

Memo

Aan: : Leden gemeenteraad Alblasserdam
Onderwerp : Raadsvoorstel vaststelling wijziging Omgevingsplan Polderstraat 9 (Manege)
Alblasserdam – Overzicht toezeggingen wethouder
Datum : 12 december 2024, herziene versie
Afzender: : J.W. Verver
E-mail : jw.verver@alblasserdam.nl
Telefoon: : 06-26062346

Geachte Raadsleden,

Dinsdag 3 december jl. werd het onderhavige raadsvoorstel behandeld in de Commissie Grondzaken. In deze vergadering zijn door commissieleden diverse vragen gesteld dan wel verzoeken gedaan gesteld, waarop wethouder F. De Gier een aantal toezeggingen heeft gedaan. Hieronder zijn die voor de duidelijkheid opgesomd. Dit memo wordt ter informatie aan de raadsstukken toegevoegd.

- 1. Onderzoek effectiviteit parkeerplaatsen en ontsluiting via het kruispunt Polderstraat/Dam in de toekomst.*
Op grond van het gevoerde onderzoek naar parkeren dat ter onderbouwing van het plan is uitgevoerd wordt in de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners in het plangebied met 85 parkeerplaatsen voorzien in het openbaar gebied en op eigen terrein. Volgens het verkeerskundig onderzoek vindt er geen verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse van de kruising Polderstraat/Dam plaats. De wethouder zal er evenwel voor zorgdragen dat een half jaar nadat de woningen zijn opgeleverd wordt beoordeeld of die 85 parkeerplaatsen nog steeds aan die parkeerbehoefte voldoen, alsmede te kijken naar de verkeersdruk op betreffende ontsluiting. De Raad zal van de uitkomsten daarvan op de hoogte worden gesteld.
- 2. Participatie*
De gevoerde participatie wordt na onherroepelijk worden van het plan door initiatiefnemer en toekomstige bouwer voorgezet tot en met de bouwfase. Gelet op de driehoeksverhouding initiatiefnemer en toekomstige bouwer zal vanuit de gemeente een contactpersoon worden aangewezen, tot wie de bewoners zich kunnen wenden met vragen dan wel klachten. Deze toezeggingen zullen worden opgenomen in de nog met initiatiefnemer te sluiten allonge op de anterieure overeenkomst inzake de uitvoering.
- 3. Trillingshinder*
Overeenkomstig geldende wet- en regelgeving en normale bouwpraktijk dient een bouwer voordat deze met bouwwerkzaamheden aanvangt, waartoe ook al vooronderzoeken horen, 0-metingen uit te voeren bij woningen en andere opstallen in en omliggend aan het plangebied en tijdens de bouwwerkzaamheden dezen te monitoren op eventuele trillingsschade. Deze verplichting, met de aantekening dat deze voor rekening komt voor de ontwikkelaar, zal voor de duidelijkheid worden opgenomen in de nog met initiatiefnemer te sluiten allonge op de anterieure overeenkomst inzake de uitvoering.
- 4. Compensatie te kappen beschermde boom*
Voor de benodigde kap wordt door of namens initiatiefnemer bij de gemeente nog een kapvergunning aangevraagd. Hierbij zal een bomenplan moeten worden ingediend die uitgaat van een voldoende acceptabele natuurcompensatie. De compensatie zal worden gedaan in het plangebied. In de vergunningvoorschriften zal deze verplichting worden opgenomen. Daarbij zal deze verplichting ook worden opgenomen in de nog met initiatiefnemer te sluiten allonge op de anterieure overeenkomst inzake de uitvoering. Het bomenplan zal dan ter informatie met de gemeenteraad worden gedeeld.

5. *Bodemaspecten*

Huidige grondvervuiling in het plangebied wordt op kosten van de ontwikkelaar gereinigd. De op het terrein van Kortland aanwezige opslagtanks worden op kosten van de ontwikkelaar verwijderd en afgevoerd. Deze verplichting wordt voor de volledigheid in de allonge op de anterieure overeenkomst neergelegd.

6. *Woningen: betaalbare woningen, voorrang en anti-speculatiebepaling*

Het plan voorziet in de realisatie van 53 woningen. Hiervan zijn 20 sociale woningen. Daarvan zijn 12 sociale huurwoningen, die door Woonkracht 10 worden overgenomen en 8 sociale koopwoningen. Inwoners van de gemeente Alblasterdam krijgen bij start van de verkoop voorrang voor de koop van een woning. Ten aanzien van de sociale koopwoningen zal via een kettingbeding dan wel een kwalitatieve verplichting in de koopacten een anti-speculatiebepaling worden vastgelegd, waarmee bij de verkoop van die woningen rekening wordt gehouden. De verkoopprijs van deze woningen bedraagt hierbij maximaal de NHG-grens zoals deze gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp-besluit, behoudens de mogelijkheid tot inflatiecorrectie. Bij doorverkoop geldt dan dat de verkoopprijs maximaal mag stijgen met een bedrag conform inflatie/CPI of maximaal de dan geldende NHG-grens. Dit anti-speculatiebeding zal een langdurige periode betreffen. De gedachte is om hiervoor een periode van 25 jaar te hanteren. Voor zover niet al in het onderhavige plan begrepen worden al deze zaken neergelegd en daarmee geborgd in de met de ontwikkelaar vast te stellen allonge op de anterieure overeenkomst. Hierbij zal ook een zelfbewoningsplicht worden opgenomen, zodat de betreffende woningen niet worden aangekocht om vervolgens te worden verhuurd.

Ingekomen stuk (Brief Waterschap Rivierenland)

In deze brief geeft het waterschap uitdrukking van de wens dat de gemeente borgt dat voor de bouwwerkzaamheden een watervergunning wordt aangevraagd. Dit is enigszins ongebruikelijk aangezien de plicht watervergunningen aan te vragen dan wel meldingen te doen bij het waterschap geldt voor het gebruik van de gronden in de toekomst en de noodzaak voor de realisatie van de woningen waarvoor het onderhavige plan de grondslag geeft. Daarbij volgt deze plicht ook uit geldende wet- en regelgeving en wordt tevens geborgd in de nog te maken allonge voor de uitvoering. Toch is er een zorg bij het waterschap dat dit over het hoofd gezien wordt. Met het waterschap zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt. Hieraan zou bijvoorbeeld tegemoetgekomen kunnen worden door in de allonge aan de op te nemen algemene verplichting voor initiatiefnemer om voor de uitvoering van het plan alle benodigde vergunningen te verkrijgen, de watervergunning en watermelding expliciet als voorbeelden te vermelden.

7. *Ontvangstbevestigingen indieners van zienswijzen en verstrekking beantwoording van zienswijzen*

Niet alle indieners van zienswijzen hebben een ontvangstbevestiging van zienswijzen ontvangen. De reden hiervan is onder meer gelegen in het feit dat diverse zienswijzen niet op de in de kennisgeving aangewezen wijze zijn ingediend (bijvoorbeeld per e-mail ingediend dan wel per post direct gericht aan de Raad) terwijl de automatische documentatieprocessen van de gemeente hierop niet goed zijn ingericht. Hier zal door de gemeente Alblasterdam een optimalisatieslag worden geïnitieerd, in Drechtsteden-verband. De indieners van zienswijzen zijn allen uitgenodigd voor de zitting van de Commissie grondzaken van 3 december jl., op de gebruikelijke wijze per e-mail. Op het moment dat het plan door de gemeenteraad zal zijn vastgesteld, zullen de indieners van de zienswijzen onverwijld een afschrift van de beantwoording van de zienswijzen worden toegestuurd.

Hoogachtend, namens wethouder F. De Gier
J.W. Verver
Adviseur RO