

Raadsmemo

Onderwerp : Wipmolen-locatie
Datum : 13 november 2023
Afzender : F.C. de Gier
Telefoonnummer : 078-7706006
Emailadres : fc.de.gier@alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezond stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Inleiding

Tijdens de gecombineerde commissievergadering (Bestuur, Samenleving en Grondgebied) op 31 oktober 2023 heeft uw raadscommissie de raadinformatiebrief d.d. 13 september 2023 inzake "Wipmolen-locatie" behandeld. Tijdens deze behandeling kwamen in hoofdzaak twee aspecten prominent naar voren:

1. De wens om spoedig tot realisatie van de voorgenomen 36 woningen te komen;
2. De wens om de locatie "Participand" niet te belasten met aanvullende parkeerplaatsen welke noodzakelijk zijn om de Wipmolen-locatie op verantwoorde wijze en binnen de vigerende gemeentelijke beleidskaders te ontwikkelen.

In aanvulling op de dialoog tijdens de commissiebehandeling wil ik u met dit memo graag nader informeren over het vervolgproces en de situatie met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid om op verantwoorde wijze tot ontwikkeling van de Wipmolen-locatie te komen.

Vervolg

De breed gedragen wens om spoedig tot realisatie van woningen op de Wipmolen-locatie te komen, heeft uw raad op 27 september 2022 besloten om de zogeheten coördinatie-regeling van toepassing te verklaren. Tijdens de afgelopen gecombineerde commissievergadering is door de diverse fracties gewezen op het belang en de wenselijkheid van deze woningbouwontwikkeling op de Wipmolen-locatie.

Op 29 september 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 36 woningen (waarvan 11 sociale huur en in totaal 61% betaalbaar) door initiatiefnemers ingediend. De inzet van mij en het college van burgemeester en wethouders is er op gericht om in navolging van de besluitvorming tot dusver, zo spoedig mogelijk tot een positieve beschikking te komen. Dit betekent dat een (concept) ontwerp omgevingsvergunning nog voor 1 januari 2024 ter inzage zal worden gelegd. Omdat deze aanvraag "gecoördineerd" wordt behandeld, zal gelijktijdig ook het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Zodra het moment van terinzagelegging bekend is, zullen wij uw raad hierover informeren. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan en de beantwoording van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan is aan uw raad. Afhankelijk van het aantal en de inhoud van eventuele zienswijzen, verwachten ik (via het college) uw raad het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan in de eerste helft van 2024 aan te kunnen bieden.

Parkeren

Naast de eerder benoemde positieve reacties vanuit de diverse fracties met betrekking tot het toevoegen van woningen, zijn tijdens de commissiebehandeling ook de nodige zorgen geuit ten aanzien van de voorgenomen parkeerplaatsen welke voorzien zijn in de omgeving van het "Participand". Ik begrijp deze zorg volledig en ik zal mij dan ook maximaal inzetten om:

1. Te voorkomen dat de betreffende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en,
2. Ingeval de parkeerplaatsen noodzakelijk blijken en er geen alternatieve voorhanden zijn, te blijven zoeken naar mogelijkheden om deze parkeerplaatsen na realisatie op een verantwoord moment te doen vervallen/een andere functie te geven, zodat een eventuele herontwikkeling van het "Participand" zo min als mogelijk wordt belast.

Om eventuele misverstanden te voorkomen geef ik hierbij graag nog wat nadere duiding.

Allereerst geeft het parkeeronderzoek wat als bijlage bij de raadsinformatiebrief van 13 september 2023 met uw raad is gedeeld, gemotiveerd aan wat de omvang van de parkeeropgave in aantallen parkeerplaatsen, is in het licht van de voorgenomen ontwikkeling van de 36 woningen op de Wipmolen-locatie. In termen van "goede ruimtelijke ordening" is dit de minimale opgave welke gerealiseerd moet worden om de ontwikkeling op juridisch houdbare wijze planologisch toe te laten. Met andere woorden, als deze minimale parkeeropgave op grond van het (nieuwe)bestemmingsplan niet te realiseren is, dan is de kans groot dat het bestemmingsplan uiteindelijk in geval van een eventuele juridische procedure wordt vernietigd.

In aanvulling op de juridisch planologische situatie heeft de gemeente bij deze specifieke ontwikkeling, op grond van de bij uw raad bekende anterieure overeenkomst de verplichting om de openbare ruimte te ontwerpen en aan te leggen (woonrijp maken van de locatie). Hierin kunnen wij tussen nu en het moment van realisatie de ruimte vinden om andere oplossingen te vinden welke er toe kunnen leiden dat de voorgenomen parkeerplaatsen nabij het "Participand" niet gerealiseerd hoeven worden. Voor het in procedure te brengen ontwerp bestemmingsplan heeft dit overigens geen gevolgen. Het bestemmingsplan moet enkel aantonen dat sprake is van "goede ruimtelijke ordening" wat inhoud dat het mogelijk moet kunnen zijn om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Per saldo zijn dus twee scenario's denkbaar:

1. Ons college slaagt er in de ontwikkeling op verantwoorde wijze door te laten gaan waarbij de parkeerplaatsen nabij het "Participand" niet meer nodig zijn omdat een alternatief is gevonden. In dit geval zullen de parkeerplaatsen in het geheel niet worden gerealiseerd. Qua bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen, omdat binnen de bestemming welke "parkeerplaatsen" toestaat, ook andere functies mogelijk zijn.
2. Ons college slaagt er op voorhand niet in om een alternatief te vinden en dus zullen de parkeerplaatsen nabij het "Participand" worden gerealiseerd zodra de Wipmolen-locatie woonrijp gemaakt wordt. Indien dit tweede scenario zich voordoet zullen wij ook na realisatie van de ontwikkeling ons maximaal blijven inspannen om een alternatief te vinden voor de betreffende parkeerplaatsen.

Inmiddels en ook tijdens de commissiebehandeling van de raadsinformatiebrief, hebben diverse alternatieven de revue gepasseerd. Daarnaast werken wij ook aan een parkeerstudie welke naar verwachting medio april 2024 opgeleverd wordt. Zonder op de uitkomsten van deze studie vooruit te lopen, is het niet ondenkbaar dat deze studie tot nieuwe inzichten en/of andere beleidsuitgangspunten zal leiden welke de benodigde bewegingsvrijheid op zal leveren om de voorgenomen parkeerplaatsen nabij het "Participand" niet te hoeven realiseren dan wel overbodig te doen maken. Dit geeft mij voldoende comfort om de toezegging te doen mij maximaal in te zullen spannen om alternatieven te vinden voor de voorgenomen parkeerplaatsen nabij het "Participand". Een eventuele toekomstige herontwikkeling van het "Participand" zal hierdoor naar verwachting geen nadelige gevolgen ondervinden van de ontwikkeling Wipmolen-locatie en de ontwikkeling Wipmolen-locatie kan zo spoedig mogelijk tot realisatie komen en haar bijdrage leveren aan de actuele woningnood. Uiteraard zal ik (via het college) uw raad actief informeren zodra concrete alternatieven zich aandienen. Om vervolgens in gezamenlijkheid te bepalen of deze alternatieven wenselijk, realistisch en haalbaar zijn.

Ik vertrouw erop uw raad hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.