

INGEKOMEN

14 FEB. 2024

reg. nr.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Aan: Raad van de gemeente Albrandswaard

Postbus 1000

3160 GA Rhoon

Poortugaal, woensdag 14 februari 2024

Betreft : zienswijze/bezwaar 2023-030651; planidentificatie nummer: NL.IM-RO.0613.BPhvPoortugaal-ONT1

Deze zienswijze /Bezwaar wordt medeondertekend door eigenaren/omwonenden van panden aan de Albrandswaardsedijk en Wilhelmina Geevestraat.

Hoewel deze zienswijze formeel gericht is aan de Raad van de gemeente Albrandswaard, is ook het college van B&W betrokken. Raad en College worden gezamenlijk ,hierna nader te noemen: het bestuur .

In deze zienswijze worden onze bezwaren kort samengevat met aansluitend een uitgebreide toelichting daarop en waar relevant, verwezen naar genummerde bijlagen.

**Onze bezwaren:**

1. Het bestuur heeft zich bij aanvang onvoldoende vergewist van de (juridische) positie van de initiatiefnemer van de Hof van Poortugaal. Het bestuur heeft nagelaten een grondig onderzoek te (laten)doen naar de rechtmatigheid van de transactie , die geleid heeft tot de verwerving van de blooteigendom c.q. aanzienlijk gedeelte van de blooteigendom door de initiatiefnemer, alvorens met de initiatiefnemer verder " in zee te gaan" .
2. Participatie traject met omwonenden was absoluut onvoldoende. Van 450 naar 525. Rol van ingehuurde adviesbureaus. Manipuleren van door omwonenden ingebrachte oplossingen.
3. Verkeersoverlast, hinder, gevaar en schade aan omwonenden, al jarenlang genegeerd door het bestuur, ondanks vele malen gebruik door omwonenden van spreekrecht , zowel in "Beraad en Advies" , als in Raasvergaderingen.
4. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen kadastrale nummers en percelen , komen niet overeen met de nummers en percelen, genoemd in de notariële leveringsacte d.d. 20.12.2019.

5. Rol van het bestuur is dubieus gebleken in het overleg met omwonenden en in publieke uitspaken. Een door omwonenden gewenste oplossing van bestaande verkeersoverlast. En in relatie tot aanzienlijk toegenomen Fivoor verkeer
6. Gekozen ontsluiting Hof van Poortugaal , z.g. "haakse variant" , een bottleneck met voorspelbare verkeersproblemen.
7. Onderzoek asbest ex. varkenshouderij ontbreekt.
8. Hof van Poortugaal en Castricum. "Appels en peren". Zand in ogen gestrooid.
9. Vleermuizenpopulatie ; onderzoek bescherming en het bestaan er van ontbreekt.
10. Ontwerp bestemmingsplan, door spoed gedreven , ten koste van kwaliteit.

Toelichting bezwaren:

**Ad.1** Door onderzoek met beperkte middelen hebben wij het proces van verkoop en aankoop nagegaan. Op grond van de openbaar beschikbaarheid via de dienst van het Kadaster, hyp./4 is het volgende geconstateerd:

De leveringsacte d.d. 20.12.2019 geeft aan, dat **de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Rotterdam**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam, onder nummer 24483298 en kantoorhoudend te Rotterdam, Wilhelminakade 179 op 20 december 2019 een onroerende zaak als bloot eigendom heeft verkocht en geleverd, **ter grootte van 603.099 M2** aan de **Besloten Vennootschap Antes Zorg b.v.** , kantoorhoudende te Rotterdam, Prins Constantijnweg 48;

Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24376932. **Koper betaalde voor de onroerende zaak € 15.125.000,00 ( vijftien miljoen, honderdvijftewintig duizend euro), plus € 907.500.00 overdracht belasting.**

Opmerkelijk hierbij is, dat bij acte d.d. 29 april 1994 ten overstaan van notaris Dekker te Albrandswaard een erfpacht is verlengd/gevestigd van 99 jaren. Van deze acte is op 2 mei daaraanvolgend een kopie ingeschreven in de openbare registers, in register hypotheek 4 deel 13651 nr. 17 .

Aan langlopende erfpacht rechten om door middel van gebouwen de GGZ doelstelling vorm te geven , ontbrak het initiatiefnemer niet. Het moet het bestuur bekend worden verondersteld, dat initiatiefnemer met de aankoop van de bloot eigendom van de onroerende zaak, weliswaar inclusief gebouwen en niet zijnde woongebouwen, **dat de ontwikkeling van woningen voor de vrije markt, inclusief een derde deel aan sociale huurwoningen, op termijn een mega netto winst voor initiatiefnemer te behalen valt.**

Om inzicht te geven van de financiële magnitude van de voorgenomen woningbouw ontwikkeling, verwijzen wij naar **de bijlage 2 ("financiële analyse", december 2023)** , waarvan het bestuur overigens al in december 2023 al een exemplaar ontving, maar gemeend heeft daarop tot op heden, geen enkele reactie te geven.

Nadrukkelijk aandacht van het bestuur dient te worden gegeven aan het feit, dat initiatiefnemer met de aankoop van de onroerende zaak **NIET** de nog langlopende erfpacht heeft afgekocht, maar ingevolge de levering van de bloot eigendom, het nog lopende zakelijk erfpachtrecht door "vermenging" teniet is gegaan ( zie art D.3 van de leveringsacte). Slim bedacht, maar doorzichtig.

Door dit alles is **de "hamvraag"**:

Was de gemeente Rotterdam als **publiekrechtelijke** rechtspersoon gerechtigd de onroerende zaak, geheel of gedeeltelijk in blooteigendom, **onderhands te verkopen aan een Besloten Vennootschap**.

Daartoe zijn door ons twee zaken onderzocht, waarbij o.i. vergelijkbare cases zijn ontdekt:

1. **Het arrest Didam al langer bekend verondersteld.**
2. **Meer recent: Het arrest Rhenen, Rechtbank Midden-Nederland, 22 maart 2023 ( ECLI:NL:RBME: 2023:1244.**

Interessant daarbij is, dat de uitspraken vanwege het dwingend recht, met terugwerkende kracht gelden, waarbij gesloten meezijdige overeenkomsten door de rechter nietig/ vernietigbaar zijn verklaard.

Een niet onbelangrijk risico in het stadium van ontwerp bestemmingsplan Hof van Poortugaal, dunkt ons.

**Mocht het bestuur deze kwestie als ingebracht bezwaar/zienswijze geheel of gedeeltelijk afwijzen, dan behouden wij ons het recht voor, de bevoegde rechter, alsnog uitspraak te vragen. Zo nodig in hoger beroep.**

**Ad.2** Al in vroeg stadium van bekend worden van het plan, heeft het adviesbureau Goudappel, ingehuurd door zowel gemeente Albrandswaard, als door Parnassia groep, een "Onderzoeksopzet vooronderzoek woningbouw Antes" uitgebracht, datum 1. Oktober 2020. Hierbij wordt door ons aangetekend: "wiens brood men eet, diens woord men spreekt". Datzelfde geldt voor het bureau Staat B.V. te Den Haag, aangeduid als "Gebiedsontwikkelaar in opdracht van Antes/Parnassia groep". De onafhankelijkheid van deze bureaus wordt door ons in twijfel getrokken.

Zowel het bestuur, als de ingehuurde genoemde adviesbureaus hadden van meet af aan de mond vol van "participatie". De vraag van omwonenden was van aanvang af: wat wordt verstaan onder participatie:

- a. **Effectieve** participatie, zoals in een de politiek proces, waarbij wettelijke regelgeving garant staat voor conformiteit in uitvoering van besluiten.
- b. **Passieve** participatie, zoals aan de burgers wordt voorgehouden, waarbij elke vorm van ongewenste inbreng kan worden weggemoffeld/ongedaan worden gemaakt, in de verslaglegging en uitvoering. Voorbeelden hiervan zijn o.m.:
  1. Door omwonenden dringend gewenste aanleg van "Het Achterom", waarbij jarenlange verkeersoverlast zowel door Antes-, als door Fivoor verkeer zou zijn opgelost. **De Fivoor directie heeft zich destijds positief uitgelaten over dit initiatief van omwonenden**
  2. De voorgenomen ontsluitingsweg Hof van Poortugaal, aangeduid als "haakse variant" **niet te laten eindigen in een verkeersrotonde op de Albrandswaardseweg om vervolgens aan te laten sluiten aan de bestaande rotonde op de Schröder van der Kolklaan.**
  3. De gekozen ontsluitings variant laten doorlopen achter Defensie terrein, aansluitend aan knooppunt met de Oranje Nassaulaan, met de voorwaarde, dat voor voetgangers, (brom)fietsers en overstekende kinderen een veilig, onbelemmerde doorgang wordt gecreëerd, door middel van tunnel of brug constructie.

Alle gele briefjes, discussies met en tussen uitgenodigde /opgeroepen burgers en omwonenden met aanwezige ambtenaren, vertegenwoordigers van de ingehuurde adviesbureaus ten spijt, zijn de in aantal beperkt georganiseerde participatie/inspraak sessies als "kaarsjes gedooft". Passieve

participatie in aanloop naar een bestemmingsplan bleek niet meer te zijn, dan z.g. "window dressing", voor de schijn dus. Zelfs de aankondiging van het max. aantal te ontwikkelen/bouwen woningen van 450 naar 525 is niet waardig bevonden door het bestuur, met omwonenden vooraf te communiceren.

**Ad 3.** Verkeersoverlast wordt in het plan als "bijzaak" genoemd. Feit is, dat Antes en Fivoor tot één familie behoren ( zie bijlage 3). Feit is ook, dat bureau Goudappel ( rapport juni 2021) onzorgvuldig gekozen uitgangspunten heeft geformuleerd en niet-transparante berekeningen heeft gemaakt op basis van onjuiste aannames. De conclusies van het rapport worden aanzienlijk rooskleuriger voorgesteld dan ze zijn, ondanks een enkele maatregel door Antes ( afsluiten ex. Hoofdingang). Door de ontwikkeling van Hof van Poortugaal met de daarbij te verwachten verkeersstroom in cumulatie met het Antes -en toegenomen Fivoor verkeer, zal de jarenlange overlast, hinder, gevaar en schade alleen maar toenemen voor de omwonenden. Al 22 jaar is er een max snelheid van 30 km /uur op de Albrandswaardsedijk ingevoerd. Het bestuur is daarvoor verantwoordelijk, maar heeft in die 22 jaar geen kans gezien om ook maar één keer op die max.snelheid te handhaven. Zelfs niet met de meest eenvoudige middelen.

Het bestuur luistert eenvoudig niet naar haar al jaren klagende omwonende burgers. Het mede financieren voor de aanleg van de ontsluitingsweg ("haakse variant") is ondanks eerdere uitspraken van een vroeger verantwoordelijk wethouder, de heer Boender, geen probleem voor het huidige bestuur. De kans bij uit stek om de jarenlange, toenemende verkeersoverlast, hinder, gevaar en schade voor omwonenden in "één klap" op te lossen is gemist door het bestuur.

Door gelijktijdige aanleg van " Het Achterom", als gewenste totaal oplossing van verkeershinder, met de voorgenomen ontsluitingsweg zou het bestuur "twee vliegen in één klap kunnen slaan", mede gefinancierd uit de **grondexploitatiewinst van initiatiefnemer**.

Maar vooralsnog om onduidelijk gebleven- en niet toegelichte redenen als "te duur", door het bestuur afgewezen. **Zie bijlage 1/11-11/11 foto's voorgestelde tracé "Het Achterom". Zie ook bijlage 5 ;in zwart ingetekende tracé van het voorgestelde "Het Achterom", al eerder in handen van het bestuur.**

**Ad.4.** Hier is een toelichting nauwelijks mogelijk. Conclusie kan zijn: is het plan wel op de juiste kadastrale gegevens gebaseerd .

**Ad.5.** De rol van het bestuur is voor betrokken omwonenden gebleken een "taai" substantie te bevatten. Omwonenden van het plan voelen zich als "roepende in een woestijn". Het bestuur laat zich meerdere malen ontvallen, zowel in bijeenkomsten met omwonenden, als tijdens openbare vergaderingen, dat voorgestelde oplossingen goed zijn, maar daaraan geen gevolg wordt gegeven. Het bestuur is genoegzaam bekend verondersteld met de gerechtvaardigde verlangens van omwonenden om tot een voorgestelde oplossing te komen. Het bestuur is immers verantwoordelijk voor publieke infra structuur. Wordt de "Delta wijk" als een achtergestelde wijk gezien en behandeld vragen omwonenden zich af.

**Ad.6.** Het bureau Goudappel heeft geen andere ontsluiting als voorkeur bedacht, dan het alternatief 2, de z.g. "haakse variant". Het plan geeft niet/onvoldoende aan op welke wijze het hoogteverschil

van minimaal 3.60 meter op de beschikbare, beperkte afstand , verkeerstechnisch zal worden gerealiseerd. Het is o.i. het bestuur verwijtbaar , gelet op de te verwachten cumulatieve verkeersstromen en de verkeersveiligheid, in dit stadium, om aan omwonenden geen inzicht geven in de te verwachte aanleg en inrichting van de hellinghoek en hoe de aansluitende twee haakse bochten kort na elkaar de toekomstige verkeersveiligheid zullen garanderen.

**Alvorens er bouw – en ontwikkelingsactiviteiten op de Antes locatie worden uitgevoerd, dient de gekozen ontsluitingsweg te zijn aangelegd en voor gebruik gereed. Is een eerdere toezegging van het bestuur Zie bijlage 4**

**Ad.7.** Oostelijk, ter plaatse van de ingang van het Antes terrein is in het verleden langdurig een varkenshouderij in exploitatie geweest, waarvan de stallen bedekt waren met asbesthoudend materiaal. Bij de sloop destijds was gevaar van asbest nog niet algemeen erkend. De asbesthoudende platen zijn destijds ter plaatse in stukken gehakt en grotendeels afgevoerd. Met achterlaten van aanzienlijke hoeveelheid asbesthoudend restafval. Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen enkele actie/advies aan hieromtrent. Het bestuur is verondersteld kennis te hebben van deze kwestie.

**Ad.8.** Initiatiefnemer heeft nadrukkelijk bij het bestuur en bij omwonenden aangedrongen om toch vooral gebruik te maken van het aanbod van initiatiefnemer via vip en gewoon transport, de Antes/Parnassia locatie nabij Castricum te bezoeken om persoonlijk te zien en te horen hoe vergelijkbaar de Hof van Poortugaal zal worden ingericht zoals de locatie in Castricum. Het bestuur heeft in een plaatselijk weekblad de inwoners van Albrandswaard destijds laten weten hoe geweldig het Castricum bezoek was en dat het bestuur blij zei te zijn, dat de Hof van Poortugaal vergelijkbaar in aanleg en inrichting zou worden. " Een waar lusthof", een waarlijk toegevoegde waarde voor Poortugaal

Vanuit je "zolderkamertje" met een eenvoudige computer , zou een ieder via Google kunnen zien, dat Castricum en Hof van Poortugaal, hoe goed bedoeld "appels en peren" blijven.

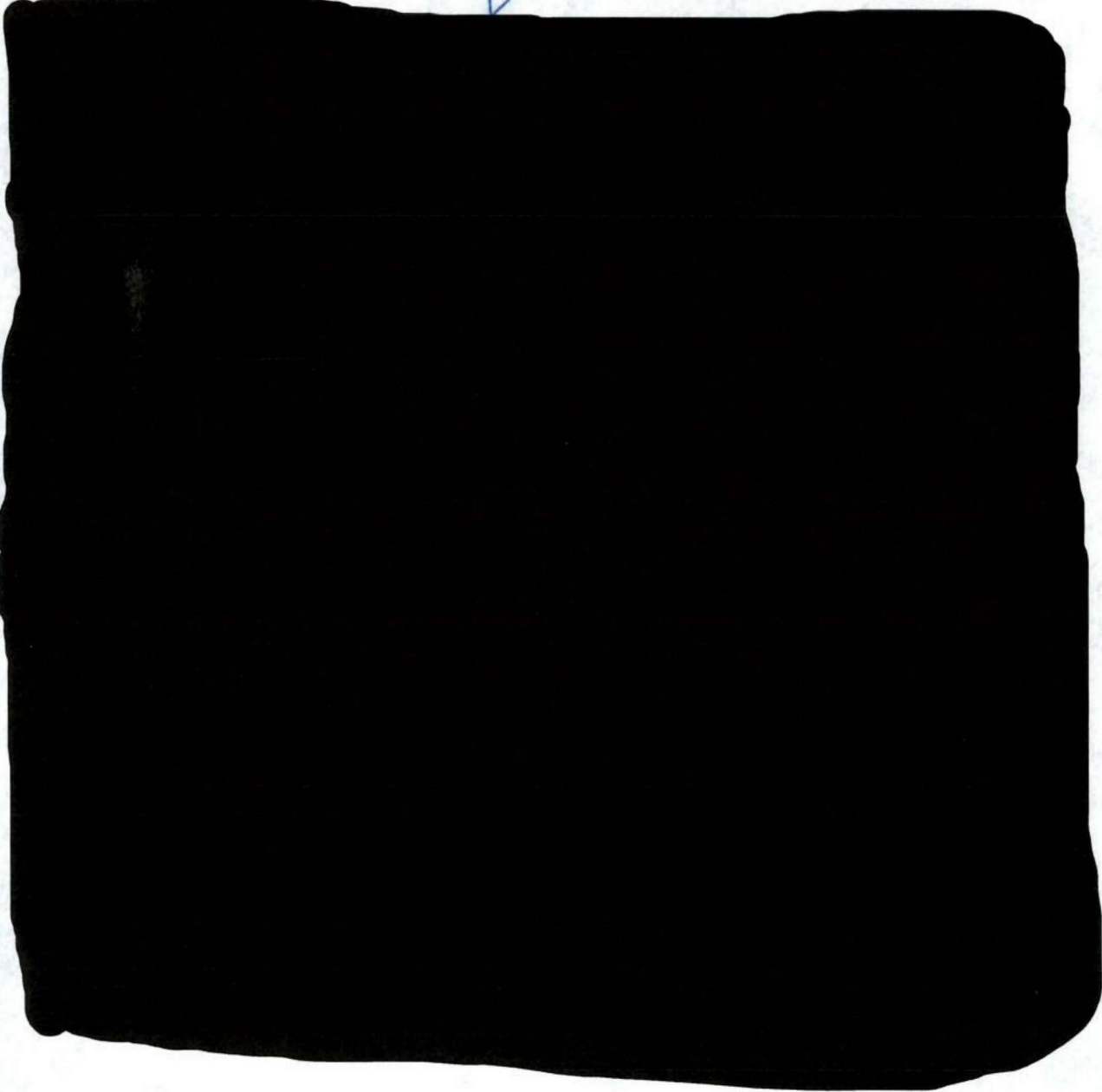
**Ad.9.** Het is aan omwonenden van de Albrandswaardsedijk bekend, dat een populatie vlemmingen op het Antes terrein bevindt. Jaarlijks in het voorjaar, regelmatig tussen ca. 22.15 en 22.45. vliegen zij uit vanaf het Antes terrein, richting Albrandswaardsedijk ,tussen huisnummers 78 en 76 en langs kopgevel huisnummer 113, richting ter plaatse in aldaar hoge bomen en naar gevels van woonhuizen aan de Dr. Willen Vosstraat. Bewoner(s) van Albrandswaardsedijk nr. 96 , alsmede bewoner van huisnr. 113 zijn getuige geweest bij registratie en onderzoek van de populatie, een klein aantal jaren terug, door externe biologen, namens een ons onbekend instituut. Van het bestaan van deze bijzondere en beschermde diersoort is in het ontwerp bestemmingsplan niets terug te vinden.

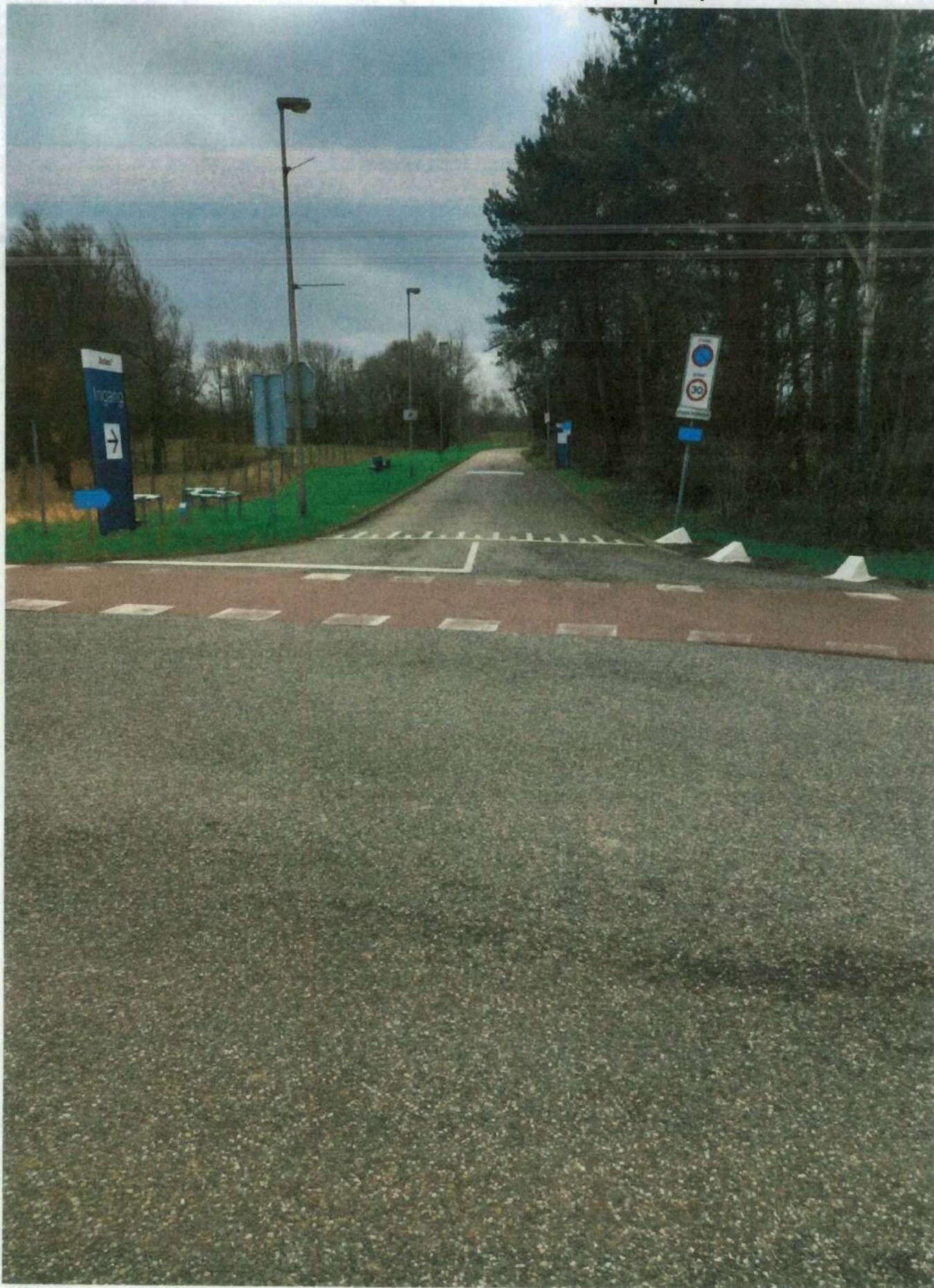
**Ad10.** Naar het schijnt , wellicht uit angst en voorzorg om niet gebonden te hoeven zijn aan nieuwe wetgeving per 1 januari 2024 en gelet op de vele omissies en onjuistheden in het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan Hof van Poortugaal is door en onder verantwoordelijkheid **het bestuur gekozen voor haast in plaats van kwaliteit. Een verwijtbare keuze , temeer gezien de enorme omvang en last van de voorgenomen bouw en ontwikkeling van Hof van Poortugaal.** De weerstand van toekomstige huiseigenaren en huurders tegen de aanwezigheid in hun toekomstige nabijheid en

woonomgeving van de kliniek "Y" ( je weet maar nooit, gelet op de vele gerapporteerde onveiligheid incidenten per jaar, waar bijstand geleverd moet worden door hulp diensten ) zou ook bij het bestuur een zorg moeten zijn, waarbij die zorg ook geformuleerd is in het ontwerp bestemmingsplan. Daarvan is echter geen sprake. **Zie bijlage 6**

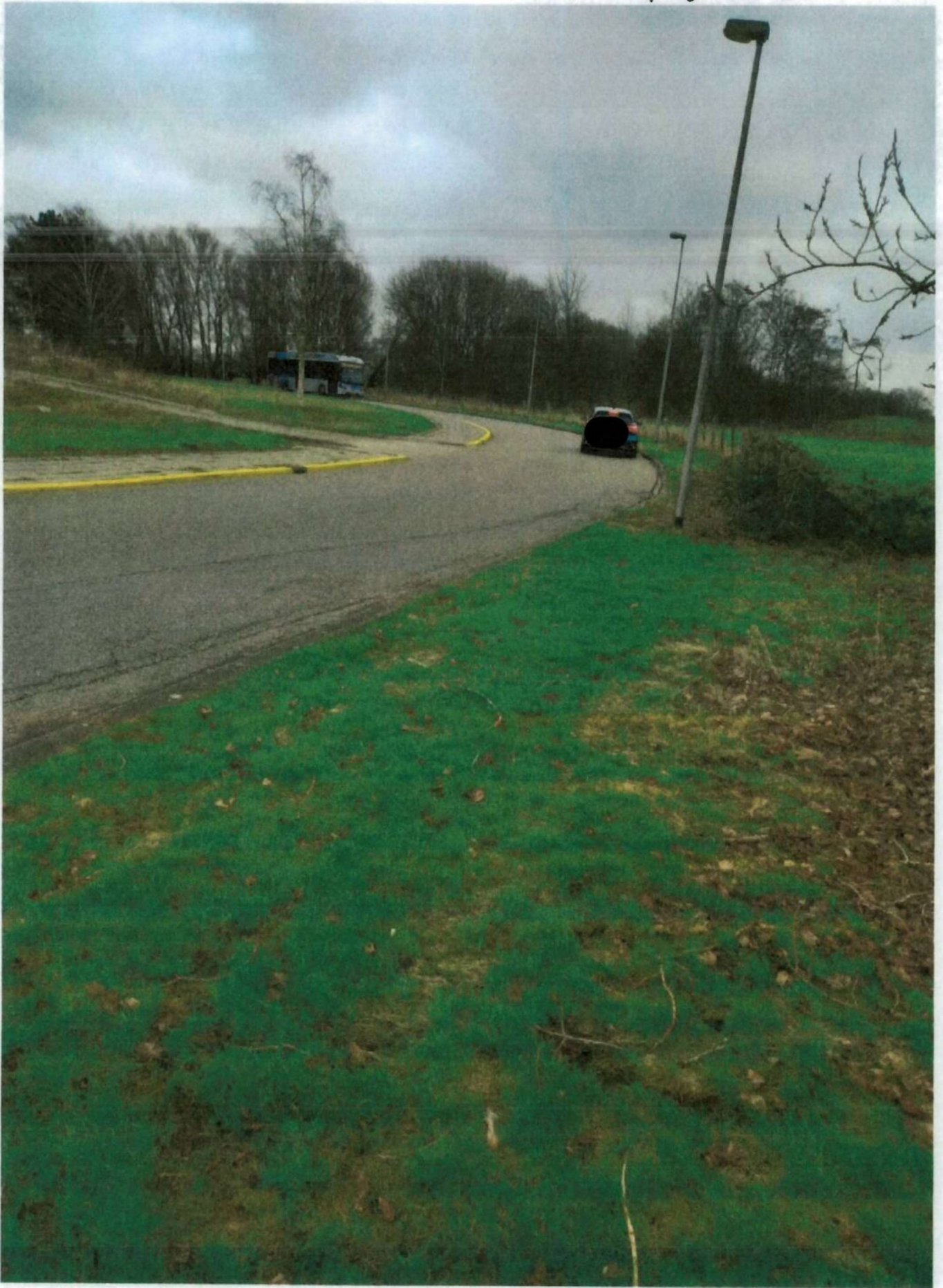
**Conclusie:** Met een risico van een ( weliswaar nog ongewisse uitkomst) gerechtelijke uitspraak en vonnis **ex. Ad 1** is er mogelijk geen plan.

Mocht er onverhoopt wel een plan kunnen zijn, moet er vanuit het bestuur een nieuw en aangepast, kleiner plan van hoge kwaliteit komen, waarbij de toekomstige , extreem grote grondexploitatie winst van initiatiefnemer voor een deel moet worden aangewend om gewenste en passende infrastructuur aan te leggen en de inrichting van dat **beter** plan , naar een hoger niveau te brengen.



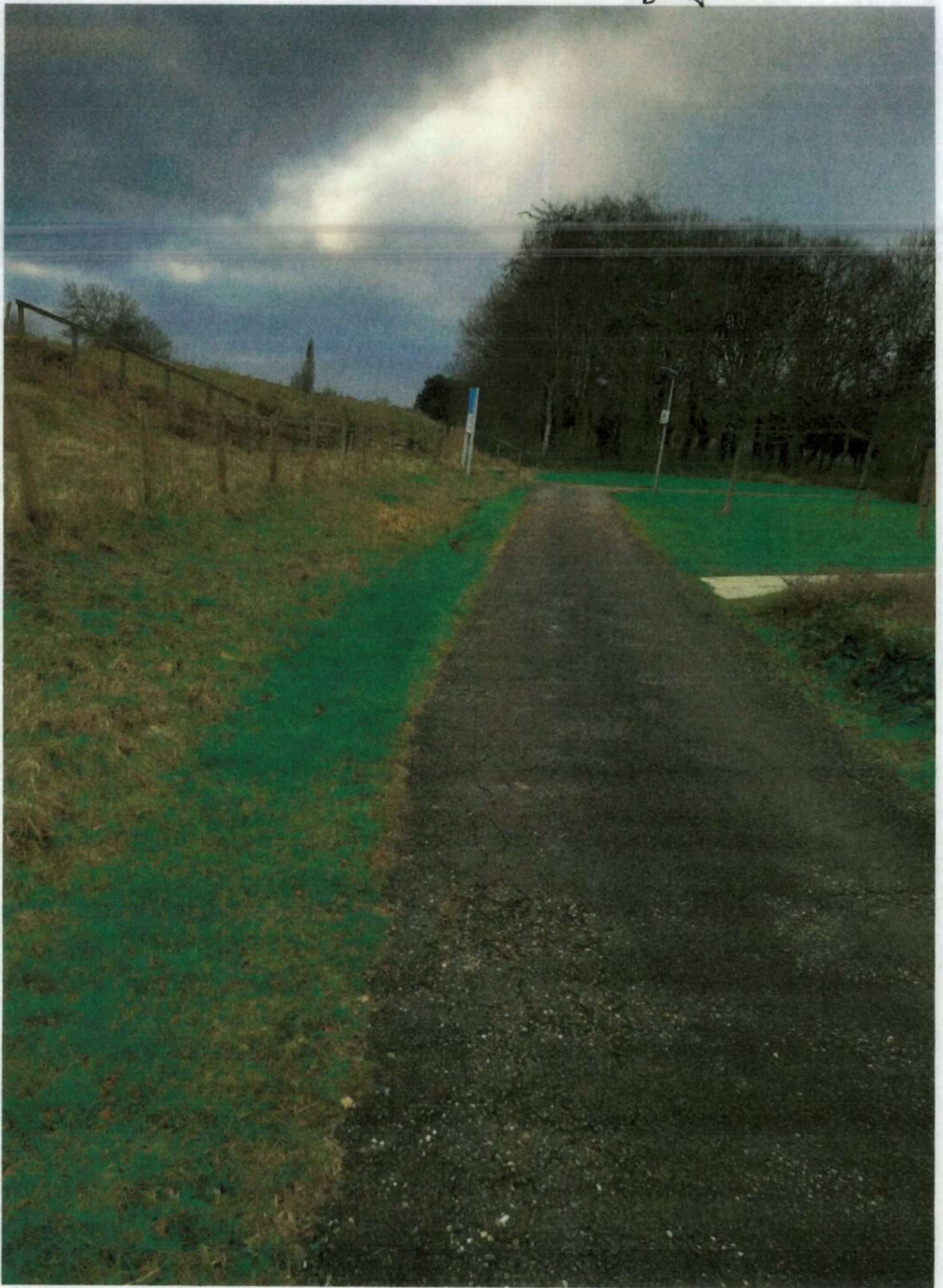


*Huidige toegang Putes terrein. Ook toekomstige  
toegang "Hof van Poetergaard"*

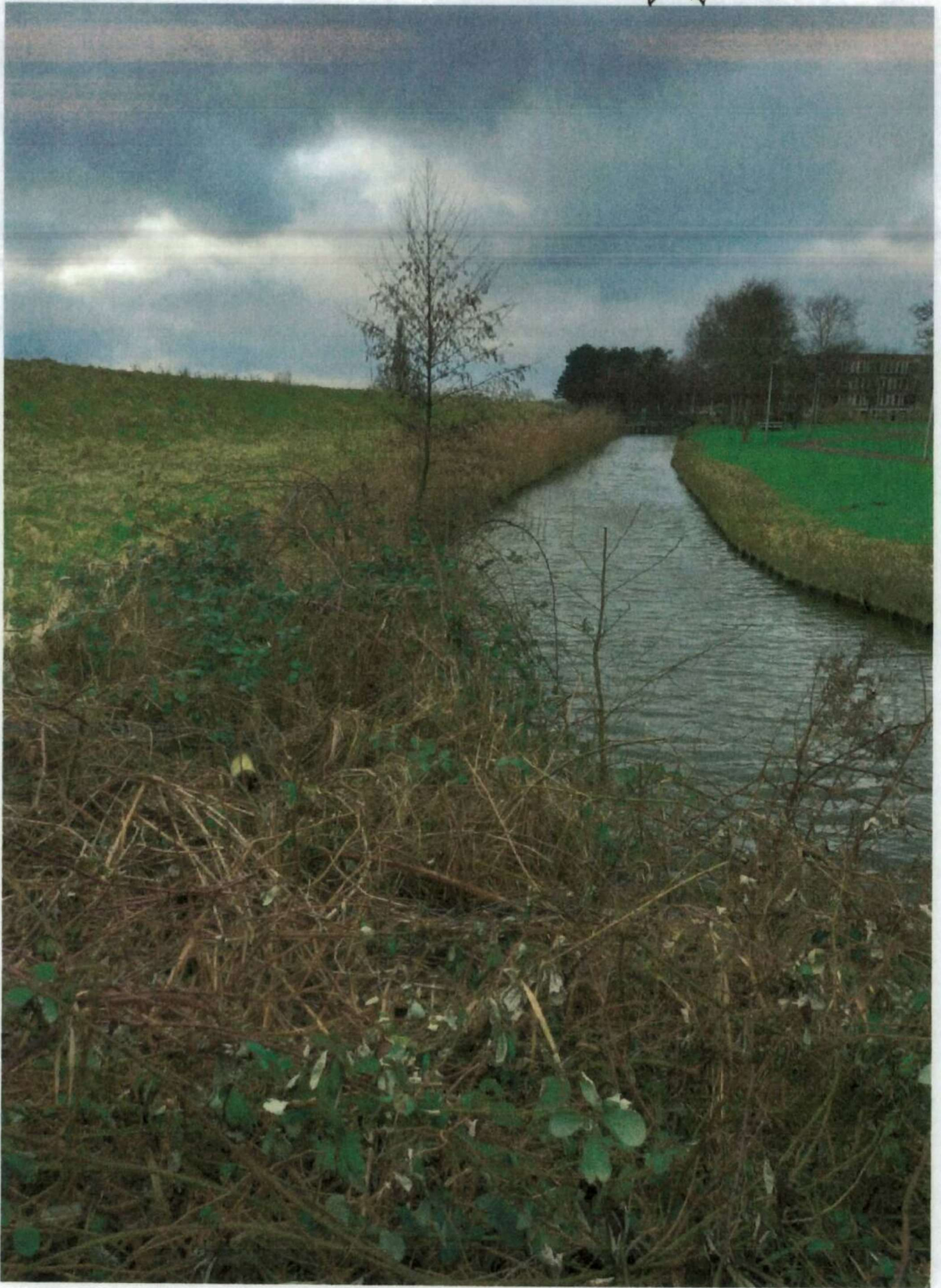


*Aansluitpunt tracé "Het Achterom" aan toegangsweg  
Antes terrein*





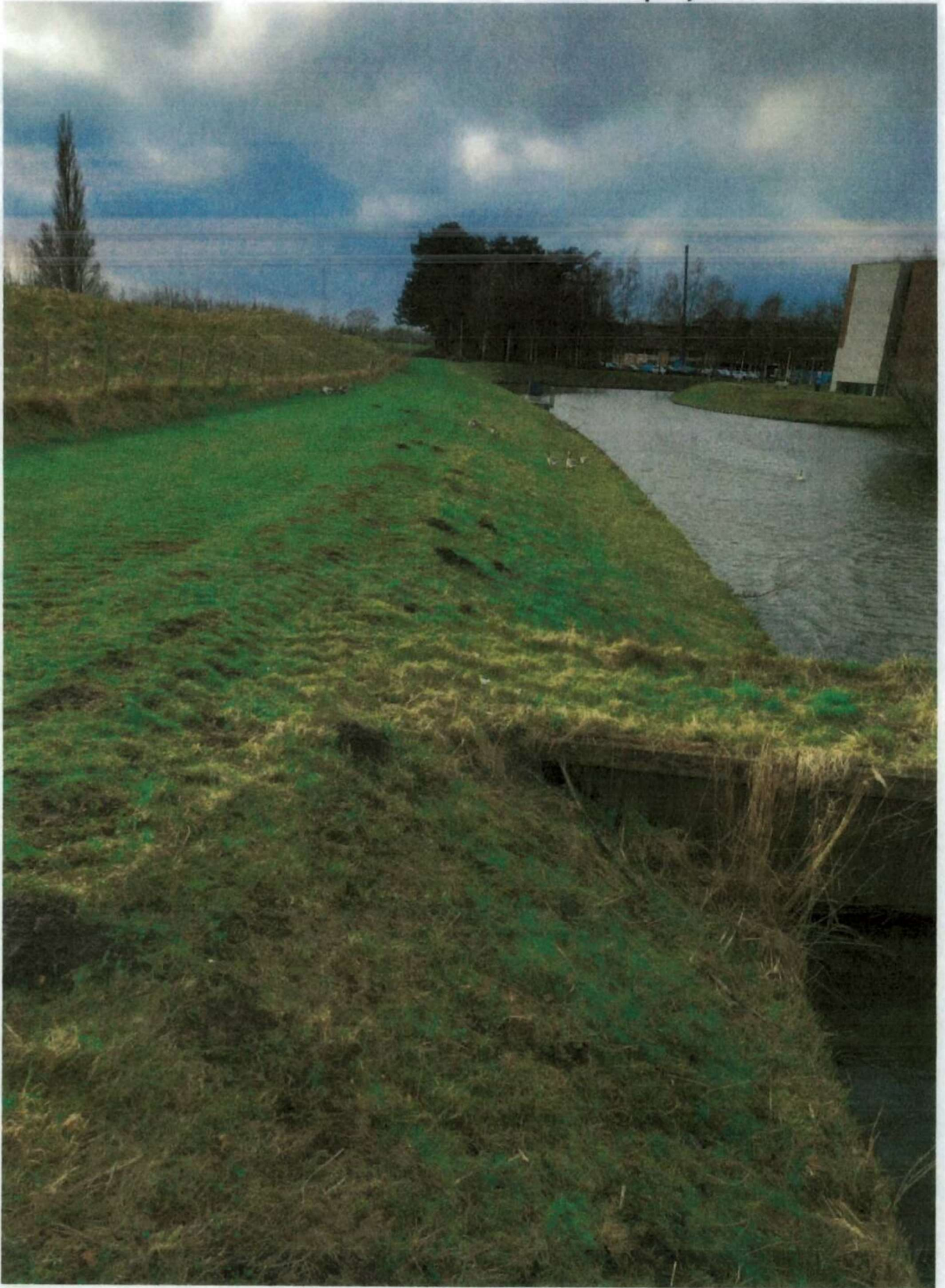
Oostzijde vervolg tracé "Het Achterom" richting West, binnendijks.



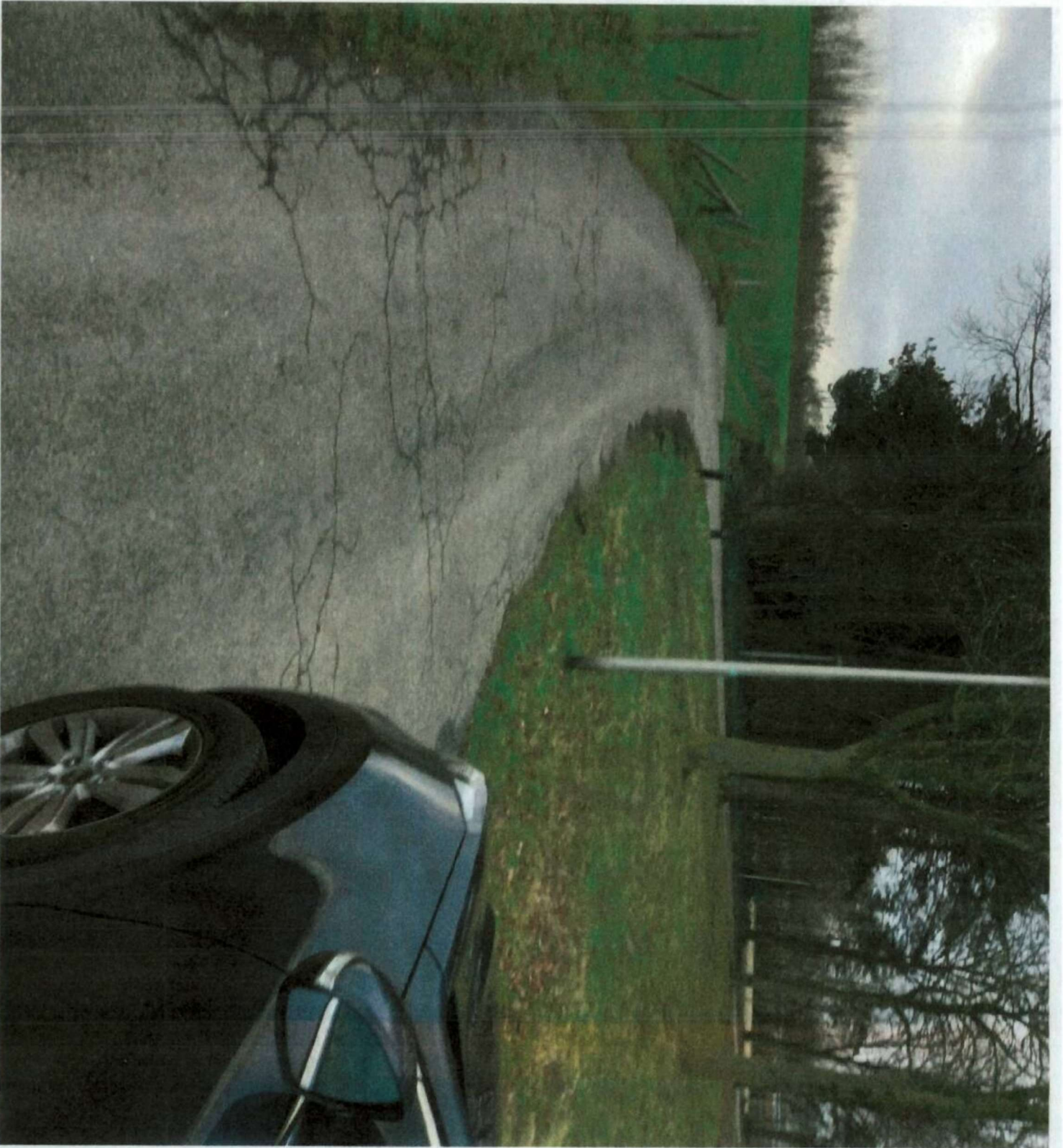
Vervolg tracé "Het Achterom" in westelijke richting,  
binnendijks, naar Fivose locatie.



*Tracé "Het Bichterom": langs de molen en de Vijver. Met instand laten van beide karakteristieken*



Volg tracé "Het Achterom" langs vijver en  
molens van oost naar west gezien.

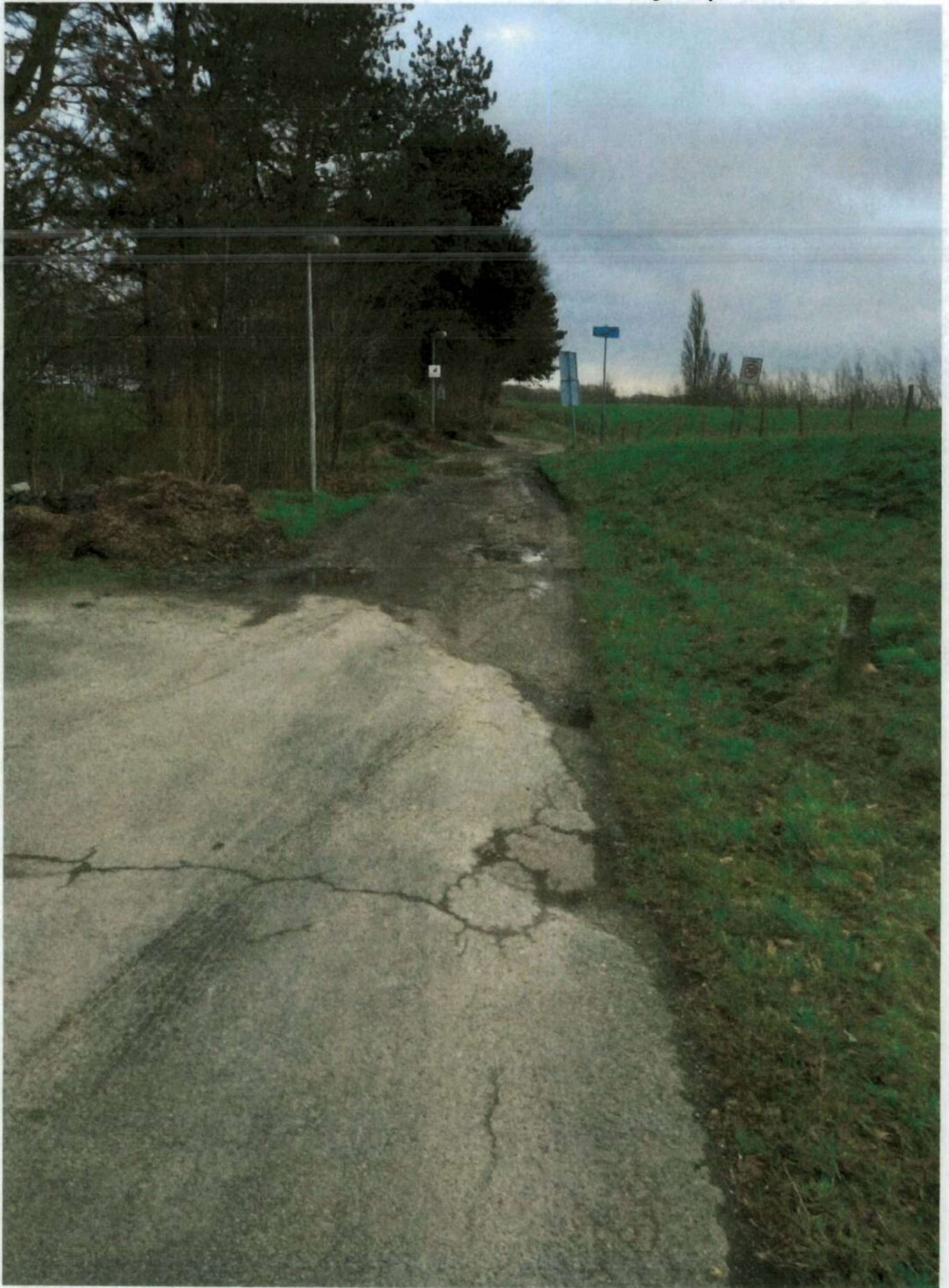


bylage  
7 van 11

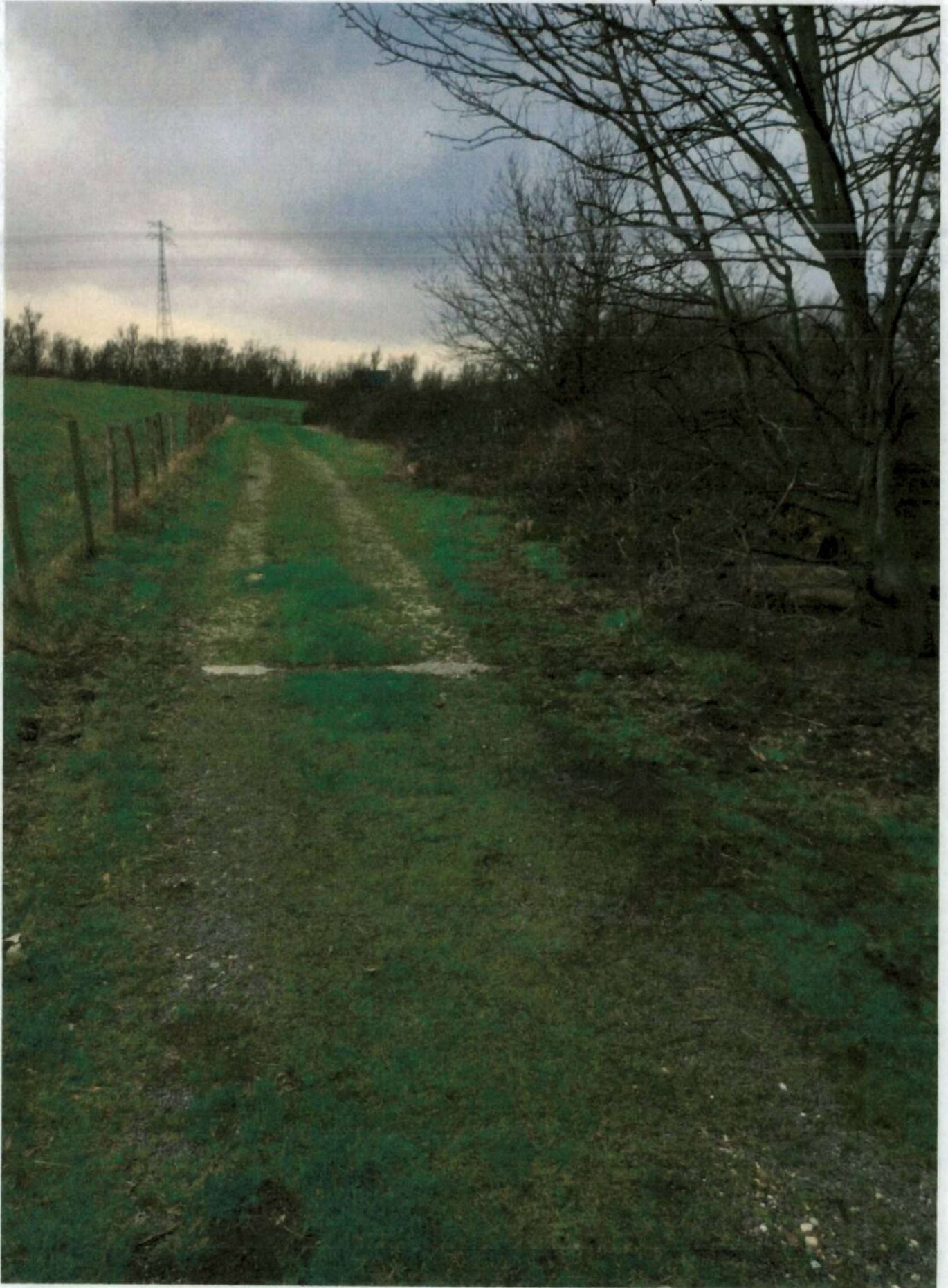
Vanuit  
Oostelijke  
aansluiting  
in westelijke  
richting  
Binnendijks  
naar  
Eisvot  
Locatie,  
traject  
"Hof  
Achtzaam"



*Vervolg aansluiting vanuit oostelijke aansluiting richting West,  
naar Fivook. "Het Achterom" traject*

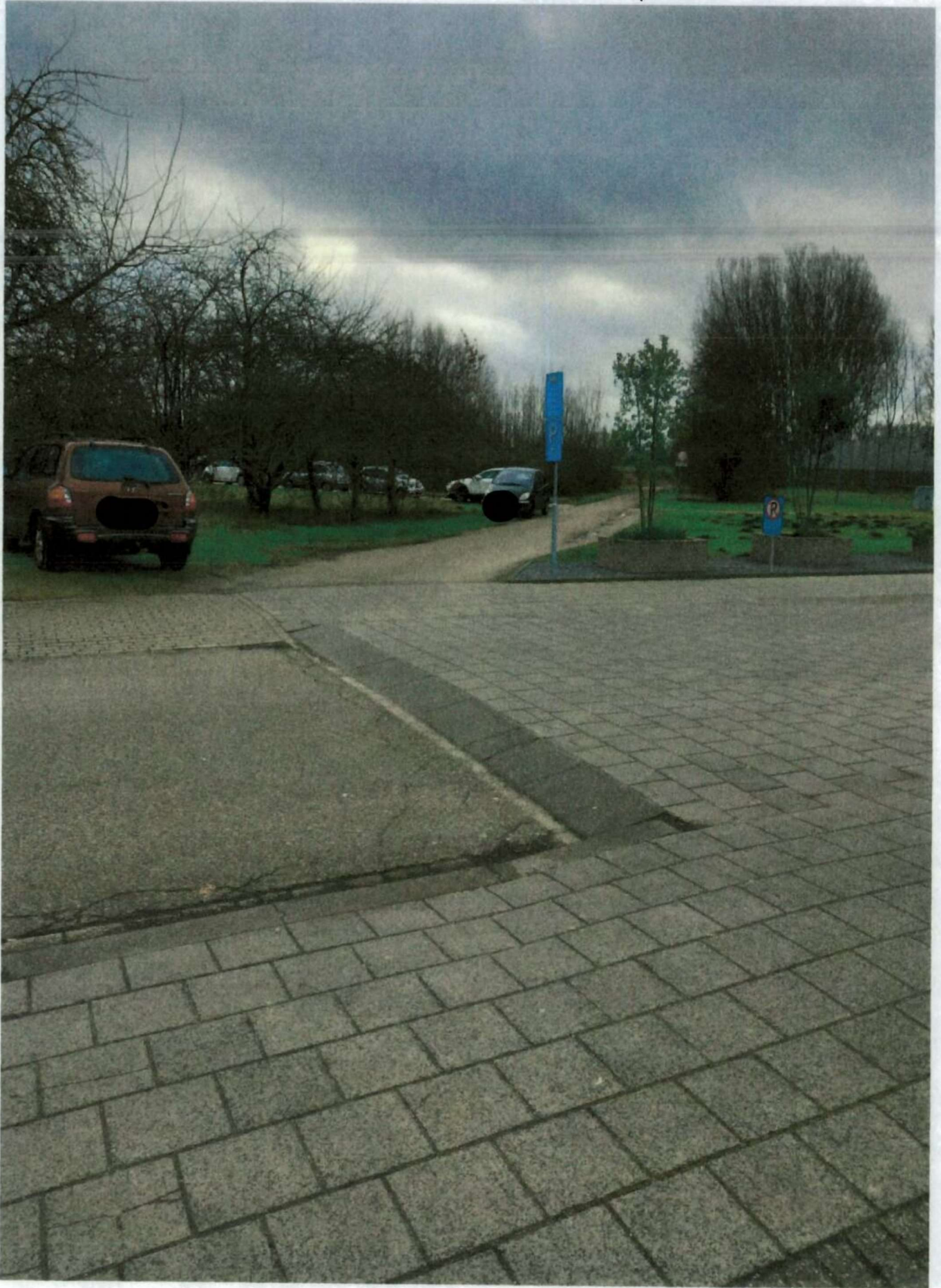


*Aansluiting vanuit oostelijke richting naar west, Fivode Locatie. "Het Dektakom".*



Vervolg tracé "Het Achterom" naar westelijk gelegen  
Fivon Locatis





*Aangekomen bij Fivoor, na ca. 960 strekkende meter, totaal lengte aanleg "Het Achterom".*

Financiële analyse grond transactie tussen gemeente Rotterdam en Antes Zorg B.V.

Ter inleiding:

Antes Zorg B.V. ,Prins Constantijnweg 48 te Rotterdam, onderdeel van de landelijke zorginstelling Parnassia groep heeft besloten om 60.3099 Ha ( 603.099 M2) grond van de gemeente Rotterdam aan te kopen.

Grond , dat eerder aan Antes Zorg B.V. in erfpacht door de gemeente Rotterdam was uitgegeven.

Antes Zorg, c.q. Parnassia Groep heeft het voornemen op het aangekochte terrein voor een deel, woningbouw te laten ontwikkelen door derden. De samenhang van dat te ontwikkelen deel van de aangekochte grond is genoemd "Hof van Poortugaal".

Daartoe heeft Antes Zorg, c.q. Parnassia Groep zich tot de gemeente Albrandswaard gericht met het verzoek om medewerking ter verkrijging van toestemming en de benodigde vergunningen. Daartoe is een z.g. intentie overeenkomst met de gemeente Albrandswaard gesloten .

De overweging van de gemeente Albrandswaard om met het verzoek van Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia Groep "in principe" in te stemmen is gelegen in het feit, dat de landelijke en Provinciale politiek gemeenten dringend verzoekt , woningbouwprogramma's te ontwikkelen en te stimuleren. Zowel in de sociale huur sector ( ten minste 30 % van totaal) , als in de vrije sector huur en in de sector verkoop.

Het voornemen van zowel de gemeente Albrandswaard, als Antes Zorg B.V., c.q. Parnassia Groep is om totaal 525 woningen te laten ontwikkelen door derden, inclusief bijhorende infra structuur , waterpartijen en groen.

Met andere woorden: Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep heeft het voornemen , "Hof van Poortugaal" als bouwrijpe grond in kavels aan derden ( projectontwikkelaar bedrijven, bouwondernemingen, woningbouwcorporatie(s) en dergelijke) uit te geven in verkoop tegen alsdan geldende grondprijs en voorwaarden.

Een bureau Goudappel is voor gezamenlijke rekening van de Parnassia groep en de gemeente Albrandswaard gecontracteerd om advies uit te brengen over aspecten die met de grootschalige ontwikkeling en bouw van 525 woningen te maken hebben.

In dit kader twee belangrijke aspecten:

**1. Ontsluiting van de locatie waarop "Hof van Poortugaal" wordt gevestigd**

Op grond van advies van bureau Goudappel is er door de gemeente Albrandswaard gekozen voor een ontsluiting , aansluitend aan de bestaande "oostelijke" ingang van het Antes Zorg B.V. terrein. De hoofdtoegang tot het Antes Zorg B.V. Inmiddels is door de gemeente Albrandswaard gekozen voor optie 2 uit de conclusies van bureau Goudappel: de z.g. "Haakse "variant. Tijdens het overleg in de openbare Raadsvergadering "Beraad en Advies" van de gemeente Albrandswaard op maandag 4 december 2023, heeft de betreffende portefeuillehouder ( wethouder de heer

Polder) verklaard aan de raadsleden, dat de aanleg van de z.g. "Haakse variant" een bedrag van € 2.300.000 ( twee miljoen driehonderdduizend euro) zou moeten gaan kosten, met een marge van plus minus van 40 % (!). Daarvan zou de gemeente Albrandswaard € 800.000,- voor haar rekening nemen. Raadsleden vroegen terstond aan de portefeuillehouder om schriftelijk nader uitleg over die cijfers. In diezelfde vergadering is door de betreffende portefeuillehouder aangegeven, dat een door omwonenden van de Albrandswaardsedijk, direct grenzend aan het terrein van Antes Zorg B.V. een al eerder aangegeven oplossing voor de verkeersoverlast, hinder, gevaar en schade weliswaar een creatieve oplossing zou zijn, maar dat de geschatte kosten van aanleg van die creatieve oplossing te duur is en inmiddels door het College van B&W is verworpen. Voor wie van de partijen, Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep of voor de gemeente Albrandswaard, dat werd door de verantwoordelijk portefeuillehouder niet vermeld en ook niet gevraagd door de aanwezige Raadsleden. De portefeuillehouder noemde "Het Achterom" als creatieve oplossing. Omdat "woningbouw Hof van Poortugaal" als agenda gold, werd op de aanleg van en opmerkingen door de portefeuillehouder over "Het Achterom" niet door aanwezige raadsleden ingegaan.

## 2. Gevolgen van toenemend personen- en goederen verkeer, tijdens en na ontwikkeling van "Hof van Poortugaal" .

Een toename van ten minste 1000 ( duizend) verkeersbewegingen per dag ( 5 dagen per week) wordt verwacht . Vastgesteld is door bureau Goudappel, dat die toename van verkeer niet over bestaande (dijk) wegen kan plaats hebben . Zowel de Albrandswaardsedijk , als de Schroeder van der Kolklaan zijn door bureau Goudappel aangeduid als "vol", c.q. "overvol" door huidig verkeer.

Zowel Antes Zorg B.V. c.q. de Parnassia groep, als de gemeente Albrandswaard erkennen en onderschrijven de conclusie van bureau Goudappel. Als gegeven hierbij is , dat bewoners/omwonenden aan de Albrandswaardsedijk al vele jaren , zowel bij de gemeente Albrandswaard, als bij Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep hun zorg hebben geuit over verkeersoverlast, hinder, gevaar en schade aan aanliggende oudere woonhuizen .

Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep heeft zich inmiddels ingespannen, door afsluiting voor personen -en goederen verkeer van de voormalige hoofdtoegang van hun terrein. Niettemin blijft een deel van het personeel-en goederen , bestemd voor Antes Zorg B.V. zich van de ongewenste situatie bedienen.

De gemeente bezint zich al geruime tijd op maatregelen , die de genoemde verkeersoverlast op de dijken in de gemeente kunnen beperken/verminderen.

Dat de aanleg van "Het Achterom", een rechtstreekse verbindingsweg achter het Antes Zorg B.V. terrein langs, maar binnendijs(!) en aansluitend op de bestaande hoofdtoegang van het Antes Zorg B.V. terrein naar de parkeerinrichting en toegang van de naastgelegen TBS inrichting van Fivoor. TBS/Fivoor heeft zich bij monde van directie verklaard aanleg van "Het Achterom" toe te juichen , waardoor de jarenlange klachten van omwonenden "tot het verleden" zullen horen.

De huidige toegang , naar/van de TBS inrichting van Fivoor vanaf de Albrandswaardsedijk, de Kijvelandse kade, kan dan worden gesloten en omgevormd tot fiets/wandel pad. Hierbij zal het beperkte groen, dat dient te worden verwijderd bij aanleg van "Het Achterom" worden gecompenseerd door aanleg langs die Kijvelandse kade.

De aanleg van "Het achterom" met omvorming van de Kijvelandse kade tot fiets/wandelpad zou zowel voor Antes Zorg B.V. ( geen "sluipverkeer" meer over de Albrandswaardsedijk), als voor TBS/Fivoor ( geen personen en goederen auto verkeer meer over de Kijvelandse kade en over de Albrandswaardsedijk, richting oost).

**Aanleg en inrichting van "Het Achterom" en Kijvelandse kade hangt af van :**

- a. Medewerking van Antes Zorg B.V. voor het afstaan van een strookje grond van hun terrein.
- b. Medewerking van de gemeente Albrandswaard ( verantwoordelijk voor aanleg openbaar infra structuur). Technisch en ruimtelijk is aanleg van "Het Achterom" mogelijk, door meten en weten.
- c. Financiering.

**Tot zover de inleiding.**

Hieronder volgt nu een financiële analyse van de grondtransactie tussen de gemeente Rotterdam en Antes Zorg B.V.

Hierbij is de conclusie, op grond van degelijk ingeschatte financiële componenten ( kosten ,prijzen en opbrengsten) uit openbare gegevens uit het Kadaster, dat de netto winst door Antes Zorg B.V. , na verkoop van de beschikbare en bouwrijp uit geven kavels voor woningbouw, een netto winstbedrag oplevert, waaruit redelijkerwijs de financiering van "Het Achterom" een "peulenschil" is.

---

Op grond van de notariële acte , die gepasseerd is door kandidaat-notaris mevrouw Mr. Marleen Beumer, als waarnemer van notaris mevrouw Mr. Martine Anneke Dekker van het notariskantoor te Rotterdam, 3021 HB , Mathenesserlaan 235,

**op 20 december 2019 te 15.25 uur , kan als volgt worden genoteerd:**

De acte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare Registers op 30.12.2019 om 09.00 uur in Register Onroerende Zaken Hyp 4 , deel 77131, nummer 160.

Het gebied waarop o.m. Antes Zorg B.V. is gevestigd is kadastraal gelegen in de gemeente Poortugaal, Sectie C.

Door de gemeente Rotterdam en Antes Zorg B.V. zijn derhalve een overeenkomst aangegaan.

Door de aankoop door Antes Zorg B.V. van de Gemeente Rotterdam is de Erfpacht omgezet in koop van het .z.g. "Blooteigendom", waardoor de Erfpacht is vervallen.

De navolgende kadastrale percelen, grond ,wegen en water, gelegen in Poortugaal, gemeente Albrandswaard, plaatselijk bekend als:

Albrandswaardsedijk 70, 72,74b tot en met h,74J,74K,74o,74v,76,92,102 te Poortugaal, alsmede nabijgelegen percelen zonder plaatselijke aanduiding, zijn door Antes Zorg B.V. van de Gemeente Rotterdam aangekocht. Alle percelen vallen onder kadastrale aanduiding "Gemeente Poortugaal, Sectie C".

**De nabijgelegen percelen zonder plaatselijke aanduiding , maar kadastraal bekend Gemeente Poortugaal, sectie C ,**

<b>nummers:</b>	<b>grootte in M2</b>
1508	940
1544	734 *

1546	397 *
1548	293*
1549	2540
1550	7585
1551	1678
1552	7797
1553	147
1555	5986
1584	442766 * **
1600	17
1618	132219 * **

**Totaal 603.099 m2 Met \* aangeduid: percelen belast met publiekrechtelijke beperking ten behoeve van de gemeente Rotterdam, zijnde de aanwijzing als beschermd monument krachtens de Gemeentewet.**

**Tevens met \*\* aangeduid: percelen met publiekrechtelijke beperking ten behoeve van de Staat (ministerie van Landbouw en Voedselkwaliteit, krachtens besluit op basis van art.9.1 van de Wet Natuurbescherming.**

**Volgens de genoemde akte is door Antes Zorg B.V. hiervoor een bedrag van € 15.125.000,- betaald, plus € 907.500 aan overdrachtsbelasting. Totaal betaald op 20.12.2019 door Antes Zorg B.V. op de rekening van het Notariskantoor, exclusief een klein bedrag aan kadastrale inschrijvingskosten en kosten van het Notariskantoor, beraamd op € 5000,- maximaal.**

**Hierdoor komen de z.g. verwervingskosten , betaald in december 2019 door Antes Zorg B.V. op € 16.037.500 voor 60.3 Ha (afgerond) grond en gebouw.**

**Met de realistische aanname, gelet op een door Antes Zorg B.V. te volgen voorbereidings- en ontwikkelingstraject, zou de netto uitgeefbare bouwrijpe grond per 20 juni 2027 aan markt partijen ( projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningbouw corporaties) kunnen worden verkocht.**

**Hierna volgt een overzicht van de investering, de kosten en de prijzen, alsmede opbrengst en netto winst.**

**603.099 M2 aangekocht door Antes Zorg B.V. van de Gemeente Rotterdam , waarvoor volgens de acte is betaald: € 15.125.000,-**

**Overdrachtsbelasting @ € 907.500.- en bijkomende (geschat) notariële en kadastrale kosten @ € 5.000.- € 912.500.-**

**Verwervingskosten totaal op 20.12. 2019  
€ 16.037.500.-**

Toegerekend renteverlies @ 4 %/jaar (samengesteld) van 20.12.2019 tot en met 20.06.2027  
€ 21.522.203.-

Kosten , gedurende de actieve ontwikkelingsfase van 1.1.2020 tot/met 20.6.2027: € 3.400.000.-

- a. Planvoorbereiding
- b. Haalbaarheid onderzoek
- c. Procedures
- d. Adviezen
- e. Communicatie
- f. Vergunningen en leges
- g. Plan infra, incl. water en groen
- h. Bodem onderzoek
- i. Verkoop
- j. Overhead en administratie

Totaal investering in aankoop 60.3 Ha.(afgerond)  
€ 24.922.203.-

=====

In dit model wordt uitgegaan , dat slechts 30 Ha van de 60.3 Ha wordt ontwikkeld ten behoeve van  
"Hof van Poortugaal".

30 Ha = 300.000 M2

Af: aanleg plan infra; nuts; water en groen 20 %                      6.000 M2

Netto uitgifbare bouwrijpe grond    240.000 M2

=====

De totaal investering van aankoop van 60.3 Ha zal terugverdiend zijn , bij de verkoop van de netto  
uitgifbare bouwgrond voor woningbouw van 240.000 M2.

Prijzen:

Prijspeil per december 2023 voor bouwrijpe grond voor de bouw van woningen : € 525.-/ M2 ,  
excl. btw.

Prijspeil per 20 juni 2027 , gerekend met een jaarlijkse inflatie van 2,5 % per jaar € 632.-/ M2 ,  
excl. btw.

Verwachte opbrengst na verkoop per 20.06.2027 van 240.000 M2 bouwrijpe grond voor  
woningbouw : 240.000 M2 x € 632.-/M2 = € 151.680.000.-

Af: totaal investering in aankoop 60.3 Ha (afgerond)  
€ 24.922.203.-

Netto winst voor Antes Zorg B.V. uit grond transactie met de Gemeente Rotterdam  
€ 136.757.797.-

**Conclusie:**

**Bij realisatie van "Hof van Poortugaal" in dit realistische model, verwerft Antes Zorg B.V. totaal 603.099 M2 grond en gebouw met een nettowinst van € 136.757.797**

**Met dit gegeven is de Gemeenteraad door de verantwoordelijk portefeuillehouder op 4 december 2023 , tijdens "Beraad en Advies", voorgehouden, dat :**

- 1. Van de geraamde kosten van aanleg van de ontsluitingsweg ( z.g. "Haakse variant") voor "Hof van Poortugaal" van € 2.300.000,-( met een marge van 40 % plu/min) een deel van € 800.000,- door de Gemeente Albrandswaard zal worden bijgedragen.**
- 2. De aanleg van de door de omwonenden van de Albrandswaardsedijk zo dringend gewenste en gelijktijdig met de ontsluiting aan te leggen en in te richten "Het Achterom" is door het College van B&W van Albrandswaard als "te duur" bestempeld en derhalve terzijde geschoven.**

**Tot slot: Niet onderzocht is waarom de Gemeente Rotterdam c.q. Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Rotterdam de bovenbeschreven kavels en percelen onderhand<sup>s</sup> aan Antes Zorg B.V. heeft verkocht. Het zou niet verbazen , als Europese regelgeving anders in staat.**

**Jvdl/12/'23**



Heraanmelding sms-dienst Poortugaal

1 bericht

Bijlage 3

Communicatie <communicatie@fivoor.nl>

6 februari 2024 om 11:57

Beste deelnemer aan de sms-dienst in Poortugaal,

U neemt deel aan de sms-dienst van Antes en Fivoor. We houden de verzendlijst van onze sms-dienst graag actueel. Wilt u gebruik blijven maken van de sms-dienst? Vult u dan voor 1 maart 2024 het online formulier in. Wilt u geen sms meer ontvangen? Dan hoeft u niets te doen. U bent dan na 15 maart 2024 automatisch geen deelnemer meer.

U ontvangt de link naar het formulier deze week ook nog per sms. U hoeft het slechts één keer in te vullen.

Contact

Wilt u een reactie geven op dit bericht? Dat kan door een e-mail te sturen naar communicatie@fivoor.nl of communicatie@anteszorg.nl. Ook voor andere vragen over of feedback op de sms-dienst zijn wij bereikbaar via deze e-mailadressen.

Met vriendelijke groet,

Antes en Fivoor

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Fivoor aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. Fivoor accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages. Fivoor

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Fivoor

Bewijs van Samenwerken

ANTES / FIVOOR

dus ook als 't gaat om regel "Het Achterom"





tracé "Ontsluitingsweg" Hof van Brestugraal met  
hoogte verschil van 3,65 meter. "Haakse vaheant"

Bijlage 5



Hier... leen en...  
 zorg, werk, gebaseerd op...  
 gefaciliteerd worden, en de maatschappij...  
 standaarden in de zorgsector en de maatschappij...  
 3D model klimiek )  
 Impreserie wadi's



Deze, zwaarbepaalde kliniek Y  
wordt verplaatst binnen het (bouw) plan  
gebied op Antea terrein.  
✓ Kliniek heeft relatie met Fivoor!

Personlijke bezorging  
op Woensdag 14 februari 2024

14 FEB 2024

INGEKOMEN 14 FEB. 2024

Gemeenteblad van

Albiondwaard

Stationsstraat 4

3161 KP Rhoon