

Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

**Datum** 9 maart 2014  
**Betreft** **Raadsinformatiebrief** planvisie Omnia voor locatie Binnenland  
**Contactpersoon** Marjan Klein  
**Doorkiesnummer** 010 – 506 1774  
**Email** m.klein@bar-organisatie.nl  
**Bijlage(n)** Geen  
**Ons kenmerk** 156496  
**Uw kenmerk**  
**CC**

Geachte raadsleden,

Hofhoek 5  
3176 PD Poortugaal  
Postbus 1000  
3160 GA Rhooon  
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**

Op 11 maart 2014 hebben wij als college ingestemd met het aangaan van een startovereenkomst tussen gemeente Albrandswaard en Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. (hierna 'ontwikkelaar' genoemd) voor locatie Binnenland. Vanuit deze startovereenkomst had de ontwikkelaar tot uiterlijk 10 januari 2015 de mogelijkheid om aan te tonen dat zijn concept haalbaar is.

Op 13 november jl. heeft de ontwikkelaar hiertoe zijn planvisie voor Binnenland ingediend bij de gemeente. Na toetsing van deze planvisie aan de uitgangspunten, zoals vastgelegd in de startovereenkomst en het toetsingskader, hebben wij als college besloten om niet in te stemmen met deze planvisie.

Gezien de complexiteit van het project en de importantie van de locatie hebben wij de ontwikkelaar drie weken uitstel verleend na het collegebesluit om hun planvisie aan te vullen (tot 27 januari 2015), waarna deze opnieuw is beoordeeld door de gemeente. Het beoogd effect daarvan was het voorkomen van een onvoldoende onderbouwd en onzeker ontwikkelingstraject en de totstandkoming van een overtuigende en aantoonbaar realiseerbare planvisie voor de locatie.

Op 31 januari jl. heeft Van Wijnen hun aanvulling op de planvisie ingediend bij de gemeente. Deze aanvulling is beoordeeld aan de hand van dezelfde toetsingscriteria als de oorspronkelijke planvisie, waarbij de beoordeling van de oorspronkelijke planvisie als vertrekpunt is genomen.

**KERNBOODSCHAP**

Op 3 maart jl. hebben wij als college besloten om niet in te stemmen met de (aangevulde) planvisie die door de ontwikkelaar is ingediend. De belangrijkste argumenten die tot dit besluit hebben geleid zijn:

- De planvisie voldoet op essentiële onderdelen niet aan de gestelde eisen van de startovereenkomst en het toetsingskader:
  - De marktanalyse is onvoldoende onderbouwd
  - De planning geeft onvoldoende zicht op grondverkoop
  - Het programma past niet bij de ruimtelijke uitgangspunten:
    - treedt buiten de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid
    - bouwvolumes zijn te groot
    - recreatieve functies zijn ondergeschikt aan andere commerciële functies
  - De financiële uitgangspunten zijn onvoldoende onderbouwd (geen investeerders en toenemende rentelasten).

#### **CONSEQUENTIES**

De overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is geëindigd zonder dat er een nieuwe overeenkomst gesloten is. In de startovereenkomst is opgenomen dat de gemeente niet is gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade aan de ontwikkelaar wanneer de startovereenkomst eindigt zonder dat een ontwikkelovereenkomst is gesloten. De ontwikkelaar kan ook geen rechten ontlenen aan deze overeenkomst.

Dit houdt in dat het de gemeente vrij staat om een nieuwe partij voor de ontwikkeling van Binnenland aan te trekken.

#### **VERVOLG**

Komende periode worden voorbereidende gesprekken gevoerd met andere geïnteresseerde partijen voor de locatie. Dit betreft partijen die vorig jaar ook een businessplan voor deze locatie hebben ingediend.

Tevens wordt een ruimtelijke verkenning uitgevoerd ter onderbouwing van de financiële uitgangspunten voor het vervolg.

De financiële consequenties van het op te stellen alternatieve ontwikkeltraject – met herijking van de (ruimtelijke) uitgangspunten en financiële onderbouwing – zullen worden opgenomen in het MPO 2015.

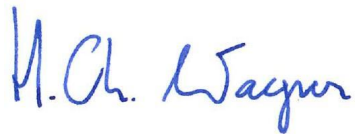
Pagina 3/3

Op 13 april a.s. zal voor de raadscommissie (Beraad en Advies Ruimte) een presentatie worden gehouden, waarin het doorlopen proces en niet instemmen met de planvisie wordt toegelicht. Tevens zal tijdens deze presentatie worden aangegeven hoe het vervolg van de planontwikkeling voor deze locatie wordt uitgewerkt.

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner