

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Herontwikkeling terrein oude Wipmolen
Aanleiding	: Invulling toezegging
Datum	: 24 september 2019
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo
Schrijver	: Marco Kleverwal.

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief als invulling op de gedane toezegging om te komen met een voorstel tot het zetten van nadere stappen in het dossier Wipmolenterrein.

Inleiding

Eind 2009 heeft Westwaard Wonen (nu: Woonkracht10) het Wipmolenterrein gekocht; destijds met de intentie er een woon-zorgcomplex op te realiseren. Sindsdien is het beoogde woningbouwprogramma opgenomen in de jaarlijkse PALT (Prestatie Afspraken Lange Termijn) zonder dat de ontwikkeling echt van de grond komt.

Meest recente versie is de op 10 december 2018 ondertekende lokale PALT 2019. Hierin staat over het Wipmolenterrein letterlijk:

"Voor het terrein van de Wipmolen is vanuit Woonkracht10 een plan voorgelegd aan de gemeente om te komen tot nieuwbouw van 36 appartementen en ca. 10 eengezinswoningen. Naar aanleiding van een vraag van een religieuze instelling wordt samen met de gemeente gekeken naar eventuele verkoop van dit terrein aan deze instelling en een alternatief voor de bouw van ca. 36 appartementen in het centrumgebied van de gemeente Alblasserdam."

De Wipmolenlocatie blijkt voor Woonkracht10 moeilijk te ontwikkelen. Dat blijkt onder meer uit een brief uit 2011 waarin zij aangeven de grond aan een derde partij te willen verkopen. Als redenen werden genoemd:

- Ruimtelijk is de locatie geschikt voor (gestapelde) zorgwoningen, de structuur van de ondergrond kan echter alleen met extra funderingsmaatregelen geschikt worden gemaakt;
- Er is onzekerheid of alle grondposities in Alblasserdam bebouwd kunnen worden nu er in regionaal verband gepleit wordt voor het herprioriteren van alle woningbouwopgaven;
- Corporaties moeten als gevolg van rijksbeleid scherper keuzes maken.

Maar dat was in 2011, toen ook de inmiddels bebouwde Bochanen-locatie nog in beeld was om door Woonkracht10 te worden ontwikkeld.

Omstandigheden gewijzigd

Met de in de PALT genoemde religieuze instelling uit Alblasserdam heeft Woonkracht10 sinds de brief uit 2011 contact gehouden over de mogelijke bouw van een kerk op de Wipmolenlocatie. Daarnaast heeft Woonkracht10 in overleg met de gemeente gewerkt aan een mogelijke herinvulling van het terrein met woningbouw. In dat kader zijn een aantal stedenbouwkundige vingeroefeningen, inclusief toevoeging van extra parkeergelegenheid voor het centrumgebied, ambtelijk de revue gepasseerd.

De conclusie moet zijn dat deze inspanningen tot op heden geen zichtbaar resultaat hebben opgeleverd.

In juli 2019 jaar is er op twee momenten bestuurlijk overleg geweest met Woonkracht10 over een aantal onderwerpen. Het Wipmolenterrein en het bebouwen daarvan met sociale huurwoningen is daarbij nadrukkelijk aan de orde gekomen.

Grondverkoop aan een derde partij is, gelet op genoemde redenen, voor Woonkracht10 een steeds realistischer optie. Hoewel twee van de drie in 2011 genoemde redenen inmiddels minder relevant zijn, mag verwacht worden dat ook de drukkende rentelast op de grond niet bevorderlijk is voor de mogelijkheden om het terrein alsnog te bebouwen met sociale huurwoningen. Ook de inmiddels gemaakte ontwikkelkosten brengen sociale woningbouw op het terrein niet dichterbij. De hier uit voortvloeiende onrendabele top voor sociale huurwoningen zou dit tot een onverantwoorde investering maken.

Uit de overleggen bleek ook dat de religieuze instelling voor Woonkracht10 niet langer in beeld is als potentiële koper. Woonkracht 10 heeft dit bij brief van 19 september 2019 (dagtekening) schriftelijk bevestigd.

Aan de andere kant is het toevoegen van de circa 40 sociale woningen aan de woningvoorraad echter van groot belang voor het kunnen bieden van een divers woningaanbod. Voor héél Alblusserdam ziet ons college dat het aandeel sociale huurwoningen zou moeten groeien om in dat aanbod "op peil" te blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert ons college inmiddels een percentage van 30% om de noodzakelijk geachte diversiteit in het woningaanbod blijvend te kunnen garanderen.

Aan de andere kant heeft ons college oog voor de onmogelijkheden van het Wipmolenterrein voor wat betreft vulling met een sociaal woningbouwprogramma. Wij zijn dan ook in gesprek met Woonkracht10 om van gedachten te wisselen en de voorwaarden te onderzoeken waaronder verkoop aan een (andere) derde partij mogelijk kan zijn.

Parkeeroplossing

In de met Woonkracht10 gesloten koopovereenkomst is de bouw van (sociale) woningen opgenomen. Voor ons college blijft het toevoegen van woningen dan ook uitgangspunt bij herontwikkeling van het Wipmolenterrein. Daarnaast ziet ons college mogelijkheden om, in combinatie met woningbouw, te komen tot een toevoeging van centrumparkeerplaatsen bovenop de parkeerplaatsen die daar nu aanwezig zijn. Uit de onderzoeken rond het GVVPO (Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan) is namelijk gebleken dat de parkeerbalans in het centrumgebied krap is.

Bij de uitplaatsing van de oude Wipmolen naar de nieuwe locatie Landvast en de verkoop van de grond aan Woonkracht10 zijn de parkeerplaatsen die waren gekoppeld aan de oude Wipmolen openbaar toegankelijk gebleven. Deze parkeerplaatsen liggen op grond van Woonkracht10 en zijn de afgelopen jaren gewoon gebruikt door aanwonenden en bezoekers van het centrum.

Bij planontwikkeling door Woonkracht10 zouden al deze parkeerplaatsen komen te vervallen; de locatie zou alleen voorzien in de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwe functie van het terrein. Een dergelijke situatie zou zorgen voor een stijgende parkeerdruk in het centrum; de plaatsen zouden immers niet langer beschikbaar zijn als centrumparkeerplaatsen.

Richting Woonkracht10 is geuit dat dit zeer onwenselijk is. Ons standpunt is dat bij een toekomstige ontwikkeling een groot gedeelte van de huidige aantal aanwezige parkeerplaatsen, vanuit algemeen maatschappelijk belang gezien, terug zouden moeten komen. Dit perkt de mogelijkheden van sociale woningbouw op het terrein verder in; niet alleen qua bebouwbaar oppervlak maar ook in financiële zin. Wij, dat wil zeggen ons college én Woonkracht10, komen tot de conclusie dat de combinatie van sociale woningbouw en de parkeeropgave niet mogelijk is.

De combinatie van woningen in de particuliere sfeer mét toevoeging van openbare centrumparkeerplaatsen wordt wel mogelijk geacht. Deze combinatie wordt nu verder door Woonkracht10 samen met een marktpartij onderzocht.

Sociale woningbouw

Voor de 40 sociale woningen die op het Wipmolenterrein zou worden gerealiseerd, zijn wij op zoek naar alternatieve plekken. De relatie met andere locaties binnen het centrumgebied en de "wet van communicerende vaten" zal daarbij gerespecteerd moeten worden. Verder zijn het realiteitsgehalte van plannen en het tempo waarin locaties tot ontwikkeling kunnen worden gebracht belangrijke

factoren. Een locatie als Polderstraat 9-11 valt om die reden af als plek voor de genoemde 40 sociale woningen; de planvorming voor de locatie dient nog op gang te komen. Ons college wil en kan daar niet op wachten, al zal ook voor deze locatie de inzet 30% sociale huurwoningen zijn.

Een eerste serieuze mogelijkheid is gegeven tijdens de behandeling van het dossier "Voortgang ontwikkeling Havengebied" waarover u in dit voorjaar heeft gesproken. Het meenemen van een aandeel sociale woningen in de uit te zetten tender voor het zuidelijk Havengebied biedt reële mogelijkheden en zal worden benut. Wij zullen deze mogelijkheid na behandeling van deze voorliggende raadsinformatiebrief in uw raad als denklijn meenemen in de randvoorwaarden die de markt voor de tender mee zal krijgen.

Samenvattend trekt ons college de volgende conclusies:

1. Het college wil vasthouden aan het toevoegen van 40 sociale huurwoningen in het centrumgebied;
2. Het college wil blijven bijdragen aan het verminderen van de parkeerdruk in het centrumgebied;
3. Sociale woningbouw in combinatie met een deel openbaar parkeren verhoudt zich slecht tot elkaar op het terrein van de oude Wipmolen;
4. Ontwikkeling van het Wipmolenterrein lijkt wel kansrijk voor particuliere woningbouw in combinatie met een bijdrage aan het openbaar parkeren in het centrumgebied;
5. De eerst mogelijke locatie om sociale woningbouw in het centrumgebied te programmeren is het zuidelijke deel van het Havengebied.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans