

OUD-ALBLAS ZUID: WONINGBOUWONTWIKKELING

20 november 2023: INLOOPBIJEENKOMST in dorps huis De Beemd

+++++

Circa 100 bezoekers
53 ingediende reactieformulieren

+++++

OVERZICHT VAN INGEKOMEN OPMERKINGEN EN VRAGEN + REACTIE VAN DE GEMEENTE MOLENLANDEN (gelijksoortige reacties zijn gebundeld weergegeven)

OPMERKING / VRAAG	REACTIE GEM MOLENLANDEN
STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	
<ul style="list-style-type: none"> De stedenbouwkundige modellen zien er mooi / prachtig uit. Er is een duidelijke voorkeur voor model 2 "Buurthart". 	<p>Er zijn 3 overwegingen waarom er een voorkeur bestaat voor model 2 "Buurthart":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Het woningprogramma in model 2 sluit zowel in aantallen als in samenstelling het beste aan bij de Woonvisie van de gemeente Molenlanden. 2) Het grotere middengebied betekent dat er meer woningen in een relatief rustige omgeving zijn gesitueerd. 3) Het kleinschalige appartementencomplex staat aan de rand van het de nieuwe woonwijk. Ter vergelijking: in model 1 is het appartementengebouw gesitueerd direct aan de huidige rand van Oud-Alblas.
Is woningbouw aan de oostkant van het dorps huis De Beemd wel de beste plek?	De uitkomst om de haalbaarheid juist aan de zuidzijde van Oud-Alblas te gaan onderzoeken stamt uit 2020. De eigendomssituatie is bepalend geweest voor de exacte locatie. Omdat de gemeente daar grond in eigendom heeft, is de kans van slagen dat er woningbouw kan komen, het grootst.
Komt er – i.v.m. een (veronderstelde) waardedaling van een deel van de bestaande woningen - een schadeloosstelling voor bewoners aan de Prinses Margrietstraat en voor die aan de Beemdweg?	Er is in dit stadium van planvorming geen plan voor schadeloosstelling. Op het moment dat er een ruimtelijke procedure start zijn er wettelijke mogelijkheden om een eis voor planschade (WRO) in te dienen of om nadeelcompensatie (Omgevingswet) te eisen.
Het appartementengebouw mag niet te hoog worden.	Het gaat in de huidige fase van planvorming om appartementen van verschillende grootte en prijs. Het gebouw kent 3 lagen. Dat sluit goed aan bij de hoogte in het bestaande dorp.

WONINGPROGRAMMA	
<ul style="list-style-type: none"> • Komen er senioren woningen / levensloopbestendige woningen met tuin voor senioren? Deze zijn van belang voor doorstroming. • Komen er huurappartementen voor jongeren / starters? • Er zijn te weinig starterswoningen / sociale huurwoningen / goedkope koopwoningen. 	<p>In 2020 is de Woonvisie van de gemeente Molenlanden door de gemeenteraad vastgesteld. De visie is gebaseerd op behoefteonderzoek per dorp. Het behoefteonderzoek heeft geleid tot een specifiek voor de kern gewenst woningprogramma tot 2030. Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de behoeften van zoveel mogelijk doelgroepen in Oud-Alblas is een gemengd woningprogramma vastgesteld. In het model 2 "buurthart" komt naar voren door de verschillende typen woningen.</p>
<p>Er wordt gepleit voor voorrang voor inwoners uit Oud-Alblas</p>	<p>De woonvisie heeft juist tot doel zo veel als mogelijk aan de woonbehoefte van de inwoners van Oud-Alblas te voldoen. Daarover zullen met de verkoper van de woningen in een overeenkomst afspraken worden gemaakt. Dat betekent dat voor een nader te bepalen periode de woningen alleen aan mensen uit Oud-Alblas zullen worden verkocht. Ook zal door een nog te bepalen fasering de woningen in delen op de markt komen.</p>
<p>Wordt er "gasloos" gebouwd?</p>	<p>Ja zeker, dat is wettelijk verplicht.</p>
VERKEER	
<p>Zonder een goede ontsluiting geen woonwijk!</p>	<p>Er wordt nog onderzoek gedaan naar een oplossing voor het verkeersvraagstuk en daarmee naar de ontsluiting van de nieuwe woonwijk op het bestaande dorp. Dit vraagstuk is ingewikkeld en vraagt zorgvuldige keuzes. Als er duidelijkheid is, organiseren we een inloopbijeenkomst over het verkeer.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Westeinde is minder druk door verbreding A15. • Op het Westeinde is het te druk. 	<p>Twee verschillende reacties over hetzelfde onderwerp. De beleving van de drukte op het Westeinde verschilt tussen mensen.</p>
<p>Suggesties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij een nieuwe ontsluiting <ul style="list-style-type: none"> • Kies dan voor een variant met aansluiting ter hoogte van de kruising N214/Parallelweg/N3/Veerweg; • Kies dan voor de kortste afstand naar de Veerweg. • Tegenstander van een nieuwe ontsluiting want het lokt alleen maar meer sluipverkeer uit. • Stel eenrichtingsverkeer in om de Dorpsstraat en het Westeinde te ontlasten. 	<p>In het onderzoek naar de toekomstige verkeerssituatie liggen alle opties op tafel. De provincie Zuid-Holland heeft wel aangegeven geen voorstander te zijn van extra / nieuwe ontsluitingen door het landschap.</p>

<u>SPEELVELD – SKATEBAAN – HONDENUITLAAT</u>	
Waarom moeten het speelveld en de skatebaan verplaatst worden? Dit is kapitaalvernietiging.	De oppervlakte van de nieuwe woonwijk is aan een maximum gebonden. Dit heeft te maken met het provinciaal beleid over woningbouw in het Groene Hart. Als het speelveld in de toekomstige woonwijk zou blijven liggen, is het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden substantieel lager. Aangezien de behoefte aan woningen urgent is, is ervoor gekozen om het speelveld en de skatebaan te verplaatsen naar een nog nader te bepalen plek in de directe omgeving.
Het speelveld en de skatebaan moeten <ul style="list-style-type: none"> • op de nieuwe plek gebruikt kunnen worden voordat er gebouwd mag worden; • in dezelfde omvang terugkomen; • niet gesitueerd worden ter hoogte van de appartementen (vanwege de doelgroep senioren) 	Het is logisch dat er gezorgd wordt voor nieuwe gebruiksmogelijkheden van speelveld en skatebaan, voordat het bouwrijp maken voor de woningbouw begint. Er zal wel gekeken worden op welke wijze e.e.a. zo efficiënt mogelijk georganiseerd kan worden. Voor de moestuinen en het speelveld waren mogelijke locaties “indicatief” ingetekend, niet op ware grootte. De toekomstige situering zal in nauw overleg met de direct betrokkenen besproken worden.
Het hondenuitlaatgebied ontbreekt.	Deze moet terugkomen. Daarom zal er een plek voor gezocht worden.
<u>OVERIG</u>	
Wat is de minimale afstand tussen woningbouw en windmolens en wat is de afstand tussen deze woonwijk en de beoogde plek voor windmolens nabij de A15?	De minimale afstand is 500 meter. De afstand van Oud-Alblas Zuid tot een noordgrens van het zoekgebied voor windenergie langs de A15 is circa 900 meter.
Wordt het houten voetgangersbruggetje vanuit de Oranjelaan alsnog gerealiseerd?	In het verleden is afgezien van het realiseren van de bedoelde brug. Op dit moment zijn er geen andere inzichten.
In model 1 wordt een bruggetje naar de Beemd gemist.	Als er verder gewerkt gaat worden aan de tekeningen zal hier naar gekeken worden.
<u>INFORMATIEVOORZIENING</u>	
Is er een website waar je je belangstelling voor een woning kan melden? Is er een website met alle informatie over het project?	Er is (nog) geen website om je aan te melden voor de woningen. Op de projectenwebsite van de gemeente (zie: Gemeente Molenlanden (projectenmolenlanden.nl)) staat de laatste informatie. Op deze website kunt u zich ook aanmelden voor de nieuwsbrief. Via de reactieformulieren hebben zich drie mensen daarvoor aangemeld.