

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 21 december 2023 15:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: [REDACTED] in [REDACTED]
Urgentie: Hoog

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgeving



Postbus 2003
[REDACTED] Oud-Beijerland
0886 [REDACTED]
www.gemeentehw.nl
[Facebook icon] [Twitter icon] [Instagram icon]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 17:19
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>
Onderwerp: RE: [REDACTED] in [REDACTED]
Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED]

Ik ben nog maar kort beschikbaar, omdat ik vertrek. Mijn laatste werkdag is donderdag 16 november. Dat lijkt ver weg maar is grofweg nog vijf tot zes werkbare dagen. In die tijd probeer ik dossiers af te ronden of over te dragen. Ik heb daarom geen tijd en kan je niet verder helpen. Ook zou ik in dit geval adviseren in doorlopende zaken die andere treffen en aangaan.

De organisatie, onder aanvoering van mijn teamleider [REDACTED] is druk bezig met het vinden van een inhuurkracht **én** naar een invulling met een permanent karakter. Op dit moment is daarover nog niets te melden (namen en/of start).

Fijne dag, [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

adviseur planeconomie



Postbus 2003

3260 EA Oud-Beijerland

0886 [redacted]

www.gemeentehw.nl



Van: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>

Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 13:33

Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>; [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>

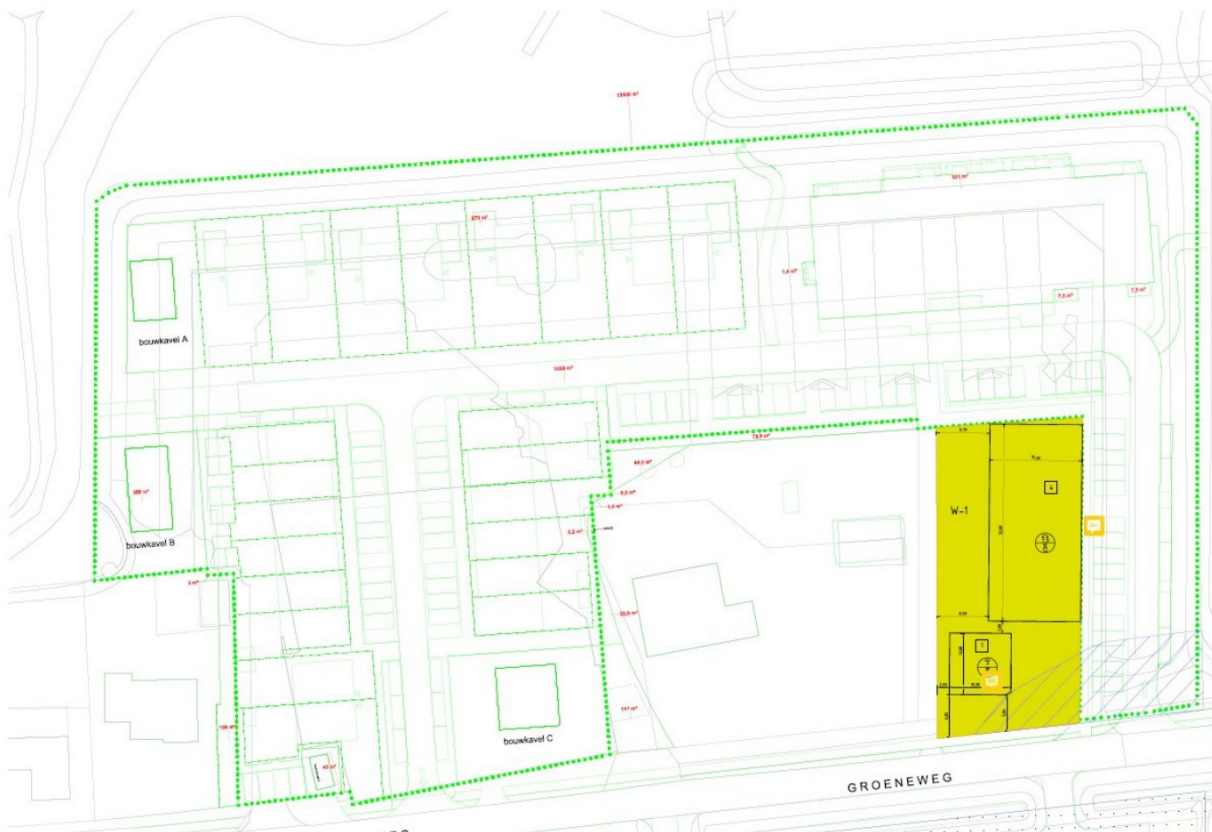
Onderwerp: RE: Groeneweg 18 in Puttershoek

Beste [redacted]

Gedurende mijn [redacted] verlof is er een klacht van de [redacted] binnengekomen. Hier hebben wij eerder contact over gehad (zie onderstaande mails).

De [redacted] kan zich niet verenigen met de inbrengwaarde van circa € 207.000,- welke voortvloeien uit het taxatierapport (zie bijlagen 3 en 4). Hierdoor besloot de familie eerder niet mee te liften met de bestemmingsplanprocedure 'Herontwikkeling Alcazar', maar diende zij na vaststelling van het bestemmingsplan een los verzoek in voor de ontwikkeling van de siertuin. Nu heb ik aangegeven dat zij met Stebru om de tafel moeten zitten en moeten bespreken wat hun moeten inbrengen aan het openbaar gebied. Hun ontwikkeling maakt hier immers ook gebruik van. Wij hebben aangegeven dat wij geen medewerking verlenen aan de ontwikkeling van de siertuin, zolang er met Stebru geen concrete afspraken worden gemaakt over de exploitatiebijdrage.

Bij de behandeling van de klacht, leek het ons een idee om een bemiddelde rol te spelen tijdens de gesprekken van Stebru en de [redacted]. Ik wil je daarom vragen of jij de stukken kan bestuderen en een advies kan geven of de inbrengwaarde van € 207.000,- realistisch is om te vragen. De ontwikkeling van de siertuin gaat om de bouw 5 woningen. De ontsluiting van de weg vindt plaats aan de nieuwe wegen welke Stebru aanlegt, maar het leek ons niet realistisch dat de familie moet meebetalen aan bijvoorbeeld de aanleg van een speeltuin. Onderstaand een illustratie van de plankaart:



Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur omgeving



Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland
0886 [redacted]
www.gemeentehw.nl



Van: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 10:01

Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>; [redacted]

<[redacted]@gemeentehw.nl>

Onderwerp: RE: Groeneweg 18 in Puttershoek

Ha [redacted] [redacted]

Op zichzelf is de mail wel duidelijk en goed te volgen. Op het aspect van uitvoerbaarheid zal deze initiatiefnemer, blijkens onderstaande beschrijving van de feitelijke situatie ter plaatse, overeenstemming moeten bereiken met Stebru. We kunnen Stebru hier op wijzen. De gemeente pakt haar rol zoals te doen gebruikelijk. Zolang die aspecten (ontsluiting, parkeren) niet zijn zeker gesteld kunnen en mogen we het plan van de initiatiefnemer niet vaststellen.

Het is niet ondenkbaar dat de initiatiefnemer dan wacht tot het project van Stebru daadwerkelijk is gerealiseerd. Hoewel dat nog wel een paar jaar kan duren (2 tot 3 jaar).

Met vriendelijke groet,

adviseur planeconomie



Postbus 2003

3260 EA Oud-Beijerland

088 [redacted]

www.gemeentehw.nl



Van: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>

Verzonden: maandag 3 april 2023 14:14

Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>; [redacted]

<[redacted]@gemeentehw.nl>

Onderwerp: FW: Groeneweg 18 in Puttershoek

Urgentie: Hoog

Dag [redacted] en [redacted]

Ik heb [redacted] gesproken en onderstaand bericht ontvangen. Kunnen wij hier iets mee?

[redacted]

Ps. Ik heb onderstaand bericht nog niet doorgestuurd naar Stebru!

Van: [redacted] <[redacted]@fakton.com>

Verzonden: maandag 3 april 2023 14:04

Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>

Onderwerp: RE: Groeneweg 18 in Puttershoek

Ha [redacted]

Goed je even gesproken te hebben. Deze situatie hadden we ook wel enigszins voorspeld, dus uit de lucht komt het niet vallen. Wel vervelend, want je moet er toch weer iets mee. Toch denk ik dat er voldoende mogelijkheden liggen om hier tot een 'eerlijke' afrekening tussen deze initiatiefnemers, gemeente en Stebru te komen. Hieronder in het kort de lijn die ik daarvoor bedacht.

Situatie:

- Stebru bezit alle grond nog en is nog niet gestart met bouwen
- Toekomstig openbaar gebied is nog niet ingericht en ook niet overgedragen aan de gemeente
- Verkoop loopt nog niet helemaal lekker, de vraag is wanneer
- Initiatiefnemers moeten nog bestemmingsplanprocedure doorlopen
- En gemeente moet dit bestemmingsplan nog toetsen op 'haalbaarheid':
 - Ontwikkeling is alleen maar mogelijk als Stebru haar woningen heeft gerealiseerd en ontsluitingsweg heeft ingericht

- Gemeente / initiatiefnemers kunnen Stebru niet dwingen om weg aan te leggen, zodat zij ontsloten kunnen worden en woningen kunnen realiseren
- Toetsing op parkeerbalans etc. kan ook alleen op basis van eindsituatie van plan Stebru, vanwege samenhang tussen parkeren op eigen terrein en openbaar gebied

Financiële afrekening:

- Gemeente kan kostenverhaal toepassen
- AO met Stebru gesloten voor ontwikkeling, alle kosten daarmee gedekt
- AO met initiatiefnemers zal overige kosten van gemeente moeten dekken
- Via deze lijn geen ruimte meer om te verevenen tussen partijen en bovendien moet je heir als gemeente niet tussen willen zitten (was oorspronkelijk ook de insteek: één AO met Stebru voor hele ontwikkeling, aan Stebru om afspraken te maken met derden

Maar:

- Zolang Stebru haar gebied niet heeft opgeleverd kan gemeente mijns inziens BP niet aanpassen, want plan alleen haalbaar als gemeente openbaar gebied al in bezit heeft
- Of alleen onder opschortende voorwaarde van gereedkomen van plan Stebru en overdracht van openbare ruimte naar gemeente
- Maar dat ligt altijd lastig is mijn ervaring.....

Dus:

- ligt het voor de hand dat gemeente aangeeft medewerking te willen verlenen aan BP wijziging en hiervoor AO te willen sluiten met initiatiefnemers
- als initiatiefnemers kunnen aantonen dat zij met Stebru afspraken hebben gemaakt over de ontsluiting / parkeren en andere randvoorwaarden voor ontwikkeling
- daar ligt voor Stebru dan ruimte om op inbrengwaarde te verevenen en kosten te verhalen voor ontsluitingsweg etc.
- stebru sluit hiervoor zelf overeenkomst met initiatiefnemers
- gemeente sluit AO met initiatiefnemers met verwijzing naar de afspraken die initiatiefnemers met Stebru maakten

Zo zou alsnog een 'eerlijke' verdeling van kosten kunnen ontstaan tussen initiatiefnemers, stebru en gemeente.

Als initiatiefnemers wachten tot Stebru alles heeft opgeleverd en openbare ruimte heeft overgedragen aan gemeente vervalt deze mogelijkheid en valt gemeente gewoon terug op kostenverhaal. Afhankelijkheid met ontwikkeling van Stebru is er dan immers niet meer en toetsing van BP wijziging op haalbaarheid vindt dan gewoon plaats op basis van de dan ontstane feitelijke situatie ter plaatse.

Kun je hiermee verder? Hoor het graag en bij vragen bel of mail gerust!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

RICS Registered Valuer

Pa [Redacted address]

Fakton is Great Place to Work Certified in 2023! Lees meer op [GPTW](#)

World Trade Center Rotterdam (22ste etage)
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

[Redacted contact information]

W www.fakton.com

This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender of this. In view of the electronic nature of this communication, Fakton is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt. For information about Fakton, direct your browser to www.fakton.com

Van: [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>
Verzonden: dinsdag 28 maart 2023 10:58
Aan: [redacted] <[redacted]@fakton.com>
Onderwerp: Groeneweg 18 in Puttershoek
Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

Hoe gaat het? Jullie hebben het taxatierapport voor de ontwikkeling van Stebru ter plaatse van Alcazar opgesteld. In de aanloop naar het definitieve plan en bijbehorend taxatierapport zijn verschillende scenario's onderzocht. In beginsel zou Groeneweg 18 ook deelnemen aan de ontwikkeling. Nadat wij de inbrengwaarde inzichtelijk hadden gemaakt, hebben zij uiteindelijk besloten om niet deel te nemen aan de ontwikkeling. Wij hebben vervolgens een bestemmingsplan laten vaststellen voor de woningbouw van Stebru. En Stebru heeft de inrichting van de openbare ruimte afgestemd op een potentiële ontwikkeling ter plaatse van de siertuin (de 5 woningen).

En drie keer raden.....Groeneweg 18 wil nu 5 woningen realiseren ter plaatse van de siertuin. In mijn beleving is er nu sprake van een free-rider? En kunnen wij niets anders dan ons reguliere kostenverhaal te borgen? Geen medewerking verlenen wordt ook lastig gelet op het voortraject, denk ik.

Zien wij iets over het hoofd?

Grt.
[redacted]