



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk: 1339629

Uw kenmerk:

Contact: c.d.klerk/J.Duijm

Bijlage(n):

Doorkiesnummer: 0105061704

E-mailadres: c.d.klerk@bar-organisatie.nl

Datum: 3 juli 2018

Betreft: Beantwoorden vragen die zijn gesteld in de commissie beraad en advies van dinsdag 25 juni 2018 over geagendeerde RIB 1316734 (Raadsinformatiebrief van maart over Start Bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat).

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de commissie beraad en advies van dinsdag 25 juni 2018 zijn voor de behandeling van agendapunt: RIB 1316734 "Start Bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat", vragen ingekomen en gesteld. Hieronder de schriftelijke beantwoording

KERNBOODSCHAP

Kennismemen van de antwoorden over de vragen die zijn gesteld over RIB 1316734 "Start Bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat".

VRAGEN

Van de ChristenUnie Sgp

De ChristenUnie Sgp wil graag weten of

1. Het in de plannen nog mogelijk is om een complete etage toe te voegen aan de gepresenteerde plannen? Er is immers nog geen schop de grond in gegaan. Het lijkt ons technisch gezien geen problemen opleveren, dus welke andere bezwaren staat dit in de weg. Graag een overzicht hiervan.
2. Zou de ontwikkelaar hier bezwaar tegen hebben dit mogelijk te maken?
3. Welke rol is er weggelegd voor de gemeenteraad/ college om dit wel te realiseren?
4. Graag zien wij de toegevoegde ruimte bestemd worden voor sociale woningbouw, met extra nadruk levensloopbestendige. Of servicewoningen bestemd voor ouderen. Juist de combinatie met het gezondheidscentrum kan een grote waarde vertegenwoordigen willen wij ouderen langer en zelfstandig laten wonen in onze gemeenschap.
5. Graag vernemen wij welke maatregelen de gemeenteraad, of het college dient te nemen om deze beslissing mogelijk te maken. Graag vernemen wij hoeveel sociale woningen er gerealiseerd kunnen worden indien wij dit besluit mogelijk maken.

ANTWOORD:



Ad1. Nee, dat is niet mogelijk. Redenen hiervoor zijn de volgende:

- De inschrijvings- en gunningprocedure met marktpartijen is gebaseerd op andere uitgangspunten. Wanneer daar later wijzigingen in worden aangebracht dient de gehele inschrijvingsprocedure opnieuw gedaan te worden.
- Het voorliggend plan is gebaseerd op een functioneel programma met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Bij het toevoegen van een extra verdieping dient een nieuwe onderbouwing te worden gemaakt. Met name voor de aspecten stedenbouwkundige inpassing en parkeren betekent dit een behoorlijke wijziging van de ruimtelijke inpassing.
- De ontwikkelaar heeft op basis van de inschrijving een plan uitgewerkt. Indien hier wijzigingen worden aangebracht in volume en massa van het gebouw moeten alle tekeningen en berekeningen opnieuw worden gemaakt en te worden aangepast.
- Er zijn op basis van het voorliggend plan verwachtingen gewekt in de omgeving en bij potentiële kopers en gebruikers (o.a. gezondheidscentrum). Tijdens de inloopavond in april dit jaar bleek veel belangstelling voor de woningen in het plan. Deze mensen mogen verwachten van het bestuur dat besluitvorming om het huidige plan mogelijk te maken in deze fase van het proces niet meer wordt heroverwogen.

Ad 2. Ja, omdat een plan met een ander programma leidt tot veel vertraging en grote financiële en procedurele gevolgen heeft. De ontwikkelaar zal daartoe een claim bij de gemeente neerleggen.

Ad 3. Geen. De gemeente heeft al ingestemd om het huidig plan mogelijk te maken en hierover juridisch bindende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Ad 4. Zie de antwoorden op voorgaande vragen. Het toevoegen van extra woningen boven de bestaande woningen is geen realistische optie meer.

Ad 5. Gelet op de strekking en gevolgen van de voorgaande antwoorden is het geen optie meer de ingezette planontwikkeling in dit stadium nog te wijzigen.



Van de EVA,

1. onderbouwing/aansluiting met de woonvisie (26 appartementen)
2. toelichten eventuele duurzaamheidsmaatregelen

ANTWOORD:

Ad1.

Naast het commerciële programma bevat het plan in totaal 26 appartementen, waarvan 19 middeldure en 7 dure appartementen.

Het woonbeleid van de gemeente Albrandswaard biedt goede aangrijpingspunten voor het verlenen van medewerking aan dit initiatief. Zonder hier al te uitgebreid op in te gaan kan gesteld worden dat het plan bijdraagt aan de realisatie van de Woonvisie 2016-2025 omdat:

- Het plan voorziet in de behoefte van ouderen die willen doorstromen naar een passende woonvorm (variant 1 en 2);
- Het plan voorziet in woonruimte voor nog settelende bewoners tussen de 18 en 30 jaar;
- Het plan voorziet in woonruimte voor inwoners met een zorgvraag die langer zelfstandig moeten of willen blijven wonen;

Daarnaast draagt het plan bij aan de differentiatie van de woningvoorraad en biedt het huishoudens de mogelijkheid te wonen in het centrum van Poortugaal en daarbij behorende voorzieningen. In veel gevallen leiden middeldure en dure appartementen tot doorstroming op de lokale woningmarkt. Met name oudere senioren willen langer zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Deze groep huishoudens, indien afkomstig uit de gemeente Albrandswaard, laten een woning achter die weer interessant is voor doorstromers op de woningmarkt.

Ad 2

Naast alle wettelijke eisen waaraan wordt en moet worden voldaan, zoals gasloos en energieneutraal bouwen, is dit nu nog niet definitief bekend. Het is tegenwoordig al wel standaard dat bij nieuwbouw wordt voorzien in LED-verlichting en dat er geen materiaal wordt verspild. Opties die o.a. nog worden onderzocht zijn het gebruik van warmtepompen (i.v.m. gasloos) en zonnepanelen (voor zover mogelijk).

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner