

A. de Groot – Slagter
– via mail –

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
163857

Datum
21 november 2017

Contactpersoon
C.E. van Rosmalen

Afdeling
Projectmanagement

Onderwerp
Vragen op grond van artikel 40 het reglement
van orde de bouwplannen in het Rode Dorp.

Geachte mevrouw De Groot – Slagter,

Op 22 oktober jl. heeft u vragen gesteld op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn over de renovatie/nieuwbouw van een aantal huizen in het zgn. "Rode Dorp". In deze brief staan de antwoorden op uw vragen cursief weergegeven.

1. Wat is de huidige status van de plannen van Woonforte en wat is de reden van een eventuele vertraging door het nieuwe bestemmingsplan "Alphen Stad"?

Woonforte is momenteel plannen aan het maken voor de herstructurering van haar eigendommen in het Rode Dorp aangezien betreffende huurwoningen aan vervanging toe zijn. De plannen voor het Rode Dorp worden nu in samenwerking met een vertegenwoordiging van de huurders verder ontwikkeld. Zodra de plannen voor de wijk definitief zijn, informeert Woonforte haar huurders en de omgeving hierover. De planontwikkeling bevindt zich dan ook nog in het beginstadium.

Woonforte wil een plan maken dat volledig is toegestaan binnen de kaders van het bestemmingsplan Alphen Stad om lange procedures te vermijden. Omdat de nieuwbouwplannen zich nog in het beginstadium bevinden, kunnen wij deze nog niet rechtstreeks opnemen in het bestemmingsplan Alphen Stad. In de Startnotitie Bestemmingsplan Alphen Stad, zoals door de Gemeenteraad is vastgesteld op 21 april 2016, is immers als uitgangspunt geformuleerd dat nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen als de volledige (ruimtelijke) onderbouwing daarvoor gereed is. Dan zijn plannen volledig uitontwikkeld, hetgeen voor de plannen voor het Rode Dorp dus nog niet het geval is. Het ontwerpbestemmingsplan Alphen Stad kent een aantal binnenplanse

afwijkingsmogelijkheden, op grond waarvan het college na afweging van belangen, op onderdelen flexibel kan handelen. De vrees van Woonforte is er in gelegen dat gebruikmaking van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheden leidt tot bezwaren en dus tot grote vertragingen. De binnenplanse afwijkingsprocedure loopt echter gelijk met de omgevingsvergunningsprocedure, waardoor de bezwaarmogelijkheden ook gelijk zijn aan die voor de omgevingsvergunning.

2. Wij begrijpen dat Woonforte de huizen in het Rode Dorp wil afbreken en nieuwe huizen terug wil zetten, omdat veel van deze huizen niet meer voldaan aan de eisen van de huidige tijd. Echter, in het Rode Dorp zijn niet alleen huurhuizen, maar is er eveneens sprake van koopwoningen, zelfs gemengd in dezelfde straat. Hoe wordt omgegaan met de eigenaren van deze koopwoningen? De kans bestaat dat zij jarenlang in een bouwput terecht komen, nu wij gehoord hebben dat de renovatie van de wijk wel 5 tot 7 jaar kan gaan duren. Kortom, hoe gaan de gemeente/Woonforte deze eigenaren betrekken bij de renovatie.

Woonforte verwacht uiterlijk in 2020 de eerste woningen te slopen en te vervangen voor nieuwe woningen. De sloop en nieuwbouw verloopt in fasen en loopt door tot en met 2024. Een exacte startdatum kan Woonforte nog niet geven. Dit hangt af van bijvoorbeeld vergunningen, snelheid van bouwen, en overeenstemming met de huurders. Het kan daarom ook nog eerder worden.

Woonforte heeft een communicatie- en participatieplan waarin ook de omwonenden worden geïnformeerd over de plannen. In dat kader heeft Woonforte in juli bijgaande brief aan omwonenden verstuurd. Bovendien heeft Woonforte voor vragen over de sloop- en nieuwbouwplannen een speciaal emailadres geopend: rodedorp@woonforte.nl.

3. Hoe gaat het aanzicht van de wijk er in de toekomst uitzien? Nu alleen de huurwoningen nieuw gebouwd worden en de koopwoningen niet, ontstaat er in een aantal straten wellicht een groot verschil in bouw. Woonforte is verantwoordelijk voor de huurhuizen, maar de gemeente en Woonforte hebben naar onze mening ook een verantwoordelijkheid naar de eigenaren van de koopwoningen.

De plannen zijn nog in ontwikkeling. Zowel Woonforte als de gemeente hebben de sfeer en uitstraling van het Rode Dorp hoog in het vaandel staan. Daarom is de planontwikkeling van erop gericht deze sfeer ook weer terug te brengen.

4. Komt hetzelfde aantal huizen terug?

Woonforte streeft er naar om evenveel eengezinswoningen te bouwen als er nu staan.

5. Wordt tegelijkertijd met de bouw van de nieuwe woningen ook de wijk heringericht als het gaat om bestrating, parkeergelegenheid, groen, speelgelegenheid?

De gemeente wil aansluitend op de herstructurering van Woonforte de riolering en het openbaar gebied in het Rode dorp ter hand nemen. Wanneer de gemeente start met de voorbereiding (en dat is dus afhankelijk van de plannen van Woonforte) zal met de bewoners van het Rode Dorp overleg gevoerd worden over de inrichtingsplannen.

6. Is er ook contact geweest met de in deze wijk aanwezige speeltuinvereniging? Gaat er voor deze speeltuin iets veranderen? Dat zelfde geldt overigens voor de in deze wijk aanwezige school.

De speeltuinvereniging en de school maken deel uit van het gebied dat huis-aan-huis door Woonforte wordt geïnformeerd.

Wanneer de gemeente start met de voorbereiding van het openbaar gebied worden de speeltuinvereniging en de school betrokken bij het in te plannen overleg gevoerd worden over de inrichtingsplannen.

7. Wij gaan ervan uit dat u in het overleg met Woonforte ook over de nieuwe huurprijs van de woningen heeft gesproken. In het Rode Dorp is op dit moment sprake van relatief lage huurprijzen en de huizen moeten ook in de toekomst betaalbaar blijven voor mensen met lagere inkomens. Wat is hierover afgesproken?

Woonforte is samen met de Huurdersraad bezig een nieuw sociaal plan op te stellen. In dat kader toetst Woonforte de wensen van de bewoners aan de wet- en regelgeving om zo de huurprijs voor nieuwe woningen in het Rode Dorp vast te stellen. Elke huurder die er nu woont met een vast huurcontract mag terug naar de wijk.

8. In de Jan Nieuwenhuijzenstraat bevindt zich in een gedenksteen. Gemetseld bij de bouw van deze straat. Wilt u ervoor zorgdragen dat deze gedenksteen weer in de straat wordt teruggeplaatst.

Dit kan bij de herinrichtingsplannen betrokken worden.

9. Verder hebben wij vragen gekregen over de bouw van de scholengemeenschap aan de Tolstraat. Er zijn eigenaren van woningen die vrezen voor hun woning als daar geheid gaat worden. Daar zouden de oude huizen in die omgeving niet tegen bestand zijn. Kunt u daar ook iets meer over zeggen?

Bij de schooldirectie van Scopescholengroep is bekend dat enkele naastgelegen woningen "op staal" zijn gefundeerd. Daarom wordt van de direct omliggende woningen een "rapport belendingen" opgesteld, waarin de technische staat van de woningen voor start van de werkzaamheden wordt vastgelegd. Eventuele gevolgen van de bouwwerkzaamheden kunnen aan de hand daarvan worden aangetoond. Bovendien zijn in de bestekstukken zogenaamde

Zaaknummer
163857

Datum
21 november 2017

Blad
4 van 4

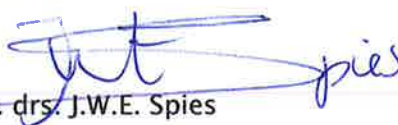
mortelschroefpalen opgenomen. Bij het plaatsen van deze funderingspaal worden geen trillingen veroorzaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. ing. P.D. Wekx MBA



mr. drs. J.W.E. Spies

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (WBP) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.