

Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

Datum 23 augustus 2016
Betreft **Raadsinformatiebrief** Uitvoering motie Emmastraat - Poortugaal
Contactpersoon René Eldering
Doorkiesnummer 010-5061756
Email r.eldering@bar-organisatie.nl
Bijlage(n)
Ons kenmerk 1122326
Uw kenmerk
CC

Geachte raadsleden,

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl
Bankrekeningnummer
BNG 28.50.20.420

Openingstijden

Publiekzaken:
ma, di, do, vr.:

09.30 - 13.00 uur

woensdag:

13.00 - 16.30 uur

17.30 - 20.00 uur

zaterdag:

09.30 - 11.30 uur

Kantoor ma t/m vr:

09.00 - 16.30 uur

(alleen volgens afspraak)

INLEIDING

In uw vergadering van 20 juni 2016 heeft u een motie aangenomen, waarin u ons vraagt de mogelijkheden voor sociale woningbouw in het centrumproject Emmastraat na te gaan. Om uitvoering te geven aan deze motie is er in juli een tweetal gesprekken gevoerd met de Woningbouwvereniging Poortugaal en Kavel Vastgoed.

KERNBOODSCHAP

Kavel Vastgoed is in beginsel bereid het aan haar gegunde project te herprogrammeren. Feit is dat het in deze fase alsnog in het bouwprogramma opnemen van 10 sociale huurwoningen (ten koste van koopappartementen) leidt tot daling van het resultaat van de grondexploitatie met ca. € 400.000. Het geraamde verlies op de grondexploitatie wordt dan bijna € 1,2 mln. Hierbij komt het afzetrisico van de resterende koopappartementen als gevolg van de herprogramming. Dat risico komt voor rekening van de gemeente. Daarnaast is de juridische vraag in het geding of op deze manier met het aanbestedingsresultaat mag worden omgegaan, met alle onzekerheden die we ons hierdoor op de hals halen. Al met al zijn door de stand van de aanbestedingsprocedure met Kavel Vastgoed de financiële consequenties en risico's van het openbreken ervan zeer groot. Dit neemt niet weg dat wij de wens van de raad serieus nemen. Wij spannen ons in om samen met de Woningbouwvereniging Poortugaal andere mogelijkheden te zoeken om in het centrumgebied levensloopbestendige sociale woningen te realiseren.

ACHTERGRONDINFORMATIE

Juridische positie

In november 2015 heeft Kavel Vastgoed de onderhandse prijsvraag voor dit project gewonnen. Sinds dat moment is de gemeente Albrandswaard in gesprek met Kavel

Vastgoed. De gesprekken hebben eerder geleid tot overeenstemming over de te ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst onder de voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring / instemming. Met de gunning en de overeenstemming over de ontwikkelingsovereenkomst is de gemeente reeds verplichtingen met Kavel Vastgoed aangegaan. De herprogrammering zou betekenen dat er een nieuwe aanbesteding moet worden gehouden.

Gevolgen verandering bouwprogramma

De verkennende gesprekken met (de directies van) de Woningbouwvereniging Poortugaal en Kavel Vastgoed met betrekking tot de mogelijkheden tot sociale woningbouw hebben in goede harmonie plaatsgevonden.

Kavel Vastgoed is niet op voorhand tegen sociale woningbouw. Deze opgave maakte echter geen onderdeel uit van de oorspronkelijke prijsvraag. De door Kavel Vastgoed aan de gemeente geboden koopprijs van de grond is gebaseerd op woningen in de vrije sector. Indien het woningprogramma wordt aangepast, wijzigt daarmee ook de waarde en derhalve de aankoopprijs van de grond.

Als uitgangspunten voor de verkenning zijn benoemd:

- programmawijziging: er worden 10 sociale huurwoningen in het nieuwe te bouwen blok aan de Waalstraat toegevoegd aan het programma ten koste van het bestaande programma;
- kengetallen en uitgangspunten voor de rekenexercitie zijn afkomstig van de Woningbouwvereniging Poortugaal;
- handhaving van de gekozen architectuurkenmerken (kwalitatieve kenmerken van het plan).

Op basis van deze uitgangspunten is duidelijk geworden, dat de grondopbrengst als gevolg van deze programmawijziging circa €400.000 lager zal uitvallen. Bij deze lagere opbrengst is geen rekening gehouden met de mogelijke vergroting van het afzetrisico voor de koopappartementen. Kavel Vastgoed is van mening, dat alle bijkomende risico's, die een gevolg zijn van de voorgestelde programmatische wijziging, niet voor haar rekening kunnen komen. Een en ander staat nog los van de vertraging die het project zal oplopen.

Er zijn binnen een afzienbare tijd van 2 jaar geen uitruillocaties beschikbaar die wij mogelijkere Kavel Vastgoed als compensatie zouden kunnen bieden. Het eigendom van de Woningbouwvereniging aan de Waalstraat (tegenover de projectlocatie) is in de toekomst aan verbouwing toe i.v.m. een doelgroepwijziging. De Woningbouwvereniging ziet geen mogelijkheden om deze verbouwing te vervroegen.

CONCLUSIE

De grondexploitatie voor dit project heeft een negatief eindresultaat van circa €780.000 per 1-1-2016 (MPO 2016). Door herprogrammering zal het resultaat met circa €400.000 verder verslechteren, nog afgezien van andere financieel te compenseren risico's. Er zijn binnen een redelijke termijn geen bouwlocaties voorhanden die in voldoende mate compensatiemogelijkheden zouden kunnen bieden.

Pagina 3/3

CONSEQUENTIES

De geleverde inspanningen leveren niet het perspectief waarop bij de indiening van de motie van 20 juni 2016 door de raad is gehoopt. Dat vinden we jammer. Wij spannen ons in om samen met de Woningbouwvereniging Poortugaal andere mogelijkheden te zoeken om in het centrumgebied levensloopbestendige sociale woningen te realiseren.

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



Hans Cats



drs. Jan Pieter J. Lokker (wnd)



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	1316734
Uw kenmerk:	Contact:	R. Eldering
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	010-5061756
	E-mailadres:	r.eldering@bar-organisatie.nl
	Datum:	6 maart 2018

Betreft: **Raadsinformatiebrief** Start bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat

Geachte raadsleden,

INLEIDING

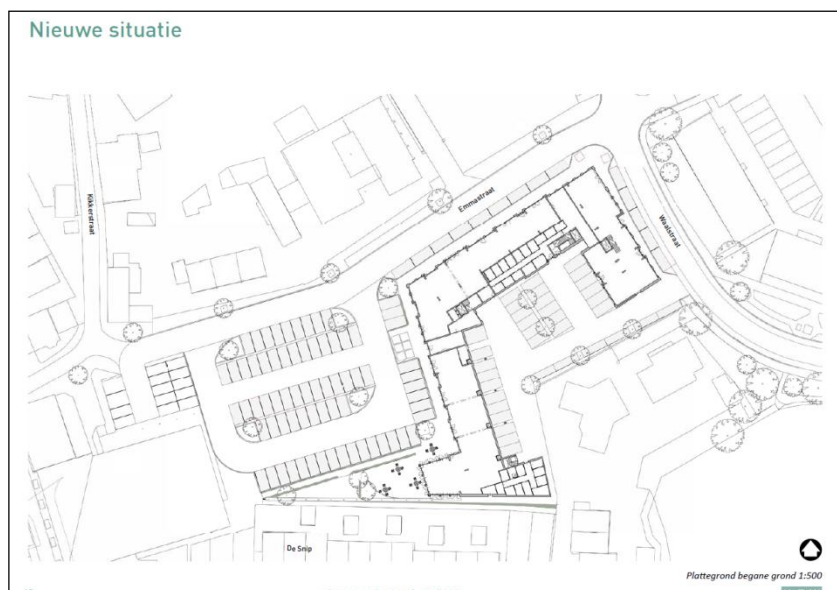
In september 2015 heeft u ingestemd met de aangevulde Nota van Uitgangspunten Deelgebied Emmastraat Poortugaal en besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten en te doorlopen (verseon nummer 596995). In het vierde kwartaal van 2015 is er een onderhandse prijsvraag voor de ontwikkelingsopgave georganiseerd. Kavel Vastgoed is als winnaar uit de bus gekomen en is de opdracht gegund. In deze RIB willen wij u informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot het plan, dat passend ontwikkeld wordt binnen de door u vastgestelde grondexploitatie en het bijbehorende ruimtelijke kader.

KERNBOODSCHAP

Er is zicht op realisatie van het plan van Kavel Vastgoed en de bestemmingsplanprocedure kan gestart worden.

