voor het sportpark en het onderzoek naar andere locaties voor (sociale) woningbouw. Na besluitvorming zal verder vorm worden gegeven aan het bestemmingsplan voor De Omloop en de nieuwe locatie voor het sportpark. Voor zover mogelijk wordt hierbij uitgegaan van besluitvorming eind 2021. Hierdoor wordt er ernaar gestreefd binnen de termijn, zoals aangegeven door de provincie, tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor locatie De Omloop over te gaan.

Participatie

- Voorafgaand aan besluitvorming over de stedenbouwkundige verkenning van locatie De Omloop zal een participatie bijeenkomst worden georganiseerd voor stakeholders en omwonenden. In de verdere uitwerking zal een samenspraak met belanghebbenden en belangstellenden worden vorm gegeven.
- Ook voor de nieuwe locaties voor woningbouw en het sportpark zal de participatie worden vormgegeven na besluitvorming over de uitkomst van de onderzoeken.

Monitoring / evaluatie

Besluitvorming over de volgende fase zal aan college en raad worden voorgelegd, evenals vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen en grondexploitaties.

¹ GS-Besluit: PZH-2020-752523356 / DOS-2017-0004229 - Ontwerp proactieve aanwijzing inzake realisatie sociale woningbouw gemeente Albrandswaard, d.d. 22 september 2020.

² Raadsvoorstel: 147014 - Herontwikkeling De Omloop, d.d. 18 februari 2020.

³ Brief GS aan B&W: PZH-2020-752523356 / DOS-2017-0004229 - Verzoek inzicht en aanbod hulp voor opgave sociale woningbouw.

⁴ Motie 'Heroverweging herontwikkeling De Omloop', d.d. 5 oktober 2020.

⁵ Raadsbesluit 1150491 - Zoeklocaties sociale woningbouw, d.d. 30 januari 2017.