

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Project Hof en Singel, bouwplan fase 2	
Aanleiding	: Aanpassen van plannen	
Datum	: 24 november 2014	
Doel	: het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: P.J. Verheij (078) 770 6003	p.j.verheij@alblasserdam.nl
Primaathouder	: G.J. Voerman (078) 770 6061	g.j.voerman@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Door projectontwikkelaar Herkon is een aangepast plan opgesteld voor Hof en Singel fase 2, het plandeel achter het nieuwe zwembad. (De makelaar noemt dit plandeel overigens fase 3). Om meer zekerheid te krijgen over de afname van de woningen heeft Herkon bij potentiële kopers geïnventariseerd waar behoefte aan is. Herkon wil dit plan in de verkoop zetten met het voorbehoud dat een omgevingsvergunning wordt verstrekt. Over het aangepaste plan willen wij u in deze brief informeren.

Op 14 oktober 2010 zijn de gemeente Alblasserdam en Herkon B.V. een koop- en realiseringsovereenkomst aangegaan over de realisatie van het plan Hof en Singel. De overeenkomst is gewijzigd in een aanvullende overeenkomst d.d. 26 maart 2012. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over:

- het plan (**bijlage 1**);
- de realisatie van de woningen en de woonomgeving op kosten en risico van de ontwikkelaar;
- de grondopbrengst voor de gemeente.

Deze afspraken vormen de basis voor de uitvoering van het project.

Een deel van het project is inmiddels gerealiseerd of vergaand in voorbereiding. Fase 1A en het grootste deel van de openbare ruimte is gerealiseerd. Voor plandeel 1B is er een onherroepelijke omgevingsvergunning en voor plandeel 1C wordt een uitgebreide planprocedure gevolgd. Het vergunde plan voor 1C ligt nog tot 18 december ter inzage. Planfase 1D zal worden opgepakt na fase 2.

In het coalitieakkoord en in de samenlevingsagenda is afgesproken om bewoners en toekomstige bewoners maximaal te betrekken bij de vormgeving van het plan en om prioriteit te geven aan de uitvoering van woningbouwprojecten. Samenlevingsagenda: *"De uitvoering van de afgesproken bouwprogrammering heeft onze prioriteit. Hierbij voeren wij regie op de beeldkwaliteit en laten we het initiatief voor de uitvoering aan marktpartijen over. We gaan een woningbouwproject met ca. 70 woningen gefaseerd realiseren op de locatie van de voormalige LTS en het zwembad. We maken het project Hof en Singel af met Herkon bv. Ten aanzien van de programmering en inrichting van het plan zijn we flexibel om aansluiting te vinden bij de vraag in de woningmarkt. Met Herkon bv zijn overeenkomsten gesloten over de realisatie van de woningbouw en de aanleg van de openbare ruimte."*

Projectontwikkelaar Herkon heeft voor fase 2 het initiatief genomen om bij potentiële kopers te peilen welke woningtypen in de markt kansrijk zullen zijn. Herkon heeft op basis van deze keuzen en van de afspraken met ons in de overeenkomst een aangepast stedenbouwkundig plan (**bijlage 2**) opgesteld. Wij kunnen onder voorbehoud van de resultaten van het overleg met omwonenden en de verlening van de omgevingsvergunning instemmen met de planwijziging voor fase 2.

Uit de marktinventarisatie van de ontwikkelaar blijkt er vraag te zijn naar middeldure en goedkopere eengezinswoningen en ook naar seniorenwoningen met een fors woningprogramma op de begane grond. Met het stedenbouwkundig plan uit de overeenkomst als uitgangspunt is het plan voor fase 2 verder uitgewerkt.

1. Doordat er middeldure woningen zijn omgezet in woningen in een goedkoper segment is het aantal woningen toegenomen van 16 naar 20.
2. Oud programma met v.o.n. prijzen: 3 "tweekappers" (ca. € 400.000) en 13 eengezinswoningen (€ 250.000 - € 275.000); Gewijzigd programma met v.o.n. prijzen: 4 flexwoningen (gelijkvloers programma, € 270.000 - € 280.000), 9 rijwoningen (€ 230.000 - € 250.000) en 7 compacte rijwoningen (ca. € 185.000).
3. De watergang in het plan vervalt ook voor planfase 2. Met het Waterschap Rivierenland is besproken dat de watergang voor de waterberging niet nodig is en dat er in verband met de waterkwaliteit geen behoefte is aan doodlopende watergangen. In het plan van het zwembad en het daarvoor vastgestelde uitwerkingplan is de watergang al eerder vervallen. Stedenbouwkundig gezien is het water geen structurerend element meer. Dit is de reden om het water in fase 2 om te zetten in groen.
4. Contractueel was afgesproken dat de ontwikkelaar zorg draagt voor eventuele verplaatsing van de Gsm-mast van KPN. Gedacht werd aan verplaatsing naar / op het zwembadcomplex. Dit bleek binnen de technische randvoorwaarden voor het zwembad niet mogelijk. Medewerking van KPN, die ook eigenaar is van de grond van de zendmast, is nodig voor verplaatsing. KPN is daarover meerdere malen door de ontwikkelaar benaderd. KPN is niet bereid gebleken om aan te geven onder welke condities de mast verplaatst kan worden. Een verdere discussie over een eventuele nieuwe plek is niet opportuun. Gelet op het feit dat er binnen het plangebied geen goede plek voor de mast voorhanden is, de meerkosten, de onzekerheid over de medewerking van KPN en de tijd die nodig is om met hen tot overeenstemming te komen, wordt de mast in dit plan op de bestaande plek gehandhaafd.
5. Het niet verplaatsen van de Gsm-mast heeft gevolgen voor het plan. De geplande speelplek wordt verschoven en kleiner, waardoor de invulling als trapveld niet meer mogelijk is. In de planfase wordt een grotere groenvoorziening toegevoegd waarbinnen aanvullend plaatsing van speeltoestellen mogelijk is. Dit moet met de buurt worden besproken in het kader van de hele planaanpassing. Over de concrete invulling van de speelplek zal eerst met omwonenden worden overlegd alvorens voorstellen te doen.
6. Door de architect zijn parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Het totale plan Hof en Singel voorziet na aanpassing in voldoende parkeerplaatsen.

Dit plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een versoering ten opzichte van de oorspronkelijke ambitie. Gelet op de huidige marktontwikkeling en de wijze waarop de aansluiting met de haalbaarheid is gevonden kunnen we - alle overwegende - met de voorgestelde planwijziging instemmen.

Financiële aspecten

Door de gekozen werkwijze wordt de kans op realisatie van het plan aanzienlijk vergroot en wordt meer zekerheid geboden over het binnen afzienbare tijd realiseren van de grondprijs voor de gemeente. Voor fase 2 was door uw raad tot nu toe geen grondexploitatie vastgesteld. In een afzonderlijk raadsvoorstel wordt u voorgesteld de grondexploitatie voor Hof en Singel fase 1 en 2 overeenkomstig de overeenkomst met Herkon vast te stellen.

Juridische aspecten

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend moet een planologische procedure worden doorlopen. Daarbij worden omwonenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te brengen. Voor deze procedure is ten minste een half jaar procedure tijd nodig vanaf het moment van het verzoek om een omgevingsvergunning.

Communicatie en inspraak

Herkon heeft het initiatief genomen in het proces om te komen tot een marktconform woningaanbod. Om daarover meer zekerheid te krijgen heeft Herkon besloten de verkoop van de woningen 29 november a.s. te starten. Duidelijk is dat de ontwikkelaar het signaal van de gemeente om het traject met de kopers voortvarend in te zetten goed heeft opgepakt. Voor ons is het van belang dat voor de start van de verkoop, behalve aan de kopers ook informatie wordt verstrekt aan omwonenden. Duidelijk moet zijn welke status het plan heeft: er moet nog een planologische procedure worden doorlopen voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. De bewoners kennen wel het plan dat behoort bij de overeenkomst (bijlage 1). Hierover is met hen uitgebreid gesproken voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst met Herkon. Wij hebben omwonenden gelijktijdig met het verzenden van deze brief schriftelijk geïnformeerd over een informatiebijeenkomst op 3 december.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

burgemeester

Bijlagen:

1. Het stedenbouwkundig plan behorend bij de koop- en realiseringsovereenkomst 2010
2. situatie 1B en 1C (26 september 2013)
3. Het gewijzigde plan 2^e fase van Herkon 2014