HET PLAN

Kavel Vastgoed heeft gezorgd voor een definitief ontwikkelingsplan. De stedenbouwkundige opzet heeft een U-vorm:



Het plan voorziet in de vestiging van een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek en andere zorgfuncties) en commerciële ruimte op de begane grond. Op de verdiepingen bestaat het programma uit 26 (koop)appartementen en aan zijde van de Waalstraat uit het gezondheidscentrum. Het parkeren voor bewoners en huurders van het gezondheidscentrum is gesitueerd op een binnenterrein en wordt ontsloten via de Waalstraat. Het plan voldoet daarmee aan de opgave die er voor deze locatie lag, namelijk het bebouwen van het braakliggende terrein, het creëren van een levendige plint tussen twee trekkers en het toevoegen van dorpscentraal wonen.

Het ontwikkelingsplan heeft als basis gediend voor de realisatieovereenkomst. Nu deze getekend is en het voorontwerp bestemmingsplan gereed is, staat er niets meer in de weg om de procedure voor het bestemmingsplan op te starten.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig, aangezien de Raad van State een aantal jaren geleden goedkeuring van het bestemmingsplan Poortugaal-Dorp voor de projectlocatie heeft onthouden.

Om optimaal gebruik te kunnen maken van de marktmogelijkheden binnen de gestelde programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden (uitnodigingsplanologie) is voor een deel van de begane grond ("de plint") een flexibele (brede) bestemming toegepast. Dat is de bestemming centrumdoeleinden. Binnen deze bestemming is uitwisseling van functies tot een bepaald maximum oppervlakte mogelijk. Ter plekke van het gezondheidscentrum geldt de bestemming maatschappelijke doeleinden. Hier kunnen zich derhalve geen winkels, horecazaken of commerciële dienstverlening vestigen. Op de verdieping(en) komt de bestemming wonen.

Ter bevordering van hergebruik van in onbruik geraakte panden in de Dorpsstraat, Kerkstraat en Kikkerstraat worden via de zogenaamde kruimelgevallen-regeling nieuwe woonfuncties op de begane grond mogelijk gemaakt.



Vanaf het parkeerterrein bij de Aldi

DE STAND VAN ZAKEN

Vlak voor de zomervakantie heeft er een verzameling van informele gesprekken met de direct omwonenden over dit plan plaatsgehad.



In het kader van inspraak en informeren zal er op donderdag 12 april 2018 vanaf 19.00 uur in de Brinkhoeve een inloopbijeenkomst georganiseerd worden, waarvoor u van harte bent uitgenodigd. Op deze avond zal er ook informatie over het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp beschikbaar zijn.



Hoek Waalstraat (links) - Emmastraat (rechts)

Na de inspraakperiode zal de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

CONSEQUENTIES

De grondexploitatie voor het deelgebied Emmastraat maakt onderdeel uit van het MPO. In het MPO zijn alle mogelijke risico's benoemd en gewogen.

VERVOLG

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en vervolgens verleend.

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,

de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

Ad1. Nee, dat is niet mogelijk. Redenen hiervoor zijn de volgende:

- De inschrijvings- en gunningprocedure met marktpartijen is gebaseerd op andere uitgangspunten. Wanneer daar later wijzigingen in worden aangebracht dient de gehele inschrijvingsprocedure opnieuw gedaan te worden.
- Het voorliggend plan is gebaseerd op een functioneel programma met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Bij het toevoegen van een extra verdieping dient een nieuwe onderbouwing te worden gemaakt. Met name voor de aspecten stedenbouwkundige inpassing en parkeren betekent dit een behoorlijke wijziging van de ruimtelijke inpassing.
- De ontwikkelaar heeft op basis van de inschrijving een plan uitgewerkt. Indien hier wijzigingen worden aangebracht in volume en massa van het gebouw moeten alle tekeningen en berekeningen opnieuw worden gemaakt en te worden aangepast.
- Er zijn op basis van het voorliggend plan verwachtingen gewekt in de omgeving en bij potentiële kopers en gebruikers (o.a. gezondheidscentrum). Tijdens de inloopavond in april dit jaar bleek veel belangstelling voor de woningen in het plan. Deze mensen mogen verwachten van het bestuur dat besluitvorming om het huidige plan mogelijk te maken in deze fase van het proces niet meer wordt heroverwogen.

Ad 2. Ja, omdat een plan met een ander programma leidt tot veel vertraging en grote financiële en procedurele gevolgen heeft. De ontwikkelaar zal daartoe een claim bij de gemeente neerleggen.

Ad 3. Geen. De gemeente heeft al ingestemd om het huidig plan mogelijk te maken en hierover juridisch bindende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Ad 4. Zie de antwoorden op voorgaande vragen. Het toevoegen van extra woningen boven de bestaande woningen is geen realistische optie meer.

Ad 5. Gelet op de strekking en gevolgen van de voorgaande antwoorden is het geen optie meer de ingezette planontwikkeling in dit stadium nog te wijzigen.



Van de EVA,

1. onderbouwing/aansluiting met de woonvisie (26 appartementen)
2. toelichten eventuele duurzaamheidsmaatregelen

ANTWOORD:

Ad1.

Naast het commerciële programma bevat het plan in totaal 26 appartementen, waarvan 19 middeldure en 7 dure appartementen.

Het woonbeleid van de gemeente Albrandswaard biedt goede aangrijpingspunten voor het verlenen van medewerking aan dit initiatief. Zonder hier al te uitgebreid op in te gaan kan gesteld worden dat het plan bijdraagt aan de realisatie van de Woonvisie 2016-2025 omdat:

- Het plan voorziet in de behoefte van ouderen die willen doorstromen naar een passende woonvorm (variant 1 en 2);
- Het plan voorziet in woonruimte voor nog settelende bewoners tussen de 18 en 30 jaar;
- Het plan voorziet in woonruimte voor inwoners met een zorgvraag die langer zelfstandig moeten of willen blijven wonen;

Daarnaast draagt het plan bij aan de differentiatie van de woningvoorraad en biedt het huishoudens de mogelijkheid te wonen in het centrum van Poortugaal en daarbij behorende voorzieningen. In veel gevallen leiden middeldure en dure appartementen tot doorstroming op de lokale woningmarkt. Met name oudere senioren willen langer zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Deze groep huishoudens, indien afkomstig uit de gemeente Albrandswaard, laten een woning achter die weer interessant is voor doorstromers op de woningmarkt.

Ad 2

Naast alle wettelijke eisen waaraan wordt en moet worden voldaan, zoals gasloos en energieneutraal bouwen, is dit nu nog niet definitief bekend. Het is tegenwoordig al wel standaard dat bij nieuwbouw wordt voorzien in LED-verlichting en dat er geen materiaal wordt verspild. Opties die o.a. nog worden onderzocht zijn het gebruik van warmtepompen (i.v.m. gasloos) en zonnepanelen (voor zover mogelijk).

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk: 1339442
Uw kenmerk:	Contact: c.d.klerk
Bijlage(n):	Doorkiesnummer: 0105061704
	E-mailadres: c.d.klerk@bar-organisatie.nl
	Datum: 3 juli 2018

Betreft: Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Er is een voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" opgesteld en dit plan is aan de wettelijke overlegpartners gezonden en voor de inspraak ter inzage gelegd. Inmiddels is de inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 30 maart 2018 tot en met donderdag 26 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 12 april 2018 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende deze periode zijn drie inspraak reacties ontvangen, welke in een nota van inspraak zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven geen aanleiding het plan aan te passen.

KERNBOODSCHAP

kennismemen van het inspraakverslag en de voortgang van de ruimtelijke procedure tot vaststellen bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

TOELICHTING

Er is een nieuwe planologische regeling nodig voor de realisatie van het plan van Kavel Vastgoed. Voor het plan van Kavel Vastgoed is in oktober 2016 een ontwikkelingsovereenkomst getekend. Het plan is verder uitgewerkt tot ontwikkelingsplan. Het plan voorziet in de vestiging van een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek en andere zorgfuncties) en commerciële ruimte op de begane grond. Op de verdiepingen bestaat het programma uit 26 (koop)appartementen en aan zijde van de Waalstraat het gezondheidscentrum. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is getoetst en gebruikt bij het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal Centrum – Emmastraat" om de ruimtelijke procedure te doorlopen.

CONSEQUENTIES

Het proces tot vaststellen van het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" kan worden vervolgd. Het ontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" zal van 13 juli tot en met 23 augustus ter inzage worden gelegd



VERVOLG

De indieners van een inspraakreactie krijgen een schriftelijke bevestiging van de weerlegging van hun reactie, deze Nota van inspraak wordt ook als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze een bekendmaking plaatsvinden op de gemeentelijke website, in de Schakel en in de Staatscourant. Tegen het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen bij uw raad. De weerlegging van de zienswijze zal worden voorbereid door het college, maar worden vastgesteld door uw raad. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" is een bevoegdheid van de raad. De planning is dat deze vaststelling plaatsvindt in oktober 2018.

BIJLAGEN

1339016 Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van: Ons kenmerk: 1357866
Uw kenmerk: Contact: c.d.klerk/J.Duijm
Bijlage(n): Doorkiesnummer: 0105061704
E-mailadres: c.d.klerk@bar-organisatie.nl
Datum: 6 november 2018

Betreft: Beantwoorden schriftelijke vragen EVA, d.d. 9 oktober 2018 over ontwikkeling nieuw te bebouwen complex locatie Emmastraat-Waalstraat.

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Schriftelijk zijn er bij ons college vragen ingekomen die de fractie EVA op 9 oktober 2018 heeft gesteld over ontwikkeling nieuw te bebouwen complex locatie Emmastraat-Waalstraat. Hieronder de schriftelijke beantwoording

KERNBOODSCHAP

Kennismemen van de antwoorden over de vragen die zijn gesteld door de fractie EVA over de ontwikkeling nieuw te bebouwen complex locatie Emmastraat-Waalstraat.

Vraag 1:

Op welke wijze heeft het college gereageerd op de zienswijzen van de indieners? Is dat alleen schriftelijke gebeurd of hebben er gesprekken plaatsgehad? Waren de indieners tevreden met de beantwoording?

Antwoord:

Op dit moment hebben de indieners van een zienswijze een schriftelijke ontvangstbevestiging gehad en een planning waarop de beantwoording verwacht kan worden. De inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen wordt op dit moment voorbereid door het college. Dat gebeurt schriftelijk, de gesprekken hebben tijdens de voorbereidende periode (inspraak en vooroverleg fase) plaatsgehad. Het indienen van zienswijzen is een formeel onderdeel bij de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan en hebben betrekking op het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende onderbouwing en bijlagen. Het college bereid de stukken voor en de raad is het bevoegde orgaan om vast te stellen. Op het moment dat het college de inhoudelijke beantwoording heeft afgerond, zal de vaststelling van de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Over deze procedurestap worden de indieners van de zienswijze schriftelijk geïnformeerd en ontvangen dan ook de nota van beantwoording zienswijzen. Op dat moment kunnen de indieners de beantwoording lezen en in welke raad het stuk geagendeerd zal worden. De planning is dat de raad en de indieners het raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Emmastraat Poortugaal en het vaststellen van de beantwoording van de zienswijzen in de maand december 2018/ januari 2019 toegestuurd krijgen.



Vraag 2:
Wat waren de belangrijkste bezwaren van de indieners?

Antwoord:

De 7 ingediende zienswijzen zijn bij u bekend, u heeft deze via de griffie ontvangen. Het zijn vooral stedenbouwkundige en verkeersvragen.

Vraag 3:
Een nieuw bouwplan vraagt om voldoende parkeergelegenheid. Heeft het college hierbij de integrale behoefte van parkeerplaatsen voor het gehele centrum van Poortugaal in kaart gebracht?

Antwoord:

Het is juist dat een nieuw bouwplan om voldoende parkeren vraagt. Een parkeerbalans en dus een onderbouwing over de parkeerbehoefte is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Vraag 4:
In de plint van het nieuwe complex staan winkels ingetekend. In het centrum van Poortugaal staan op dit moment meerdere winkels leeg. Heeft het college gepeild of er in Poortugaal behoefte bestaat aan nog meer winkelvoorzieningen?

Antwoord:

Voor dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de actuele behoefte. Het toevoegen en verantwoorden van winkelruimte maakt onderdeel uit van de onderbouwing over toevoegen van winkelruimte. Dit onderzoek is beschikbaar en heeft ook al onderdeel uitgemaakt van de ter inzage gelegde stukken die behoren bij ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Emmastraat Poortugaal centrum. (Rapport ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum, BRO, 31 mei 2018).

Vraag 5:
Is het in het huidige plan nog denkbaar/mogelijk om woningen op de begane grond te realiseren in plaats van winkels indien er geen vraag naar commerciële ruimtes blijkt te bestaan?

Antwoord:

Dit zou niet overeenkomen met de uitgangspunten die de raad heeft meegegeven aan het college om tot een levendige centruminvulling met wonen en winkels te komen. Op grond van de meegegeven kaders is een bouwplan ontwikkelt met wonen winkels en gezondheidszorg. Het college heeft zich aan de kaders van de raad en het ontwikkelplan van de aanbesteding geconformeerd. Het bestemmingsplan is het juridisch kader voor de beoogde centrumontwikkeling en het hierbij passende bouwplan.



Vraag 6:

Kan het nieuw te bouwen complex wat meer verdiept op de kavel geplaatst worden zodat het ruimtelijker oogt en er een bredere stoep ontstaat?

Antwoord:

Voor de huidige situering is bewust gekozen. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing samen met de tegenoverliggende bebouwing aan de Emmastraat de entree vormt van het centrum van Poortugaal. Het nieuwe gebouw dient familie te worden van deze bebouwing om de poortfunctie te accentueren. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het uitgangspunt dat de nieuwe bebouwing een passende aansluiting heeft op de vrijstaande woningen aan de zuidzijde. Mede op basis van deze uitgangspunten is het complex ontworpen en heeft het de prijsvraag gewonnen.

Wanneer het gebouw meer verdiept, oftewel meer naar achteren wordt geplaatst gaat dit ten koste van het parkeerterrein en het aantal te realiseren parkeerplaatsen aan de achterkant van het complex en komt het complex te dicht op de vrijstaande woningen te staan.

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

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	1239998
Uw kenmerk:	Contact:	R. Eldering
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	010-5061756
	E-mailadres:	r.eldering@bar-organisatie.nl
	Datum:	04 juli 2017

Betreft: **Raadsinformatiebrief** Stand van zaken ontwikkeling locatie Emmastraat-Waalstraat

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In september 2015 heeft u ingestemd met de aangevulde Nota van Uitgangspunten Deelgebied Emmastraat Poortugaal en besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten en te doorlopen (verseon nummer 596995). In het vierde kwartaal van 2015 is er een onderhandse prijsvraag voor de ontwikkelingsopgave georganiseerd. Kavel Vastgoed is als winnaar uit de bus gekomen en is de opdracht gegund. Het jaar 2016 is gebruikt om de haalbaarheid van een alternatieve planvariant en de haalbaarheid van een raadsmotie te onderzoeken. In de raadsinformatiebrief met verseon nummer 1122316 hebben wij over de uitkomsten t.a.v. de motie geïnformeerd. In deze RIB willen wij u informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot het plan, dat passend ontwikkeld wordt binnen de door u vastgestelde grondexploitatie.

KERNBOODSCHAP

Er is zicht op realisatie van het plan van Kavel Vastgoed.

STAND VAN ZAKEN

Binnenkort zullen wij de beschikking hebben over het ontwikkelingsplan van Kavel Vastgoed. Na een positieve toetsing kan het ontwikkelingsplan als basis dienen voor de realisatieovereenkomst en het nieuwe bestemmingsplan. De voorbereidende werkzaamheden voor deze overeenkomst en het bestemmingsplan zijn in volle gang. Het ziet ernaar uit dat in september 2017 gestart kan worden met de bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan de formele start zal er een inloopbijeenkomst georganiseerd worden, waarvoor u een uitnodiging zult ontvangen. De komende weken zullen de direct omwonenden in een serie van gesprekken vooraf een toelichting op het stedenbouwkundig plan krijgen.

Aangezien de door u in 2015 voor de locatie Emmastraat-Waalstraat vastgestelde uitgangspunten nauwelijks afwijken van de uitgangspunten, waarop het bestemmingsplan Poortugaal Dorp is gebaseerd, is er nu niet sprake van een heel ander plan dan het betreffende bestemmingsplan reeds mogelijk maakte. Toentertijd zette alleen de Raad van State vanwege een onvoldoende onderbouwing een streep door de bestemming voor de locatie Emmastraat-Waalstraat. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie nodig is.

De stedenbouwkundige opzet heeft een U-vorm met op de begane grond (hoogstwaarschijnlijk) een gezondheidscentrum en beperkte ruimte voor detailhandel en horeca. Op de verdiepingen vinden we (deels) het gezondheidscentrum en 26 (koop)appartementen.



CONSEQUENTIES

De grondexploitatie voor het deelgebied Emmastraat maakt onderdeel uit van het MPO. In het MPO zijn alle mogelijke risico's benoemd en gewogen.

VERVOLG

Er wordt gewerkt aan afronding van de ontwikkelingsvisie. Deze dient na goedkeuring als basis voor de realisatieovereenkomst en het nieuwe bestemmingsplan voor de projectlocatie.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' and 'M' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

Dick Mol

A handwritten signature in blue ink, reading 'H. Ch. Wagner' in a cursive style.

drs. Hans-Christoph Wagner