

Raadsvoorstel

Vergadering	: Nader te bepalen
Nummer	: Raad
Datum voorstel	: 12 november 2014
Portefeuillehouder	: D. Zandvliet
Primaathouder	: M.M. Soeteman (078) 770 4276 mm.soeteman@dordrecht.nl
Onderwerp	: Afwijken van het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan Lint Vinkenvolder voor wat betreft de voormalige ASVZ-locatie, zodat de verplaatsing van woonwagens van de Staalindustrieweg mogelijk wordt.
Soort voorstel	: Going-concern

Samenvatting:

De locatie van de woonwagens aan de Staalindustrieweg moet uiterlijk per 1 januari 2019 ontmanteld zijn. Om dit te bereiken hebben afgelopen jaren de voorbereidingen hiervoor plaats gevonden. Nu kan worden gestart worden met de uitvoering van de te realiseren woonwagenvoningen aan de Lint Vinkenvolderweg. Voor de realisatie van tien standplaatsen aan de Lint Vinkenvolderweg en de verhuizing van de gezinnen kunnen de verdere voorbereidingen in gang worden gezet. In dit raadsvoorstel gevraagd om een besluit te nemen tot afwijking van de welstandsparagraaf Lint Vinkenvolderweg zodat de verplaatsing van woonwagens van de Staalindustrieweg mogelijk wordt.

Voorstel:

1. Besluit tot afwijking van de welstandsparagraaf Lint Vinkenvolder voor wat betreft de voormalige ASVZ-locatie, zodat verplaatsing van de huidige woonwagens vanaf de Staalindustrieweg mogelijk wordt.

1. Wat is de aanleiding?

Op 30 oktober 2012 is door de Raad de definitieve keuze gemaakt voor de herontwikkelingslocaties Lint Vinkenvolderweg en 2^e linie Lint Vinkenvolderweg (voormalige ASVZ-locatie). Met de zestien gezinnen is veelvuldig overleg gevoerd met als resultaat dat zes hoofdbewoners bereid zijn te verhuizen naar een stenen woonwagenvoning aan de Lint Vinkenvolderweg en tien gezinnen in aanmerking willen komen voor een standplaats in de 2^e linie Lint Vinkenvolderweg. De realisatie van de zes tot acht stenen woonwagenvoningen past binnen het vigerende bestemmingsplan zodat gestart kan worden met de uitvoering. Voor de tien te realiseren standplaatsen is onderzocht of deze ingepast kunnen worden binnen het bestemmingsplan en het hier aan gekoppelde beeldkwaliteitsplan.

2. Wat willen we bereiken?

De centrale doelstelling is de ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Staalindustrieweg uiterlijk per 1 januari 2019. Dit betekent de herhuisvesting van zestien gezinnen.

Om dit doel te bereiken, is het traject opgesplitst in drie afzonderlijke deelprojecten die onafscheidelijk verbonden zijn;

- A. een woonlocatie met stenen woonwagenwoningen aan de Lint Vinkenvolderweg;
- B. de realisatie van een woonwagenlocatie in de 2^e linie Lint Vinkenvolderweg;
- C. de herhuisvesting van de zes thans gesitueerde bedrijven.

3. Voorgaande besluitvorming

In de besluitvorming door de gemeenteraad zijn de uitgangspunten voor de ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Staalindustrieweg vastgelegd:

1. 8 juli 2014 Raadsbesluit - kredietaanvraag bouw woningen en onderzoek ASVZ terrein
De raad stemt in met de kredietaanvraag en herformuleert de te bereiken doelstellingen ten aanzien van de ontmanteling van de Staalindustrieweg.
2. 30 oktober 2012 Raadsbesluit – vaststellen herontwikkelingslocaties
De Raad stelt het Lint Vinkenvolderweg en de 2^e Linie Lint Vinkenvolderweg vast voor de ontwikkelingen van zes tot acht woonwagenwoningen en acht tot tien standplaatsen.

4. Wat gaan we daarvoor doen?

Om de ontmanteling van de woonwagenlocatie zo snel mogelijk in gang te kunnen zetten, is gestart met het bouwrijpmaken van de ondergrond voor de bouw van zes stenen woonwagenwoningen. Tegelijkertijd wordt een nadere uitwerking gemaakt voor de mogelijkheden van de te realiseren standplaatsen. Hierbij is gebleken dat het vigerende beeldkwaliteitsplan dat geldt voor de voormalige ASVZ-locatie de plaatsing van de huidige woonwagens aan de Staalindustrieweg onmogelijk maakt.

Locatie standplaatsen

Op het zuidelijk gelegen deel van projectgebied Lint Vinkenvolder ligt tussen het gebied van de manege en de sportvelden het perceel waar de nieuwe standplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden. Het betreft de voormalige ASVZ locatie, welke ontwikkeling niet is doorgegaan. De locatie wordt 2^e linie Lint Vinkenvolder genoemd. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door vrije kavels in particulier opdrachtgeverschap. Door de raad is in 2012 besloten deze locatie aan te wijzen als locatie voor de realisatie van tien standplaatsen. Deze locatie moet een nog een straatnaam krijgen.

Bestemmingsplan/welstandsparagraaf

Als woonlocatie past de ontwikkeling binnen het vigerende bestemmingsplan. De woonwagens passen echter niet binnen de welstandsparagraaf, wat een integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De welstandparagraaf is in het bestemmingsplan integraal opgenomen. Het doel van deze welstandsparagraaf is dat samenhang blijft bestaan in het gebied met de ontwikkeling van de nieuwbouw. Daarom zijn ontwerpregels voor de architectuur vastgesteld die ervoor zorgen dat er samenhang ontstaat en binnen dat samenhangende totaalbeeld er voldoende variatie behouden blijft. Hierbij worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- I. Kavels aan het Lint Vinkenvolder
- II. Kavels (voormalig) ASVZ 2^e linie
- III. Kavels sociaal 2^e linie

De toekomstige woonwagenlocatie valt onder de kavel (voormalig) ASVZ 2^e linie. Dit gebied was bedoeld voor de ontwikkeling van een wooncomplex voor verstandelijk gehandicapten en de

welstandsparagraaf voor dit deelgebied is hierop specifiek ingericht. Deze ontwikkeling is op deze locatie is niet doorggegaan en is vervolgens door de gemeenteraad aangewezen als beoogde locatie voor de tien standplaatsen, waarmee de functie is gewijzigd.

Inhoud welstandsparagraaf

Het doel van de welstandsparagraaf is als volgt geformuleerd:

- behouden en versterken van de relatie tussen het lint en het achterland
- de individuele gebouwen vormen een samenhangend ensemble van gebouwen
- een doeltreffende positionering; een slimme, efficiënte verkaveling passend bij de locatie en de vraag

Om dit te bereiken is de kavel opgesplitst in twee percelen en worden deze gescheiden en omringd met water. Voor de kavels zijn regels voor de situering opgesteld, hoofdvormen, gevelaanzichten en materialisering.

Getracht is bij de inrichting van de nieuwe woonwagenlocatie zoveel mogelijk de regels van de situering te voldoen. Een groot aantal van deze regels zijn te specifiek gericht op de ASVZ ontwikkeling, waardoor hieraan niet voldaan kan worden. De woonwagens kunnen wel voldoen aan de gestelde eisen voor de openbare ruimte.

Opties voor oplossing strijdigheid welstandsparagraaf

Om de strijdigheid met de welstandsparagraaf op te lossen is een aantal opties mogelijk waarbij de laatste optie (4) als voorgesteld besluit nu aan de gemeenteraad wordt voorgelegd:

1. Optie: het bestemmingsplan zou gewijzigd kunnen worden middels een planologische procedure. Een procedure is echter niet gewenst vanwege de lange doorlooptijd.

Vanwege de specifieke indeling gericht op zorg (destijds gebaseerd op het voormalige plan ASVZ) bestaat de locatie uit meerdere gebouwen waar met de invulling van standplaatsen ook aan wordt voldaan. Ook de indeling van het gebied wijzigt niet met de komst van de standplaatsen.

2. Optie: Een eventuele mogelijkheid zou kunnen zijn de woonwagens fysiek in te passen in het huidige beeldkwaliteitplan. Bij geen van de wagens is dit volledig mogelijk. Bij een aantal woonwagens zou een aanpassing gedaan kunnen worden die de eisen van het beeldkwaliteitplan benaderen. Deze aanpassingen kosten naar schatting gemiddeld €25.000 per woonwagen en kunnen niet door de eigenaren bekostigd worden. Bij sommige woonwagens is aanpassing in zijn geheel niet mogelijk wegens de huidige bouwwijze.

Conclusie: met aanpassing kan voor de woonwagenlocatie nog steeds niet voldaan worden aan het beeldkwaliteitplan. Bovendien is deze optie kostbaar: als woonwagens moeten worden aangepast binnen de beeldkwaliteit, dan zullen de kosten voor de gemeente zo'n € 250.000 bedragen.

