



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

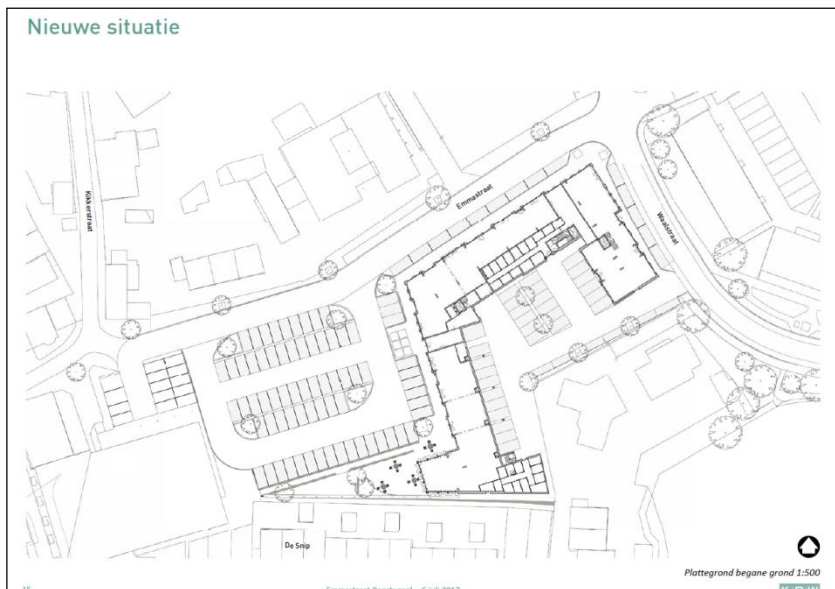
In september 2015 heeft u ingestemd met de aangevulde Nota van Uitgangspunten Deelgebied Emmastraat Poortugaal en besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten en te doorlopen (verseon nummer 596995). In het vierde kwartaal van 2015 is er een onderhandse prijsvraag voor de ontwikkelingsopgave georganiseerd. 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