

Datum: 31 augustus 2016
Sector/stafafdeling: Grondgebied
Portefeuillehouder: Wethouder Schoon
Ontworpen door: W. Lakerveld

Onderwerp:

Woningbouw Fregat/Reede.

Samenvatting

Er is onderhandeld met Gebr. Blokland B.V. (Blokland) over de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan het Fregat/Reede in de wijk Zuurland. Er ligt een goedgekeurd bestemmingsplan voor de realisering van 81 koopappartementen met (gedeeltelijk inpandige) parkeerplaatsen. Door de economische crisis van de afgelopen jaren zijn deze plannen niet van de grond gekomen. Inmiddels is er vraag naar een meer gedifferentieerd aanbod, bij voorkeur in de sfeer van grondgebonden woningen. In de "Afspraken planaanbod Voorne-Putten 2015" werd rekening gehouden met 34 woningen, te realiseren tot 2018. Het huidige plan gaat uit van maximaal 30 woningen. Het bouwplan bevat 9 sociale koopwoningen (beneden-/bovenwoningen), 11 middel dure doorstroomwoningen en 4 patiowoningen. Hiermee wordt gebouwd voor de volgende doelgroepen: starters, medioren, senioren en gezinnen.

Met Blokland zal voor de realisering van dit project een intentieovereenkomst worden aangegaan.

Gevraagde beslissing college:

1. Akkoord gaan met de stedenbouwkundige opzet voor de ontwikkeling van woningbouw aan het Fregat/de Reede te Brielle.
2. Akkoord gaan met de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van woningbouw aan het Fregat/de Reede te Brielle.
3. De commissie grondgebied informeren.

Besluitvormingstraject

College	<input checked="" type="checkbox"/>		13 september 2016
Commissie BZM	<input type="checkbox"/>		
Commissie Samenleving	<input type="checkbox"/>		
Commissie Grondgebied	<input type="checkbox"/>	I	20 september 2016
Raad	<input type="checkbox"/>		

Onderwerp:

Woningbouw Fregat/Reede te Brielle.

1. Inleiding

In het collegeprogramma 2014-2018 staat opgenomen dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat het primaat van de ontwikkeling voor woningbouw o.a. ligt bij de Burg. H. Van Sleenstraat, de J. Matthijssenlaan en de locatie Ankerplaats aan de Wilhelminalaan te Zwartewaal overeenkomstig het beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente Brielle.

Het plan Fregat/Reede (inbreilocatie) is opgenomen in het woningbouwprogramma Voorne-Putten voor de periode tot 2018.

Samen met Blokland (oorspronkelijk zou deze partij op de locatie 81 appartementen realiseren) is een nieuwe stedenbouwkundige opzet gemaakt voor het plangebied. Dit heeft geleid tot een plan om te komen tot de bouw van 30 woningen in verschillende prijsklassen.

2. Beoogd effect

Het realiseren van woningbouw in verschillende prijsklassen aan het Fregat/Reede te Brielle ten behoeve van de verschillende doelgroepen.

3. Argumenten

Het is van belang om op de verschillende inbreilocaties een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Belangrijk is dat aangesloten wordt bij de vastgestelde Woonvisie. Aandacht voor het bouwen voor jongeren en ouderen geldt als uitgangspunt. In de gesprekken met Blokland is daarom gestuurd op de bouw voor de verschillende doelgroepen in Brielle (starters, medioren, senioren en gezinnen).

4. Draagvlak en risico's

Het traject om te komen tot een stedenbouwkundige invulling van het Fregat/de Reede heeft een langdurige geschiedenis. In september 2005 werd een intentieovereenkomst gesloten voor de bouw van 81 koopappartementen in verschillende prijsklassen, te realiseren in 3 fases/bouwdelen. Door een overaanbod aan appartementen in de daarop volgende periode (Nieuwland-Oost en de Ommeloop) en de daarop volgende economische crisis, is de realisering van dat volumineuse plan onhaalbaar gebleken.

Op 8 juni 2016 heeft Blokland een informatie-avond georganiseerd over de gewijzigde plannen om te komen tot woningbouw aan het Fregat/de Reede. Omwonenden van de bouwlocatie, potentiële kopers en vertegenwoordigers van de Bewoners Vereniging Zuurland ("in ruste"), hebben kennis genomen van de gewijzigde bouwplannen. In zijn algemeenheid kan gesteld worden, dat de meeste bezoekers van deze avond enthousiast waren over de huidige nieuwbouwplannen. Er meldden zich ter plekke 15 belangstellenden (met name jonge Briellenaren) voor de aankoop van een woning aan.

Bijlage 2 van de intentieovereenkomst geeft de stedenbouwkundige opzet / structuur weer van het nieuwe bouwplan. Het ontwerp bestemmingsplan ligt van 26 augustus t/m 6 oktober 2016 ter inzage. Indien er geen zienswijze wordt

ingediend dan wordt het bestemmingsplan via de commissie grondgebied van november 2016 aan de raad ter vaststelling aangeboden in de vergadering van december 2016. Als er na vaststelling van het bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan half februari 2017 onherroepelijk en kan vervolgens de omgevingsvergunning verleend worden.

In de woningmarktafspraken 2015-2019 staat de ontwikkeling van de locatie Fregat/Reede genoemd met 34 woningen. Nu er definitief slechts 30 woningen worden gerealiseerd is er sprake van een surplus van 4 in de WMA planning.

5. Aanpak / uitvoering

De aanvraag voor de te verlenen omgevingsvergunning wordt snel na het ondertekenen van de intentie-overeenkomst ingediend zodat de trajecten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het behandelen van de aanvraag tot het verlenen van de omgevingsvergunning parallel lopen.

Als in februari 2017 het bestemmingsplan onherroepelijk is, is de start van de bouw voorzien in april 2017.

6. Communicatie

Het ondertekenen van de intentieovereenkomst zal plaatsvinden op vrijdag 16 september 2016 door wethouder (loco-burgemeester) Andre Schoon. De afdeling communicatie is bij deze activiteit betrokken. De pers zal worden uitgenodigd/ een persmoment zal worden georganiseerd.

7. Organisatorische en/of personele aspecten

Voor als nog geen info.

8. Juridische aspecten

Er is een bestemmingsplan procedure opgestart voor de realisering van dit woningbouwproject. De samenwerkingsovereenkomst zal t.z.t. worden getekend als het benodigde verkooppercentage wordt behaald (70% van de te realiseren verkoopwaarde van de woningen) en overeenstemming is bereikt over de grondexploitatie.

9. Kosten, baten en dekking

De residuele grondwaarde exclusief BTW bedraagt voor de gekozen variant met 30 woningen afgerond €1.200.000,--. Dit bedrag staat bij partijen niet ter discussie. Momenteel wordt door beide partijen gerekend aan de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Volgens bureau Rho bedragen die kosten maximaal € 600.000,-- en is de residuele grondwaarde dus minimaal € 600.000,--. Binnen enkele weken moet hierover meer duidelijkheid zijn verkregen.

In de intentieovereenkomst staat opgenomen dat na ondertekening van de overeenkomst in gezamenlijkheid wordt gewerkt aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst worden in ieder geval opgenomen de financiële afspraken Blokland – gemeente Brielle. De inbrengwaarde van de grond en de prijs van de af te nemen kavels zullen op dat moment definitief moeten worden bepaald en worden vastgelegd.

Bijlage(n):

- Planning
- Intentie-overeenkomst
- Stedenbouwkundige opzet
- bestemmingsplankaart

bijlagen meezenden