

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: herontwikkeling Kerkstraat - Cornelis Smitstraat	
Aanleiding	: Schrijven Bogor projectontwikkeling terzake locatie Kerkstraat cs	
Datum	: 13 oktober 2014	
Doel	: Informatie als onderlegger voor toekomstige bespreking	
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 770 6007	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Marco Kleverwal (078) 7706109	m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

De locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat in het centrum van Alblasserdam, ook wel bekend als de Bochanenlocatie, ligt al enige jaren braak. Een herontwikkeling is al sinds 2011 gewenst. In 2013 zijn Woonkracht10 en Bogor projectontwikkeling uit Gorinchem gezamenlijk opgetrokken in de planvorming voor deze locatie.

Omdat het plan van de ontwikkelaar, een combinatie van detailhandel (supermarkt) met woningbouw niet past binnen de door u gestelde kaders achten wij het van belang u actief te informeren over ontwikkelingen rondom de locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat. Deze raadsinformatiebrief zien wij als een van de middelen om u hier invulling aan te geven.

Bij brief van 4 juli 2014 (ingekomen 25 augustus 2014) vraagt Bogor Projectontwikkeling uit Gorinchem om een uitspraak van ons college of het plan al dan niet in procedure kan worden genomen. Bogor projectontwikkeling geeft in zijn brief aan dat het plan aansluit op het gesloten coalitieakkoord en de samenlevingsagenda van ons college.

Ons college deelt deze mening en wil samen met de ontwikkelaar en de samenleving van Alblasserdam het ingediende plan nader onderzoeken en uitwerken. Het gaat daarbij niet alleen om het plan voor het terrein zelf. Ook de (mogelijke) gevolgen en kansen die de verplaatsing van de Dirk naar dit terrein heeft en biedt, moeten worden beschouwd. Een eerste stap is het komen tot een intentie-overeenkomst met de ontwikkelaar waar wij nog in 2014 gevolg aan willen geven.

Graag geven wij u mee wat ons tot dit besluit heeft doen komen.

In het coalitieakkoord staat letterlijk:

“De centrumontwikkeling is wat ons betreft dé ontwikkelopgave in Alblasserdam in de komende vier jaar, waarbij deze ontwikkeling een nauwe verknoping vormt tussen het sociale en het fysieke domein. De visie op het centrum is nauw verbonden met andere ontwikkelingen zoals op Haven Zuid.”

In een onderlegger van het coalitieakkoord, de memo ruimtelijke ontwikkelingen, staat als voorkeursrichting bij de locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat genoemd:

“Maatschappelijk initiatief: plan Bogor. Wel aanscherpen en duidelijkheid over woningbouwprogramma.”

In de samenlevingsagenda zelf opteren wij voor een integrale centrumontwikkeling zonder overigens de in gang gezette ontwikkelingen daarmee te willen frustreren

Het verzoek van Bogor projectontwikkeling moet worden geplaatst in het licht van een al langer lopend traject om te komen tot een herontwikkeling van de betreffende locatie.

Nadat u in december 2011 de ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Cornelis Smitstraat had vastgesteld, bleef het enige tijd stil rond de locatie. In juni 2013 werd het concreet door een bestuurlijk gesprek met Woonkracht10 en een ambtelijke vertegenwoordiging over de herontwikkeling van het Bochanenterrein en mogelijkheden voor het vestigen van een supermarkt aldaar. Bogor projectontwikkeling uit Gorinchem was als belanghebbende en partij met grondpositie bij het gesprek aanwezig. Destijds werd Woonkracht10 overigens gezien als initiator/trekker van het geheel.

Resultaat van het gesprek was dat Woonkracht10 een studie zou doen naar de beste plek voor een supermarkt (in combinatie met (woonzorg)woningen) in het centrum van Alblasserdam. Drie centrumlocaties zijn nader bekeken: Nedersassen/Makadolocatie, de oude Wipmolenlocatie en de locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat. Aan de resultaten van deze studie is vervolgens een (inhoudelijk) memo gewijd waarin het dilemma wordt geschetst van het voorliggende vraagstuk; exploitatie-technisch is de locatie moeilijk te herontwikkelen met alleen maar woningbouw. Het toevoegen van een kostendrager in de vorm van een supermarkt zou de situatie vlot kunnen trekken. Anderzijds zorgt het toevoegen van een detailhandelsfunctie naar verwachting voor meer verkeersdruk op de Plantageweg.

U bent door middel van een raadsinformatiebrief van de situatie en het dilemma eind 2013 op de hoogte gesteld. In de commissie grondgebied van februari 2014 is de raadsinformatiebrief besproken en heeft de ontwikkelaar een korte presentatie gehouden over de herontwikkeling van de Kerkstraat-Cornelis Smitstraat. De commissieleden waren gematigd positief over de plannen maar er zijn wel een aantal “huiswerkpunten” meegegeven:

- Aandacht voor de consequenties voor de infrastructuur (bereikbaarheid, inrichting omgeving, verkeersdruk);
- Aandacht voor de verkeerssituatie (bevoorrading) bij de eventueel vrij te komen locatie Bas vd Heijden (thans Dirk) mocht zich daar een andere supermarkt vestigen;
- Bereikbaarheid voor minder valide mensen, kinderwagens e.d.;
- Neem de visie mee in de totale breedte van het centrum;

- Komen er niet te veel zorgwoningen als men, naast DOK11 ook hier zorgwoningen gaat creëren;
- Aandacht voor groen, ook op de parkeerplaatsen;
- Past de visie in de detailhandelsvisie?;
- Aandacht voor infrastructuur en parkeersituatie bij het gebied Oude Wipmolen.

Allemaal vragen die het nader onderzoeken waard zijn.

De studie uit 2013 waarnaar zojuist al gerefereerd werd, was ter onderbouwing voorzien van een groot aantal bijlagen. Alle stukken zijn destijds ambtelijk gescreend en van een advies voorzien. Aan de situatie uit 2013 is, qua programma, niets veranderd.

Een verandering op een ander vlak dient wel gemeld te worden. De bezuinigingsopgave waarvoor Woonkracht10 zich gesteld ziet, heeft deze maatschappelijke partner gedwongen tot het maken van scherpe keuzen. Dat heeft onder meer geleid tot het besluit niet langer te participeren in de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat en de aandacht te richten op de DOK11-Plantageweglocatie.

Enkel het feit dat Woonkracht10 zich als deelnemende partij heeft teruggetrokken, is een verschil ten opzichte van de situatie toen. Dit heeft niet geleid tot problemen; de projectontwikkelaar heeft aangegeven nog steeds een woningbouwprogramma in combinatie met detailhandel te kunnen en willen ontwikkelen. Bogor projectontwikkeling ziet wel degelijk mogelijkheden met het terrein waarvan hij het merendeel van de gronden in optie heeft.

Uit de stukken en de uitgevoerde stedenbouwkundige en verkeerskundige toets bleek dat een invulling van het terrein zoals voorgesteld een hoog realiteitsgehalte heeft. Uiteraard zijn er wel aandachtspunten maar deze lijken niet onoverkomelijk en zijn waarschijnlijk oplosbaar. Nader onderzoek moet dit uitwijzen. Inhoudelijk lijkt de problematiek zich met name rond verkeersaspecten te concentreren: wijze van ontsluiting, aanpassing van de Plantageweg en de verwachte hogere verkeersintensiteit op die weg.

Het plan van Bogor projectontwikkeling toont ons inziens echter aan dat de samenleving initiatief durft te tonen en verantwoordelijkheid durft te nemen om invulling aan deze centrumopgave.

Naast aanknopingspunten ziet ons college dus ook een aantal aandachtspunten bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en ontsluiting. Wij zien deze aandachtspunten echter niet als onoverkomelijk maar vooral als punten van nader onderzoek. Een ander, bestuurlijk, punt is de afwijking van eerdere raadsaders. In december 2011 heeft u als raad de "ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Cornelis Smitstraat vastgesteld. Deze voorwaarden gaan uit van een invulling met enkel woningbouw. Verder worden rooilijnen en bouwhoogten bepaald. U zult bij afwijking van dit kader een rol moeten krijgen. Tot slot ziet ons college een belangrijke rol weggelegd voor de samenleving van Alblasserdam en de wijze waarop zij kennis kunnen nemen van en betrokken kunnen worden bij de verdere uitwerking van de plannen. Dit zal voortdurend punt van aandacht en zorg zijn.

Er lijkt zich nu een unieke kans voor te doen om tot een ontwikkeling in het centrum te komen. Voor ons college is dit aanleiding om in ieder geval de mogelijkheden samen met de projectontwikkelaar nader te verkennen. Het aangaan van een intentie-overeenkomst zien wij als eerste stap in een dergelijk proces.

Bij belangrijke mijlpalen in dit project zullen wij u actief informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CnBe', with a long, sweeping underline that extends to the right.

burgemeester

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes.