

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Planontwikkeling Wipmolenlocatie	
Aanleiding	: Vervolg op presentatie Planvoorstel Wipmolenlocatie door Woonkracht10-Dudok in BIO op 14 januari 2021	
Datum	: 11 maart 2021	
Doel	: verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 7706004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: John Waas (078) 770xxxx	j.waas@alblasserdam.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij informeren wij u over het vervolg in de verdere uitwerking van het planvoorstel (zie bijlage) voor de Wipmolenlocatie als vervolg op de BIO d.d. 14 januari 2021.

Terugblik

Op 24 september 2019 stuurde het college een Raadsinformatiebrief (zie bijlage) aan de raad, waarin het college aangeeft dat de combinatie van wensen met betrekking tot het Wipmolen-terrein, namelijk 36 sociale huurwoningen en openbaar parkeren niet haalbaar is. In deze RIB werd aangekondigd dat er keuzes gemaakt moesten gaan worden en dat er gewerkt werd aan een nieuw plan. De raad wilde hier echter niet op wachten en kwam op 17 december 2019 met een eigen initiatiefvoorstel met daarbij ter inspiratie een uitgewerkte massastudie (zie bijlage). Strekking van dit initiatiefvoorstel was de oproep van de raad aan het college en Woonkracht10 om snelheid te maken en meer creativiteit te gebruiken.

Het college heeft dit initiatiefplan in overleg bij Woonkracht10 ingebracht en besproken. Woonkracht10 heeft op basis hiervan de plannen van de raad verder uitgewerkt in een 3D-model. Zij hebben een stedenbouwkundige betrokken en een alternatief plan ontwikkeld in samenwerking met projectontwikkelaar Dudok. Deze plannen, inclusief een uitgebreide toelichting van de stedenbouwkundige zijn op 23 juni 2020 besproken in een BIO met de raad (zie bijlage). In verband met de coronamaatregelen heeft het plannen van deze bijeenkomst lang geduurd. Fysiek bijeenkomen was van belang om goed naar de 3D-modellen te kunnen kijken. Conclusie van de bijeenkomst was dat de locatie zich stedenbouwkundig niet leent voor een grote massa zoals in het inspiratiedocument door de raad is aangegeven. Wel deed WK 10 twee toezeggingen op deze avond namelijk:

1. er wordt met een afvaardiging van de raad een bijeenkomst georganiseerd om de financiële doorrekening van de plannen te verdiepen.
2. Woonkracht 10 komt mede naar aanleiding van het gesprek tijdens de BIO met een concreet voorstel voor invulling van de Wipmolenlocatie. Woonkracht10 gaat hierbij kijken naar de ruimte voor invoeging van een sociaal programma, woningen voor starters, ruimte voor extra parkeren en de beste stedenbouwkundige inpassing voor Alblasserdam.

Op 3 september 2020 stuurde Woonkracht10 een brief aan de raad met daarin een verslag van de bijeenkomst van juni en nadere uitleg over de kaders die de corporatie intern moet hanteren (zie bijlage). Ook wordt in deze brief de uitnodiging voor een financiële bijeenkomst herhaald. De bijeenkomst over de financiën wordt gehouden in december 2020.

Bovenstaande mondt uit in een presentatie van Woonkracht10 met een concreet planvoorstel tijdens de BIO met de raad op 14 januari 2021 (zie bijlage), waarbij de raad is meegenomen in de dilemma's en afwegingen die Woonkracht10 heeft moeten maken ten aanzien van balanceren op financiële haalbaarheid en de bouwmassa die het historische centrum van Alblasterdam aan kan.

Te verstrekken informatie

Met het planvoorstel van Woonkracht10 heeft zij in samenwerking met ontwikkelaar Dudok het plan geoptimaliseerd en beter laten aansluiten op de wensen vanuit de raad.

1 Woningen voor een brede en gemêleerde doelgroep

Met het voorgestelde gedifferentieerde woonprogramma (1/3 sociaal, 1/3 midden en 1/3 duur) wordt voor een brede gemêleerde doelgroep gebouwd. Dit biedt ook kansen voor doorstroming vanuit meerdere doelgroepen binnen de Alblasterdamse woningmarkt.

2 Toevoegen van sociale huurwoningen

Er worden alsnog 11 sociale (starters-)huurwoningen gerealiseerd. Eerder waren plannen gepresenteerd met alleen koopwoningen. Als aanvulling op het aantal sociale huurwoningen zijn in het programma van eisen voor de ontwikkeling van het Havengebied eveneens sociale huurwoningen opgenomen. Op deze wijze worden in het centrumgebied van Alblasterdam de oorspronkelijke circa 40 sociale huurwoningen alsnog gerealiseerd.

3 Toevoegen eengezinswoningen

Het plan bestaat uit 33 eengezinswoningen. Uit de recente woningmarktanalyse van RIGO blijkt voor dit woningtype de grootste frictie te bestaan tussen vraag en aanbod. Dit plan draagt bij aan het verkleinen van deze frictie en voorziet dus in een behoefte.

4 Duurzaam plan en meer groen

Met dit plan wordt er een duurzaam plan (klimaatadaptief en energiezuinig) gerealiseerd. Met de realisatie van eengezinswoningen ontstaat meer ruimte voor tuinen en groen.

5 Stedenbouwkundig beter passend bij de schaal van het centrumgebied

Met de realisatie van dit plan wordt goed aangesloten op de maat en structuur van de bestaande omliggende bebouwing.

6 Parkeerplaatsen gekoppeld aan de maatschappelijke functie van het terrein (SCD Landvast) vervallen.

De parkeerplaatsen die gekoppeld waren aan de maatschappelijke functie van het terrein (SCD Landvast) vervallen. Daarvoor in de plaats komen parkeerplaatsen die gekoppeld zijn aan het woningbouwprogramma en 5 openbare parkeerplaatsen.

7 Intensieve betrokkenheid van de raad

De raad is middels een aantal werksessies (BIO's) met Woonkracht10 intensief betrokken geweest bij de totstandkoming van dit uiteindelijke plan (zie hiervoor ook de 'Inleiding'). Woonkracht10 heeft goed geluisterd naar de inbreng van de raad en dit gebruikt om tot een haalbaar plan te komen, waarin ook sociale (starters)huurwoningen worden gerealiseerd.

8 Snelheid in de uitwerking en naar uitvoering van het plan

Woonkracht10 en Dudok hebben aangegeven extra inzet te plegen om dit plan zo snel mogelijk in procedure te brengen en tot uitvoering te brengen.

Kanttekening

Aanvullend sociale huurwoningen in Havengebied

Als aanvulling op het aantal sociale huurwoningen op de Wipmolenlocatie zijn in het programma van eisen voor de ontwikkeling van het Havengebied eveneens sociale huurwoningen opgenomen. Op deze wijze worden in het centrumgebied van Alblasserdam de oorspronkelijke circa 40 sociale huurwoningen alsnog gerealiseerd.

Financiële aspecten

Naast het opleggen van de gebruikelijke leges, zal via een anterieure overeenkomst ook verhaal van plankosten plaatsvinden.

Juridische aspecten

Woonkracht10 en Dudok werken het plan zodanig uit dat op verzoek van deze ontwikkelende partijen de RO-procedure (bestemmingsplanwijziging) kan worden opgestart. Hierna zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd door de ontwikkelaar. De raad wordt hierbij op de gebruikelijke wijze betrokken.

Communicatie

De raad zal op de hoogte worden gehouden van de verdere voortgang van de planvorming en planrealisatie. Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke eisen t.z.t. ter inzage worden gelegd. Vooraf hieraan zal de ontwikkelaar ook de communicatie/participatie met de buurt invulling geven.

Conclusies

Samenvattend trekt het college de volgende conclusies:

1. De geoptimaliseerde opzet van het plan, sluit beter aan op de wensen van het college en de raad.
2. De invulling van het programma sluit goed aan op de woningbehoeften van Alblasserdam (o.a. eengezinswoningen, starterswoningen)
3. De schaal en opzet van het plan goed past als binnen de bestaande bebouwde omgeving.
4. Met dit plan kan snelheid gemaakt worden om tot uitvoering van het plan te komen. Woonkracht10 en Dudok hebben aangegeven extra inzet te plegen om dit plan zo snel mogelijk in procedure te brengen en tot uitvoering te brengen.
5. Aanvullende sociale woningbouw wordt ingevuld in het Havengebied, waardoor de gewenste circa 40 sociale huurwoningen in het centrumgebied worden toegevoegd.
6. Op grond van het bovenstaande heeft college besloten medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van dit plan conform het in het planvoorstel opgenomen plan, onder voorwaarde dat de sociale huurwoningen minimaal 20 jaar als sociale huurwoning zullen worden verhuurd/geëxploiteerd.

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

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders

de secretaris,

de burgemeester,

S. van Heeren

J.G.A. Paans

Bij deze raadsinformatiebrief horen de volgende bijlagen:

1. Planvoorstel Wipmolenlocatie, Woonkracht10-Dudok, d.d. 14 januari 2021
2. Raadsinformatiebrief Wipmolenlocatie, d.d. 24 september 2019
3. Initiatiefvoorstel Raad (tekst en plan), d.d. 19 december 2019
4. Presentatie Woonkracht10-Dudok in BIO, d.d. 23 juni 2020
5. Brief Woonkracht10, d.d. 3 september 2020
6. Presentatie planvoorstel in BIO, d.d. 14 januari 2021 (VERTROUWELIJK i.v.m. financiële informatie)