

Rapport Due Dilligence

Locatie Flexwoningen Alblasserdam

Hogenbergseweg 30

5298 TT Liempde

T : 0031 (0)6 46282320

E : info@spectrum-consultancy.nl

W : www.spectrum-consultancy.nl

project: Flexwoningen Alblasserdam
betreft: Due Dilligence
kenmerk: PSM/ DD 201022 V2def
datum: 17 maart 2023

1 Inhoud

1	Inhoud.....	1
2	Due Dilligence.....	2
2.1	Beoogde locatie.....	2
2.2	Onderzoek.....	2
2.2.1	Planning.....	4
2.2.2	Kosten.....	5
2.2.3	Maatschappelijke impact.....	6
2.2.4	Draagvlak omgeving.....	6
2.2.5	Technische aspecten.....	7
2.2.6	Infrastructuur.....	8
2.2.7	Beleidsmatige impact (o.a. accentencheck “fit en groen” en sport).....	10
2.3	Conclusie.....	11

2 Due Dilligence

Naar aanleiding van het feit dat er flexwoningen gerealiseerd dienen te worden voor een mix van statushouders, spoedzoekers en jongeren is er gevraagd door de gemeente Alblassterdam om een due dilligence te doen naar twee mogelijke, door het College aangewezen, locaties, voormalige schoollocatie “de loopplank”, nader te noemen “de loopplank” aan de Pieter de Hoochplaats of het grasveld, nader te noemen “Molenzicht” naast de korfbalvereniging.

2.1 Beoogde locatie

3.940 m ²	3.650 m ²
41-45 flexwoningen ¹	38-40 flexwoningen ¹
Locatie “de loopplank”	Locatie grasveld naast de korfbalvereniging

¹ genoemde aantallen zijn indicatief om te kijken hoeveel woningen er zouden kunnen passen. Verdere uitwerking en exacte aantallen volgen.

2.2 Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar de volgende onderdelen ten opzicht van de verschillende locaties.

Het onderzoek is gedaan op basis van aannames en niet conform langdurige (buurt)onderzoeken.

- Planning
- Kosten
- Maatschappelijke impact
- Draagvlak omgeving (onze inschatting / voorzieningen)
- Technische aspecten (riool/water/nutsvoorzieningen)
- Parkeren / toegang (infrastructuur)
- Beleidsmatige impact (o.a. accentencheck “fit en groen” en sport)





2.2.1 Planning

Betreft de planning zijn er een aantal leidende onderdelen die invloed hebben op de planning, te weten:

- Uitkomst Flora en Fauna onderzoek (“de loopplank”)
- Mogelijkheden korfbalseizoenen betreffende draaien korfbalvelden (“Molenzicht”)
- Levertijden/aansluitwerkzaamheden nuts
- Mogelijkheid voor eventuele aanvullende trafovoorzieningen.

Locatie “de loopplank”

Uitgaande van geen bevindingen in het Flora en Fauna onderzoek:

Start werkzaamheden per direct – oplevering **januari 2024**

Bij een vervolg onderzoek, zonder verdere bevindingen:

Start werkzaamheden per direct – oplevering **mei 2024**

Bij een vervolg onderzoek, met vleermuizen. Dus wachten tot na de winterslaap en het nemen van diverse maatregelen voor behoud van de vleermuizen:

Start werkzaamheden per direct – oplevering **november 2024**

Locatie “Molenzicht”

Uitgaande van geen bevindingen in het Flora en Fauna onderzoek:

Start werkzaamheden per direct – oplevering **juni 2024**

Op het moment dat de korfbal vereniging elders hun tweede veld uren voor het zomerseizoen onder kan brengen:

Start werkzaamheden per direct – oplevering eind **Januari 2024**, met het aanleg van de velden in de wintermaanden als de korfbal het binnenseizoen aan het spelen is.

Alle bovengenoemde scenario's is gebaseerd op het feit dat er voor tijdelijke bouw geen bestemmingsplanwijziging benodigd is en een normale doorlooptijd van vergunning van 8 weken vergunningsaanvraag en 6 weken ter visie legging volstaat. Deze periode van 14 weken zal wel direct opgestart moeten worden, maar valt binnen de periode van bouw- en woonrijp maken en de levertijden van de woningen. In de laatste 6 weken kan er voor beide locaties bezwaar worden gemaakt, echter voor het vergelijk is dit vergelijkbaar en niet in te plannen.



2.2.2 Kosten

Er is alleen gekeken naar de extra of andere kosten t.o.v. de verschillende locaties. Welke keuze van systeem of het aantal woningen zijn hierbij gelijk aan kosten.

De financiële exercitie geeft een indicatie van het verschil in geld tussen beide varianten. Dat staat nog los van het beschikbaar stellen van middelen, dat proces volgt hierna nog.

Onderdeel	“de loopplank”	“Molenzicht”
Woningen	Geen verschil	Geen verschil
Aansluitingen nuts ¹	Geen verschil	Geen verschil
Afsluiten nuts	€ 2.500	€ 0,00
Sloop	€ 110.000,- (indicatie offerte)	€ 0,00
Bouw en woningrijp maken	Geen verschil	Geen verschil
Asbestonderzoek ²	€ 2.500,-	€ 0,00
Bodemonderzoek	Geen verschil	Geen verschil
Flora Fauna (quickscan + vervolgonderzoek) ³	€ 1.500,- + € 7.500	€ 1.500,-
Draaien korfbalvelden ⁴	€ 0,00	€ 520.000,- (benchmark)
Afschrijvingskosten/boekwaarde huidig veld	€ 0,00	Circa € 90.000,-
Kosten tijdelijke huisvesting Nokkenwiel ⁵	€ 560.000,-	€ 0,00
Totaal	€ 684.000,-	€ 611.500,-
Totaal incl. BTW ⁶	€ 827.640,-	€ 739.915,-

¹ Gezien de KLIC informatie zijn er weinig verschillen met de aansluitingen Electra (gasloos) en de rioolaansluiting. Qua data aansluitingen zijn er ook voorzieningen voor beide locaties in de buurt. Bij beide locaties zou een trafo benodigd kunnen zijn.

² Er wordt geen asbest verwacht aangezien dit in een eerder onderzoek reeds is aangegeven. Een nieuw rapport dient voor sloop wel opgemaakt te worden. Eventuele verwijderingskosten voor aanwezig asbest zijn hier niet opgenomen.

³ Aangezien “de loopplank” een oude locatie betreft is de kans op vleermuizen groot, bij de quickscan zal dit naar voren komen, daarna dient een vervolg (nachtonderzoek) gedaan te worden. Bij de “Molenzicht” zal er waarschijnlijk geen vervolgonderzoek gedaan te hoeven worden aangezien het een gras locatie betreft. Hier kunnen wel dieren en planten voorkomen, maar kunnen in de quickscan al ontdekt zijn.

Voor beide locaties geldt dat eventuele vervolgstappen voor gevonden flora en/of fauna die beschermd dient te worden hier niet zijn opgenomen.

⁴ De korfbalvereniging maakt gebruik van de graslocatie als tweede veld. Er is een mogelijkheid om het huidige korfbalveld te draaien, waardoor er ruimte ontstaat voor een tweede veld op het huidige kunststofveld.

De korfbal vereniging dient in 2026 te voldoen aan de juiste maten van een buitenkorfbal veld. Dit geldt alleen voor het huidige veld, het uitbreiden van het veld met een tweede is daarmee een extra investering die gedaan zou kunnen worden als de gemeente hiermee instemt in een latere fase.



Bij het toekennen van de locatie voor flexwoningen zou deze bovengenoemde investering dus een deel naar voren getrokken investering zijn en een deel extra investering.

¹⁵ De kosten van tijdelijke huisvesting op een andere locatie, wordt geschat op € 1.000.000. Daarentegen zijn de kosten voor het geschikt maken van de locatie “de loopplank” als tijdelijke huisvesting voor de Nokkenwiel hier van af gehaald. Deze kosten worden geschat op €440.000,- en zouden ten alle tijden gemaakt moeten worden.

¹⁶ De locatie zal wel voor 15 jaar uit de portefeuille van de gemeente gehaald moeten worden als ontwikkellocatie.

2.2.3 Maatschappelijke impact

Bij “de loopplank” wordt een oud schoolgebouw gesloopt waar op dit moment maandelijks opzegbare huurders zijn gehuisvest. Deze zullen een andere plek moeten vinden, maar is bij de huurders al bekend.

Voor eventueel het gebruik van de locatie als tijdelijke uitwijkmogelijkheid basisonderwijs zal het gebouw opgeknapt moeten worden, wat ook kosten met zich mee zal brengen.

Bij “Molenzicht” wordt een trainingsveld opgeofferd van de korfbalvereniging maar door het draaien van de velden op het huidig kunstgrasveld zou een extra veld gecreëerd kunnen worden. De vereniging heeft echter uitbreidingsplannen op het huidige sportcomplex.

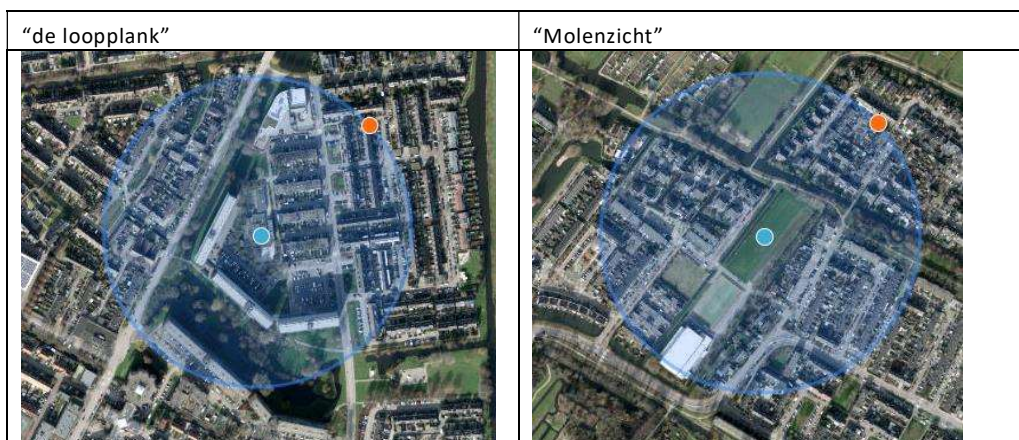
Bij toepassing van de woningen op “Molenzicht” wordt afgeweken van het programma groen/fit voor de komende 15 jaar.

2.2.4 Draagvlak omgeving

Onderstaande is gebaseerd op aannames, er heeft geen buurtonderzoek plaats gevonden.

Op basis van een straal van 200 meter is er gekeken naar het aantal huishoudens, 283 voor “Molenzicht” en 414 voor “de loopplank” er zijn ten opzichte van elkaar.

Bij “Molenzicht” dient alleen nog rekening te worden gehouden met het leden aantal van de korfbalvereniging en alle overige organisaties die gebruik maken van de sportvelden. Waardoor deze boven het aantal van “de loopplank” uit zal komen.





Bij “de loopplank” is er een bestaand gebouw dat verwijderd wordt en daar komt een 3-laags woning tot een 4 laags galerij bebouwing voor terug. De omwonenden zijn reeds bekend met een bebouwing en roering in de omgeving. In de cirkel van 200 meter staan diverse hoogbouw wat het aantal huishoudens zeker hoger zal maken. Zon technisch zal er nagenoeg geen verandering optreden bij de belendende bebouwing.

Op de schaduwstudie is te zien dat de tijdelijke bebouwing geen hinder heeft van de omliggende bebouwing.

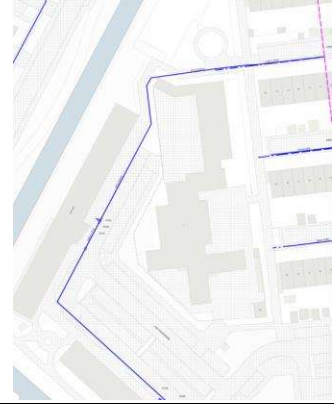

Bij “Molenzicht” is er op dit moment geen bebouwing en daardoor zal het een stuk roeriger worden dan alleen de sporters die er op dit moment gebruik van maken. Door gebruik te maken van voldoende groen zal hier het uitzicht ook niet veel veranderen. Zon technisch zal er nagenoeg geen verandering optreden bij de belendende bebouwing.

Gestapelde woningen zullen geluidstechnisch meer overlast bezorgen bij de bewoners van de nieuwbouw.

Door Woonkracht 10 zal er op beide locaties een beheerdersruimte voor woonbegeleiding van de verschillende doelgroepen geregeld worden.

2.2.5 Technische aspecten

Zoals bij de kosten al is opgenomen is voor beide locaties de nuts/riool aanwezig op korte afstand.

“de loopplank”	“Molenzicht”
Waterleiding	Waterleiding
	
Electra	Electra



Voor beide locaties is er voldoende riolering in de buurt om op aan te sluiten.

2.2.6 Infrastructuur

De huidige parkeernorm binnen de gemeente is 1.6 (deze is nu ook aangehouden voor het aantal mogelijke units op de locaties), landelijk wordt voor deze woningtype een parkeernorm tussen de 0.3 en 0.7 aangehouden.

De parkeermogelijkheden bij “de loopplank” zijn voldoende en is met het aantal woningen ook rekening mee gehouden. Op basis van een parkeernorm van 0.7 i.p.v. de bestaande 1.6 kan er een maximaal aantal woningen geplaatst worden. Hier zal dan afgeweken moeten worden op de gemeentelijke parkeernorm voor deze specifieke projectlocaties en voor de duur van tijdelijke bebouwing.

De toegang is voldoende gezien de toegangswegen naar de belendende bewoning reeds voldoen en bestaand is.

De parkeermogelijkheden bij “Molenzicht” zijn voldoende op het terrein zelf, echter is de toegang tot dat gedeelte zeer beperkt en kruist deze met de sporters. Hier zullen aanpassingen gedaan moeten worden, echter is nog niet bekend in welke mate.

De parkeerplaatsen bij de korfbalvereniging zullen verminderd worden door het draaien van de velden.



Openbaar vervoer bij “de loopplank” ligt op een afstand van circa 400m / 5 min. lopen en is daarmee dichtbij te noemen.

Openbaar vervoer bij “Molenzicht” (bushalte) ligt op een afstand van circa 300m / 4 min. lopen en is daarmee dichtbij te noemen.

Supermarkt ligt op circa 4 tot 5 minuten loopafstand bij beide locaties, het winkelcentrum Makado ligt op circa 15-17 minuten loopafstand.



2.2.7 Beleidsmatige impact (o.a. accentencheck “fit en groen” en sport)

Onderstaand is het resultaat van de accentencheck opgenomen.

Circulariteit gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: nu gebruik kunnen producten gedomonteerd worden en de nieuwe materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval. Wat koop je in en wat houdt je over.

Levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kernopgave **circulariteit**? Is het mogelijk om hier alsnog positief invulling aan te geven? Licht de score toe nog geen opgave ontvangen van materiaalgebruik flexwoningen

Onder klimaatadaptatie wordt verstaan de voorbereiding op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Denk hierbij in ieder geval aan: Wateroverlast, hittestress, bodemdaling, droogte, bodemdruk, infraroodstraling

Levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kernopgave **klimaatadaptatie**? Is het mogelijk om hier alsnog positief invulling aan te geven? het gaat hier om tijdelijke bouw, eventuele maatregelen zijn voor beide locaties gelijk

Onder klimaatmitigatie wordt verstaan: Het voorkomen van verdere klimaatverandering door het gebruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

Levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kernopgave **klimaatmitigatie**? geen gas en mogelijkheid toepassen PV panelen

In de regionale wise sociaal domein Drechtsteden is opgenomen dat er toegang tot maatschappelijke voorzieningen en andere vormen van ondersteuning georganiseerd moet worden. Zo wordt er voor bijdragen dat mensen passend wonen en actief mee kunnen doen in de samenleving.

Levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kernopgave **ondersteuning inwoners**?

Het creëren van banen is het gehele spectrum van werkgelegenheid

Levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kernopgave **werkgelegenheid**? Is het mogelijk om hier alsnog positief invulling aan te geven?

De vergroening is bedoeld om biodiversiteitsverlies en de achteruitgang van ecosystemen tegen te gaan. Zo worden het milieu en de natuur minder aangetast. Een groene omgeving is ook belangrijk voor onder andere de mentale gezondheid.

Levert het initiatief een positieve bijdrage aan **vergroening**? Is het mogelijk om hier alsnog positief invulling aan te geven? Voor de locatie "Molenzicht" wordt na 15 jaar het groen weer aangeleverd zoals aangeleverd. Voor de locatie "de Loopplank" kan er voldoende groen worden meegenomen in het project.

En gezonde aantrekkende leefomgeving is belangrijk. Daarom is gezondheidbevordering een belangrijk thema binnen Allassandam. Hierbij moet opgemerkt dat de gezondheid is in de breedste zin van het woord betreft. Zowel fysieke als mentale gezondheid dus.

Levert het initiatief een positieve bijdrage aan **gezondheid**?

Initiatief gelegen op een locatie met bestemming **agrarisch, groen, natuur, recreatie, sport of tuin**? En moet deze bestemming aangepast worden aangezien het een tijdelijke bouw betreft van 15 jaar. De sportvoorziening op de locatie "Molenzicht" zal

Dit initiatief past binnen het accent "Fit en Groen dorp in de polder"

Uitleg:

Circulariteit; Door Woonkracht 10 worden de woningen geleverd, daarbij kan rekening worden gehouden dat na de 15 jaar op locatie staande woningen nog een keer voor 15 jaar worden gebruikt op een andere locatie, waarna de 30 jarige levensduur van de woningen de woningen gedomonteerd kunnen worden en waarbij de materialen hergebruikt kunnen worden.

Klimaatadaptatie:

Er wordt rekening gehouden met de veranderingen van klimaat bij het bouw- en woningrijp maken van de beide locaties.

Klimaatmitigatie:

De woningen zullen niet op het gas worden aangesloten en zullen worden voorzien van PV-panelen.

Ondersteuning inwoners:

Door het toepassen van doelgroep flexwoningen, is er ruimte gegeven aan het sociale domein van de Drechtsteden.

Werkgelegenheid:

Er worden met deze flexwoningen geen extra werkgelegenheid gecreëerd.

Vergroening:

Bij locatie “de Loopplank” zal rekening worden gehouden met groenvoorzieningen in het project. Na de verwijdering van de woningen over 15 jaar, zal dit wellicht weer een andere invulling krijgen.



Bij de locatie "Molenzicht" zal rekening worden gehouden met groenvoorzieningen in het project. Na de verwijdering van de woningen over 15 jaar, zal het groen wellicht behouden kunnen blijven of de locatie kan terug worden gebracht naar de groenvoorzieningen die de graslocatie nu heeft.

Gezondheid:

Door het snel toe kunnen passen van de woningen zullen o.a. de spoedzoekers een mentale verandering krijgen bij toewijzing.

Agrarisch, groen, natuur, recreatie, sport of tuin?

De locatie is geen agrarisch grond, echter de locatie "Molenzicht" is wel een sportlocatie. Vanuit het programma Fit&Groen alsmede afspraken vanuit het sportakkoord, is de locatie niet geschikt.

2.3 Conclusie

Ondanks de verschillen zouden beide locaties een goed optie zijn voor de huisvesting van zo'n 40 tal flexwoningen voor o.a. statushouders, spoedzoekende en jongeren.

De kosten voor het gebruik van "Molenzicht" zijn lager t.o.v. de kosten van "de loopplank".

De kosten voor "de loopplank" vallen hoger uit door het niet tijdelijk kunnen huisvesten van een basisschool waar ver/gebouwd gaat worden. Bij "Molenzicht" is een deel van de investering (1 veld in 2026 en de rest als extra kosten) een naar voren gehaalde investering.

De huishoudens in de omgeving van "de loopplank" zijn hoger in aantal, echter past deze bebouwing gezien de naastgelegen hoogbouw (wijk in wijk) makkelijker in de omgeving. Door het aantal leden van de sportvereniging en de uitbreidingsplannen, is het maatschappelijke impact groter bij "Molenzicht"

	"de loopplank"	"Molenzicht"
Planning ¹	+	-
Kosten	-	+
Maatschappelijke impact ²	+	-
Draagvlak	+/-	+/-
Technische aspecten	+	+
Parkeren	+	+
Beleidsmatig impact	+	-

¹ De planning is sterk afhankelijk van uitkomst van Flora en Fauna onderzoek. Met name de locatie "de loopplank" is hier sterk afhankelijk van.

² Er is uiteraard bij beide locaties sprake van maatschappelijke impact, echter is hij bij de locatie "Molenzicht" iets negatiever door het opheffen (hetzij tijdelijk) van (uitbreiding) sportmogelijkheden.

Technisch gezien zijn er geen noemenswaardige verschillen

Kostentechnisch valt "de loopplank" hoger uit.

Maatschappelijk en beleidsmatig heeft "de loopplank" de voorkeur.