



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk: 73000

Uw kenmerk:

Contact: M.A. de Brabander

Bijlage(n):

Doorkiesnummer: 1113

E-mailadres: m.de.Brabander@bar-organisatie.nl

Datum: 7 april 2020

Betreft: Stand van zaken buurtinitiatief 'herontwikkeling schoollocatie de Meijlle'

Geachte raadsleden,

Op 15 juli 2019 heeft u ingestemd met het buurtinitiatief 'herontwikkeling voormalige schoollocatie de Meijlle'. Met deze constructie wordt recht gedaan aan de jarenlange betrokkenheid van de buurt bij deze locatie. De mogelijkheid voor het initiatief ontstond nadat deze locatie door de raad eerder was aangewezen als 'winst' locatie, waarbij de winst kon worden ingezet voor sociale woningbouw elders.

De planvorming door de initiatiefnemer en de door hem ingeschakelde ontwikkelaar verloopt echter moeizaam; er liggen nog steeds geen documenten (ruimtelijke onderbouwing en verkavelingsplan) die aan de wettelijke eisen en aan uw kaders voldoen. Verder ontstaat steeds meer onrust in de omgeving vanwege vandalisme in het leegstaande schoolgebouw. Sloop van de school is afhankelijk van het wijzigen van de bestemming op basis van een plan dat voldoet aan alle eisen en kaders.

Kader

Met een door u vastgesteld ruimtelijk kader, een startovereenkomst en een voorlopige koopovereenkomst kon de initiatiefnemer namens een groep actieve bewoners een plan uitwerken voor 4 vrijstaande woningen.

Een van uw voorwaarden is dat de bestaande bomen zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd moeten worden. En ook een onderdeel van de overeenkomst is dat de initiatiefnemer geheel verantwoordelijk is voor het beheer van het leegstaande schoolgebouw tot aan de sloop. Na het raadsbesluit heeft de initiatiefnemer een zelf gekozen ontwikkelaar de opdracht gegeven het plan verder uit te werken.

Stand van zaken

Tot op heden hebben wij nog geen ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Wel is een aantal keer een voorstel voor de kavelindeling en type bebouwing besproken en vanuit de ambtelijke begeleiding voorzien van kanttekeningen waar het voorstel niet binnen de vastgestelde kaders past. Desondanks ligt er nog steeds geen plan dat voldoende passend is voor het aangaan van een ontwikkelingsovereenkomst en als basis kan dienen voor een nieuw bestemmingsplan.

Onrust

Sinds mei 2019 is met enige regelmaat sprake van vandalisme in en rond het leegstaande schoolgebouw. De onrust in de omgeving neemt hierdoor toe. Vastgoedbeheer is al meerdere keren ingeschakeld om de situatie te bekijken. De verantwoordelijkheid voor het beheer ligt volgens de overeenkomst echter bij de initiatiefnemer.

Op dit moment neemt de druk vanuit de omgeving toe om de school te slopen, maar zoals afgesproken in het buurtinitiatief is de sloop afhankelijk van het wijzigen van het bestemmingsplan. Doordat ook het





laatst ingediende plan niet past binnen de door u gestelde kaders loopt het moment van sloop verder vertraging op.

Overzicht

Op 12 december 2017 heeft het college besloten op basis van gewekte verwachtingen bij de omwonenden een buurtinitiatief in gang te zetten met de initiatiefnemer. Op 15 juli 2019 heeft de raad ingestemd met het marktinitiatief. De initiatiefnemer heeft een ontwikkelaar ingeschakeld die begin november 2019 is begonnen met de planvorming op basis van de vastgestelde randvoorwaarden.

Eind november 2019 heeft de ontwikkelaar een eerste ontwerp voorgelegd, maar zonder een bomenonderzoek. Dit bomenonderzoek is echter één van de belangrijke uitgangspunten voor de invulling van het gebied. Belangrijke factoren daarbij zijn de kwaliteit, de levensvatbaarheid en de ingemeten positie van de bomen. Uit het onderzoek moet blijken of het realiseren van 4 vrijstaande woningen wel of niet (deels) mogelijk is en hoe de eventueel deels te verwijderen bomen verplaatst of gecompenseerd kunnen worden door nieuwe bomen.

In december is alsnog een globaal bomen onderzoek aangeleverd met diverse aanbevelingen om een nader onderzoek te verrichten. Het bijgeleverde verkavelingsplan bleek op dat moment nauwelijks aangepast. Verder bleek dat de voorgestelde woningen niet voldeden aan de gewenste beeldkwaliteit, de woning van de initiatiefnemer niet in beeld was gebracht en de tekening niet van maten was voorzien op basis van een nauwkeurig ingemeten ondergrond en positie van de waardevolle bomen.

Begin februari is wederom een bomenonderzoek aangeleverd. Het plan van was daar echter nog niet op aangepast en er was geen onderbouwing van de keuzes die waren gemaakt in relatie tot dit bomenonderzoek. Daarnaast ontbrak het beeld van woning van de initiatiefnemer nog steeds en was het voorstel wederom niet op een ingemeten ondergrond gesitueerd. De getekende inritten en parkeerplaatsen leken niet aan de normen te voldoen. Dit was overigens niet te controleren door de schetsmatige opzet van het plan.

Het meest recente voorstel is van 18 maart jongstleden, met een uitgebreide bomen effectanalyse. Het verkavelingsplan is echter nog steeds grotendeels ongewijzigd en past daardoor niet binnen de gestelde kaders. Met het bomenonderzoek en de aanbevelingen is weinig gedaan en er is geen beeld van eventuele compensatie van te verwijderen bomen. Wel is nu een nieuwe woning van de initiatiefnemer ingetekend. Deze is echter een stuk groter dan maximaal is toegestaan. Het eind januari aangekondigde concept bestemmingsplan is op het moment van deze brief nog niet aangeleverd.

Ondertussen neemt de onrust in de omgeving van de school door vandalisme steeds meer toe en wordt de druk vanuit de omgeving en de initiatiefnemer toe om vaart te maken met de planvorming.

Consequenties

In de overeenkomst is opgenomen dat wanneer een jaar na het tekenen van de startovereenkomst en de voorlopige koopovereenkomst geen bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden een hertaxatie van de grond zal worden uitgevoerd. Het is nu al duidelijk dat er binnen de termijn van een jaar geen bestemmingswijziging ligt.



Gemeente Albrandswaard

De huidige verwachting dat we niet eerder dan rond de zomervakantie een volwaardig plan hebben waar een ontwikkelingsovereenkomst voor kan worden gesloten en een concept bestemmingsplan kan worden aangeleverd waarvoor in de raad een verklaring van geen bedenkingen kan worden gevraagd. Deze planning is echter alleen haalbaar wanneer de ontwikkelaar op korte termijn een plan aanlevert dat voldoet aan de gestelde kaders en dit ook verwerkt heeft in het concept bestemmingsplan. We gaan er in dit scenario ook vanuit dat de initiatiefnemer akkoord gaat met de prijs die volgt uit de hertaxatie van de grond in augustus 2020 en de bepalingen in de ontwikkelingsovereenkomst.

De RO procedure van 26 weken moet dan nog beginnen. Dit betekent dat de school in dit scenario pas vanaf mei 2021 gesloopt kan worden.

Vervolg

Voor de omgeving en initiatiefnemer is het van belang dat er op korte termijn een plan ligt dat aantoonbaar binnen de gestelde kaders past. Daarbij zijn de omwonenden in eerste instantie gebaat bij een snelle start van de sloop van het gebouw. De komende tijd zal gebruikt worden om ofwel te komen tot zo'n plan ofwel de conclusie te trekken dat het buurtinitiatief niet haalbaar blijkt binnen de door u gestelde kaders. De initiatiefnemer en de groep actieve bewoners krijgen binnenkort een brief waarin nog eens wordt uitgelegd wat het te volgen proces is en bij wie de verantwoordelijkheden liggen.

Wanneer blijkt dat het voor de initiatiefnemer niet haalbaar is binnen de gestelde kaders tot een volwaardig plan te komen zal het college zich beraden op de wijze waarop dit stukje Albrandswaard alsnog ontwikkeld kan worden.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte