

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 105117	Raadsvoorstel: 106342	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
			Paraaf controller:	Akkoord
			Datum Paraaf	Annemarieke Ostojic-Hanssen 12-10-2011 16:11:29

Onderwerp

Ontwikkeling bouwplan Wonen in Samenhang (WISH) door Woningbouwvereniging Poortugaal op de locatie Albrandswaardsedijk 43 te Poortugaal.

Geadviseerde beslissing:

- De grondexploitatie vast te stellen.
- Een extra krediet te voteren van € 275.973,-.
- Het college informeert raad door toezenden besluit college inzake de bestemmingsplanprocedure ten gunste van het bouwplan project WISH (Wonen in Samenhang) via Woningbouwvereniging Poortugaal

Toelichting op bouwplan van de WBV Poortugaal

Project WISH

Stichting WISH is een ouderinitiatief van ouders van kinderen met een (meervoudige) geestelijke en/of lichamelijke handicap, die een kleinschalige woonvoorziening voor hun kinderen willen realiseren in de gemeente Albrandswaard, de gemeente waarin de kinderen zijn opgegroeid.

Woningbouwvereniging Poortugaal werkt samen met Stichting WISH om dit plan te realiseren en heeft aangegeven om de locatie aan de Albrandswaardsedijk 43, waarop momenteel een vervallen boerderij staat, te willen herontwikkelen ten behoeve van het WISH initiatief. WBV Poortugaal heeft hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 15 woonunits van ca 30 m2 met gemeenschappelijke en technische ruimtes voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking. Uitgangspunt is huurniveau binnen de sociale sector. Doordat voor de herontwikkeling ook grond van de Gemeente Albrandswaard is gemoeid, is een grondexploitatie opgesteld.

Het bouwplan uitvoeren betekent:

- slopen van de huidige opstal (boerderijwoning), dempen van water, verwijderen groen en bomen.
- realiseren bouwplan (woonunits en fietsenstalling), aanleg water (compensatie), herplaatsen bomen en inrichten openbaar gebied (aanpassen weg en aanleg parkeerplaatsen).

WBV Poortugaal zal het eigen perceel bouwrijp maken (slopen boerderijwoning) en leveren aan de gemeente. De gemeente zal het eigen perceel bouwrijp maken (dempen en afgraven water, amoveren groen). Vervolgens wordt de voor het bouwplan benodigde grond aan WBV Poortugaal geleverd. Aan WBV Poortugaal wordt vervolgens de benodigde grond geleverd om het bouwplan (woonunits en fietsenstalling) te realiseren en door de gemeente wordt het openbare gebied ingericht (weg en parkeerplaatsen).

Het bouwplan WISH is ook het uitgangspunt voor het voorontwerpbestemmingsplan.

Juridische aspecten:

Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning (bouwvergunning) en het feitelijk kunnen

uitvoeren van het bouwplan is het nodig dat een procedure tot vaststellen (project) bestemmingsplan wordt gevoerd.

Een wijziging op het bestemmingsplan is nodig om het bouwplan te kunnen realiseren. Gelet het bovenstaande is in het kader van deze wro-procedure voorgeschreven dat het college de procedure voor een bestemmingsplan voorbereidt en doorloopt. De gemeenteraad van Albrandswaard stelt het bestemmingsplan vast (bevoegdheid raad). Het nieuwe bestemmingsplan biedt de grondslag voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Planning

3/4^e kwartaal 2011: Voorontwerpbestemmingsplan doorloopt inspraak : 4 weken ; daarna verwerken reacties.

1^e kwartaal 2012: Ontwerpbestemmingsplan : zienswijzen (6 weken)

2^e kwartaal 2012: Vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid raad)

Kosten:

Project WISH is eerder aan uw raad voorgelegd en overeenkomstig het afgesproken werkproces heeft u een krediet verstrekt ter grootte van € 49.500,- voor de projectvoorbereiding.

Er is met dit krediet een projectplan opgesteld, een realisatieovereenkomst en een voorontwerpbestemmingsplan.

Ook is een grondexploitatie opgesteld, waarin de totale kosten ten laste van de gemeente uitkomen op een totaalbedrag van € 325.473,-. Met WBV Poortugaal is overeengekomen dat deze kosten voor rekening van de woningbouwvereniging zijn. Dat wil zeggen dat in de realisatieovereenkomst wordt vastgelegd dat dit bedrag bij de juridische overdracht (van perceel A) bij de notaris door de woningbouwvereniging aan de gemeente wordt voldaan.

Voor de extra uitgaven dient conform de BBV een krediet te worden gevoteerd. Het extra benodigde krediet is € 275.973,- (€ 325.473,- - € 49.500,-).

Het financiële resultaat van het project is neutraal tot licht positief.

Indien het project wordt uitgevoerd worden de voorbereidingskosten gedekt uit het project.

Indien het project wordt afgesloten (het project gaat niet door) zijn de voorbereidingskosten ongedekt en derhalve voor rekening van de gemeente.

Voorgesteld wordt te besluiten:

- De grondexploitatie vast te stellen.

Bijlagen:

- 105125: voorontwerpbesetmingsplan
- 105126: plankaart v.o.besetmingsplankaart
- 105129: inrichting openbare ruimte nieuwe situatie
- 105405: concept-realisatieovereenkomst
- 105407: projectplan
- 105409: samenvatting grondexploitatie
- 105411: functiekaart bestaand
- 105413: functiekaart nw situatie
- 105415: communicatie bijlage
- 105417: civieltechniek bijlage
- 105419: verkoop tekening
- 105680: bekendmaking Schakel
- 105790: Planningsamenvatting WISH

Poortugaal, 25 oktober 2011

Het college van de gemeente Albrandswaard,
De secretaris, De burgemeester,



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann