

Aan de commissie Grondgebied.

behandeld door: W. Lakerveld  
t: 0181-471190  
e: w.lakerveld@brielle.nl  
bijlage(n): --

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	Brielle, 23 augustus 2017
		GG/WL/	verzonden

onderwerp: Informatie.

Geachte heer, mevrouw,

**Stand van zaken herontwikkeling Waterravelijn.**

In de vergadering van de commissie Grondgebied van 14 juni 2017 is gevraagd naar de stand van zaken inzake de herontwikkeling van het Waterravelijn.

Hieronder geven wij puntsgewijs de laatste stand van zaken.

1. Het bestemmingsplan Waterravelijn is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.
2. De Monumentencommissie heeft positief geadviseerd over de te realiseren gebouwen op het eiland.
3. De Omgevingsvergunning voor de bouwwerken is verleend; vergunning is inmiddels onherroepelijk en dus uitvoerbaar.
4. Offertes zijn gevraagd voor het bouwen van een nieuwe verbindingsbrug; Inmiddels is, mede na raadpleging van de Monumentencommissie en rekening houdend met het beschikbare budget, een keuze gemaakt voor een brug van de firma Haasnoot.
5. Aansluitend is onderzoek gedaan naar een passende variant voor de aansluiting van de brug (en afsluiting) op het eiland. Na overleg met de Monumentencommissie is gekozen voor de variant Natuur; details worden momenteel uitgewerkt.
6. De aanvraag voor Omgevingsvergunning voor de brug is nu in voorbereiding en kan worden ingediend zodra het definitieve ontwerp van de brug (inclusief hekwerk) is ontvangen. Streven is om dit rond 1 september te kunnen indienen.
7. Op maandag 12 juni heeft (mede op aangeven van de exploitant) een eerste gesprek plaats gevonden tussen het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en de notaris om de details te bespreken die van belang zijn voor het opstellen van de notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht. Inmiddels is een concept overeenkomst ter beoordeling ontvangen. Dit concept geeft aanleiding tot nader overleg tussen notaris, exploitant en gemeente. Gestreefd wordt naar een definitief akkoord voor 1 september 2017.

8. Tussen gemeente en ondernemer is een exploitatie-overeenkomst getekend voor het kostenverhaal door de gemeente op de ondernemer.
9. Bank en ondernemer strijken de plooiën glad ten aanzien van het Onderneming-/financieringsplan. Inbreng eigen vermogen en medefinancier zijn daarbij belangrijke aspecten. De bank heeft aangegeven pas definitieve goedkeuring op het financieringsplan te geven nadat de ondertekening van de erfpachtovereenkomst met de gemeente een feit is. Gemeente wilde het juist andersom, dus eerst goedkeuring van de bank en daarna de ondertekening van de overeenkomst. Die impasse is nu door de gemeente doorbroken.
10. Na ondertekening van de overeenkomst tot het vestigen van een recht van erfpacht (begin september gepland) wordt de horecavergunning aangevraagd.
11. Passeren van de akte tot vestiging van het recht van erfpacht is volgordegepland, na realisering brug, in 4<sup>e</sup> kwartaal 2017. De erfpachtcanon is verschuldigd vanaf 1 januari 2018 (start exploitatie).
12. Start bouw brug: na onherroepelijk worden omgevingsvergunning voor het bouwen van een brug. Planning 4<sup>e</sup> kwartaal 2017. De start van de bouw is voorzien in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2017/ 1<sup>e</sup> kwartaal van 2018.

**Stand van zaken motie PvdA inzake Uitvoeringsprogramma Visie Leefbaarheid Zwartewaal, door de raad aangenomen op 28 maart 2017.**

De raad constateerde onder andere dat de entree van Zwartewaal nu niet het visitekaartje van het dorp is, er meerdere bedrijfspanden te koop staan en er behoefte is aan woningen voor ouderen en jongeren. Dat biedt wellicht mogelijkheden om de huidige bedrijvenstrook op te waarderen door deze strook te transformeren van een bedrijvenstrook in een woongebied.

De raad is voorts van mening dat er voldoende middelen voorhanden zijn om de entree van Zwartewaal een ander en beter aanzien te geven. De gemeente moet snel op zoek naar een projectontwikkelaar die bereid is in staat is om koop- en sociale huurwoningen te bouwen, bij voorkeur energieneutraal.

Het college werd opgedragen om:

- Een quickscan te doen en te onderzoeken op welke wijze tot aankoop van dit deel van Zwartewaal kan worden over gegaan;
- Meerdere taxatierapporten te laten maken om de waarde van de panden, het gevestigde bedrijf en de kavel vast te stellen;
- Te onderzoeken of het daar gevestigde bedrijf kan worden verplaatst naar een andere locatie in Zwartewaal;
- Als uitgangspunt te nemen de bouw van minimaal 25% sociale huurwoningen en de overige woningen te koop aan te laten bieden;
- Beide type woningen te bouwen met een 0-energielabel;
- Er zorg voor te dragen dat de gemeente de energiemaatregelen subsidieert, om daarmee kennis op te doen voor verdere duurzaamheidsontwikkelingen;
- Een partner te zoeken die bereid is deze woningen te bouwen.

Ter uitvoering van die motie heeft op 24 april 2017 een gesprek plaats gevonden met de heer Lodewijks, directeur van een ontwikkelings- en investeringsmaatschappij uit Rotterdam. De heer Lodewijks zag wel kansen voor de herontwikkeling van een deel van de bedrijvenstrook aan de Henry Fordstraat. Met name de panden van de heren R. van der

Hoek en A. van der Hoek, alsmede het pand van de heer Jongejan, bieden kansen voor transformatie.

Op 11 mei 2017 heeft vervolgens een gesprek plaats gevonden met de eigenaren van de panden die zijn gelegen in de bedrijvenstrook aan de Henry Fordstraat, te weten de heren Ruth en Arie van der Hoek, Jaap en Ruud Deurloo en de heer Henk Jongejan.

De reacties van de eigenaren kunnen als volgt worden samengevat:

R. Van der Hoek. Plotseling mee geconfronteerd. Het object is nog in gebruik en er is een kandidaat koper. Hij wil weten waar hij aan toe is.

A. Van der Hoek. Voor de helft verhuurd. 2 + 2 jaar. Verkoop nog niet actueel. Wat hem betreft ook niet aan de orde.

H. Jongejan. Denkt er helemaal niet aan om daar weg te gaan. Het pand is 4 jaar geleden pas aan gekocht en het is een perfecte plek voor zijn bedrijfsvoering. De heer Jongejan is zeer ontstemd over de manier waarop enkele raadsleden met dit onderwerp zijn omgegaan. Verplaatsing naar het Werfplein is voor de heer Jongejan geen optie.

De heren R. en J. Deurloo (eigenaren van de panden Henry Fordstraat 9 en 11) benadrukken nog, dat het geldende bestemmingsplan van 2013 juist aangeeft dat "bedrijvigheid" een goede combinatie is voor de leefbaarheid van Zwartewaal. Alleen bedrijfcategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. De panden zijn goed onderhouden en zijn functioneel. De panden zijn niet te koop.

De heren Deurloo denken er overigens wel aan om op termijn het huidige pand Henry Fordstraat 11c te verbouwen tot een appartementencomplex van 10 woningen. Het gaat hierbij om het handhaven van de bestaande bedrijfswoning, het bouwen van 4 woningen in de sociale sfeer in het souterrain en het maken van 5 levensloopbestendige woningen. Verkoop aan een derde partij (ontwikkelaar) is niet aan de orde. Men doet een beroep op de mogelijkheid van zelfrealisatie.

Met de realisering van dit appartementencomplex worden 2 groepen bediend die worden genoemd in de leefbaarheidsvisie Zwartewaal. Het college is bereid om aan de realisering van dit complex medewerking te verlenen.

Deze woningen staan nog niet op de lijst van regionale woningmarktafspraken. De bouw van deze woningen (na 2019) zal regionaal moeten worden afgestemd.

Conclusie: eigenaren willen niet verkopen aan een ontwikkelaar. Doorgaan met bedrijfsvoering heeft de voorkeur. R. Van der Hoek heeft een koper. De heren Deurloo willen op termijn maximaal 9 extra woningen realiseren (zelfrealisatie) waarvan ca. 40% in de sociale huursfeer.

Wij stellen de commissie voor om de raad te adviseren met deze conclusie in te stemmen. Wij beschouwen deze motie hierbij als zijnde afgedaan.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Brielle,  
de loco secretaris, de burgemeester,

A.J.T. Korthout

G.G.J. Rensen

Par.