



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	227139
Uw kenmerk:	-	Contact:	Lars Meurs
Bijlage(n):	1	Doorkiesnummer:	06-
		E-mailadres:	l.meurs@bar-organisatie.nl
		Datum:	1 november 2022

Betreft : Rapportage voortgang ontwikkelingsprojecten MPOt 2022

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Door middel van het tussentijds Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPOt) 2021 rapporteert het college over de voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties.

Het MPOt is geheim omdat het vertrouwelijk informatie bevat over de positie van niet alleen de gemeente, maar ook van derden.

KERNBOODSCHAP

Dit MPOt 2022 schetst een actueel beeld van de stand van zaken, planning en de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties en de ontwikkeling van Essendael (samenwerking met BPD). Om een betrouwbaar beeld te krijgen zijn de risicoanalyses van de grondexploitaties bekeken en zijn afwijkingen ten opzichte van de huidige planningen in beeld gebracht.

Samenvattend kan worden gesteld dat het merendeel van de gemeentelijke grondexploitaties hun voltooiing naderen. Met uitzondering van Binnenland is alle grond volledig verkocht of vindt naar verwachting de laatste verkoop plaats medio eind 2022 of begin 2023. Hierdoor is het risicoprofiel en de impact op de financiële positie van de gemeente aanzienlijk afgenomen.

ALGEMEEN BEELD

Gronden in exploitatie

- *Binnenland*
De opdracht om de gebiedsvisie te vertalen naar een voorlopig ontwerp is verstrekt. Deze is goedgekeurd door de stuurgroep. Daarnaast is de concepttaxatie opgesteld. Hierover loopt momenteel het gesprek met de provincie Zuid-Holland. Het concept bestemmingsplan is tevens gereed.





- *Polder Albrandswaard*

In totaal zijn er 5 kavels verkocht en geleverd. De laatste 2 kavels zijn inmiddels ook verkocht. Voor deze twee laatste kavels is het bestemmingsplan gereed en het bouwrijp maken wordt aanbesteed. De levering van het mandelig gebied, de gezamenlijke ontsluiting van de percelen, wordt eind 2022 afgerond.

- *Spui*

Voor fase 2 zijn de bouwrijp maakwerkzaamheden bijna afgerond. Het wijzigingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Tevens zijn hier klimaat mitigerende maatregelen genomen voor de bestaande fauna in het gebied. Medio begin 2023 vindt de selectie van de ontwikkelaar plaats, waarna de verkoop van de grond kan starten.

Samenwerkingen

- *Essendael*

De openbare ruimte van fase 4B en 5 is gereed en wordt overgedragen aan beheer. Eind 2022 worden woonrijp maakwerkzaamheden van heet op een na laatste plangebied gestart. Het laatste gedeelte van het plangebied moet 2024 worden opgeleverd.

FINANCIËN

Er is geen uitgebreide financiële analyse van de grondexploitaties uitgevoerd. Bij het opstellen van de jaarrekening worden alle grondexploitaties herzien en wordt deze analyse integraal voor alle projecten uitgevoerd.

VERVOLG

Het college legt via dit rapport tussentijds verantwoording af aan de gemeenteraad over de voortgang van de ontwikkelingsprojecten. Het MPO_t 2022 wordt dan ook alleen vastgesteld door het college en ter informatie toegezonden aan de gemeenteraad. In de auditcommissie van november worden waar nodig technische vragen beantwoord. Wel dient het in de raadsvergadering behandeld te worden om de geheimhouding te bekrachtigen.

In aanloop naar de volgende verslaglegging (MPO 2023) is het streven om een uitgebreidere vorm van verslaglegging toe te passen. Hierbij hopen wij het inzichtelijker te maken hoe de resultaten tot stand komen en waar gestuurd kan worden.



