

BEELDVORMEND RAADSVOORSTEL

Onderwerp	College van burgemeester en wethouders	Zaaknummer 2025-026942
Marktinitiatief 'Florahof te Poortugaal'		Openbaar
Portefeuillehouder: R. Polder		
E-mailadres opsteller: m.d.brabander@albrandswaard.nl		

ONDERWERP

Kennismaken van het Marktinitiatief 'Florahof te Poortugaal'

KENNISNEMEN VAN

Een voorstel voor een woningbouwplan met een mix van betaalbare, middel dure en dure koopwoningen op een gedeeld eigen terrein. Voor dit initiatief dient een marktinitiatieven procedure doorlopen te worden. De initiatiefnemer presenteert het voorstel aan uw commissie met de mogelijkheid voor het stellen van vragen en het aangeven van aandachtspunten ten aanzien van het programma en de verschijningsvorm.

INLEIDING

Medio 2024 heeft de initiatiefnemer een plan ingediend voor woningbouw op de locatie Albrandswaardsedijk 97-101. Op deze locatie bevinden zich op dit moment 2 grote vrijstaande woningen met aan- en bijgebouwen op zeer ruime percelen, deels verscholen achter hoge groene hagen en bomen.

Deze locatie is geheel in privaat bezit. De initiatiefnemer is een van de twee eigenaar-bewoners op deze locatie. Voor de beoogde ontwikkeling wordt de woning Albrandswaardsedijk 97 gesloopt maar blijft het monumentale pand Albrandswaardsedijk 101 gehandhaafd.

Het voorgestelde ruimtelijk concept is een woonenclave bijzonder woonbuurtje met een knipoog naar een boerenerf, passend in de landelijk historische omgeving van de Albrandswaardsedijk. De nieuwbouw volumes bestaat voor een groot deel uit lood recht op de dijk georiënteerde 'boerschuren'.

Binnen deze volumes wordt een mix van maximaal 23 diverse koopwoningen opgenomen. Daarnaast wordt de bestaande woning Albrandswaard 101 en het bijgebouw gesplitst in 2 vrije sector woningen. en worden er nog 3 vrijstaande woningen aan de westzijde voorzien. In totaal bevat het plan 28 woningen.

In de periode voorafgaand aan de formele start van de marktinitiatieven procedure is in overleg met de gemeente, aan de verkaveling, de inrichting en het woningbouwprogramma gewerkt om tot het huidige voorstel te komen. Dit voorstel vormt nu de basis voor de verdere planuitwerking binnen de procedure voor marktinitiatieven.

De initiatiefnemer heeft onlangs de omgeving benaderd als eerste stap in de participatie. Dit is gedaan om een algemeen beeld te krijgen van het maatschappelijk draagvlak en eventuele issues die in de planvorming kunnen worden meegenomen.

Indien een definitief plan financieel, maatschappelijk en politiek haalbaar blijkt zal uw raad uiteindelijk een besluit nemen. Bij instemming zal een BOPA procedure (de voormalige uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure) worden opgestart.

KERNBOODSCHAP

In de raadscommissie worden de commissieleden beeldvormend meegenomen in de overwegingen die tot het huidige voorstel voor het marktinitiatief 'Florahof te Poortugaal' hebben geleid. Enerzijds om het politiek draagvlak te bepalen en anderzijds om eventuele aandachtspunten mee te geven in de verdere planvorming.

TOELICHTING

Dit initiatief beoogt het situeren van 28 woningen op de locatie gelegen op de percelen van de woningen Albrandswaardsedijk 97 en 101. De bewoner van nummer 101 zal de woning aan de initiatiefnemer verkopen. Beide woningen worden betrokken in het plan door deze te slopen of te herstructureren naar meerdere zelfstandige woningen. Het plan omvat een mix van koopwoningen in diverse prijscategorieën en voor diverse doelgroepen op een gemeenschappelijk privaat erf.

De landschappelijke context, die met name wordt gedomineerd door de Albrandswaardsedijk vormt de basis van de verkavelingsopzet, de architectonische uitstraling en de inrichting van het gebied. Voor het definitieve inrichtingsplan wordt een gerenommeerde landschapsarchitect betrokken.

Er is door de initiatiefnemer reeds afgestemd met de betrokken omgeving, maar de formele participatie dient nog plaats te vinden in het kader van de marktinitiatieven procedure.

De relatief hoge dichtheid en het ontbreken van sociale huurwoningen leverden de meeste ambtelijke discussies op. Ambtelijke afstemming hierover is medio 2024 gestart. Er zijn diverse gesprekken en ontwerpessies georganiseerd om tot het huidige voorstel te komen.

Het voorstel heeft ruim voldoende parkeerplaatsen maar het plan heeft wel invloed op de verkeersafwikkeling in het gebied. Bij de verdere planvorming zal hier aandacht voor zijn. De parkeerplaats voor de entree van het gebied is met name bedoeld voor bezoekers en zal mogelijk ook de locatie zijn voor het verzamelen van afval. Dit deel van het plan ligt voor een deel op openbaar gebied en zal onderdeel zijn van de verdere plan uitwerking.

CONSEQUENTIES

Het ontbreken van sociale huurwoningen was aanleiding voor discussie, maar de conclusie is dat dit moeilijk verenigbaar is met dit planconcept. Een corporatie dat met een relatief klein aantal woningen deel uit maakt van een VVE van particuliere eigenaren, die eveneens zorg draagt voor de inrichting en beheer van het gedeelde eigen terrein, is niet ideaal.

De mix van diverse kooprijscategorieën (44% betaalbaar (<€405.000), 36% onder de NHG grens(<€450.000) en 20% vrije sector, voldoet wel aan de doelstelling van de ambities van de woonvisie en voorziet zo grotendeels in de huidige maatschappelijke behoefte en is volgens de initiatiefnemer haalbaar, mits dit aantal woningen gerealiseerd kan worden.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat inwoners van Albrandswaard voorrang krijgen bij de verkoop van de woningen. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt.

Voor een eerste beeld ten aanzien van het maatschappelijk draagvlak heeft de initiatiefnemer, op verzoek van de gemeente alvast gesproken met de direct betrokken omwonenden. Verdere en uitgebreidere participatie is overigens onderdeel van de verdere planvorming.

Mede vanwege de vakantieperiode is nog niet met alle betrokken omwonenden gesproken. Dit zal vooral in de eerste helft van september plaats vinden. De eerste indicatie is dat er geen grote of gegronde bezwaren zijn tegen het plan. In de presentatie aan uw commissie zal de initiatiefnemer een actueel verslag kunnen presenteren.

Het college heeft inmiddels een startovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van dit marktinitiatief te onderzoeken. Hiermee zijn de ambtelijke plankosten voor deze fase gedekt.

Indien ambtelijk is bepaald dat het uitgewerkte plan voldoet zal een ontwikkelingsovereenkomst worden opgesteld. Deze zal pas worden bekrachtigd indien uw raad instemt met het definitieve plan.

BIJLAGEN

- Locatie aanduiding marktinitiatief Florahof te Poortugaal d.d. 10.05.25
- Situatietekening Florahof d.d. 25.06.25
- Presentatie concept plan Florahof d.d. 25.06.25
- Overzicht woning categorieën d.d. 25.06.25
- Concept participatie verslag eerste afstemming d.d. 01.08.25

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

David Linden



mr. drs. Florus van der Linden drs. Cees Pille