

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Flexwonen
Aanleiding	: Voortgang Flexwoningen Alblasserdam 'De Loopplank'
Datum	: 14 november 2023
Portefeuillehouder	: M. de Deugd - Bos
Schrijver	: J. Marchal

Geachte leden van de gemeenteraad,

De huizenmarkt staat al enige tijd onder druk. Ook in Alblasserdam is het moeilijk om aan een woning te komen. Daarom zijn er plannen om de komende jaren nieuwbouwwoningen te realiseren op het Wipmolenterrein, het Zuidelijk Havengebied en Kloos. Op 23 maart 2023 heeft het college van B&W besloten om 40 tot 60 flexwoningen te laten plaatsen op het terrein van De Loopplank. Zo komt er sneller meer ruimte op de Alblasserdamse huizenmarkt. De locatie aan de Pieter de Hoochplaats bleek na onderzoek het meest geschikt om op korte termijn flexwoningen te plaatsen. Op de plek van De Loopplank kunnen we 'stenen' inruilen voor nieuwe 'stenen' en hoeven we niet, zoals op andere onderzochte plekken, groen op te offeren voor woningen.

U heeft op 20 oktober jl. de nieuwsbrief 'Flexwonen De Loopplank' ontvangen met daarbij als aanvulling een Raadsmemo. In het Raadsmemo zijn op hoofdlijnen de activiteiten weergegeven die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden. Ook is toegezegd dat u in december een Raadsinformatiebrief (RIB) ontvangt met uitgebreidere informatie over een aantal onderwerpen.

In deze Raadsinformatiebrief besteden we aandacht aan de volgende onderwerpen:

1. Projectplanning
2. Samenwerkingsovereenkomst
3. Vervolg ruimtelijke procedure
4. Stedenbouwkundig plan

1. Projectplanning

In het Projectplan Flexwoningen Alblasserdam 'De Loopplank' is aangegeven dat het doel is om de flexwoningen te realiseren in het eerste kwartaal van 2024. In de RIB van 10 mei 2023 is u meegedeeld dat de 'eerste bewoners in juni 2024 hun intrede nemen in de woningen'. In zowel het Projectplan als de genoemde RIB is aangegeven dat deze planning alleen haalbaar is op basis van de Crisis en Herstelwet en mits er geen problemen optreden omtrent gevonden Fauna en Flora. In het Raadsmemo kunt u lezen dat aan de eerste voorwaarde is voldaan. Voor wat betreft de tweede voorwaarde zijn er echter wel problemen opgetreden. Er zijn op de locatie vleermuizen aangetroffen waardoor er extra onderzoeken nodig waren. Er worden mitigerende maatregelen uitgevoerd en er is een ontheffing nodig van de Provincie Zuid-Holland. Deze ontheffing is onderdeel van de Omgevingsvergunning. De aanwezigheid van vleermuizen heeft het proces aanzienlijk vertraagd. In de gemeentelijke begroting 2024-2027 is reeds aangegeven dat de oplevering van de woningen naar verwachting plaatsvindt in het vierde kwartaal van 2024.

De planning is geactualiseerd(zie bijlage 1) maar desondanks blijven er onzekerheden. Daarbij moet hoofdzakelijk gedacht worden aan de bezwaar- en beroepsmogelijkheden en de werkzaamheden waarbij een aanbesteding noodzakelijk is. Daarnaast is de aansluiting van de nutsvoorzieningen een onzekere factor.

2. Samenwerkingsovereenkomst

De afgelopen maanden is gewerkt aan het opstellen van de Samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10. Naar verwachting is deze in december 2023 gereed. Onderwerp van gesprek is momenteel de verdeling van de kosten. U wordt hierover geïnformeerd en in het eerste kwartaal 2024 ontvangt u een raadsvoorstel om voor dit project een Grondexploitatie te openen en om het benodigde krediet aan te vragen.

In het Plan van Aanpak staat een onderbouwing van het projectbudget van € 266.100. Met het vaststellen van de 1^e Bestuursrapportage 2023 heeft uw raad dit krediet beschikbaar gesteld. Dit budget is toereikend om de kosten voor de projectontwikkeling te dekken.

Er wordt gewerkt aan een businesscase van de uitvoering van het project. Deze is ook de basis voor het aanvragen van de subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling. Het subsidiebedrag is € 7.800 per woning. De regeling wordt naar verwachting binnenkort opengesteld. Zodra de businesscase gereed is, wordt deze gedeeld met uw gemeenteraad.

3. Vervolg ruimtelijke procedure

De benodigde onderzoeken en de op te stellen rapportages ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing zijn in de afrondende fase. De rapportages zijn de bouwstenen voor de aan te vragen Omgevingsvergunning. Het vervolgtraject ziet er als volgt uit:

- 1) De gemeente Alblisserdam vraagt namens Woonkracht10 bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) de omgevingsvergunning aan om af te kunnen wijken van de geldende bestemming. De natuurtoets (soortenbescherming en gebiedsbescherming Wet natuurbeheer) haakt hierbij aan. Met het oog op de Omgevingswet die (vooralnog) op 1 januari 2024 in werking treedt, moet de Omgevingsvergunning uiterlijk 31 december 2023 zijn aangevraagd.
- 2) Als de vergunningsaanvraag is ingediend bij de Omgevingsdienst, legt deze de aanvraag neer bij de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Alblisserdam voor de benodigde adviezen en instemmingen. Uiteindelijk moet het college van B&W binnen 14 weken (na indiening) instemmen met de afwijking van het bestemmingsplan. Doordat er sprake is van een kruimelgevalbesluit is instemming van de gemeenteraad (door middel van het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) niet nodig.
- 3) Na instemming van het college wordt de beschikking afgegeven aan de aanvrager, in dit geval Woonkracht10. Daarna vindt publicatie en ter inzagelegging plaats. Dit is ook het moment dat de bezwaartermijn gaat lopen. Gedurende 6 weken kunnen er bezwaren worden ingediend bij de Raad van State. Binnen een half jaar na einde bezwaartermijn doet de Raad van State uitspraak over de ingediende bezwaren. Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen opschortende werking en het genomen besluit blijft van kracht. Voor een opschortende werking moet een verzoek om een voorlopige voorziening worden gedaan bij de rechter.

4. Stedenbouwkundig plan

Woonkracht10 heeft bureau BRO de opdracht gegeven om een stedenbouwkundig plan op te stellen. Dit plan laat zien hoe het gebied bebouwd gaat worden (verschijningsvorm). Voor het plan is een Programma van eisen opgesteld. De volgende randvoorwaarden zijn hierin meegegeven:

- maximaal aantal wooneenheden bedraagt 60
- het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij een parkeernorm van 0,7 van toepassing is
- bouw- en goothoogte maximaal 10 meter

Uit de studie van bureau BRO blijkt dat het niet realistisch is om op de projectlocatie 60 woningen te realiseren. Het behouden van de aanwezige groenstructuur en de parkeeropgave maken dit onmogelijk. De eerste tekeningen/ruimtelijke impressies zijn opgeleverd en gedeeld met de Klankbordgroep. Er zijn twee varianten gepresenteerd:

Variant 1 (in totaal 40 woningen):

- 32 grondgebonden eensgezinswoningen
- 2 eensgezinswoningen mogelijk in te zetten als gemeenschappelijke ruimte
- 6 gestapelde woningen (maximaal 3 woonlagen)
- 29 parkeerplaatsen

Variant 2 (in totaal 47 woningen):

- 27 grondgebonden woningen
- 2 eensgezinswoningen mogelijk in te zetten als gemeenschappelijke ruimte
- 18 gestapelde woningen (maximaal 3 woonlagen)
- 34 parkeerplaatsen

Beide varianten worden verder uitgewerkt in een functioneel ontwerp waarbij de Klankbordgroep om input is gevraagd. Daarna wordt de voorkeursvariant bepaald die verder wordt uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp (VO) en tenslotte resulteert dit in het definitief ontwerp (DO). Het definitief ontwerp is onderdeel van de aan te vragen Omgevingsvergunning en moet in december 2023 gereed zijn. Voor de gemeenteraad komt er een bijeenkomst waar de stedenbouwkundige varianten worden gepresenteerd en toegelicht.

Vervolg

Middels deze Raadsinformatiebrief heeft u de aanvullende informatie ontvangen die ons college in de Raadsmemo van 20 oktober jl. had toegezegd. Over de verdere ontwikkelingen van het project Flexwoningen Alblasserdam 'De Loopplank' houden we u vanzelfsprekend op de hoogte.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.W. Boersma

Bijlagen

- Raadsmemo d.d. 20 oktober 2023
- Planning