Gemeente
Albrandswaard

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

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte

BIJLAGEN

1. Projectenboek-MPOt-2022
2. MPO't 2022 - Financiële bijlage projectenboek (GEHEIM)

MPO-t 2022



MPO-t 2022

Ontwikkelingsprojecten

Datum:	30-9-2022
Standdatum:	1-7-2022
Versie:	1.2
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling
Verantwoordelijke Regisseur:	Dick Mol

Inhoudsopgave

Bouwgronden in exploitatie	4
Binnenland	5
Polder Albrandswaard... ..	5
Spui	8
Samenwerkingen	9
Essendael	9

Bouwgronden in exploitatie

Alle projecten met een vastgestelde grondexploitatie.

Binnenland



Projectomschrijving

Het plangebied van Poort van Buitenland is circa 11,3 ha groot en bevindt zich ten westen van de wijk Portland. Het gebied wordt begrensd door de Rhoonse Baan, de buisleidingenstraat en hoofdwatergang de Koedood. De buitenste rand van het plangebied, circa 5,4 ha groot, is ingericht als klimaatbuffer en in eigendom bij Stichting ARK Natuurontwikkeling. De kern van Binnenland, circa 5,9 ha betreft het uit te geven terrein voor de ontwikkeling van recreatieve natuur en (verblijfs)voorzieningen.

Binnenland vormt door de ligging in de Koedoodzone en de relatie met het 'Buitenland van Rhoon' een belangrijke schakel in de regionale groenstructuur. Dit gebied vormt de natuurlijke afscherming van het "drukke" stedelijke gebied - onder andere de Rhoonse Baan en de A15 - met het buitengebied. Voor dit gebied wordt dan ook ingezet op een integrale hoogwaardige ontwikkeling die past binnen de landelijke omgeving.

Programma

- Een klimaatbuffer met een oppervlakte van circa 5,4 hectare in de rand van het plangebied met een fietsverbinding, struinpaden, een parkeervoorziening en ruige natuur.
- Ontwikkeling van recreatieve functies, die ondersteunend zijn aan de directe omgeving en passen binnen het karakter van het landschap

Stand van zaken

- In nauwe samenwerking met de Provincie Zuid-Holland en de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon is in opdracht en voor rekening van de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie is op 1 oktober 2020 gepresenteerd aan en omarmd door de Stuurgroep en op 30 november 2020 zijn de leden van de commissie Beraad & Advies Ruimte geïnformeerd. Op 15 december 2020 heeft het College ingestemd de inhoud van deze visie als kader voor een verdere ontwikkeling van dit gebied, eveneens in samenspraak met de provincie Zuid-Holland en de wensen en ideeën van de Gebiedscoöperatie.
- De percelen in bezit van Stichting ARK Natuurontwikkeling in 'de schil' van de Poort van Buitenland zijn getaxeerd en de gemeente is voornemens deze gronden aan te kopen.

Stichting ARK heeft de wens uitgesproken deze percelen over te dragen aan een beheersorganisatie en/of de gemeente. Overleg hierover wordt op dit moment gevoerd.

- Met de provincie Zuid-Holland en de Gebiedscoöperatie hebben in projectteamverband meerdere overleggen plaatsgevonden over de nadere uitwerking van de Gebiedsvisie tot een Voorlopig Ontwerp van het gebied Binnenland (in de gebiedsvisie 'De Poort van Buitenland, de 5,9 ha gemeentelijke grond). Gunning van deze opdracht heeft inmiddels plaatsgevonden. Peter Verkade Landschapsarchitecten werkt deze opdracht in nauwe samenspraak met Antea Group voor de kostenraming en het projectteam verder uit.
- In december 2021 heeft de stuurgroep het Voorlopig Ontwerp en de bijbehorende kostenraming voor de Poort van Buitenland goedgekeurd. De beoogde ontwikkeling omvat het totale Binnenland, waartoe op dit moment zowel gronden behoren in gemeentelijk eigendom als – in een 'schil' daaromheen – gronden van Stichting Ark, die tot natuurlijke ontwikkeling zijn gebracht en nu aan de gemeente te koop worden aangeboden. De aankoop voorkomt discussie over eigendomsgrenzen. De verbinding van het ontwikkelingsgebied met het water van de Koedood, het park van de Koedoodzone en naastgelegen woonwijk wordt door verwerving mogelijk gemaakt. De gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende aangrenzende deelmilieus - Binnenland,
- Buitenland, Portland, Koedood en Koedoodzone – is zeer gebaat bij onderlinge verbinding. Dit komt ook het draagvlak voor ontwikkeling ten goede. Tevens leidt de verkoop tot meerwaarde in het voordeel van de ontwikkeling van de twee overige kavels.
- Er is een concept taxatie rapport opgesteld door For Value voor het plangebied in opdracht van de Provincie Zuid-Holland. Er volgt een gesprek met de Provincie Zuid-Holland om deze taxatie te bespreken en helderheid te krijgen over welke gronden de PZH zou willen aankopen. Er zijn 3 ontwikkelkavels beschreven, waarvan ontwikkelkavel 1 de aandacht heeft van de PZH.
- Het concept-ontwerpbestemmingsplan is gereed om de wijziging in het bestemmingsplan door te kunnen voeren van moerasgebied naar mogelijkheden voor recreatie in het plangebied en de kavels met bouwrechten verkocht kunnen worden. Het streven is om deze wijziging voor 2023 te kunnen publiceren.

Er volgt in oktober 2022 een gesprek met de gedeputeerde de heer Berend Potjer over de financiële impuls die vanuit een subsidie door de Provincie Zuid-Holland gegeven moet worden om het vervolgproces door te kunnen en het voorlopige ontwerp door te ontwikkelen naar een definitief ontwerp.

Aandachtspunten

Duidelijkheid verkrijgen over de financiële middelen uit het restant-budget Groene Verbinding vergt continu aandacht.

Planning

Na het Voorlopig Ontwerp gereed is, zal in eerste instantie de nadere uitwerking van de inrichting van de eerste kavel en het openbaar gebied worden opgepakt. De provincie heeft toegezegd op basis van een taxatie een aanbod te zullen doen voor aankoop van tenminste kavel 1 ten behoeve van de Gebiedscoöperatie. Voor toegankelijkheid en de inrichting van het openbaar gebied kan de gemeente een beroep doen op de 'gelabelde' gelden uit genoemde subsidie. Daadwerkelijke uitwerking van de te maken kosten versus potentiële middelen c.q. subsidiebronnen zal tegelijkertijd met de uitwerking van het VO worden meegenomen.

Polder Albrandswaard



Projectomschrijving

Ontwikkeling van vrije kavels ten behoeve van woningbouw op basis van de ambitie zoals vastgelegd in het Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP) waardoor de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de polder wordt vergroot.

Programma

- 7 vrije kavels, 5 aan de Albrandswaardseweg en 2 aan de Albrandswaardsedijk.

Stand van zaken

- De bouwpercelen 1 en 2 zijn reeds bebouwd.
- Ook de overige 3 kavels aan de Albrandswaardseweg zijn inmiddels verkocht en heeft de levering in plaats gevonden.
- De laatste twee kavels zijn tevens verkocht. De notariële levering vindt tegelijk plaats met de levering van de gezamenlijke inrit.
- Om het landschappelijk karakter van de polder te kunnen waarborgen is besloten om de agrarische percelen in (erf)pacht uit te geven binnen de agrarische bestemming en de betreffende percelen om deze reden uit de grondexploitatie te nemen. Om administratieve reden heeft deze 'uitname' nog niet plaats gevonden.
- Voor de bouwpercelen 6 en 7 geldt dat het bestemmingsplan gereed is en het bouwrijp maken zal worden aanbesteed.

Aandachtspunten

- De aanleg van de gezamenlijke inrit voor de bouwpercelen 6 en 7 is gecompliceerd. De Albrandswaardsedijk ligt aanzienlijk hoger dan de desbetreffende bouwpercelen en de inrichting van deze gezamenlijke inrit moet nog worden bepaald.

Planning

De bouwpercelen 6 en 7 zijn in september 2022 verkocht; de bouwstraat, zijnde de gezamenlijke inrit zal eind 2022 gereed zijn. Gezien de problemen met het tijdig verkrijgen van bouwmaterialen, wordt rekening gehouden dat niet in 2023 maar in 2024 het project kan worden afgerond.

Spui



Projectomschrijving

De locatie Spui betreft een oud bedrijventerrein en ligt als een omgekeerde U omsloten door de Havendam, Dorpsdijk en Essendijk. Het gebied wordt ontwikkeld tot een woningbouwlocatie, conform de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Rhoon Dorp.

Programma

Ontwikkeling van 35 woningen voor de vrije sector (koop), te realiseren in twee fasen.

Stand van zaken

Fase 1:

De woningbouw van fase 1, bestaande uit 21 woningen, is gerealiseerd en het openbaar gebied is ingericht.

Fase 2:

- De opstallen zijn gesloopt. Inmiddels is de bodemsanering afgerond en opgeleverd in inmiddels gegund met een kleine financiële tegenvaller.
- In de tweede helft van 2022 vindt selectie van de ontwikkelaar plaats, waarna verkoop van de grond kan plaatsvinden.
- Het wijzigingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. De vegetatie aan de rand van het gebied zal bij de ontwikkeling zoveel mogelijk worden ontzien. Ook zijn er mitigerende maatregelen getroffen voor de huismus.

Aandachtspunten

- Extra nog nader te bepalen duurzaamheidsmaatregelen kunnen voor extra bouwkosten zorgen;
- Opbrengspotentie, stijgende bouwkosten en winst en risico van ontwikkelaars bij inschrijving kunnen het financiële resultaat beïnvloeden.

Planning

Naar verwachting kan het project in 2023 of 2024 worden afgerond. De haalbaarheid van deze planning is mede afhankelijk van de afwikkeling van afspraken, de procedure wijzigingsplan en de voorbereidingstijd voor het bouwrijp maken.

Samenwerkingen

De samenwerkingen betreffen alle projecten waarbij de gemeente in samenwerking met andere partij(en) het project realiseert en waarvoor een aparte juridische rechtsvorm is opgericht zoals bijvoorbeeld een BV/CV-structuur.

Essendael



Projectomschrijving

Ten zuidoosten van de kern Rhoon wordt een woonlocatie ontwikkeld met ca. 650 woningen. De nieuwe woonlocatie verrijst tussen de Rijdsdijk, de Tijsjesdijk, de Omloopseweg en de Essendijk. Voor de realisatie van deze woonlocatie is een samenwerkingsverband aangegaan met de ontwikkelaar BPD. Deze samenwerking is ondergebracht in een Besloten Vennootschap/ Commanditaire Vennootschap (BV/CV) structuur, de Essendael BV/CV (GEM).

Programma

Het totale programma omvat circa 650 woningen.

Stand van zaken

- De bouw van woningen van de 16 woningen van deelproject Essenlaen, de laatste fase van Essenpark, is begin dit jaar afgerond.
- De Essenlaen en de Kooningshof zijn dit jaar woonrijp gemaakt. Het openbaar gebied wordt dit jaar overgedragen aan beheer.
- De eigendomsoverdracht van fase 4B, de Kooningshof en de Essenlaen zal eind dit jaar plaatsvinden.
- De woning op de laatste vrije kavel (Alma-Tademahof) is dit jaar opgeleverd.
- De bouw van 77 woningen voor de laatste fase van Essendael, Het Uitzicht, is dit voorjaar begonnen.
- De speeltuin aan de Willem de Koning Allee is opgeleverd en wordt dit jaar overgedragen aan beheer.
- Het woonrijp maken van het eerste gedeelte van de Willem de Koning Allee (tot aan de bouwplaats van Het Uitzicht) wordt eind dit jaar gestart.

Planning

Het laatste gedeelte van het Uitzicht wordt begin 2024 opgeleverd. Vervolgens wordt het laatste gedeelte van het openbaar gebied woonrijp gemaakt en wordt de speeltuin aan de Van Gogh Allee opgeleverd.