

Raadsmemo

Onderwerp : Flexwoningen 'De Loopplank' – inspraakbijdrage raadsvergadering 19/12/23
Datum : 16 januari 2024
Afzender : Wethouder M. de Deugd-Bos

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de raadsvergadering van 19 december jl. is er ingesproken over het onderwerp Flexwoningen 'De Loopplank'. Middels dit memo wordt ingegaan op de genoemde onderwerpen en worden de gestelde vragen beantwoord:

- 1) **Vertraging/planning:** Zoals in de Raadsinformatiebrief van 14 november 2023 is verwoord, is er vertraging ontstaan. De aanwezigheid van vleermuizen heeft het proces aanzienlijk vertraagd en de oplevering van de woningen staat nu gepland voor het 4^e kwartaal van 2024. Ondanks de vertraging is er niet gekeken naar andere locaties. Inmiddels is de ruimtelijke onderbouwing van het project gereed en de Omgevingsvergunning is aangevraagd. Nu uitwijken naar een andere locatie zorgt alleen maar voor meer vertraging. Het onderzoeken van een nieuwe locatie en het daarbij horende ontwikkeltraject, heeft een aanzienlijke doorlooptijd. Gelet op de situatie op de woningmarkt en gelet op de afspraken met de gemeente Sliedrecht om extra statushouders te huisvesten, is het project extra urgent en is meer vertraging niet gewenst. Richting uw raad is diverse keren benadrukt dat de urgentie in heel Nederland ongekend hoog is.
- 2) **Uitkomst onderzoeken (relatie met financiële begroting):** De ruimtelijke onderbouwing is gereed en alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en onderzocht. De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. De resultaten van deze onderzoeken zijn openbaar en kunt u lezen via www.alblasserdam.nl/flexwonen. De uitkomst van de onderzoeken leidt niet tot extra financiële consequenties. De kosten van de sloop van de oude school en het bouw- en woonrijp maken drukken het meest op de financiële begroting van het project.
- 3) **Vleermuizen in relatie tot sloop:** In het ecologisch werkprotocol is vermeld dat, ondanks dat de vleermuiskasten reeds op 9 november 2023 zijn geplaatst, er moet

worden voldaan aan de gewenningstijd van drie maanden in de actieve periode. Deze periode loopt van 1 april tot 31 oktober. In de laatste maand van de gewenningsperiode kan al aangevangen worden met het langzamerhand ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen. De kans is reëel dat dit tot een maand vertraging leidt. We houden er nu rekening mee dat de sloop eind juni/begin juli'24 start.

- 4) **Advies klankbordgroep/voorkeur stuurgroep:** De twee varianten van respectievelijk 40 en 47 woningen, zijn voorgelegd aan de klankbordgroep. Daar is door de klankbordgroep advies op uitgebracht. Na alle overwegingen op een rij gezet te hebben, waarbij ook de adviezen van de klankbordgroep zijn meegenomen, gaat de stuurgroep uit van 47 woningen. Het college heeft hier op 19 december jl. een instemmend besluit over genomen. De argumenten om te kiezen voor de variant van 47 woningen zijn:
- Er zijn veel woningen nodig in Alblasserdam, iedere woning is er een. Daarom wordt gekozen voor het maximaal haalbare.
 - De variant met 47 woningen verschilt qua uitstraling en inrichting niet veel met de 40 woningenvariant.
 - Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ruimtelijk gezien geen bezwaren zijn om op deze locatie 47 flexwoningen te realiseren. Ook kan het stedenbouwkundig op een verantwoorde manier gerealiseerd worden.
 - Er ontstaat een financieel gezondere businesscase met 47 woningen en de bijdrage die we ontvangen uit de Stimuleringsbijdrage is substantieel hoger.

Door de klankbordgroep is onder andere ook aangegeven om nog eens te goed kijken naar de ligging van de balkons, de 'doorsteekjes', de verkeersbewegingen en de uitstraling van de woningen (geen 'container-look'). Deze aspecten worden betrokken bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Daarbij wordt ook gekeken hoe de nieuwbouw aansluit bij de aangrenzende, bestaande bouw. Hierover vindt overleg plaats met de klankbordgroep.

- 5) **Aanvraag omgevingsvergunning:** De aanvraag voor de omgevingsvergunning is 20 december 2023 ingediend. De verwachting is dat het college in april'24 hierover een besluit neemt.
- 6) **Planschade:** Dit is een belangrijk aspect en wordt door de gemeente zeker niet 'weggewuifd'. Op dit moment kan echter niet worden vastgesteld of er sprake is van planschade. Als het definitieve stedenbouwkundig plan gereed is laat de gemeente een planschaderisico-analyse opstellen. Als omwonenden menen dat er sprake is van planschade kan hier een procedure voor worden opgestart.

Vervolg

Middels dit memo heb ik u geïnformeerd over de onderwerpen die bij de inspraakbijdrage aan de orde kwamen. De planning (ook in relatie tot de vleermuizen), onderzoeken en

omgevingsvergunning zijn ook in de gesprekken met de Klankbordgroep regelmatig onderwerp van gesprek geweest.

Er is inmiddels een openbrief naar de gemeenteraad gestuurd. Volgende week zal ik hier via een Raadsmemo op reageren. Tenslotte wil ik benadrukken dat wij de inwoners serieus nemen. Wij willen met het project een bredere voorziening realiseren en daarbij moeten alle belangen worden meegewogen.

Met vriendelijke groet,

Wethouder M. de Deugd-Bos

Bijlage: Inspraakbijdrage mw. Van 't Hof raadsvergadering d.d. 19 december 2023 (zie hieronder)

Bijlage: Inspraakbijdrage mw. Van 't Hof

Goedenavond,

Wederom staan wij vanavond weer hier voor het project van de flex-woningen op locatie de Pieter de Hoochplaats.

Ik zou graag tergekomen op het antwoord van wethouder de Deugd van de afgelopen commissie vergadering.

Hierin geeft zij aan dat de noodzaak heel erg hoog is dat er flex-woningen gebouwd gaan worden en wel zo snel mogelijk. Wij vragen ons dan af hoe hoog de noodzaak is want het project op de Pieter de Hooch plaats heeft al de nodige vertraging opgelopen.

Over vertraging gesproken, de wethouder heeft in de raadsvergadering van 28 maart jl. aangegeven, dat als er enige vorm van vertraging zich voordoet dat zij andere locaties zou gaan onderzoeken.

Graag horen wij van de wethouder of er op dit moment ook onderzoek gedaan wordt of gaat komen naar andere locaties aangezien dit project al de nodige vertraging heeft opgelopen.

Hierin vraag ik mij dan ook af hoe u als raadsleden hierin mee om denkt te gaan en wat u hieraan gaat doen.

Verder zijn wij erg benieuwd naar de uitkomsten van de onderzoeken die gedaan zijn zoals: het bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, planschade en het flora en fauna onderzoek. En wat dit voor invloed heeft op de planning en de financiële begroting van dit project.

Ook zijn wij erg benieuwd of de planning nog op schema ligt aangezien wij naar aanleiding van het flora en fauna onderzoek van Ecosmart hebben vernomen dat er vleermuizen in de oude school aanwezig zijn.

Wij hebben een email van 17 juli jl. van Ecosmart gelezen dat er naar alle waarschijnlijkheid niet eerder dan september/oktober 2024 aan de sloop begonnen kan worden doordat de vleermuizen er zijn. Nu staat in de planning dat de sloop zal starten in april/mei hoe zit dit nu precies?

En beste raadsleden hoe staat hoe nu tegenover dit project zijn er vanuit U geen kritische vragen over het verloop/planning en begroting??

Er zijn verder een aantal vergaderingen geweest met De klankbordgroep en deze heeft in begin november een advies uitgebracht over de 2 concepten die getoond werden dit advies moet nog verder besproken worden.

Nu zijn wij wel erg benieuwd waar de voorkeur van de stuurgroep naar toe gaat aangaande deze 2 concepten en wat zij precies gaan doen met ons advies als dit niet aansluit. De geluiden zijn namelijk dat de voorkeur van de stuurgroep en die van de Klankbordgroep niet op elkaar aansluiten Hoe gaan we hier dan verder mee om en wat wordt doorslaggevend?

Verder vragen wij ons ook af wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd?

Er is door het bureau BRO een plan voor de ruimtelijke ontwikkeling uitgewerkt voor het nieuwe project, maar hoe wordt dit gecombineerd met de ruimtelijke ontwikkeling van de bestaande bouw? Op dit moment liggen er plannen om de doodlopende straten open te maken voor langzaam verkeer, maar hoe strookt dit met de ruimtelijke ordening van de huidige wijk??

En voor ons ook belangrijk hoe wordt er verder met planschade omgegaan, want als we dit ter sprake brengen word het snel weggewuifd met dit komt later aan de orde. Maar voor ons als omwonden is dit wel degelijk van belang een ieder werkt hard voor wat hij heeft opgebouwd en als u als gemeente een project wil door duwen vinden wij dat de consequenties ook bij u moeten liggen en kan je dit niet zomer weg wuiven!!

Dan rest mij als laatste afsluiting dat wij verwachten als omwonende serieus genomen te blijven worden.