

Gemeente Albrandswaard  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Hofhoek 5  
3176 PD POORTUGAAL



**Papendrecht**, 27 april 2011

Onze referentie: DvdV/mvp/VDV211280  
Projectnummer: V240

**Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Groene Kruisweg, Albrandswaard**  
Locatie: Terrein Binder Groenprojecten BV / (Beheer- en beleggingsmij. Erica BV)  
Bezwaren, wensen en vragen aangaande voorgenomen wijzigingen.

Geachte heren/dames,

Als gebouweigenaar van gebouw Poortugate, adres Hofhoek 5 te Poortugaal, u wel bekend, willen wij onze visie indienen op het concept bestemmingsplan.

Wij zijn ten tijde van de bouw van Poortugate ervan uit gegaan dat dit pand een plek kreeg in een integrale kantoorontwikkeling op ook de rest van het 'Binder terrein' wij achten het wenselijk dat er een reële kans is dat er op het Binder terrein dusdanige mogelijkheden worden geschept dat deze ontwikkelingen ook daadwerkelijk van de grond kunnen komen en hebben daarom een aantal bezwaren met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan wijzigingen aangaande het naastliggende perceel (Hofhoek 3, Poortugaal).

In het bijlage- document 'wiz. 28.2' staat wat wij straks wel/niet kunnen mogen binnen het nieuwe bestemmingsplan (artikel 28.2 onder c: Wro wijzigingsgebied 3 ).

- 1) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt gesproken over 'het gebouw'.  
Om een haalbare fasering te bewerkstelligen zouden wij dit graag gewijzigd zien in 'de gebouwen'.
- 2) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt tevens gesproken over een maximaal BVO van '4.000 m2'.  
In verband met mogelijke ontwikkelingen zouden wij dit graag gewijzigd zien in een maximaal BVO van '12.000 m2'. Om een ontwikkeling mogelijk te maken op deze plek zal er een grondprijs betaald moeten worden aan de huidige eigenaar waarvan de vierkante meter prijs ongeveer overeenkomt met de mogelijk te realiseren BVO kantoren. Anders zal er door marktwerking nooit op deze plek invulling gegeven worden aan een bij de locatie passende ontwikkeling. (De gehele kavel is groot 1 ha 34 a 87; ca 13.487 m2)
- 3) Een 'regionale afstemming'.  
Wij nemen aan dat hiermee niet bedoeld wordt dat aan een andere locatie in de buurt van het metrostation voorrang wordt verleend.
- 4) Onder punt 28.2.c sub 4 wordt gesproken over de afstand van gebouwen tot de kerk tenminste 125 m bedraagt. Wij gaan ervan uit dat dit gemeten wordt vanaf de kerktoren.

NEXT Real Estate BV

Bezoekadres Veerweg 165 3351 HC Papendrecht Postadres Postbus 16 3350 AA Papendrecht  
Telefoon +31 786421300 Telefax +31 786421550 E-mail post@nextrealestate.nl Internet www.nextrealestate.nl  
K.v.K. nummer 24343935 BTW nummer NL811740274B01 NEXT Real Estate B.V. is een onderdeel van de Van der Vorm bedrijven



- 5 ) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van '12 meter'. Om een marktconforme verdiepingshoogte te kunnen realiseren zal er een verdiepingshoogte van vier maal 3,60 meter wenselijk zijn; 14,40 verdiepingshoogte met een uitzondering voor installatie en liftopbouw zou beter passen bij deze plek.
- 6 ) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt tevens gesproken over een opbouw 'trapsgewijs van 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen'. Om kwaliteit in de mogelijke ontwikkelingen te houden zouden wij dit graag gewijzigd zien in trapsgewijs van 2 bouwlagen naar 4 bouwlagen. Met ruimte voor opbouw voor liftuitloop en installatieruimte; 'platte pannenkoeken' van 1 laag doen geen recht aan deze plek.

Met vriendelijk groet,  
**Next Real Estate**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Daan van der Vorm