

# **WONINGBOUW WIPMOLENLOCATIE**



**EEN ONDERZOEK NAAR SOCIALE WONINGBOUW EN CENTRUMPARKEREN.**

## Initiatiefvoorstel Woningen Wipmolenlocatie

### Aanleiding

Het betreft hier een vingeroefening om grip te krijgen op wat er mogelijk is op de Wipmolenlocatie te Alblasserdam. Dit in reactie op de mededeling in de raadsinformatiebrief d.d. 24 September 2019 waarin staat dat sociale woningbouw op de Wipmolenlocatie in combinatie met openbaar parkeren voor het centrum niet mogelijk is. Voor vrije sector woningen wordt deze combinatie wel mogelijk geacht.

In de op 10 december 2018 ondertekende lokale PALT is echter opgenomen dat er op het terrein van de Wipmolen 36 appartementen en ca. 10 eengezinswoningen gebouwd zouden moeten worden. Daarnaast stelt het college dat het toevoegen van de circa 40 sociale woningen aan de woningvoorraad van groot belang is voor het kunnen bieden van een divers woningaanbod en dat het aandeel sociale huurwoningen in Alblasserdam zou moeten groeien om in dit aanbod op peil te blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert het college inmiddels een percentage van 30% om de noodzakelijk geachte diversiteit in het woningaanbod blijvend te kunnen garanderen.

Verder kunnen we constateren dat;

Het verschuiven van deze sociale woningbouw naar andere te ontwikkelen locaties extra druk op de financiële haalbaarheid van deze locatie kan betekenen en dus onzekerheid over het al dan niet halen van de gewenste ontwikkeling.

Daarnaast constateren we dat er veel jongeren c.q. starters wegtrekken uit Alblasserdam, of zelfs uit de regio, door een gebrek aan geschikte en betaalbare woningen.

Het college wil blijven bijdragen aan het verminderen van de parkeerdruk in het centrumgebied.

### Probleemstelling

Aanname is dat bij de gewenste hoeveelheid “centrumparkeren” gedacht wordt aan een parkeergarage/kelder onder mogelijke woningbouw.

Een parkeerkelder (onder het maaiveld) is bouwtechnisch een duur element en daarom waarschijnlijk niet mogelijk in combinatie met sociale huurwoningen.

Wordt niet gedacht aan een parkeerkelder dan neemt “centrumparkeren” zo veel ruimte in beslag dat er te weinig bebouwbaar oppervlakte overblijft om b.v. voldoende éénsgezinswoningen te kunnen bouwen.

Het aantal woningen wat gerealiseerd kan worden is bepalend voor het al dan niet financieel haalbaar zijn van het project. Om voldoende oppervlak op het maaiveld over te houden voor parkeren zullen de woningen gestapeld moeten worden.

### Oplossing

Op de volgende pagina's treft u een 2 tal plannen aan.

### PLAN 1

In het eerste plan zijn de woningen iets opgetild en op een **kolommenstructuur** gelegd. Zodoende hoeven we geen dure parkeerkelder te maken en blijft het gehele terrein beschikbaar voor parkeren.

Daarnaast is gezocht naar andere geschikte manieren om de bouw zo goedkoop mogelijk te maken.

Eenzijdig is het bouwen van uitkragende balkons relatief duur.

Deze elementen zouden we kunnen laten vervallen indien we het platte dak van het gebouw (deels) groen maken en ter beschikking stellen als gemeenschappelijke buitenruimte.

Het andere deel van het platte dak kan gebruikt worden om zonnepanelen te plaatsen.

Op deze manier dragen we bij aan **vergroening** van de gemeente en zou een zeer **energiezuinig** gebouw gerealiseerd kunnen worden.

Anderzijds is het reserveren van een aparte bouwlaag voor bergingen ook een dure aangelegenheid.

Door bergingruimte in de woningen te reserveren kan deze laag mogelijk bespaard worden. Tevens bestaat de mogelijkheid om op maaiveld niveau, in combinatie met de eigen parkeerplaats, een kleine (houten) berging te plaatsen.

### PLAN 3

Het tweede plan voorziet in een meer aanééngesloten bouwmassa waardoor de bouwkosten ook aanzienlijk verminderd kunnen worden. Ook is het aantal woningen gemaximaliseerd.

Dit plan laat zien dat er op de Wipmolenlocatie ca. 30 sociale huurwoningen van maximaal 720,00 per maand, 25 koopwoningen (in nader te definiëren prijsklasse) en ongeveer 65 openbare parkeerplaatsen (naast de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen) realiseerbaar zijn.

In de onderbouw zijn wel bergingen voorzien en ook zijn de woningen voorzien van balkon's.

Dit plan is financieel doorgerekend en de door ons verrichtte haalbaarheidsanalyse laat een positief resultaat zien van ongeveer 12%.

Hiermee lijkt het toch mogelijk om op de Wipmolenlocatie sociale woningbouw te combineren met centrumparkeren.

### Duurzaamheid

Daarnaast laat de bijlage zien dat dit alles te realiseren kan zijn in zgn. hout of CLT bouw waardoor deze woningen ook nog eens duurzaam en milieuvriendelijk/circulair gebouwd zouden kunnen worden.

Door de woningen te vervaardigen van CLT (Cross Laminated Timber) wordt de bouwtijd aanzienlijk verkort (**minder stikstof**) en kan het bouwen dus goedkoper worden. Het bouwen van “hoogbouw” woningen met CLT staat nog in de kinderschoenen maar is op een aantal plekken al wel gerealiseerd (zie bijlage).

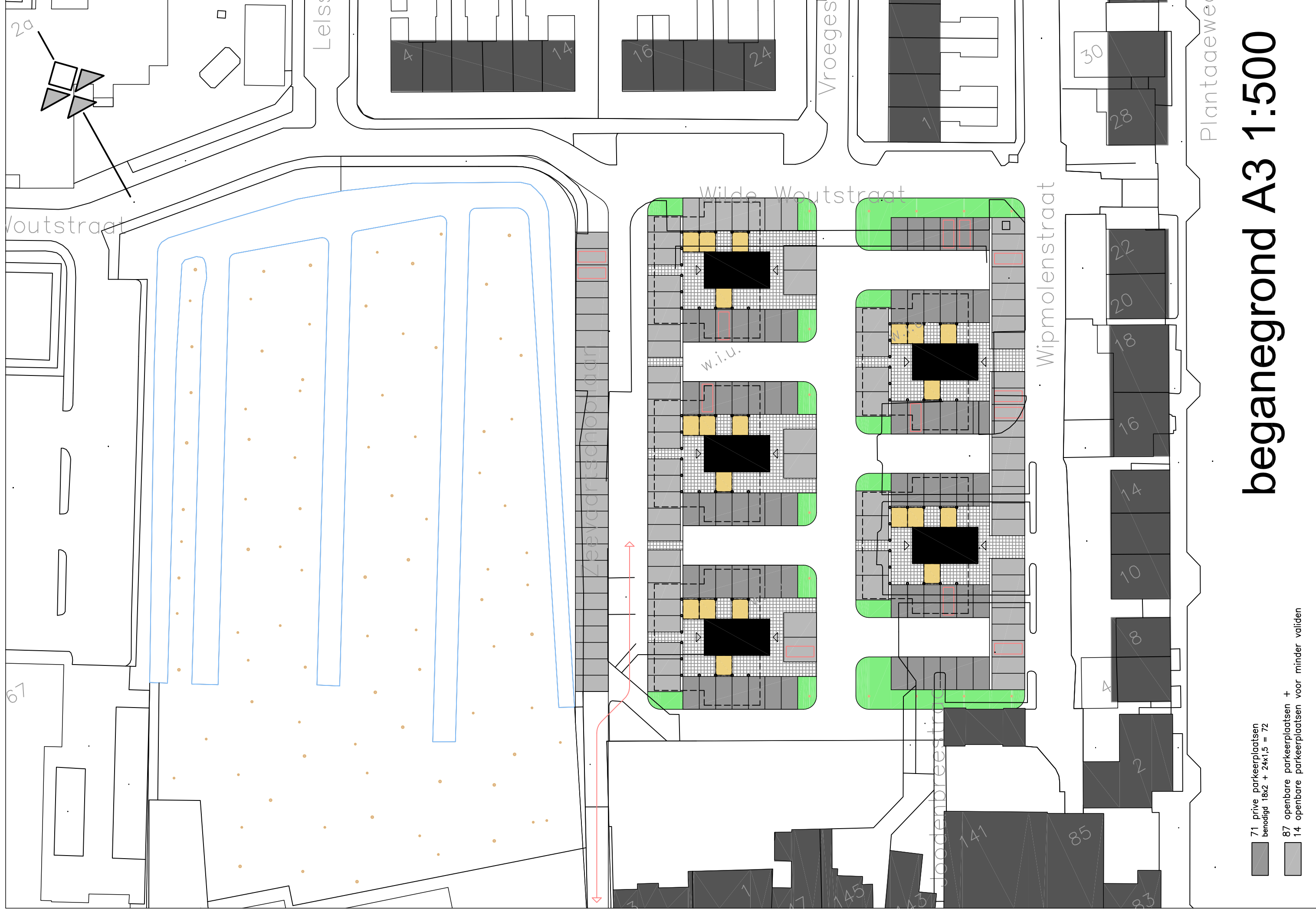
Met houtbouw kunnen gezonde, comfortabele gebouwen gerealiseerd worden die ook nog eens bijdragen aan een beter milieu. De gebouwen zijn immers van nature energiezuinig en het gebruik van hout verlaagt de uitstoot van broeikasgassen (CO2).

Geen enkel ander materiaal is zo goed te recyclen als hout (circulair bouwen). Voor het recycleproces hoeft geen beroep te worden gedaan op grote hoeveelheden energie. Als hout niet wordt gerecycled, kan het goed worden ingezet om groene energie te produceren.

De hoeveelheid CO2 die daarbij vrijkomt, is niet meer dan de bij de groei opgeslagen hoeveelheid CO2 in het hout.

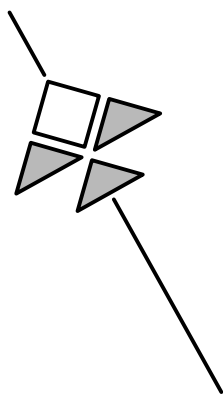
Hierdoor is het gebruik van hout voor energie volledig **CO2-neutraal**. Hout is ook volledig biologisch afbreekbaar, zodat toekomstige generaties niet met afval uit 'onze' tijd worden opgescheept.

# PLAN I



# beganegrond A3 1:500

- 71 prive parkeerplaatsen  
 benodigd 18x2 + 24x1,5 = 72
- 87 openbare parkeerplaatsen +  
 14 openbare parkeerplaatsen voor minder validen

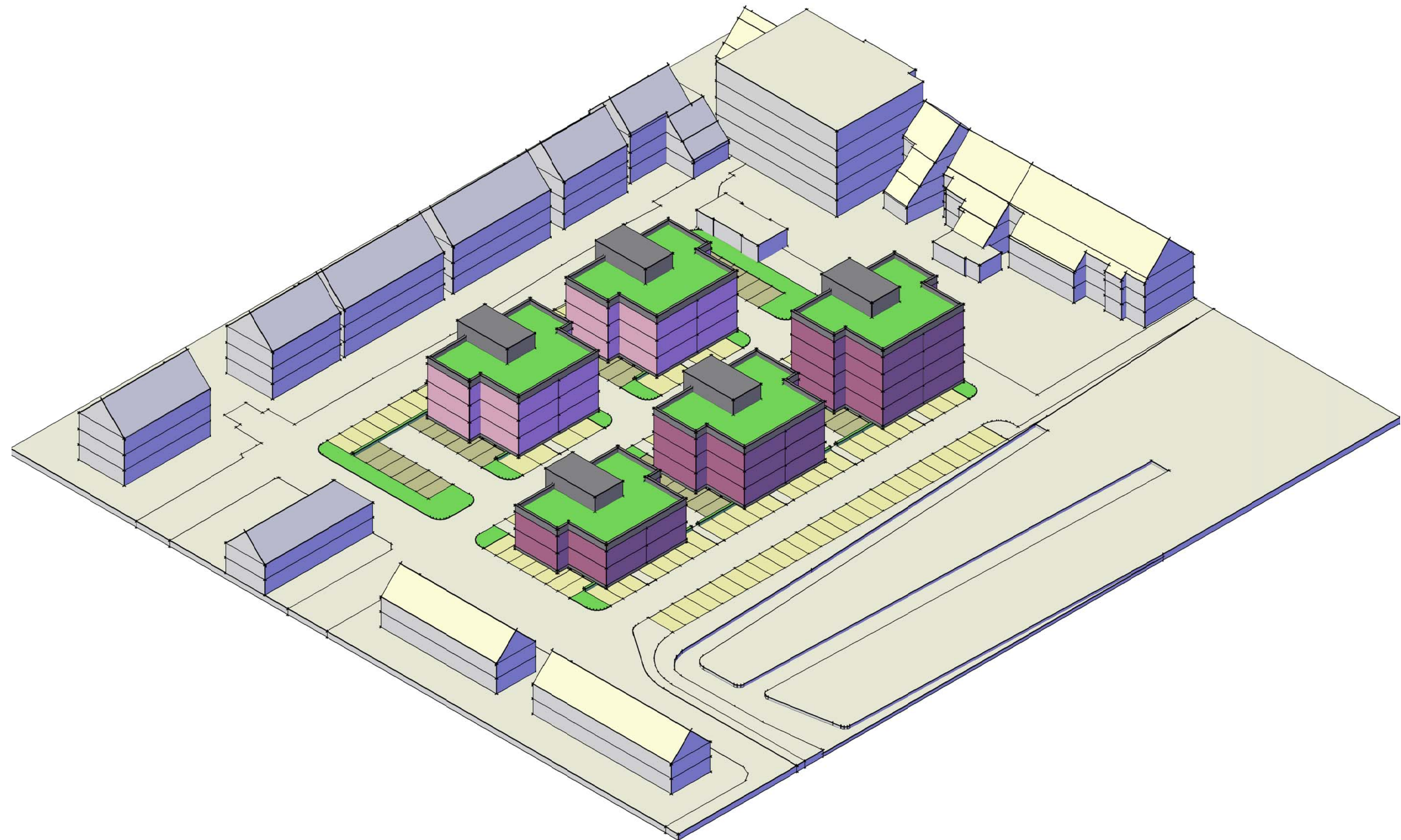


centraal stijgpunt met trap en lift

6x "vrije sector" appartement

8x "sociale huur" appartement  
koppelbaar als kangerewoning

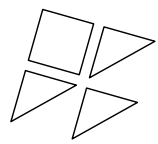
# 1e verdieping A3 1:500



# PLAN III







centraal stijgpunt met trap en lift

8x "vrije sector" appartement

10x "sociale huur" appartement  
koppelbaar als kangeroe- of rugzakwoning

# 1e verdieping A3 1:500

