

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Wipmolen-locatie

Aanleiding :

Datum : 13 september 2023

Portefeuillehouder : F.C. de Gier

Schrijver : R. Boot

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat wij u nader willen informeren over de actuele stand van de ontwikkeling van de Wipmolen-locatie.

Inleiding

Op 27 september 2022 heeft uw raad een besluit genomen omtrent het van toepassing verklaren van de zogeheten coördinatieregeling, ten einde de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling te bespoedigen. Samengevat heeft uw raad met dat besluit en het bijbehorende voorstel kennis genomen van de voorgenomen ontwikkeling, kennis genomen van de anterieure overeenkomst welke in het kader van kostenverhaal met initiatiefnemer is gesloten en steun gegeven aan het zo spoedig mogelijk vergunnen en realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Huidige stand van de planontwikkeling

In de afgelopen periode is gebaseerd op de met uw raad gedeelde stukken en in reactie op hetgeen is opgehaald tijdens de informatiebijeenkomst van 23 juni 2022, gezocht naar optimalisatie van het plan. Naast diverse bouw gerelateerde zorgen rond mogelijke schade en overlast als gevolg van trillingen en geluid, richt de voornaamste zorg van omwonenden en andere belanghebbenden zich op het aspect parkeren. Hiertoe is aan een verkeerskundig bureau gevraagd om de parkeersituatie in beeld te brengen. Een afschrift van dit rapport is al bijlage bijgevoegd.

Uit de bijgevoegde parkeerstudie blijkt dat de zorgen rond de toekomstige parkeersituatie reëel waren. Hieraan ligt ten grondslag dat de planontwikkeling weliswaar rekening hield met het realiseren van de voldoende parkeerplaatsen voor de voorgenomen ontwikkeling, rekening houdend met de binnen Alblasserdam geldende parkeernormen, echter dat met de ontwikkeling ook reeds in het gebied aanwezige parkeerplaatsen verloren gaan en dat dit een negatief effect zal hebben op de parkeerbalans was tot dusver buiten beschouwing gebleven en niet doorvertaald naar het toenmalige ontwerp. Naast het signaleren van dit probleem geeft bijgevoegde parkeerstudie ook gemotiveerd antwoord op de vraag hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn om op verantwoorde wijze het huidige aanbod aan parkeerplaatsen wat (deels) door de ontwikkeling zal komen te vervallen, te compenseren. Verder heeft initiatiefnemer gepoogd om binnen de aan uw raad gepresenteerde bouwvolumes, te zoeken naar een betere aansluiting van het plan op de huidige vraag uit de markt.

Aanpassingen aan het plan

Het voorliggende plan (bijlage 2) is aangevuld met een aangepast ontwerp voor het openbaar gebied. In dit ontwerp is ruimte gevonden voor de aanvullend benodigde parkeerplaatsen. Hierbij merken wij op dat het ontwerp indicatief is. Dit indicatieve ontwerp laat zien dat ter hoogte van aansluiting Lelsstraat op de Wilde Woutstraat een significant aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden. Het bijgevoegde plan met indicatief ontwerp voor de openbare ruimte geeft voor nu dan ook voldoende comfort, dat het ondersteunend programma (parkeren, afvalinzameling etc) wat

samenhangt met deze woningbouwontwikkeling, in de openbare ruimte ter plekke, of in de nabije omgeving, gerealiseerd kan worden.

Ingevolge de bij uw raad bekende anterieure overeenkomst, is het aan gemeente Alblisserdam om een definitief ontwerp te maken voor de inrichting van het openbaar gebied en dit uiteindelijk ook voor eigen rekening en risico te realiseren (woonrijp maken) en hiervoor een vaste vooraf afgesproken bijdrage van initiatiefnemer krijgt. De kosten die voortvloeien uit deze anterieure overeenkomst worden inzichtelijk gemaakt en opgenomen in het investeringsprogramma. Verder heeft zowel deze verplichting, als de voorgestelde oplossing om extra parkeerplaatsen te realiseren in de omgeving Lelsstraat – Wilde Woutstraat ook aanvullende financiële consequenties. Met de grotere opgave ten aanzien van het benodigd aantal parkeren, is de benodigde ingreep in het openbaar gebied in omvang toegenomen. Hiermee zullen ook de kosten navenant toenemen. De exacte omvang van de werkzaamheden in het openbaargebied is voor nu nog moeilijk te bepalen en is de resultante van een nadere technische uitwerking. In de omgeving hebben we te maken met onder andere grote hoogte verschillen welke van invloed kunnen zijn op de te maken keuzes. Dit kan er toe leiden dat omliggende openbare ruimte eerder dan gepland zal worden opgewaardeerd. Verder moet ook rekening worden gehouden met een lagere opbrengst bij een eventuele toekomstige herontwikkeling van Het Participand, omdat een deel van de locatie en de directe omgeving nu wordt ingezet om de parkeeropgaaf als gevolg van deze woningbouwontwikkeling op de Wipmolen-locatie wordt ingezet.

Vervolg

Ons college heeft ingestemd met het nu voorliggende plan en de doorgevoerde wijzigingen. De noodzaak om te komen tot realisatie van woningen in het goedkopere segment is hoog en dit plan voorziet in een behoefte. Met de besluitvorming tot dusver is een koers ingezet en bekrachtigd en het plan met de voorgestelde wijzigingen doet naar ons inzicht nog steeds recht aan deze koers. Na ons besluit om in te stemmen met dit aangepast ontwerp, zal initiatiefnemer de formele procedure stukken, te weten: de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan, gereed maken en is onze inzet er op gericht om de formele procedure nog voor de inwerkingtreding van de omgevingswet te starten. Dit zal concreet betekenen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief de concept omgevingsvergunning nog voor 1 januari 2024 ter inzage zal worden gelegd. Na deze fase is het aan uw raad om eventuele zienswijzen te beantwoorden en een besluit te nemen ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In aanloop naar de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en de concept omgevingsvergunning en na het verzenden van deze raadsinformatiebrief zal initiatiefnemer een nieuwe bewonersavond beleggen om ook belanghebbenden te informeren.

Startbouwimpuls (SBI)

De Startbouwimpuls is een financiële Rijksregeling welke tot doel heeft om woningbouwprojecten welke aan de vooravond van uitvoering staan, te versnellen. Met de besluiten tot dusver en de positieve grondhouding om tot deze ontwikkeling te komen, maar ook gelet op het betaalbare programma, lijkt er een reële kans op een succesvolle aanvraag SBI. Deze aanvraag is voorbereid door initiatiefnemer en zal door ons worden aangevraagd. Bij een eventuele toekenning kunnen de beschikbare middelen worden ingezet om onder andere de kosten voor realisatie en aanpassing van het openbaar gebied te verlagen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

De secretaris
S. van Heeren

De burgemeester
J.W. Boersma

Bijlagen:

- 1. Parkeerstudie
- 2. Voorlopig ontwerp