

Raadsmemo

Onderwerp aanvullende informatie centrumontwikkelingen

Datum 20 februari 2014

Afzender Sj. J. Veerman

Tel.nr. (078) 770 6004

Emailadres s.veerman@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 toegezegd 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.

Voor zover van belang treft u nog de volgende korte toelichting aan.

U heeft verzocht om een feitenrelaas over de centrumontwikkelingen daarbij doelend op het Wipmolenterrein en het terrein Kerkstraat-Cornelis Smitstraat. Hierover zijn de volgende feiten bekend.

December 2008

Verzending vertrouwelijke raadsinformatiebrief. Onderwerp: verkoop voormalige Wipmolenlocatie aan Westwaard Wonen.

Januari 2009

Behandeling vertrouwelijke raadsinformatiebrief. Geen wensen en bedenkingen tegen verkoop aan Woonkracht10

Januari 2009

Garagebedrijf Bochanen aan de Plantageweg wordt door een brand verwoest.

November 2009

College-advisering over de verkoop. Mondelinge melding verkoop in commissie Grondgebied.en een vertrouwelijke raadsinformatiebrief over verkoop Wipmolencomplex.

December 2009

Ondertekening koopovereenkomst Wipmolencomplex. Artikel 8.2 van de overeenkomst luidt: *Koper is voornemens op delen van het verkochte I woningen en zoals door koper nader vast te stellen aanverwante infrastructuur te realiseren ten behoeve van een "woonzorgcomplex"(op algemene grondslag). Verkoper is ermee bekend dat Koper mogelijk gedeelten van het verkochte I zal verkopen en overdragen aan een projectontwikkelaar. Ten overvloede zij opgemerkt dat de in deze Overeenkomst vastgelegde voorwaarden tussen partijen, na voormelde eventuele overdracht van gedeelten van het verkochte I, volledig van kracht blijven.*

2010

In het collegeprogramma 2010-2014 wordt de “Plantageweglocatie” benoemd als herontwikkelmogelijkheid ter versterking van het centrum van Alblasserdam. Tevens zal worden onderzocht welke locaties in Alblasserdam geschikt zijn om een kerkgebouw te vestigen.

2010

Gemeentewerf verhuist van Cornelis Smitstraat naar Staalindustrieweg.

2011

Woonkracht10 heeft eerste contacten met het kerkgenootschap van de Gereformeerde Gemeente in Nederland, gevestigd aan de Kerkstraat, over mogelijke aankoop van de Oude Wipmolenlocatie.

Woonkracht 10 in gesprek met Bochanen over aankoop van de gronden.

Maart 2011

Woonkracht 10 schrijft brief aan college waarin zij aangeven de Bochanenlocatie in combinatie met de Gemeentewerf-locatie te willen herontwikkelen voor woningbouw en de Oude Wipmolenlocatie om een aantal redenen¹ als bouwlocatie op te geven. Doorslaggevend om de locatie Oude Wipmolen alsnog te willen verkopen is de overeenstemming met de gemeente omtrent een samenhangende locatieontwikkeling van de Bochanen-Gemeentewerf-locatie met als uitgangspunt het beoogde woonzorgprogramma van de Wipmolenlocatie (overheveling). Als de Bochanenlocatie met kwaliteit ontwikkeld kan worden dan is WK10 bereid de Wipmolenlocatie op te geven.

Mei 2011

Gemeenteraad neemt voorbereidingsbesluit voor het terrein Kerkstraat-Cornelis Smitstraat

Juni 2011

Raadsinformatiebrief locatieontwikkeling Kerkstraat-Cornelis Smitstraat inclusief brief Woonkracht10 (maart 2011). Deze brief is voor de volledigheid nogmaals bijgesloten.

December 2011

Vaststelling van Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat als richting en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Woonkracht10 is, vanuit de gedachte dat zij interesse in het gebied hebben, meegenomen in de totstandkoming van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Bijlage: Brief Woonkracht10, gedateerd 21 maart 2011

¹ De structuur van de ondergrond kan alleen met extra funderingsmaatregelen geschikt gemaakt worden en er is onzekerheid of alle grondposities in Alblasserdam bebouwd kunnen worden bij een herprioritering in Drechtstedelijk verband. Daarnaast moeten corporaties als gevolg van rijksbeleid scherpe keuzes maken waar geïnvesteerd wordt.

Bezoekadres
Burg. de Bruinelaan 97
3331 AC Zwijndrecht

Internet
www.woonkracht10.nl

E-mail
info@woonkracht10.nl

Postadres
Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht

**WOON
KRACHT
10**

Telefoon
(078) 620 20 00

Bank
28 50 38 133

BTW nr.
8206.37.506.B.01

KvK nr.
23060266



MPGAD2011032213320307

GAD 22.03.2011 0307

Aan het college van burgemeester
en wethouders van Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Onderwerp

Locatieontwikkeling Oude Wipmolen
- Bochanen/Gemeentewerf

Referentie

JGR/MBE

Datum

21 maart 2011

Geacht college,

In de afgelopen maanden hebben wij meerdere malen overleg gevoerd met een delegatie van uw college omtrent de locatieontwikkeling Oude Wipmolen, respectievelijk locatie Bochanen/Gemeentewerf en hun onderlinge relatie. Die overleggen hebben tot gezamenlijke conclusies geleid, die wij in deze brief willen bevestigen.

Locatie Oude Wipmolen

Zoals u weet, willen wij graag gehoor geven aan de vraag van zowel de gemeente als uit de lokale samenleving om zorgwoningen te bouwen. Het past ook goed in onze volkshuisvestelijke doelstelling dergelijke woningen te ontwikkelen en te verhuren. De Wipmolenlocatie is een prachtige locatie hiervoor. Met die intentie hebben wij in 2009, toen nog als Westwaard Wonen, de grond verworven.

De volgende, met elkaar samenhangende, redenen zijn voor ons de grond om deze locatie alsnog aan een derde te willen verkopen:

- Ruimtelijk is de locatie zeer geschikt voor (gestapelde) zorgwoningen, maar de structuur van de ondergrond kan alleen met extra funderingsmaatregelen geschikt worden gemaakt.
- Er is onzekerheid of alle grondposities in Alblasserdam bebouwd kunnen worden nu er, zo zijn wij door uw college geïnformeerd, in regionaal verband gepleit wordt voor herprioritering van alle woningbouwopgaven ten gunste van de grote VINEX-locaties in de regio.
- Corporaties moeten door het rijksbeleid nog scherper zijn in de keuzes waar nog wel en waar niet geïnvesteerd wordt.

Doorslaggevend om de locatie Oude Wipmolen alsnog te willen verkopen, is de overeenstemming met u als college omtrent de samenhangende locatieontwikkeling van de Bochanen/Gemeentewerf-locatie.

Onderwerp

Locatieontwikkeling Oude Wipmolen –
Bochanen/Gemeentewerf

Referentie

JGR/MBE

De tijd dat we én de Oude Wipmolen én de Bochanen/Gemeentewerf-locatie tegelijkertijd kunnen ontwikkelen is, gezien de bovenstaande redenen, ook voor onze corporatie niet meer aan de orde. Als wij de Bochanen/Gemeentewerf-locatie met kwaliteit kunnen ontwikkelen, zijn wij bereid de Oude Wipmolenlocatie op te geven.

Ontwikkelcondities Bochanen/Gemeentewerf-locatie

Overeenstemming met uw college wat betreft de ontwikkelcondities van de Bochanen/Gemeentewerf-locatie is voor ons cruciaal en daarmee randvoorwaardelijk voor het kunnen opgeven van de Oude Wipmolen-locatie. Ten aanzien van die ontwikkelcondities hebben wij in de genoemde overleggen ook op hoofdlijnen overeenstemming bereikt:

1. *Overhevelen van gepland woningbouwprogramma*

Voor de Wipmolen-locatie is een gemengd programma (sociaal en niet-sociaal) voorzien van tussen de 50–70 woningen, specifiek bedoeld voor wonen met zorg. Vanuit volkshuisvestelijk belang én de geloofwaardigheid van de locatieontwikkeling is het cruciaal om in ieder geval een deel van dit woon-zorg-programma ook op de Bochanen-locatie te programmeren. Het aantal woningen zal minder zijn dan de range van 50-70 en zal op basis van de gezamenlijk tussen gemeente en Woonkracht10 te ontwikkelen gebiedsvisie worden bepaald.

2. *Definitieve overeenstemming familie Bochanen omtrent verkoop*

De Bochanen-locatie is kwalitatief alleen goed in samenhang met de Gemeentewerf-locatie te ontwikkelen. Sterker nog, dit gegeven is de basis geweest dat het college in 2009 al met het toenmalige Westwaard Wonen afspraken heeft gemaakt omtrent de verwerving door Westwaard Wonen van de Bochanen-locatie.

Er is overeenstemming op hoofdlijnen met de familie Bochanen. In deze overeenkomst is de gezamenlijke ontwikkeling van de Bochanen en Gemeentewerf-locatie als noodzakelijke voorwaarde opgenomen.

3. *PALT-condities*

Op het plandeel Gemeentewerf zal Woonkracht10 alleen sociale woningbouw ontwikkelen (binnen het totaalprogramma zoals gedefinieerd onder punt 1). De ontwikkelcondities (ten aanzien van grondprijs, geen grex-wet kostenverhaal, samenwerking en verantwoordelijkheidsverdeling) vallen dan ook onder het PALT-afsprakenkader dat door zowel Woonkracht10 als de gemeente Alblasserdam is overeengekomen.

Onderwerp

Locatieontwikkeling Oude Wipmolen –
Bochanen/Gemeentewerf

Referentie

JGR/MBE

4. Passend ruimtelijk-planologisch kader/bouwtitel

Conform het PALT-afsprakenkader is het noodzakelijk dat Woonkracht10 een onherroepelijke bouwtitel verkrijgt. Dit betreft het totale plangebied waarvoor gemeente en Woonkracht10 gezamenlijk een gebiedsvisie zullen opstellen. De uitkomsten van deze gebiedsvisie leiden tot een passend ruimtelijk-planologisch kader en een daarop gebaseerde onherroepelijke bouwtitel.

5. Samenwerking

Afgesproken is om een gezamenlijke projectorganisatie in te richten met zowel een stuurgroep (bestuurlijk commitment) als projectgroep (werkorganisaties). De eerste opdracht van deze projectorganisatie is om, binnen de hierboven benoemde ontwikkelcondities, te komen tot een meer gedetailleerde gebiedsvisie.

Verkoopvoorwaarden Oude Wipmolen-locatie aan een derde

Om de ontwikkellocatie Oude Wipmolen op te geven voor de Bochanen/Gemeentewerf-locatie is overeenstemming met een derde nodig over de grondverkoop.

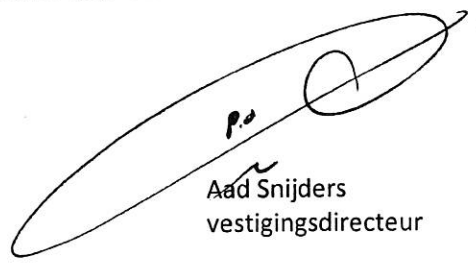
Wij zijn, zowel rechtstreeks vanuit het kerkgenootschap als vanuit uw college, bekend met de belangstelling van de Gereformeerde Gemeente voor de bouw van een kerk op de voormalige Wipmolen-locatie. Wij zullen het overleg met de kerk aangaan. Onze verkoopvoorwaarden zijn gebaseerd op het principe dat we de integrale kosten van aankoop en aangegane verplichtingen 1-op-1 aan de kerk zullen doorgeven. Ten aanzien van die verplichtingen hebben we op voorhand een uitzondering gemaakt. De ontwikkelafspraken tussen Westwaard Wonen (nu Woonkracht10) en u als gemeente omtrent o.a. planschade (50/50 verdeling) en risico grondsanering en archeologie op de Oude Wipmolen-locatie worden niet doorgegeven aan de kerk. Deze risico's en daarvoor gepleegde reserveringen in uw gemeentelijke grondexploitatie vervallen dan eveneens.

Tot slot

Middels deze brief hopen wij de noodzakelijke helderheid te hebben geboden omtrent de toekomst van twee voor onze gemeenschap zeer belangrijke locaties. Wij hopen dat u de inhoud van deze brief en de daarin beschreven afspraken aan ons wilt bevestigen. Vervolgens kunnen we in gezamenlijkheid verder invulling geven aan deze afspraken.

Met vriendelijke groet,


Jaap de Gruijter
bestuurder


Aad Snijders
vestigingsdirecteur