

Collegeadvies

06 oktober 2014

Datum B&W:	Agendapunt:
Portefeuillehouder: A. Kraijo	Primaathouder: Mw. ir. E.C. Bleeker-Brouwer
Akkoordstuk	Collegeprogramma: Ja
Stuk: Openbaar	Bestuurlijke planner: Ja
Besluit : Openbaar	

Afgestemd met:	N.v.t.	Ja
Financieel	x	
Juridisch	x	
Communicatie	x	
Overige afdelingen		x

	Akkoord
Afdelingshoofd	S. van Eck
Concerncontroller	

	Akkoord	Bespreken m.b.t. de volgende punten
Burgemeester		
Wethouder Kraijo		
Wethouder Verheij		
Wethouder Zandvliet		
Secretaris		

Onderwerp:

Uitspraak derde principeverzoek bouwplannen Woonkracht 10 aan de Parallelweg (fase 1 en 2)

Voorstel:

- 1) Het derde principeverzoek van Woonkracht10 betreffende de bouwplannen fase 1 t/m 2 aan de Parallelweg te Alblasserdam positief te beoordelen onder voorbehoud van uitwerkingspunten.
- 2) Eisen te stellen aan de uitwerking van de bouwplannen fase 1 en 2 zoals beschreven in bijlage 3 ten behoeve van in behandeling te nemen bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning.
- 3) De punten uit dictum 1 en 2 met bijgaande brief (bijlage 3) aan Woonkracht 10 over te brengen.

Collegebesluit:

Samenvatting:

Woonkracht 10 heeft een aangepast principeverzoek ingediend ten behoeve van de bouwplannen fase 1 en 2 aan de Parallelweg. Deze plannen zijn ambtelijk beoordeeld. Fase 1 en 2 worden wisselend beoordeeld, voornaamste knelpunten zijn van verkeerskundige, stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Positief is dat in deze economische tijden een bouwinitiatief ontstaat dat bijdraagt aan de sociaal-maatschappelijke doelstellingen. Een en ander vraagt om een bestuurlijke afweging. Met Woonkracht 10 zijn de inhoudelijke opmerkingen reeds besproken. Zij hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de opmerkingen.

1. Wat is de aanleiding?

Woonkracht 10 heeft verzocht om een positieve uitspraak over het aangepaste voorlopig ontwerp voor bouwplannen aan de Parallelweg (fase 1 en 2). NB Fase 3 betreft de plannen voor Dok 11+; deze zijn minder ver uitgewerkt en worden u over enige tijd separaat aangeboden.

Op 15 oktober 2013 deed het college ook een uitspraak over bouwplannen voor fase 1 en 2 (akkoord met uitwerkingseisen).

In de tussentijd is het Woonkracht 10 gebleken dat het verleggen van kabels en leidingen hen financieel boven de macht gaat. Daarnaast kregen zij de naar beneden bijgestelde parkeereis in het plan niet gerealiseerd.

Woonkracht 10 paste de plannen aan en legt ze opnieuw voor aan de gemeente. De plannen zijn vakinhoudelijk beoordeeld door RMO en BR. Aan u wordt advies uitgebracht over een besluit op het principeverzoek. Op basis hiervan zal woonkracht 10 de bouwplannen verder uitwerken en voor fase 1 en 2 op korte termijn een bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning indienen zodat gestart kan worden met de bouw in kwartaal 1 van 2015.

2. Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect

De aan deze bouwplannen gerelateerde Fase 3 bevat uitbreiding van Dok 11, ontwikkeling van een innovatieve voorziening op het snijvlak tussen zorg en welzijn en 22 (gerelateerde) zorgwoningen. De realisatie is van belang in het kader van de decentralisaties AWBZ, Jeugd en Participatiewet. Met name voor AWBZ en jeugd geldt dat zorg en ondersteuning dichterbij de burger georganiseerd dient te worden.

De gerelateerde zorgwoningen betekenen een introductie van een nieuw woon-zorgconcept in onze gemeente, dat bijdraagt aan de diversificatie van het woonbestand en de keuzevrijheid van onze burgers vergroot. De lokale invulling en uitwerking van deze bouwopgave past binnen de kaders van de regionale woonvisie Spetterend Wonen in de Drechtsteden/2 en de nota Wonen Alblasserdam 2012.

Het realiseren van gedifferentieerde woningbouw kan bijdragen aan de doorstroming in deze wijk. Bovendien is bekend dat de ouderen die nu in de omgeving wonen graag naar een appartement gaan waar ze ook de nodige zorg kunnen krijgen.

Daarnaast staan we een goede ruimtelijke ordening voor die ervoor zorgt dat Alblasserdam prettig blijft om te wonen, goed functioneert en tegen de tand des tijds is opgewassen

Woonkracht 10 heeft aangegeven dat de haalbaarheid van fase 1 en 2 de haalbaarheid van fase 3 beïnvloedt. Wanneer fase I en II financieel niet haalbaar voor hen is, kan Fase III niet gebouwd worden. Dat betekent dat er in hoge dichtheid gebouwd moet worden wil de ontwikkeling haalbaar zijn.

Relatie samenlevingsagenda, begroting, eerdere besluitvorming, etc.

Voor de wijze waarop de uitbreiding vorm krijgt wordt vanzelfsprekend gekeken naar de doelstellingen uit de Samenlevingsagenda en het Wmo Beleidsplan. De uitbreiding van Dok11 moet zich richten op preventie en een verbinding tussen zorg en welzijn. Anders gezegd: de uitbreiding van Dok 11 moet het mogelijk maken dat zorg dichterbij huis wordt aangeboden en dat het beroep op zwaardere en duurdere vormen van zorg wordt beperkt. Om te komen tot een uitbreiding van Dok11 is op 18 juli 2013 een samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht 10 gesloten.

In 2008 is de grond voor een bedrag van € 500.000 aan toenmalig WestWaard Wonen verkocht. In de bijlagen van de akte van levering staat opgenomen dat Westwaard Wonen de percelen wenst te ontwikkelen voor woondoeleinden en / of maatschappelijk vastgoed en dat de eventueel voorkomende openbare ruimte in het plan om niet wordt teruggeleverd aan de gemeente.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering (inclusief planning)

Woonkracht 10 heeft een principeverzoek ingediend voor de bouwplannen fase 1 en 2 (bijlage 1). Deze stap is nodig omdat de bouwplannen niet binnen het bestemmingsplan passen.

Dit principeverzoek is beoordeeld, de conclusies daarvan worden in dit voorstel aan u voorgelegd. Het vervolg is dat Woonkracht 10 voor de fases 1 en 2 een bestemmingsplan kan indienen, dat in procedure wordt genomen en op basis waarvan zij een aanvraag omgevingsvergunning kunnen doen, ten einde de bouw te starten van fase 1 in kwartaal 1 van 2015 (op de grond van fase 2 staat nog een in gebruik zijnde gymzaal).

De bouwplannen zijn door de verschillende interne vakspecialisten beoordeeld binnen de kaders van de samenwerkingsovereenkomst, de daarin gestelde uitgangspunten, de huidige beleidskaders en de eigen vakexpertise.

De meeste vakspecialisten adviseren positief mét uitwerkingspunten. Met Woonkracht 10 zijn deze punten doorgesproken. Verwerking van deze punten is voor hen aanvaardbaar. Vanuit stedenbouwkundige optiek wordt negatief geadviseerd. De strook is van oudsher minder dicht bebouwd wat 'lucht' gaf in de dichtbebouwde arbeidersbuurt. De plannen van Woonkracht 10 stellen een verdichting voor ten opzichte van de oude situatie en de omliggende wijk. Woonkracht 10 heeft aangegeven geen financiële ruimte te hebben voor verdunning. Omdat de wens is om DOK11 te laten slagen wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de verdichting van het plangebied.

Onderstaand kunt u de adviezen van de vakspecialisten samengevat nazien.

Vakgebied	Positief of negatief advies	Reden	Hoe mee om te gaan (al overlegd met wk10)
Maatschappelijke ontwikkeling	Positief	Past binnen uitgangspunten MO Alblasserdam	
Volkshuisvesting	Positief	Past binnen kaders regio en alblasserdam	
Verkeer	Positief met uitwerkingspunten	Parkeernorm wordt gehaald, her en der in het plan moeten zaken beter opgelost worden. Veiligheid van wandelaars/fietsers aan de singel is een aandachtspunt.	WK10 heeft aangegeven deze punten uit te kunnen werken.
Stedenbouw	Negatief	De huidige ruimtelijke parkachtige kwaliteit (lage dichtheid) van de strook wordt tenietgedaan (dichtheid plan 75	Maatschappelijke afweging geeft dat er (slechts) enkele uitwerkingspunten voor de singelzijde worden

		woningen/ha in relatie tot 49 woningen/ha in woonwijk) Het programma is te groot in relatie tot huidige functie in dichte woonwijk Er is geen speelruimte meer opgenomen in het plan. Tuinen 5 m diep. Plan is wel verbeterd ten opzichte vorig plan.	gegeven. WK10 geeft aan deze goed te kunnen verwerken. Van WK10 wordt gevraagd de speelruimte in het plan terug te kunnen brengen.
Landschap/groen	Positief met uitwerkingspunten	Eerder met bewoners gecommuniceerde ontwerp voor speelplek (bijlage 2) wordt niet aangelegd, spelen is nu helemaal uit het plan, dit moet terug. Uitwerkingspunten met betrekking tot ondergrondse containers en fine-tuning ontwerp.	WK 10 meegeven dat een speelplek voor de allerkleinsten echt moet worden gerealiseerd. Dit kan leiden tot het verplaatsen van de brug in zuidelijke richting. Overige uitwerkingspunten kunnen door WK10 worden geïncorporeerd in het plan.
Kabels- en leidingen	Positief/Negatief	Onduidelijk is nog of het plan aan de singelzijde voorziet in voldoende ruimte voor het riool.	De minimale maten worden meegegeven als eis voor de uitwerking. Wk10 adviseren prioriteit te geven om dit uit te werken, bemiddeling met eigenaren kabels en leidingen aanbieden.
Waterhuishouding	Positief op voorwaarde goedkeuring waterschap		
Wegen	Positief		Aangekondigd dat in de nader te sluiten anterieure overeenkomst herstratationg van de Paralleweg als eis voor WK10 wordt opgenomen.
Grondzaken	Positief	Aanvullende grondver- en aankoop dient plaats te vinden, eerst wordt een anterieure overeenkomst gesloten.	

In de brief aan woonkracht 10 (bijlage 3) treft u een overzicht aan van alle beoordeelde aspecten van de plannen. Met Woonkracht 10 zijn de verschillende vragen en opmerkingen besproken.

De conclusie uit de beoordeling van het principeverzoek is dat het te realiseren programma:

- Sociaal-maatschappelijk:
 - wenselijk is; voor wat betreft de uitbreiding van Dok 11 en de realisatie van een knooppunt waar vragen op het brede terrein van wonen, werk, zorg en welzijn samen kunnen komen vanwege de decentralisatie van zorgtaken en dat het woningbouwprogramma past binnen de Nota wonen Alblaserdam 2012.

- Ruimtelijk-maatschappelijk:
 - niet strookt met de ruimtelijke functie van de strook voor de wijk.
 - Op een aantal punten uitgewerkt dient te worden voordat het zodanig rijp is dat het grond biedt voor een vast te stellen bestemmingsplan en het kunnen afgeven van een omgevingsvergunning. Deze punten gaan per brief (bijlage 3) naar Woonkracht 10. Deze uitwerking frustreert de planning niet.

Voorstel is om Woonkracht 10 middels bijgaande brief (bijlage 3) aan te geven dat het bestuur dankbaar is voor de inspanningen, positief staat tegenover het principeverzoek fase 1 en 2, punten aangeeft ter uitwerking en daarbij haar hulp aanbiedt.

Evaluatie

Niet van toepassing

4. Wat mag het kosten?

Er moet, aanvullend op de initiële grondverkoop in 2010, grond worden teruggenomen in beheer (circa 920 m²) cq worden verkocht (circa 340m²).

In de akte van levering uit 2008 (grond fase 1 en 2) staat het volgende opgenomen over teruglevering van openbare ruimte: 'De gemeente krijgt na afronding van het woningbouwproject eventueel voorkomende openbare ruimten om niet terug van de woningstichting. Vanaf dat moment worden die gronden voor rekening en risico van de gemeente onderhouden en beheerd. De bestekken voor de inrichting van die openbare ruimte moeten voldoen aan de alsdan gebruikelijke regels voor de inrichting van de openbare ruimte en behoeven de goedkeuring van het college van B&W.'

In punt 9g van de samenwerkingsovereenkomst is het woonrijp maken van het openbaar terrein opgenomen als gemeentelijke verantwoordelijkheid. Tegelijkertijd zijn de PALT-afspraken als geldend verklaard. Deze twee zaken stroken niet met elkaar, de PALT-afspraken geven namelijk aan dat alleen bouwrijp maken een gemeentelijke verantwoordelijkheid is.

Dit punt valt buiten de beoordeling van het principeverzoek en dus buiten de strekking van dit voorstel. Het zal meegenomen worden in de contractonderhandelingen met woonkracht 10 over de grondverkoop van fase 3.

5. Communicatie en inspraak

Bij bewonerscommunicatie voor de realisatie van Dok 11 is een inrichtingsplan gecommuniceerd zoals in bijlage 2 te zien. Dit ontwerp is door Woonkracht 10 niet meegenomen. Voorgesteld wordt om de bewoners op de hoogte te stellen van de wijziging van de plannen.

6. Bedrijfsvoeringsaspecten

Personeel en organisatie

Niet van toepassing

Juridisch

Op basis van een positief beoordeeld principeverzoek (inclusief uitwerkingspunten) kan Woonkracht 10 een bestemmingsplan indienen dat intern in procedure kan worden genomen. Hiervoor wordt ook een anterieure overeenkomst opgesteld.

7. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- 1) Principeverzoek woonkracht 10, tekeningen d.d. juni 2014
- 2) Buitenruimteontwerp d.d. 2007
- 3) Brief aan Woonkracht 10 met reactie op principeverzoek en eisen aan uitwerking bouwplannen fase en 2