

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

Kennismemen 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

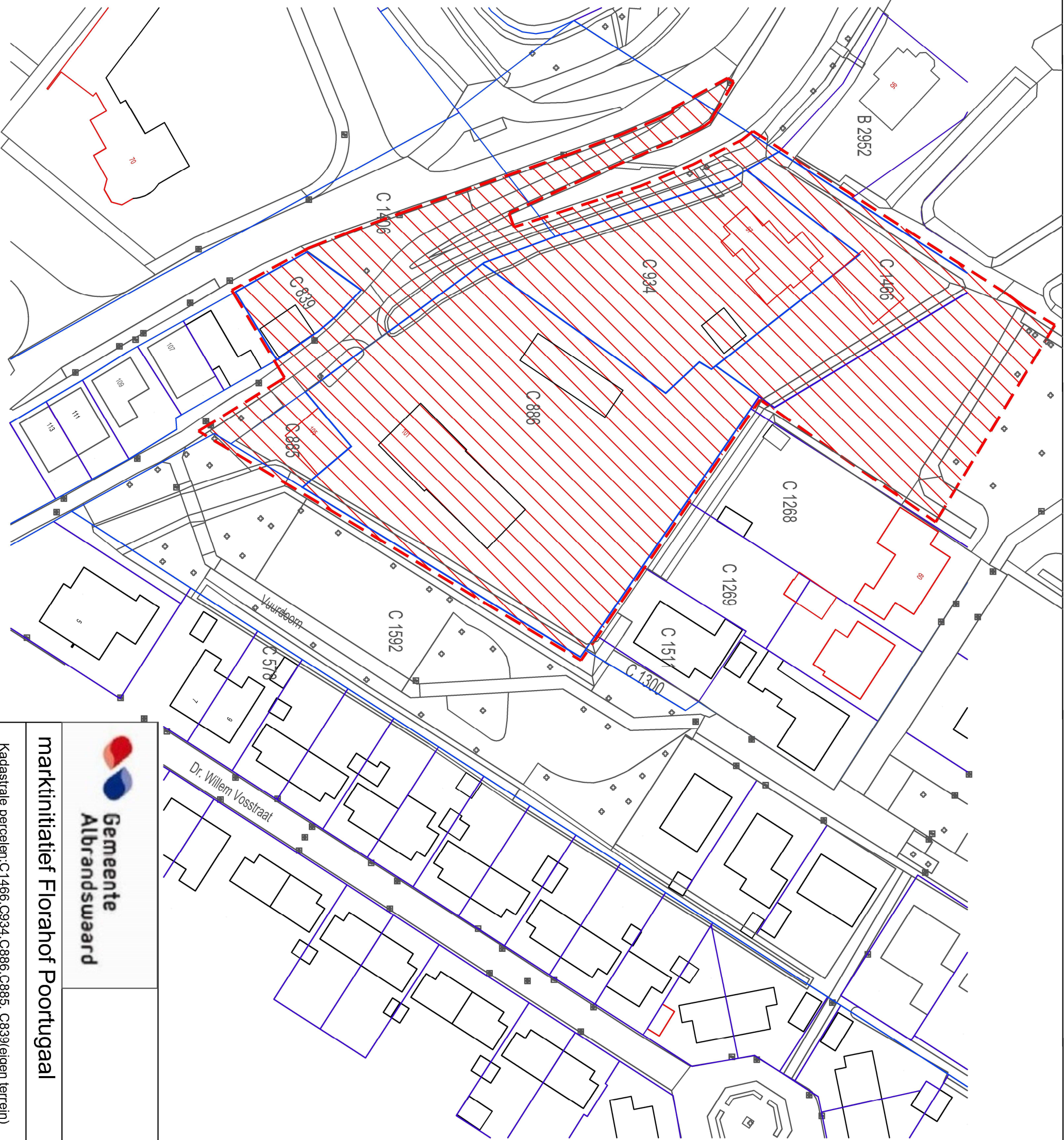
- Locatie aanduiding marktinitiatief Florahof te Poortugaal d.d. 10.05.25
- Situatietekening Florahof d.d. 25.06.25
- Presentatie concept plan Florahof d.d. 25.06.25
- Overzicht woning categorieën d.d. 25.06.25
- Concept participatie verslag eerste afstemming d.d. 01.08.25

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

David Linden



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



-  projectgrens grens
-  kadastrale grens
-  Huidig eigendom
-  Projectgrens



Gemeente
Albrandswaard

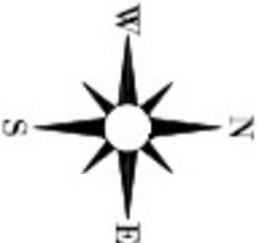
marktiniciatief Florahof Poortugaal

Kadastrale percelen: C1466, C934, C886, C885, C839(eigen terrein)
Kadastrale percelen: B2923, C1406 (gemeenteperceel, gedeeltelijk)

Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Schaal 1:1000

Datum 10-05-2025





www.autodesk.com/revit

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

[illegible]

De Haas

Florahof

Situatie

Project number	0001
----------------	------

Date	25-06-2025
------	------------

Drawn by	Author
----------	--------

Checked by	Checker
------------	---------

3

Scale	1 : 200
-------	---------

25-6-2025 21:55:00



Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

[illegible]

De Haas
Florahof

Situatie	Maatvoering
----------	-------------

Project number	0001
Date	25-06-2025
Drawn by	Author
Checked by	Checker
4	
Scale	1 : 200



Presentatie Florahof

23-6-2025

Vogelvlucht “Florahof”



Animatie filmpje Florahof



Situatie Florahof



Entreegebied Florahof

(uitnodigend, verbindend, groen en veilig)



Entreegebied Florahof

(uitnodigend, verbindend, groen en veilig)



Het Achterom en Vuurdoorn-parkje

(Openheid, verbeterede veiligheid en prettige sociale controle en/of contact)



Appartementen

(kleinschalig verbonden door een veranda of loggia met wonen op een voormalig boeren erf)



Appartementen

(wonen aan het water en groen van het Vuurdoornparkje)



Centraal Parkeerhof

(een open ruimte, welke bewoners uitdaagt om dubbelgebruik te organiseren)



Centraal Parkeerhof

(een open ruimte, welke bewoners uitdaagt om dubbelgebruik te organiseren)



“Wonen op een boeren erf”

(Veilig spelen en prettig samenzijn op een voormalig boeren erf met voldoende ruimte voor privacy in eigen tuinen)



Het Groene woonhof

(spelen, ontmoeten, samenzijn of chillen met de voetjes in het water)



Florahof aan het water

(ruimtelijk verbonden met het water en haar omgeving)



Woningbouw-categorieën



Woningbouwprogramma

"Initiatiefplan Florahof" (25 - eengezinswoningen & appartementen)																	
Woningcategorie		Woningcategorie			Marktconforme Voo-prijs*		max. Voo-prijs**	Woonoppervlak en Verblifgebied									
		Bosbouw	MHG	Vrij	Voo-prijs**	Voo-prijs/m2 prijspeil 1-6-2025	per categorie 1-1-2025	Woonoppervlak			Verblifgebied				Totaal VG	pers.	
								m2-gbo	m2-Kavelopp.	buitenruimte	Living	Slaapk-1	Slaapk-2	Slaapk-3			
		< € 400K	< € 477K	> € 477K													
1	Appartement	1			€ 379.500	€ 6.900	< € 405.000	55	50	30	27	11,7	x	x	38,2	60%	Bld-1
2	Appartement	1			€ 345.500	€ 6.990	< € 405.000	50	50	30	21	11,3	x	x	32,3	64%	
3	Appartement	1			€ 349.500	€ 6.990	< € 405.000	50	50	30	21	11,3	x	x	32,3	64%	
4	Appartement	1			€ 379.500	€ 6.900	< € 405.000	55	50	30	27	11,3	x	x	38,2	60%	
5	Appartement	1			€ 345.500	€ 6.355	< € 405.000	55	50	6	27	11,3	x	x	38,2	60%	Bld-1
6	Appartement	1			€ 319.500	€ 6.390	< € 405.000	50	50	6	21	11,3	x	x	32,3	64%	
7	Appartement	1			€ 319.500	€ 6.390	< € 405.000	50	50	6	21	11,3	x	x	32,3	64%	
8	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	42	15,0	7,0	x	64	71%	
9	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	46	12,6	5,5	5,5	63	70%	Bld-2
10	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	46	12,6	5,5	5,5	63	70%	
11	Hoekwoning			1	€ 599.500	€ 4.262	vrije sector	140	200	>75	55	24	18	12	109	76%	Bld-2
12	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
13	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
14	Rijwoning			1	€ 499.500	€ 4.343	vrije sector	115	85	30	37	22	16	x	75	65%	
15	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	Bld-2
16	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
17	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	25	13,6	6,8	x	47,4	99%	
18	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	36	13,6	6,8	x	52,4	66%	
19	Hoekwoning			1	€ 599.500	€ 4.262	vrije sector	140	200	>75	55	24	18	12	109	76%	Bld-3
20	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
21	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
22	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	25	13,6	6,8	x	47,4	99%	
23	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	36	13,6	6,8	x	52,4	66%	Bld-3
24	Vrijstaand			1	€ 799.500	€ 4.997	vrije sector	160	300	>75	55	24	18	12	109	68%	
	o.a. met garage		x		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	o.a. met garage		x		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	Vrijstaand			1	€ 799.500	€ 4.997	vrije sector	160	300	>75	55	24	18	12	109	68%	
	o.a. met garage		x		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	o.a. met garage		x		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		13	9	9	* marktconforme voo-prijzen worden op het moment van in verkoop gaan definitief vastgesteld, maximum per categorie wordt jaarlijks vastgesteld												
		44%	30%	30%	** geprojecteerde marktconforme voo-prijs per 1-6-2025												
		28			*** maximale voo-prijzen per woningcategorie, prijspeil 1-1-2025												

Overzichtstaten & berekening normen

Norm 1: Parkeernorm				
"Initiatiefplan Florahof"				
25 woningen				
Woningtype		gbo m2	woning	bezoek
1 Appartement	1	50	1,3	0,15
2 Appartement	2	50	1,3	0,15
3 Appartement	3	50	1,3	0,15
4 Appartement	4	55	1,3	0,15
5 Appartement	5	55	1,3	0,15
6 Appartement	6	50	1,3	0,15
7 Appartement	7	50	1,3	0,15
8 Appartement	8	55	1,3	0,15
9 Appartement	9	55	1,3	0,15
10 Appartement	10	55	1,3	0,15
11 Hoekwoning	11	100	1,7	0,15
12 Rijwoning	12	105	1,7	0,15
13 Rijwoning	13	105	1,7	0,15
14 Rijwoning	14	105	1,7	0,15
15 Rijwoning	15	105	1,7	0,15
16 Rijwoning	16	105	1,7	0,15
17 Hoekwoning	17	75	1,7	0,15
18 Hoekwoning	18	75	1,7	0,15
19 Hoekwoning	19	150	1,7	0,15
20 Rijwoning	20	105	1,7	0,15
21 Rijwoning	21	105	1,7	0,15
22 Hoekwoning	22	75	1,7	0,15
23 Hoekwoning	23	80	1,7	0,15
24 Vrijstaand	24	150	1,9	0,15
25 Vrijstaand	25	105	1,9	0,15
Totaal		2750	39,3	3,75
			91%	9%
				42,7

Norm 2: Bergruimte & Fietsen				
"Initiatiefplan Florahof"				
25 woningen				
Woningtype	gbo m2	Reis	samen	to/woning
1 Appartement	50	2	x	x
2 Appartement	50	2	x	x
3 Appartement	50	2	x	x
4 Appartement	50	2	x	x
5 Appartement	50	2	x	x
6 Appartement	50	2	x	x
7 Appartement	50	2	x	x
8 Appartement	55	x	5	x
9 Appartement	55	x	5	x
10 Appartement	55	x	5	x
11 Hoekwoning	100	x	5	x
12 Rijwoning	105	x	5	x
13 Rijwoning	105	x	5	x
14 Rijwoning	105	x	5	x
15 Rijwoning	105	x	5	x
16 Rijwoning	105	x	5	x
17 Hoekwoning	75	x	5	x
18 Hoekwoning	75	x	5	x
19 Hoekwoning	150	x	x	x
20 Rijwoning	105	x	5	x
21 Rijwoning	105	x	5	x
22 Hoekwoning	75	x	5	x
23 Hoekwoning	80	x	5	x
24 Vrijstaand	150	x	x	5
25 Vrijstaand	150	x	x	5
Totaal		14	75	18

Norm 3: Oppervlaktewater /Verhardingsoppervlak				
"Initiatiefplan Florahof"				
25 woningen				
Woningtype		m2	Totaal	%
1. Bestaande situatie				
a	bebouwingsoopp. 97	385	5885	43%
b	verhardingsopp. 97	660		
c	bebouwingsoopp. 101	1112		
d	verhardingsopp. 101	988		
2. Bestaand Florahof				
a	Beoordeling woning	130	325	40%
b	verhardingsoppervlak	30		
c	Badruimte woning	90	325	37%
d	verhardingsoppervlak	30		
e	Wintervilla	140	425	40%
f	verhardingsoppervlak	30		
3. Appartementen				
a	Bebouwingsooppervlak	290	470	71%
b	verhardingsoppervlak	45		
4. Eenpersoonswoningen				
a	Bebouwingsooppervlak	300	600	60%
b	verhardingsoppervlak	90		
5. Eenpersoonswoningen				
a	Bebouwingsooppervlak	335	500	59%
b	verhardingsoppervlak	60		
6. Vrijstaand				
a	Bebouwingsooppervlak	400	1050	43%
b	verhardingsoppervlak	75		
7. Totaalplan Florahof				
a	Bebouwingsooppervlak	1675	5885	54%
b	verhardingsoppervlak perkeer	290		
c	Bebouwingsooppervlak berggruimte	110		
d	verhardingsoppervlak openbaar	1270		
8. Compensatie Oppervlaktewater 3-15%				
a	Totaal bebouwingsooppervlak	700	3-15%	* compensatie oppervlaktewater
b	Totaal verhardingsoppervlak	170	m2	

* oppervlaktewater compensatie (gestatiseerd g m2)

* overblijfsel voor wateraanleg

* ca. 30 m2 extra oppervlaktewater gereserveerd

Resumé Florahof

- Betaalbare woningen voor belangrijke doelgroepen;
(ouderen, starters en jonge gezinnen)
- Samenleven op gezamenlijk woonerf met autovrije hofjes en veranda's;
(VvE door toekomstige bewoners en zelf te creëren ontmoetingsplekken)
- Voorrang voor urgente doelgroepen binnen de gemeente; (extra toewijzingscriteria)
- Open en uitnodigend verbonden met haar omgeving; (bruggetjes)
- Duurzaam vormgegeven woningen en beheer openbare ruimte;
(door VvE participatie in beheer en gebruik openbare ruimte)
- Heeft positieve effect op direct omliggende openbare ruimte;
(Het achterom, Vuurdoornpark, Groene ruimte met waterpartij)
- Kwaliteit bestaande locatie herkenbaar ingepast;
(Boerderij wordt teruggebracht naar een herkenbare massa en vormgeving)
- Creatief hergebruik bestaande materialen van gesloopte gebouwen;
(behouden bestaande gebouwen en oogsten duurzame sloopmaterialen)

"Initiatiefplan Florahof" (25 eengezinswoningen & appartementen)

Woningcategorie		Woningcategorie			Marktconforme Von-prijs*		max. Von-prijs***	Woonoppervlak en Verblijfsgebied								
		Betaalbaar	NHG	Vrij	Von-prijs**	Von-prijs/m2		Woonoppervlak			Verblijfsgebied					
		< € 405K	< € 477K	> € 477K	prijspeil 1-6-2025		per categorie	m2-gbo	m2-Kavelopp.	buitenruimte	Living	Slaapk-1	Slaapk-2	Slaapk-3	Totaal VG	perc.
x	bestaand	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
x	bestaand	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1	Appartement	1			€ 379.500	€ 6.900	< € 405.000	55	50	30	27	11,2	x	x	38,2	69%
2	Appartement	1			€ 349.500	€ 6.990	< € 405.000	50	50	30	21	11,2	x	x	32,2	64%
3	Appartement	1			€ 349.500	€ 6.990	< € 405.000	50	50	30	21	11,2	x	x	32,2	64%
4	Appartement	1			€ 379.500	€ 6.900	< € 405.000	55	50	30	27	11,2	x	x	38,2	69%
5	Appartement	1			€ 349.500	€ 6.355	< € 405.000	55	50	6	27	11,2	x	x	38,2	69%
6	Appartement	1			€ 319.500	€ 6.390	< € 405.000	50	50	6	21	11,2	x	x	32,2	64%
7	Appartement	1			€ 319.500	€ 6.390	< € 405.000	50	50	6	21	11,2	x	x	32,2	64%
8	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	42	15,0	7,0	x	64	71%
9	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	40	12,0	5,5	5,5	63	70%
10	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	40	12,0	5,5	5,5	63	70%
11	Hoekwoning			1	€ 599.500	€ 4.282	vrije sector	140	200	>75	55	24	18	12	109	78%
12	Rijenwoning		1		€ 469.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%
13	Rijenwoning		1		€ 469.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%
14	Rijenwoning			1	€ 499.500	€ 4.343	vrije sector	115	85	30	37	22	16	x	75	65%
15	Rijenwoning		1		€ 469.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%
16	Rijenwoning		1		€ 469.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%
17	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	20	25	13,6	8,8	x	47,4	59%
18	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	80	30	30	13,6	8,8	x	52,4	66%
19	Hoekwoning			1	€ 599.500	€ 4.282	vrije sector	140	200	>75	55	24	18	12	109	78%
20	Rijenwoning		1		€ 469.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%
21	Rijenwoning		1		€ 469.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%
22	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	80	30	25	13,6	8,8	x	47,4	59%
23	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	10	30	13,6	8,8	x	52,4	66%
24	Vrijstaand			1	€ 799.500	€ 4.997	vrije sector	160	300	>75	55	24	18	12	109	68%
x	vervallen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
x	vervallen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
x	vervallen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
25	Vrijstaand			1	€ 799.500	€ 4.997	vrije sector	160	300	>75	55	24	18	12	109	68%
x	bestaand	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x

Blok-1

Blok-2

Blok-3

Blok-4

* marktconforme von-prijzen worden op het moment van in verkoop gaan definitief vastgesteld, maximum per categorie wordt jaarlijks vastgesteld

** geprognosticeerde marktconforme von-prijs per 1-6-2025

*** maximale von-prijzen per woningcategorie, prijspeil 1-1-2025

11	9	5
44%	36%	20%
25		

Voortgangproces gesprekken met direct omwonenden

d.d.1-8-2025

Wij hebben met de gemeente afgesproken dat wij geen gesprekken met omwonenden zouden voeren voordat er een door het college getekende startovereenkomst zou zijn. Wij wilden geen onrust veroorzaken, zonder zekerheid of de gemeente (zowel ambtelijk als bestuurlijk) positief is over de haalbaarheid van het woningbouwplan “Florahof”. Wij hebben per mail d.d.15 juli 2025 de door het college getekende startovereenkomst ontvangen en zullen zo spoedig mogelijk gesprekken gaan voeren met de belangrijkste (direct) omwonenden.

Vuurdoorn [REDACTED] te Poortugaal

[REDACTED] en [REDACTED]

Wij maakten voor het eerst kennis, dus we hebben voldoende tijd genomen om eerst elkaar beter te leren kennen.

1e kennismaking: 23-7-2025

[REDACTED]:

Heeft op hoofdlijnen verteld dat wij bezig zijn met het ontwikkelen van een woningbouwplan met de werknaam: “Florahof” op de woonadressen Albrandswaardsedijk 97-103 te Poortugaal. Deze locatie grenst aan de tuin van hun woning. Wij hebben aangegeven dat het gaat om ca. 25 nieuwe woningen naast de reeds bestaande woningen. Wij hebben nog geen beelden laten zien omdat zij daarvoor te weinig tijd hadden.

[REDACTED]:

Zij gaven aan dat zij niet schrikken van het feit dat er een nieuw plan wordt ontwikkeld. Zij begrijpen de noodzaak van nieuwe woningen en zeker van nieuwe betaalbare woningen. Zij gaven ook aan, graag eerst het plan te willen zien en dan met een reactie te komen.

De zomervakantie staat voor de deur, dus het lukt ons pas om na 24 augustus 2025 een nieuwe afspraak te plannen. Wij spreken af om het plan in de week van 24 augustus aan hen te presenteren en gezamenlijk verder te spreken.

[REDACTED] te Poortugaal

[REDACTED]: 23-7-2025

Aangebeld, maar er werd niet open gedaan. De burens (op no. 60) gaven aan dat zij op zomervakantie waren. Wij zullen direct na het vakantie-reces wederom contact zoeken.

Vuurdoorn [REDACTED] te Poortugaal

Fam. [REDACTED]

1e gesprek: 23-7-2025

[REDACTED]:

Heeft op hoofdlijnen verteld dat wij bezig zijn met het ontwikkelen van een woningbouwplan met de werknaam: "Florahof" op de woonadressen Albrandswaardsedijk 97-103 te Poortugaal. Deze locatie grenst aan de tuin van hun woning. Wij hebben aangegeven dat het gaat om ca. 25 nieuwe woningen naast de reeds bestaande woningen. Wij voerden dit gesprek aan de voordeur en hebben een nieuwe afspraak gemaakt voor donderdag 31-8-2025 om 19.00 uur.

2° gesprek: 31-7-2025

[REDACTED]:

Wij hebben het bij de gemeente bekende Filmpje "Florahof" aan dhr. [REDACTED] laten zien. Wij hebben ook de situatie van het plan op papier (A-3) op tafel gelegd, zodat dhr. [REDACTED] Zich kon verdiepen in het verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Dhr. [REDACTED]

Na de situatie goed bestudeerd te hebben en de beelden goed bekeken te hebben reageerde Dhr. [REDACTED] enthousiast op de getoonde beelden en het plan. Hij vindt het een mooi plan en vindt op hoofdlijnen drie punten belangrijk.

1. De waarde van zijn huis in de bestaande situatie mag niet minder waard worden door de nieuwe situatie.
2. De privacy naar zijn achtertuin moet gewaarborgd worden. De besproken oplossing is een afgeschermd situatie op het einde van zijn tuin (Haag) van ca. 1.70 tot 1,80 meter hoog.
3. Hij vindt het plan vooral goed omdat de woonblokken haaks op de dijk zijn gesitueerd. Het plan heeft daardoor voor hem een open structuur, waardoor hij een goede doorkijk heeft naar de Albrandswaardsedijk.

Albrandswaardsedijk [REDACTED]:

[REDACTED] en [REDACTED]

1° kennismaking: 23-7-2025:

[REDACTED]:

Heeft op hoofdlijnen verteld dat wij bezig zijn met het ontwikkelen van een woningbouwplan met de werknaam: "Florahof" op de woonadressen Albrandswaardsedijk 97-103 te Poortugaal. Deze locatie grenst aan de tuin van hun woning. Wij hebben aangegeven dat het gaat om ca. 25 nieuwe woningen naast de reeds bestaande woningen. Wij hebben nog geen beelden laten zien omdat zij daarvoor te weinig tijd hadden. Wij hebben direct een nieuwe afspraak gepland op woensdag 30-7-2025 om 20.00 uur.

2° gesprek: 30-7-2025 met

[REDACTED]:

Wij hebben het bij de gemeente bekende Filmpje "Florahof" aan beiden laten zien. Wij hebben ook de situatie van het plan op papier (A-3) op tafel gelegd, zodat dhr. Zich kon verdiepen in het verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

[REDACTED]:

Bij Dennis en Diana ligt de focus direct op het parkeren naast hun perceel. Zij gaven aan, dat zij in het verleden al aangegeven hadden aan de eigenaar, dat zij geïnteresseerd waren in de schuur met omliggende grond.

[REDACTED]:

Wij hebben aangegeven, dat ook wij als bewoners van Albrandswaardsedijk 97 ook reeds eerder (1995) deze locatie wilde kopen en dat wij tevens een gedeelte van hun tuin, welke achter onze tuin lag wilden kopen. Zij gaven toentertijd duidelijk aan geen stukken grond of eigendom los te willen verkopen.

[REDACTED]:

Zij geven aan ons aan, nog steeds extra grond te willen aankopen, om meer ruimte in de tuin te hebben. Het parkeren naast hun tuin zien zij hierdoor als een belemmering voor hun plan. Zij geven aan het plan mooi te vinden, maar zijn wel onzeker over de extra drukte (verkeer) door het plan. Zij zijn gewend aan de drukte op de Albrandswaardsedijk, maar het zal drukker worden met verkeer op de op-/afrit naar het plan.

Wij hebben afgesproken, dat zij de presentatie met tekening en beelden even laten bezinken en dat wij na het vakantiereces een volgend gesprek zullen inplannen.

Albrandswaardsedijk [REDACTED]:

[REDACTED]

1^e gesprek: voorjaar 2025

[REDACTED]:

Heeft op hoofdlijnen verteld dat wij bezig zijn met het ontwikkelen van een woningbouwplan met de werknaam: “Florahof” op de woonadressen Albrandswaardsedijk 97-103 te Poortugaal. Deze locatie grenst aan de tuin van hun woning. Wij hebben aangegeven dat het gaat om ca. 25 nieuwe woningen naast de reeds bestaande woningen. Wij hebben tevens aangegeven dat onze woning met bijgebouwen gesloopt gaan worden en dat daarvoor in de plaats nieuwbouw komt. Daarnaast hebben wij aangegeven dat wij extra aandacht besteden aan woningen voor starters, jonge gezinnen en (alleenstaande) ouderen. Wij hebben in het voorjaar 2025 nog geen beelden laten zien en aan Arie aangegeven dat wij de beelden pas zouden tonen nadat wij een meer definitief met de gemeente afgestemd plan zouden hebben. Wij hebben aan Arie aangegeven een nieuwe afspraak te maken net voor of direct na het vakantiereces.

[REDACTED]:

Arie gaf aan het volste vertrouwen te hebben, dat het een mooi plan wordt. Het is onze buurman en hij kent de plannen welke ik in het verleden binnen deze gemeente gerealiseerd heb. Hij gaf tevens aan dat hij het een goed plan vond om extra aandacht te geven aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en (alleenstaande) ouderen. Hij heeft zelf ook twee kinderen in deze leeftijdsgroep en kent dus de problematiek van deze doelgroep.

Wij hebben het volgende gesprek met presentatie gepland direct na het vakantiereces.

Planning gesprekken na het vakantiereces:

Vanaf 25 augustus hervatten wij de gesprekken met de direct aangrenzende bewoners. De direct aangrenzende bewoners zijn de bewoners met de volgende adressen:

Vuurdoorn [REDACTED], Albrandswaardsedijk [REDACTED] en [REDACTED] allen gevestigd te Poortugaal.

Wij hebben zelf het initiatief genomen om de direct aangrenzende omwonenden (buren) alvast in te lichten over de status van de planontwikkeling “Florahof”.

Wij zullen daarnaast natuurlijk gezamenlijk met de gemeente het participatieproces opstarten en alle omwonenden in afstemming met de gemeente tijdig informeren over de status en voortgang van het plan.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED] en [REDACTED]