3. Optie: Nieuwe wagens zouden kunnen worden aangeschaft die passen binnen de welstandsparagraaf. De kosten hiervoor bedragen ca. 150.000 euro per wagen. De bewoners zijn financieel niet in staat dit zelf te betalen. De gemeente zou de wagens kunnen aankopen en deze via een woningcorporatie kunnen verhuren.

Vanwege beperkt inkomen is het niet voor alle bewoners haalbaar een huur van ca. 600 euro te voldoen voor de wagen. Daarnaast moet in dat geval ook nog de huur van de standplaatsen worden voldaan. Deze bedraagt maximaal 270 euro. Deze oplossing is voor de bewoners financieel niet haalbaar.

4. Optie (advies): Op 30 juli 2012 heeft de gemeenteraad besloten dat deze voormalige ASVZ-locatie locatie bestemd wordt voor woonwagenstandplaatsen. Omdat het ASVZ komen te vervallen en er nu een andere ontwikkeling op deze locatie zal plaatsvinden, wordt geadviseerd de welstandsparagraaf te laten vervallen. De welstandsparagraaf is

destijds opgesteld vanuit een andere visie c.q. ontwikkeling, namelijk de realisatie van zorggebouwen voor de ASVZ. Wel wordt aanbevolen om het bestemmingsplan te zijner tijd, bijvoorbeeld bij een actualisatie, aan te passen aan de bestemming van de woonwagenstandplaatsen en een plan op te stellen voor het beheer en onderhoud van de locatie.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met het afwijken van de regels van de welstandsparagraaf die gelden voor het deelgebied van de voormalige ASVZ locatie zodat de verplaatsing van de huidige woonwagens van de Staalindustrieweg mogelijk wordt.

Binnen het ontwerp kan wel worden gezorgd voor het optimaliseren van de beoogde doelen. De situering zoals beoogd in de welstandsparagraaf kan gehandhaafd blijven en in het ontwerp wordt rekening gehouden met een groenvulling rondom de locatie. Om de woonwagens grotendeels aan het zicht te onttrekken, kan een soortgelijke geluiddempende afscheiding van 2,50 meter hoogte worden geplaatst zoals ook bij de woonwagenlocatie aan de Waalsingel is gerealiseerd. Deze afscheiding wordt aan de zichtzijde (buitenkant) begroeid met heder helix waarvoor ook klein blijvende boompjes worden geplaatst. Voor meer impressies wordt u verwezen naar de bijgevoegde memo over de beeldkwaliteit.





5. Wat mag het kosten?

Aan de keuze voor optie 4 zijn geen kosten verbonden. Het college werkt hiermee tevens binnen de eerder door de gemeenteraad gestelde kaders uit het raadsbesluit van 30 oktober 2012.

6. Communicatie en inspraak

Betrokken woonwageneigenaren worden via brieven, nieuwsbrieven, persoonlijke gesprekken en via tussenkomst van het bestuur van de Stichting Staalindustrieweg Alblasterdam als periodiek gesprekspartner van de stuurgroep op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Met alle bewoners worden daarnaast individuele gesprekken gepland inzake de verhuisovereenkomsten.

De communicatie met de omwonenden aan de Vinkenveldweg (voor beide aangewezen locaties) moet worden opgestart over de actuele ontwikkelingen. Het eerste moment hiervoor is voorafgaand aan de besluitvorming van de gemeenteraad over dit voorstel.

De gemeenteraad wordt bij mijlpalen of belangrijke ontwikkelingen geïnformeerd door middel van een raadsmemo of raadsinformatiebrief.

7. Bedrijfsvoeringsaspecten

Niet van toepassing.

8. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Memo Beeldkwaliteitsplan versus huidige woonwagens Staalindustrieweg

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

burgemeester

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 2014 met betrekking tot plaatsing van woonwagens vanaf de Staalindustrieweg op de voormalige ASVZ-locatie in het gebied Lint Vinkenspolderweg

B E S L U I T:

In te stemmen met het voorstel om af te wijken van de welstandsparagraaf / het beeldkwaliteitsplan Lint Vinkenspolderweg voor wat betreft de voormalige ASVZ-locatie, zodat plaatsing van de huidige woonwagens vanaf de Staalindustrieweg mogelijk wordt.

Alblasserdam, 16 december 2014,
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter