

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Flexwonen
Aanleiding	: Voortgang Flexwoningen Alblasserdam 'De Loopplank'
Datum	: 7 mei 2024
Portefeuillehouder	: M. de Deugd - Bos
Schrijver	: J. Marchal

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 februari jl. bent u akkoord gegaan met de openstelling van de grondexploitatie Flexwoningen De Loopplank. Ook heeft u de in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar gesteld. Bij de behandeling van het betreffende raadsvoorstel bent u geïnformeerd over de stand van zaken van dat moment. De ontwikkelingen hebben nadien niet stilgestaan en in deze Raadsinformatiebrief (RIB) wordt u op de hoogte gebracht van de laatste stand van zaken.

In deze Raadsinformatiebrief besteden we aandacht aan de volgende onderwerpen:

1. Inloopbijeenkomst
2. Collegebesluit 46 woningen
3. Samenwerkingsovereenkomst
4. Subsidieaanvraag
5. Speeltoestellen
6. Anterieure overeenkomst en opstalrecht
7. Klankbordgroep
8. Buurkracht
9. (Fiets)brug Plantageweg
10. Stedenbouwkundigplan
11. Vleermuizen
12. Sloop/bouw- en woonrijpmaken
13. Vervolg ruimtelijke procedure
14. Planning

1. Inloopbijeenkomst

Woensdag 20 maart jl. organiseerden de gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 een inloopbijeenkomst in de voormalige basisschool De Loopplank. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd voor de 46 te realiseren flexwoningen op deze locatie. Het plan is mede dankzij de bijdrage en de adviezen van de klankbordgroep tot stand gekomen. U heeft het plan vooruitlopend op de inloopbijeenkomst via de Weekbrief ontvangen. De inloopbijeenkomst is door ongeveer 150 direct-omwonenden en andere belangstellenden bezocht. Enerzijds gaven bezoekers aan positief verrast te zijn door het plan en de verschijningsvorm, aan de andere kant werd nogmaals duidelijk gemaakt dat er ook bezwaren zijn en dat er zorgen leven. Het gaat onder andere om zorgen over de bouwhoogte, leefbaarheid en veiligheid. De gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 hebben deze zorgen gehoord en Woonkracht10 heeft toegezegd dat bij de uitwerking van de beheerafspraken, gezamenlijk met bewoners, er extra aandacht zal zijn voor de leefbaarheid.

2. Collegebesluit 46 woningen

Het college heeft in haar vergadering van 19 december 2023 besloten om te kiezen voor variant 2 met 47 woningen (zie Raadsmemo van 16 januari jl.). Dit besluit is het uitgangspunt geweest voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking. Het plan met 47 woningen is vervolgens uitgewerkt en voorgelegd aan de Klankbordgroep. De Klankbordgroep heeft bezwaren geuit tegen het plan. Met name de locatie van de 18 gestapelde woningen in relatie tot de aangrenzende woningen, leverde bezwaren op. De bezwaren en opmerkingen zijn verwerkt in een nieuw ontwerp waarin 46 woningen zijn gesitueerd. Mede dankzij de bijdrage van de Klankbordgroep ligt er nu een gedragen voorstel waar ook de Stuurgroep positief op heeft geadviseerd. Op basis van de uitgebrachte adviezen heeft het college in haar vergadering van 2 april jl. ingestemd met variant 3 met 46 woningen.

3. Samenwerkingsovereenkomst

De Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Alblasterdam en Woonkracht10 is ondertekend. In deze overeenkomst zijn de afspraken tussen beide partijen verwoord. De ondertekende versie is als bijlage bijgevoegd.

4. Subsidieaanvraag

Bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is in het kader van de Stimuleringsregeling voor dit project een subsidieaanvraag ingediend. Op 13 maart jl. is de beschikking ontvangen met daarin het besluit dat de subsidieaanvraag is toegekend. De subsidieaanvraag was gebaseerd op 47 woningen en wordt door de keuze voor variant 3 (zie punt 2.) aangepast naar 46. De bijdrage wordt ontvangen wanneer wordt gestart met de aanleg van de fundering van de flexwoningen. De totale bijdrage van € 358.800 (46 x € 7.800) wordt bij ontvangst verwerkt in de grondexploitatie waardoor deze minder negatief wordt.

5. Speeltoestellen

Op het voormalige schoolplein van De Loopplank stonden een aantal speeltoestellen. De korfbalvereniging CKC Kinderdijk heeft de gemeente gevraagd of zij deze mocht hebben. Na afstemming met de Klankbordgroep heeft de gemeente hiermee ingestemd. De speeltoestellen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen bij gebruik in de openbare ruimte en de korfbalvereniging draagt daar verantwoordelijkheid voor. Onlangs heeft de vereniging de speeltoestellen zelf gedemonteerd en weer opgebouwd.

6. Anterieure overeenkomst en opstalovereenkomst

In de Samenwerkingsovereenkomst is aangegeven dat een aantal onderdelen verder worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst en een opstalovereenkomst. Genoemde overeenkomsten worden momenteel opgesteld. Het gaat bij de overeenkomsten met name om het kostenverhaal en het recht van Woonkracht10 om hun flexwoningen te plaatsen op grond van de gemeente.

7. Klankbordgroep

Met de keuze voor het vaststellen van het ontwerp met 46 woningen, is de eerste fase van het project 'Flexwoningen De Loopplank' afgerond. Vanzelfsprekend blijft de Klankbordgroep betrokken en wordt er informatie gedeeld. De overleggen worden minder frequent en zullen gaan over de vervolgfase (het slooptraject en het bouw- en woonrijp maken van de projectlocatie).

8. Buurkracht

Parallel aan het project 'Flexwoningen De Loopplank' is in deze wijk (Schildersbuurt) de buurtaanpak 'Buurkracht' van start gegaan. De bijeenkomst werd georganiseerd door Woonkracht10, Stichting Welzijn Alblasterdam en de gemeente. Het was een positieve bijeenkomst en er zijn diverse ideeën opgehaald om fysieke leefomgeving van de wijk te versterken.

9. (Fiets)brug Plantageweg

Vanuit de gemeenteraad is geopperd of de brug over de watergang bij de Plantageweg meegenomen kan worden als meekoppelkans bij project De Loopplank. De vraag is of de brug zodanig aangepast kan worden dat het een fietsbrug wordt. Dit is onderzocht en hieruit blijkt dat dit relatief hoge kosten met zich meeneemt (ca. € 70.000-€ 80.000). Hier is binnen het voor De Loopplank beschikbaar gestelde krediet geen ruimte. Daarnaast moet er breder worden gekeken naar de verkeerstechnische situatie ter plaatse voordat deze stap gezet kan worden. Vooral nog heeft het aanpassen van de brug geen bestuurlijke prioriteit.

10. Stedenbouwkundig plan

De situatietekening, inclusief de impressies van deze variant met 46 woningen, wordt momenteel uitgewerkt in een definitief ontwerp van het Stedenbouwkundig plan. Naar verwachting is het definitief ontwerp eind april/begin mei gereed en maakt dan onderdeel uit van de aangevraagde Omgevingsvergunning.

Nu de contouren van het stedenbouwkundig plan duidelijk zijn, stelt het bureau BRO een planschaderisico-analyse op. Deze analyse maakt een vergelijking tussen de huidige en de toekomstige situatie. Indien uit de resultaten van deze analyse blijkt dat een bepaling van de omvang van de schade noodzakelijk is, bepaalt een financieel deskundige de omvang van de schade. In het plan zijn twee aanbiedplaatsen voor kliko's opgenomen. Verder is gekeken naar de capaciteit van de ondergrondse containers. Dit lijkt voor het restafval voldoende en de afvalstromen papier en plastic worden nadrukkelijk gemonitord.

Het plan heeft ook invloed op de aanwezige groenstructuur. Vooraf is door de gemeente de voorwaarde gesteld dat het groen er kwalitatief niet op achteruit mag gaan. In september 2023 is er een Voorbereidende Bomen Effect Analyse (VBEA) uitgevoerd. Op basis van de beschikbare plantekening is er een gericht onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de Bomen Effect Analyse (BEA) en de bomenverordening wordt er een groencompensatieplan opgesteld. Hierover wordt u op de hoogte gehouden.

11. Vleermuizen

Uw raad is in een eerder stadium geïnformeerd over het feit dat er op de projectlocatie vleermuizen zijn aangetroffen waardoor er extra onderzoeken nodig waren. Er zijn inmiddels mitigerende maatregelen uitgevoerd (plaatsen van nestkasten) maar om activiteiten te verrichten moet worden voldaan aan de gewenningstijd van drie maanden in de actieve periode. Deze actieve periode loopt van 1 april tot 31 oktober. Dit betekent dat werkzaamheden op zijn vroegst op 1 juli kunnen beginnen. Om überhaupt met werkzaamheden te mogen starten is een ontheffing van de provincie Zuid-Holland nodig. Deze ontheffing is onderdeel van de Omgevingsvergunning. In eerst instantie gingen we ervan uit dat de ecologen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH) de natuurtoets voor de provincie mochten verrichten. Aangezien OZH geen erkende ecologen in dienst heeft (in tegenstelling tot datgene wat eerder werd aangenomen), betekent dit dat OZH voor de natuurtoets alsnog voor advies bij Omgevingsdienst Haaglanden terecht komt. Het grote nadeel hiervan is dat hierdoor een uitgebreide procedure voor de hele Omgevingsvergunning geldt. Dit levert in de planning een extra vertraging op van minimaal drie maanden (maximaal 26 weken versus maximaal 14 weken). Een ander nadeel is dat Omgevingsdienst Haaglanden kampt met capaciteitsproblemen om de toetsing tijdig uit te voeren.

12. Sloop en bouw- en woonrijp maken

Na het beschikbaar stellen van het krediet zijn de werkzaamheden met betrekking tot de sloop van het oude schoolgebouw en het bouw- en woonrijp maken van het terrein opgepakt. De sloop is inmiddels aanbesteed en is binnen het hiervoor beschikbare budget gebleven. De sloop kan starten als de Omgevingsvergunning is verleend.

Voor het bouw- en woonrijp maken zijn aan de hand van een klic-melding de kabels en leidingen in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat een essentiële gasleiding en een riolering het gebied doorsnijdt. Bij een eerder onderzoek (locatiekeuze) zijn deze leidingen niet benoemd als risico. De leidingen moeten worden verlegd om het plan in zijn geheel uit te voeren. Hierover is inmiddels contact met Stedin. De tekeningen van het bouw- en woonrijp maken zijn gereed en worden beoordeeld. Het is nog niet duidelijk wat het verleggen van de leidingen exact betekent voor de planning. Het risico is aanwezig dat dit voor een verdere vertraging zorgt.

13. Vervolg ruimtelijke procedure

Zoals eerder aangegeven is door de aanwezigheid vlemuizen de procedure voor de Omgevingsvergunning een uitgebreide procedure geworden. Dit betekent dat de beslistermijn maximaal 26 weken is in plaats van de reguliere termijn van 8 weken (met maximaal 6 weken verlengen).

14. Planning

In een eerdere planning is aangegeven dat de sloop van de oude school in juli zou starten. Ook is eerder de verwachting uitgesproken dat de eerste bewoners in het eerst kwartaal van 2025 hun intrek zouden nemen in de woningen. Uit bovenstaande is u reeds duidelijk geworden dat dit helaas niet haalbaar is. De aanwezigheid van de vlemuizen, het verleggen van zowel een gas- als rioolleiding en een latere aanlevering van het stedenbouwkundig plan zorgen voor vertraging. De planning wordt nader uitgewerkt en u wordt hiervan op de hoogte gehouden. Met name het traject van de nutsvoorzieningen blijft onzeker en ook bezwaar- en beroepsmogelijkheden kunnen het project verder vertragen. In hoofdlijn ziet de planning er als volgt uit:

- Eind april/begin mei: aanvraag volledige Omgevingsvergunning
- Eind mei: ter inzagelegging ontwerp besluit
- Eind juli: definitief besluit klaar voor ter inzagelegging
- Half augustus: ter inzagelegging definitieve besluit
- Eind september: rechtsgeldige Omgevingsvergunning
- Half oktober: start sloop
- 2^e Kwartaal 2025: eerste bewoners nemen intrek in woningen

Vervolg

Middels deze Raadsinformatiebrief heeft u de aanvullende informatie ontvangen. Over de verdere ontwikkelingen van het project Flexwoningen Alblasterdam 'De Loopplank' houden we u vanzelfsprekend op de hoogte.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

H. Schnitker

J.W. Boersma

Bijlage

- Ondertekende Samenwerkingsovereenkomst (SOK)