

Van: Hein Schouwenaars [redacted] >

Verzonden: zaterdag 16 december 2023 20:04

Aan: [redacted]

CC: [redacted];

[redacted];

[redacted];

[redacted];

[redacted];

[redacted]

Onderwerp: Re: [redacted] heeft 'bezwaar 10.10 Fivoor uitbreiding' met u gedeeld

Geachte heer [redacted],

Namens Antes stuur ik de onderstaande reactie:

Met belangstelling hebben wij uw mail aan het college en gemeenteraad van Albrandswaard gelezen, die u mede aan uw en onze burens rondom de Antes-zorglocatie heeft verstuurd.

Vanuit Antes hechten wij veel belang aan goed en constructief overleg met onze burens, zodat we samen kunnen bijdragen aan een prettig woon- en leefklimaat, dat werkt voor iedereen. Uw kritisch meedenken over de ontwikkeling Hof van Poortugaal verwelkomen we dan ook.

Toch voelen we ons vanuit Antes genoodzaakt om te reageren op uw email, omdat u in uw mail speculeert over de financiële gevolgen van de gebiedsontwikkeling voor Antes. U presenteert uw eigen berekening als 'realistisch' en 'gebaseerd op professionele vastgoedkennis', maar deze berekening en uw conclusies zijn apert onjuist. Wij vinden het van belang om onze burens met correcte informatie op de hoogte te stellen van de ontwikkeling van Hof van Poortugaal, daarom zetten we hieronder nog eens enkele feiten op een rij:

- Antes heeft open en transparant overleg gevoerd met de Gemeente Albrandswaard over haar grondexploitatie voor Hof van Poortugaal. Deze grondexploitatie heeft een negatief saldo, waarvan Antes heeft aangegeven dat zij zich wil inspannen om dat negatief saldo weg te werken, maar indien nodig zal Antes dat negatief saldo dragen.
- Het negatief saldo ontstaat door de hoge kosten van inbrengwaarden van verouderd vastgoed, sloop van opstallen, investeringen in ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, kosten van inrichting Hof van Poortugaal, kosten aanleg nieuwe ontsluitingsweg, afdracht aan fondsen Gemeente Albrandswaard, planontwikkelingskosten et cetera. Tegenover deze kosten staan grondopbrengsten van de uitgifte van gronden voor woningbouw (waaronder 30% sociale woningen). Per saldo resteert een negatief bedrag.
- De wijze waarop een dergelijke exploitatie berekend moet worden is in Nederland grotendeels gereguleerd door wet- en regelgeving, die bepaalt welke kosten de gemeente op een private initiatiefnemer kan verhalen. De berekening is door de Gemeente Albrandswaard aan deze uitgangspunten getoetst en de uitkomsten zijn geaccepteerd. Dat is u ook bekend, aangezien dit in de raadsvergadering waarbij u aanwezig was is besproken. Raadsleden hebben bovendien de cijfers in een geheime bijlage kunnen nalezen.

- De grondexploitatie van Antes is niet openbaar beschikbaar, omdat de informatie bedrijfsvertrouwelijk is. Antes zal in de toekomst voor verschillende elementen in het plan aanbestedingen moeten organiseren, en om die reden kunnen wij geen specifieke informatie naar buiten brengen over de grondexploitatie en de daarin opgenomen budgetten.

Ten aanzien van uw vraag naar “het achterom” brengen wij graag nog het volgende onder uw aandacht. Met het voorgenomen plan waarbij de ontsluiting van Hof van Poortugaal en de Antes Zorg zal verlopen via de nieuwe ontsluitingsweg, blijkt dat de verkeersdruk op de Albrandswaardsedijk zal afnemen van 2.900 motorvoertuigen per etmaal (prognose 2030 uitgangssituatie) naar 1.500 motorvoertuigen per etmaal (prognose 2030 planvariant). Dit blijkt uit de Nadere uitwerking verkeer en ontwerp van Goudappel, die mede ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan. Uw belang van minder verkeer nabij uw woning is daarmee reeds in zeer sterke mate gediend. Voor de ontwikkelingen die Antes voor ogen heeft is ‘het achterom’ zoals u die voorstelt dan ook zeker niet nodig.

In het belang van een open dialoog vinden wij het van belang dat u en onze burens over de juiste informatie beschikken. Mocht u in de toekomst opnieuw naar buiten willen treden over de ontwikkeling Hof van Poortugaal, en daarbij zaken willen verifiëren om te voorkomen dat u onbedoeld desinformatie de wereld in brengt, weet dan dat wij altijd bereid zijn om uw vragen over de ontwikkeling te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Hein Schouwenaars
Gebiedsontwikkelaar in opdracht van Antes / Parnassia Groep

S T A A T .

Prins Mauritslaan 6
2582 LR DEN HAAG

+31 6 51304873
hein@staatbv.nl
www.staatbv.nl