

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 103689	Raadsvoorstel: 104622	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	--------------------------	--

Paraaf controller:	Akkoord
Datum Paraaf	Annemarieke Ostojic-Hanssen 6-9-2011 14:14:29

Onderwerp

Invulling laatste fase centrumontwikkeling Poortugaal

Geadviseerde beslissing:

1. In te stemmen met de ruimtelijke kaders van het project;
2. Het stedenbouwkundig plan van beide deelgebieden vast te stellen;
3. Het stedenbouwkundig plan en de nota als uitgangspunt te nemen voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure.

Samenvatting:

Het project Centrumontwikkeling Poortugaal loopt al enige jaren. Na voltooiing van eerdere deelprojecten rest op dit moment de afronding van de laatste twee deelgebieden. In de bijgevoegde nota van uitgangspunten is het integrale kader ten aanzien van financiën, (ruimtelijk) programma en kwaliteit op elkaar afgestemd. Op basis van de nota is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Wij verzoeken u in te stemmen met de ruimtelijke kaders van het project.

Proces:

De revitalisatie van het centrumgebied is een gefaseerde, meerjarige ontwikkeling. Na voltooiing van eerdere deelprojecten, rest op dit moment de afronding van de laatste twee deelgebieden zoals aangegeven in de bijgevoegde nota van uitgangspunten.

Een spoedige, definitieve inrichting van het gebied tussen de Kikkerstraat en de Waalstraat is een maatschappelijke en bestuurlijke wens. Het vestigen van een discount supermarkt is de eerste stap in de ontwikkeling van de laatste fase van het centrum van Poortugaal.

Voor de vestiging van een discount supermarkt in het centrum van Poortugaal heeft de gemeente onderhandelingen gevoerd met Stichting Beleggingsfonds Timeless, de eigenaar van het bestaande pand Kikkerstraat 4. Op 10 mei 2011 heeft het college besloten een overeenkomst met deze investeringsmaatschappij te sluiten. In de navolgende periode is Timeless begonnen met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de uitbreiding van het pand. Tevens is de gemeente gestart met het reconstrueren van de Emmastraat en de aanleg van het parkeerplein. Zowel het plein als de toekomstige ALDI supermarkt zijn naar verwachting eind dit jaar gereed.

Parallel aan de uitvoeringswerkzaamheden zijn de laatste deelgebieden nader uitgewerkt. Het betreft de gebieden aan de Emmastraat zoals aangegeven op de bij de nota van uitgangspunten gevoegde overzichtstekening. Het ontwikkelingsgebied van de woningbouwvereniging is bij de vaststelling van de Rapportage Grondexploitatie 2011 uit de grondexploitatie genomen en derhalve buiten de planuitwerking gelaten. Wel is bij de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp rekening gehouden met deze toekomstige ontwikkeling.

In de bijgevoegde nota van uitgangspunten is het integrale kader ten aanzien van financiën, (ruimtelijk) programma en kwaliteit op elkaar afgestemd. Op basis van de nota is een stedenbouwkundig ontwerp voor beide deelgebieden gemaakt.

Doel:

De grondexploitatie Centrumontwikkeling Poortugaal is het financiële toetsingskader voor de uitwerking en uitvoering van het plangebied. Zoals bij de vaststelling van de rapportage grondexploitatie in mei 2011 is toegezegd, zijn de laatste twee deelgebieden van het project integraal

uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, welke in bijlage III en bijlage IV van de nota van uitgangspunten is bijgevoegd. Voor de ontwikkeling van de laatste deelgebieden dient de raad akkoord te gaan met de stedenbouwkundige kaders.

Betrokken belangen:

Het project Centrumontwikkeling Poortugaal loopt al enige jaren. Na voltooiing van eerdere deelprojecten, rest op dit moment de afronding van de laatste twee deelgebieden. De laatste twee deelgebieden zijn gelegen aan de Emmastraat zoals aangegeven op bijgevoegde tekening. De komst van de ALDI in het pand Kikkerstraat 4 fungeert als klantentrekker en moet de toestroom van winkelend publiek naar het centrum van Poortugaal bevorderen. Er wordt verwacht dat de combinatie van een full-service supermarkt (de bestaande Plus) en een discount supermarkt de marktpositie van Poortugaal versterkt, waardoor het mogelijk is meer winkelopervlak te vestigen aan de Emmastraat waardoor het centrum nieuw leven wordt ingeblazen.

Het voormalige pand van de Rabobank is momenteel in gebruik door kinderopvang BonBon en bevindt zich in het ontwikkelgebied van deelgebied 1. Voordat de locatie integraal kan worden ontwikkeld, moet het pand zijn ontruimd en gesloopt. Het pand dient op basis van de uitspraak van de rechtbank per 29 februari 2012 te zijn ontruimd. BonBon draagt zorg voor de herhuisvesting van de kinderopvang die nu gebruik maakt van het voormalige Rabobankgebouw. Het college van B&W heeft overeenstemming bereikt met kinderopvang BonBon voor de herhuisvesting van het kinderdagverblijf aan de Albrandswaardsedijk 131. Dit houdt in dat het door het kinderdagverblijf in gebruik zijnde gebouw (Emmastraat 44) in deelgebied 2 uiterlijk 28 februari 2013 vrij komt. Tevens komt het recht van opstal voor Emmastraat 44A hiermee te vervallen. Overige betrokken belangen staan beschreven in de nota van uitgangspunten.

Belangenafweging:

Ten behoeve van een integrale uitwerking van beide deelgebieden zijn de uitgangspunten van alle invloedsfactoren uiteengezet in de bijgevoegde nota van uitgangspunten.

Aan de hand van de gedefinieerde uitgangspunten is een stedenbouwkundig ontwerp voor beide deelgebieden gemaakt. Beide stedenbouwkundige plannen zijn als bijlage (III en IV) bij de nota van uitgangspunten gevoegd. Wij verzoeken u in te stemmen met de ruimtelijke kaders, door het stedenbouwkundig plan van beide deelgebieden vast te stellen.

Nadere uitwerking

Na instemming van de raad met het stedenbouwkundig plan wordt er een overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij. Tijdens dit proces wordt het stedenbouwkundige ontwerp nader uitgewerkt tot bouwplan.

Tevens dient voor beide deelgebieden het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Deze wijzigingen worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan "Poortugaal Dorp" uit 1999. Deze herziening is een publiekrechtelijke verplichting van de gemeente Albrandswaard, waarmee eind 2011 een start wordt gemaakt. Het uitgewerkte stedenbouwkundige ontwerp dient als basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Hierbij dient specifiek te worden opgemerkt dat de bouwmassa van het programma van deelgebied 1 past binnen de door de raad vastgestelde uitwerkingskaders uit het vigerende bestemmingsplan. Wij verzoeken de raad het bijgevoegde stedenbouwkundig plan en de nota als uitgangspunt te nemen voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure.

Financiën:

De financiële consequenties van het programma zijn getoetst aan de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Hieruit is gebleken dat het financiële resultaat binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie valt en geen significante afwijkingen vertoont. Wanneer de raad akkoord gaat met de ruimtelijke kaders worden de financiële consequenties meegenomen in de herziening van de grondexploitatie in 2012.

Communicatie:

In het verleden zijn er enkele inloopavonden geweest, onder andere voor de herinrichting van de Emmastraat. De wensen en opmerkingen van bewoners zijn zoveel mogelijk meegenomen in het

stedenbouwkundig plan. Tevens is er reeds afstemming geweest met enkele directe omwonenden van het plangebied, alsmede met de winkeliersvereniging.

Wanneer het stedenbouwkundig plan is vastgesteld, wordt op korte termijn een bewonersavond georganiseerd om de bewoners te informeren. Tevens wordt hierbij de ruimte gegeven om opmerkingen te maken op het plan en ideeën uit te wisselen.

Voor de nadere communicatie met bewoners en ondernemers van de gemeente Albrandswaard wordt gebruik gemaakt van nieuwsbrieven en de gemeentepagina in de Schakel. Directe omwonenden worden (bij werkzaamheden) tevens geïnformeerd door middel van een bewonersbrief.

Evaluatie en controle:

De grondexploitatie Centrumontwikkeling Poortugaal wordt jaarlijks herzien. Naast het financiële kader kan de gemeenteraad programmatische en inhoudelijke stuurinformatie aanwenden voor het vervullen van zijn kaderstellende en controlerende taken. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van formele raadsvoorstellen, bijvoorbeeld aan de hand van een bestemmingsplan.

Bijlagen:

- A. Nota van uitgangspunten d.d. 26 augustus 2011, inclusief onderstaande bijlagen.
- Bijlage I - Overzichtstekening en luchtfoto met plangrenzen;
 - Bijlage II - Parkeerbalans met tekening;
 - Bijlage III - Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1;
 - Bijlage IV - Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 2;
 - Bijlage V - Massastudie deelgebied 1.

Bijlagen:

- 103720: Nota van uitgangspunten

Poortugaal, 13 september 2011

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



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann