

STARTDOCUMENT		Versie: 6	
Centrumvisie Alblasserdam		Datum: 07-10-2014	
		Voor akkoord	Datum
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder A. Kraijo		
Ambtelijk opdrachtgever	Hoofd RMO S. van Eck		
Opdrachtnemer	Regisseur centrumontwikkelingen E.C. Bleeker-Brouwer		
Projectgroep/kernteam	Mw. Bleeker-Brouwer M. Kleverwal S. van Nes		
Projectcode	0300		

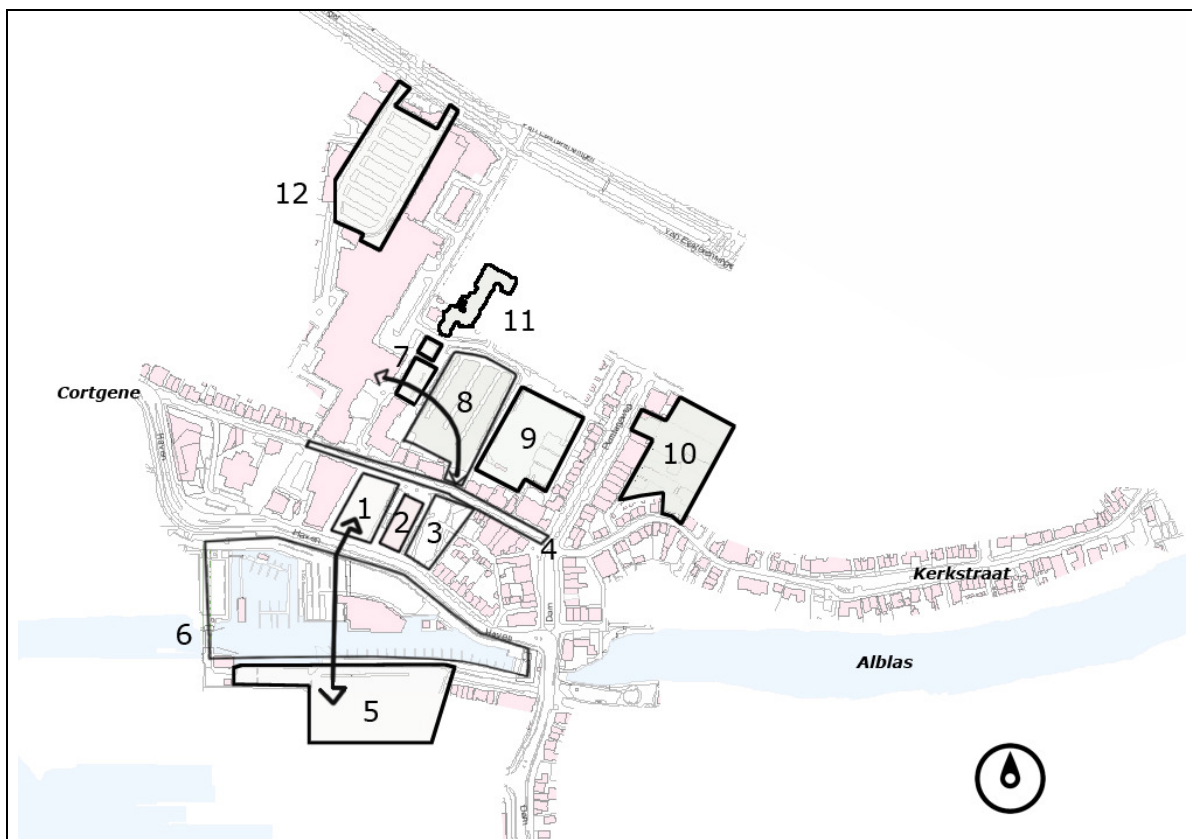


Inleiding

Het centrum herbergt een groot deel van de voorzieningen en bepaalt mede het woongenot en de aantrekkelijkheid van Alblasserdam. De eerste roep om dit centrum te verlevendigen werd gehoord in de gesprekken met bewoners en ondernemers voor de structuurvisie. Deze roep was zo sterk dat zij onderdeel is geworden van het driepuntige uitvoeringsprogramma van de structuurvisie én onderdeel van de verkiezingsprogramma's.

Samen met het feit dat er momenteel twaalf locaties in het centrum (*figuur 1*) herontwikkeld worden en de blijvende uitdaging om het voorzieningenniveau hoog te houden, vormt deze roep de basis van de noodzaak om het centrum van Alblasserdam vanuit visie te besturen.

In dit document treft u de uitgangspunten aan voor de start van een traject om te komen tot een visie voor het centrum; een traject dat gevoerd wordt zonder dat de wereld daarvoor stil hoeft te staan en maatschappelijke initiatieven 'in de wacht' worden gezet. De dynamiek en de initiatieven van partijen zijn minstens zo belangrijk als de samen met hen te vormen visie.



Figuur 1: De twaalf ontwikkellocaties in het centrum met de te versterken verbindingen tussen de losse schakels (figuur 2)

- | | |
|--|---|
| 1. Raadhuisplein (programmering) | a. parkeerterrein Nedersassen |
| 2. Gemeentehuis (plint) | b. speelterrein |
| 3. Parkeerterrein en bosje | 8. Bos Rijkee (Groene kwaliteit verbinden aan Cortgene, verblijfsplek) |
| 4. Versterken relatie Makado - Plantageweg en Dam (programmering Cortgene) | 9. Oude Wipmolenlocatie |
| 5. Haven Zuid (Plannen verbinden met het dorp) | 10. Locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat (Bochanen - Oude Gemeentewerf) |
| 6. Rondje Haven | 11. Invulling gemeentemonument school aan de Lelsstraat |
| 7. Grootchalig onderhoud: | 12. Wilaenplein (ontwerp afaerond) |

Voorafgaande besluitvorming

- Het coalitieakkoord d.d. april 2014,
- de Samenlevingsagenda d.d. juni 2014: 'de centrumvisie is de belangrijkste ruimtelijke opgave voor de komende vier jaar'
- Structuurvisie 2040; vergroting aantrekkelijkheid centrum is één van de drie benoemde opgaves

"Hier spelen zaken als bereikbaarheid, de vraag of het centrum autoluw of autovrij moet worden; levendigheid; de toekomst van de detailhandel; mogelijkheden om het toerisme uit te breiden.

De aandacht voor het Centrum heeft te maken met het gewenste profiel van Alblaserdam waarin gesproken wordt over een aantrekkelijk en levendig centrum met meer mogelijkheden voor toeristen. Maar ook met de veranderingen in koopgedrag, en met de problemen ten aanzien van de ontsluiting.

De kwaliteitsverbetering van het Centrum is al in gang gezet maar kan verder worden versterkt door in te zetten op de marktplaatsgedachte: een plaats waar mensen elkaar ontmoeten, waar handel is en waar evenementen plaatsvinden."

Probleemstelling/ uitdaging

Alblasserdam is een dorpse gemeenschap waarbij ontmoeting een belangrijke samenbindende factor is (zie *profiel van Alblasserdam in de structuurschets 2040, 2013*). Het centrum faciliteert deze ontmoeting nog niet voldoende. Ze is opgedeeld in clusters (*figuur 2a en b*) en mist aantrekkelijke verblijfsplekken.

Dit beeld wordt onder andere geschetst in de structuurvisie 2040 (2013) en de regionale detailhandelvisie Drechtsteden (2013). In beide documenten wordt de opgave voor Alblasserdam gesteld om te zorgen voor vergroting van de aantrekkelijkheid om te winkelen en te verblijven wil zij toekomstbestendig zijn; enerzijds als aantrekkelijke woongemeente maar ook in verband met de ontwikkelingen rondom internetwinkelen.



Figuur 2a: Losse clusters in het centrum (boodschappen doen en winkelen)



Figuur 2b: Losse clusters in het centrum (horeca en diensten)

De eerste uitdaging is de delen van het centrum met elkaar in verband te brengen en de verblijfsplekken te versterken. Daarbij spelen vraagstukken met betrekking tot parkeren, evenementen, winkelconcentratie en zondagsrust een rol. Gezocht wordt naar oplossingen die aansluiten op de eigenheid van Alblaserdam en op haar eigen maat en schaal.



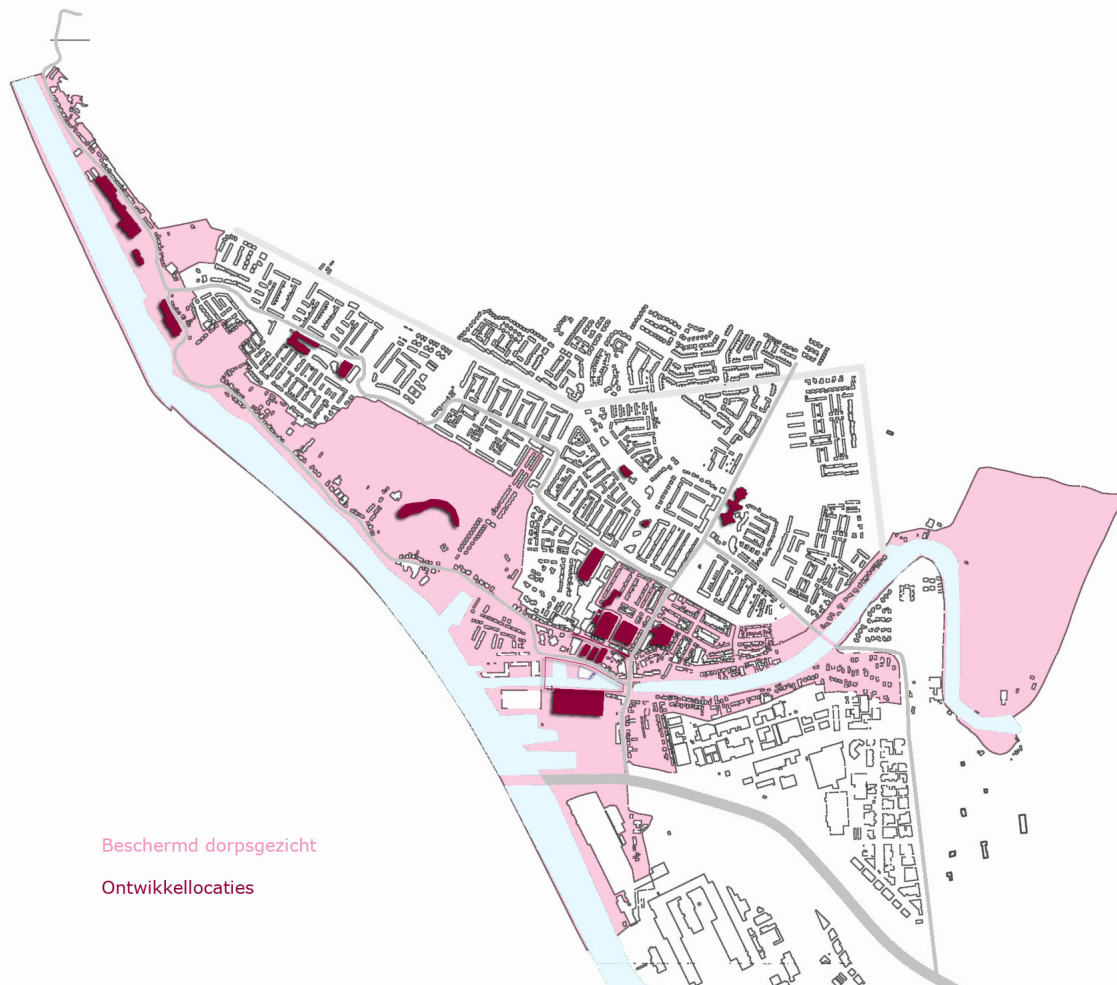
Figuur 3: Centrum in clusters en de te versterken verbindingen

Een tweede uitdaging is zoveel mogelijk gebruik te maken van initiatieven uit de samenleving. De tijd dat de gemeente bepaalde wat er gebeurde in het dorp is voorbij en dat geldt ook voor de groot-schalige financiële impulsen van projectontwikkelaars en beleggers. Anders dan ten tijde van de vorige centrumvisie uit 2000, is het nu geen tijd van bomen die tot in de hemel groeien en van hemelbestormende ambities maar een tijd van bezinning op het eigen karakter van Alblasterdam en het zoeken naar (regio)partners voor het realiseren van nieuwe impulsen in (het centrum van) Alblasterdam.

Dat betekent onder andere dat er niet eerst een visie zal worden gevormd waarna partners worden gezocht om deze uit te voeren, maar dat op voorhand partners worden gezocht om de visie geza-

menlijk, met gebundelde kennis en kunde te vormen. Zodoende ontstaan enerzijds gaandeweg al resultaten en wordt anderzijds een visie gevormd die realistisch is en herkenbaar voor partners en bewoners. Ook in die zin is er behoefte aan een nieuwe visie en aanpak van de problematiek. Het gaat daarbij niet (alleen) om de grote gebaren, maar dat ook kleine ingrepen zoals het aanbrengen van geraniums aan de woningen van de Cortgene of het plaatsen van een bankje, die het verschil kunnen maken en een grote bijdrage kunnen leveren.

Een derde uitdaging is voldoende verbindingen aan te brengen met gebieden die buiten het centrum liggen en een vierde de koppelingen tussen sociale en ruimtelijke aspecten te maken. De visie voor het centrum gaat gepaard met afstemming met andere ontwikkellocaties in Alblaserdam buiten het centrum. Dit zijn het Lammetjeswiel, Dok 11, het Scheldeplein, de doorontwikkeling van het MFC en de doorontwikkeling van de Alblashof.



Figuur 4: Ontwikkellocaties in én buiten het centrum

Voor wat betreft de sociale ontwikkelingen zijn de decentralisaties van sociale taken van het rijk naar de gemeentes het belangrijkste thema de komende vier jaar. Er wordt vooral aandacht besteed aan het weer 'terugbrengen' van mensen met afstand tot de reguliere arbeidsmarkt in het gezichtsveld van eenieder maar ook aan het inzetten van mensen die een uitkering hebben en de zorg voor jeugd. Deze vraagstukken zullen ook in de gesprekken met partners een rol spelen. Zo biedt bijvoorbeeld het invullen van het pand aan de Dam 144 (begin Cortgene) de mogelijkheid om zowel het centrum te versterken als mensen met een beperking aan het werk te helpen.

Doelstelling

- Het verbinden van de losse schakels in het centrum ten einde door middel van kruisbestuiving het centrum duurzaam en toekomstbestendig te maken
- Het versterken van bestaande verblijfsplekken en het vergroten van het aantal verblijfsplekken ten einde 'ontmoeten' beter te faciliteren
- Maatschappelijke initiatieven te stimuleren en te plaatsen binnen een grotere context
- De dynamiek van maatschappelijke en fysieke ontwikkelingen 'heel' laten.

Resultaat

- Centrumvisie
- Samenwerkingsagenda's met relevante partijen
- Uitvoering belangrijke activiteiten van kleine 'quick wins' tot grote gebiedsontwikkelingen

Aanpak en afbakening

Interactiviteit

Het college zoekt naar vernieuwing en wil zich laten inspireren door de samenleving. Bij de vorming van plannen wil het college inwoners van Alblasterdam betrekken en energie losmaken.

Analyse heeft uitgewezen dat het centrum bestaat uit delen die niet overlappen en dat de ontmoetingsfunctie versterkt kan worden. We wensen de zaken die benodigd zijn om dit te repareren samen te ontdekken met partners die leven, werken en investeren in het centrum. Partners zoals Woonkracht 10 en winkeliers hebben ook een eigen idee bij het centrum en wat het nodig heeft om te groeien. Samen met deze partners houden we creatieve sessies om de gedachten over het centrum uit te wisselen, kennis en gegevens over het centrum te delen en te bezien welke opgaves door wie opgepakt kunnen en moeten worden.

Als partners zien wij partijen die bijvoorbeeld (grond)bezit hebben in het centrum, nieuwe investeringen willen doen, maar ook andere belanghebbenden zoals bewoners en winkeliers. Iedereen die iets wil bijdragen aan het centrum is wat ons betreft partner.

Behoud van dynamiek

De twaalf ontwikkellocaties hebben alle hun eigen dynamiek. Zo heeft Bos Rijkee bijvoorbeeld al een schetsontwerp, is er een partij die plannen heeft ingediend voor de locatie Bocha-nen/gemeentewerf en wordt er bij Woonkracht 10 nagedacht voor een invulling van de Wipmolenlocatie en op het gemeentehuis over de invulling van het schoolgebouw aan de Lelsstraat. Ook de aanstaande verbouwing van het gemeentehuis kan een rol spelen bij de centrumontwikkelingen. Vroeger was het nog weleens zo dat wanneer de gemeente een visie ging vormen, alle afhankelijke planvorming werd stilgelegd. Dat had weliswaar tot gevolg dat alles goed werd afgestemd, maar ook dat energie van initiatiefnemers weglekte. In het komende proces willen we deze dynamiek niet verstoren. Wel willen we met alle partijen het gesprek aangaan over hoe de te ontwikkelen locatie een optimale bijdrage kan leveren aan het centrum en de opgaves met betrekking tot parkeren, wonen, uitgaan/recreëren en ondernemen. Elke initiatiefnemer in het dorp zullen we ook uitdagen om bij het indienen of aandragen van plannen een goed verhaal te vertellen over het centrum en wat zijn of haar plannen daaraan bijdraagt.

Iteratief proces

De centrumvisie is een iteratief proces. Dat betekent dat het geen van a naar b proces is maar een proces wat ook weer terug gaat naar a. We starten met een beleidslijn (visie-in-wording), zie kopje relevante beleidslijnen en gaan daarmee enerzijds aan het werk om deze te realiseren maar scherpen de beleidslijn ook tijdens het werken weer aan. Vervolgens gaan we met de aangescherpte koers weer verder en wordt deze vervolgens weer bevraagd en wederom versterkt. De gesprekken met partners zullen hopelijk veel opleveren aan nieuwe inzichten en kansen voor het centrum. Met ongeveer een jaar hopen we een voldoende uitgekristalliseerde lijn te hebben die we als koers voor de komende tien jaar kunnen gebruiken.

Sociaal- fysiek

De centrumvisie wordt weliswaar een ruimtelijk document, maar zij is gestoeld op sociale, economische en ruimtelijke gronden. Ook zullen initiatieven langs de duurzaamheidslat worden gelegd. We borgen deze integraliteit door zowel intern als qua gesprekspartners zowel sociale, economische als ruimtelijke partners te bevragen. De vorderingen van het vormgeven van de decentralisaties van zorgtaken van het rijk aan de gemeente worden continu in verband gebracht met ruimtelijke moge-

lijkheden. Ook kansen die het proces van de centrumvisie biedt voor deze decentralisaties worden gesignaleerd.

Gebiedsafbakening

Er zijn vele, vele definities te geven van het centrum. Wij hanteren de definitie dat het centrum het gebied is waarvan elke Alblasserdammer voelt dat het 'van hem' is; dat hij/zij er mag zijn. Dat betekent dat het gebied in principe afgebakend is tot dat getekend op bovenstaande kaarten. De woonschil eromheen nemen we niet op in de centrumdefinitie: de bewoners wonen vanuit hun perspectief wel in het centrum, maar niet iedereen die in hun straten loopt, zal dat gebied als zodanig ervaren. Deze afbakening geeft niet aan dat we niet praten met de mensen die er (net) buiten wonen, juist niet: het centrum is van iedereen. Maar, het duidt wel een (voorlopig) aandachtsgebied aan.

Klassiek geordend proces versus werken vanuit geordende chaos

Een klassiek proces dat start met een visie waarbij 'de wereld even niet meer doordraait' en eindigt met uitvoering heeft als voordelen, dat het overzichtelijk en controleerbaar is. Het is alleen niet berekend op organische dynamiek en ongeplande initiatieven. Het proces dat we nu zullen voeren is minder georganiseerd (minder fasegewijs) en bestuurders hebben er daardoor minder grip op, het koestert echter de initiatieven en dynamiek in de samenleving en doet daar recht aan.

Dat betekent voor de procesvoering dat er weliswaar instrumenten uit de project- en procesleiding worden ingezet, maar dat er ook tussentijdse koerswijzigingen zullen optreden. We verwijzen u naar het kopje fasering voor verdere informatie.

Voor de ambtelijke organisatie kenmerkt de centrumvisie zich door het leggen van een goot aantal dwarsverbanden en inzet en afstemming van alle beschikbare middelen op elkaar.

Het derde en vierde kwartaal van 2014 worden ervoor gebruikt om dit proces intern (met de verschillende afdelingen) voor te bereiden.

Zichtbaar maken van voortgang

In dit proces dient extra aandacht uit te gaan naar zichtbare resultaten. In een klassiek proces volgde dat na vaststelling. Nu willen we energie losmaken bij mensen om zelf het 'nieuwe centrum' te gaan maken. Dan stimuleert het enorm als de gemeente het goede voorbeeld geeft. Soms betekent het ook dat we een spotje moeten zetten op ontwikkelingen van anderen.

Op de korte termijn komen de volgende zaken gereed:

- Horeca Cortgene ter hoogte van Raadhuisplein
- Winkel/horeca Dam 144 (75% zekerheid)
- Volgend seizoen: ijskiosk La Venezia op Raadhuisplein

Deze gebeurtenissen zullen publicitair aandacht krijgen.

Rol gemeente

De rol van de gemeente in dit project is een nieuwe, zowel voor de gemeente als voor degenen met wie wij spreken. Dat betekent dat de in algemeenheid gevoelde kloof met de overheid gedicht moet worden. De toekomstige partner voor de centrumvisie weet nog niet wat zij van ons kan verwachten. In het projectplan wordt de rol van de gemeente verder uitgewerkt.

Randvoorwaarden

Voor een dergelijk proces (stap voor stap uit te vinden, beïnvloedbaar door input van buitenaf etc.) dient veel vertrouwen te zijn tussen leden van het kernteam en tussen de leden van het kernteam en de opdrachtgevers en de collegeleden onderling. Het zal namelijk een proces zijn met veel energie, maar ook met vallen en opstaan. Die ruimte moet er zijn. Er dient ruimte (en geld) beschikbaar te komen voor investeringen in de samenwerking.

Voor een dergelijk proces is ook spiegeling nodig met partijen of gemeentes die ervaring hebben op dit gebied. Als voorbeeld kan gelden het in Barendrecht gevoerde proces rondom de visie 2025. Ook kan een strategische alliantie worden gelegd met bv bureau BVR die dit soort processen als core-business heeft. Zij kunnen leren van onze aanpak en wij kunnen sparren met hen; voor beide profijtelijk. Ook 'Meedoen in Kinderdijk' biedt relevante aanknopingspunten.

Tevens is het gaandeweg evalueren, leren en bijsturen van het interactieve proces een belangrijke

zaak. Er dienen mensen en middelen beschikbaar te komen hiervoor (bijvoorbeeld een (SCD)communicatieadviseur gericht op dit soort processen).

Relevante beleidslijnen

Tijdens de collegevormingsperiode is op basis van analyse van het huidige centrum een concept beleidslijn geformuleerd welke staat beschreven in bijlage 1. Samengevat is deze lijn:

De structuurvisie geeft als doelstelling voor het centrum om het verder te verlevendigen volgens de marktplaatsgedachte en dat te doen met inachtneming van het veranderende koopgedrag en met oog voor een goede ontsluiting.

Het centrum wordt aantrekkelijker naarmate er meer mensen verblijven en er meer functies zijn die aanleiding geven tot verblijven.

Er worden vier middelen onderscheiden om dit te verwezenlijken:

- 1 Het maken van verblijfsplekken.
- 2 Het kiezen voor een compact centrumgebied dat een sterke programmering heeft (gevarieerd winkelaanbod, vervlechting winkels, daghoreca en andere trekkers, activiteiten op het Raadhuisplein)
- 3 Het verbeteren van relaties met het water.
- 4 Het bieden van gevulde routes (geen onaantrekkelijke gaten tussen schakels).

Hieraan worden de volgende locaties gekoppeld:

Verblijfsplekken zijn te maken op: Raadhuisplein, Bos Rijkee, Haven Zuid (Rondje Haven).

Het compacte winkelgebied wordt versterkt op de Cortgene door te zorgen voor een mix aan functies (aantrekkelijk winkelaanbod en (dag)horeca)

Op Haven-Zuid, het toeristisch knooppunt en recreatieplek voor Alblasserdammers, kunnen de relaties met het water worden versterkt.

Voor het aan elkaar schakelen van de clusters wordt onderzocht welke behoefte er ligt in de markt en waar die kan worden geacommodeerd zodat de gewenste voetgangersstromen ontstaan?

Huiskamers

De ontwikkelingen van het Raadhuisplein en het Scheldeplein (ligging buiten het centrum maar door de beleidslijn verbonden) worden ontwikkeld aan de hand van de metafoor 'huiskamer'.

'De huiskamer' staat voor gezelligheid, samenzijn, gemoedelijkheid, vertrouwdheid, thuiskomen, sfeervol en warm, geanimeerd. Een huiskamer is de kamer die door iedereen in huis gebruikt wordt en waar het gemeenschappelijk leven zich afspeelt. Zo moeten het Raadhuisplein en het Scheldeplein plekken worden die door iedereen respectievelijk iedereen uit de wijk Kinderdijk gebruikt wordt en hopen we dat er zich op de twee pleinen (een deel) van het gezamenlijke leven van de Alblasserdammers gaat afspelen.

De omvorming van het Scheldeplein wordt in constante afstemming met de centrumontwikkelingen als apart project georganiseerd.

Naast bovenstaande lijn wordt vanzelfsprekend gebruik gemaakt van de bestaande beleidskaders zoals:

- Structuurvisie 2040
- Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden 2013
- Woonvisie
- Ontwikkelingen WMO/decentralisaties

De uitgevoerde centrumkaders (1997 en 2000) zullen worden gezien op uitvoering en valkuilen (zie risico's). Er is namelijk veel wel gelukt en een aantal zaken niet. Uitgezocht wordt waar dat door kwam.

Relaties met andere projecten / ontwikkelingen

Er zal worden gezocht naar referentieprojecten in andere gemeentes. Tijdens het proces wordt er contact onderhouden met de gemeente Sliedrecht, die ook een centrumvisie opstelt de komende jaren.

Ook wordt meegedaan aan de pilot van het ministerie van I&M 'ervaring opdoen met omgevingsvisies' in een zogenaamde tweede ring van deelnemers, dit betekent toegang tot de kennisbank en deelname aan twee masterclasses uit het programma.

Fasering N.B. vanwege de aard van het proces overlappen fases elkaar			
Fase 1: Initiatief	<i>Producten</i> Resultaten: - Vastgestelde opdracht op proces en inhoud (met BIO raad op 18 november) - Offerte en opdrachtverstrekking aan regisseur - Start netwerkbenadering (intern netwerk uitbreiden van kernteam naar afdelingen, MT, college en raad)	Start Augustus '14	Eind December '14
Fase 2: Definitie	<i>Producten</i> Resultaten: - Plan van aanpak op hoofdlijnen en start communicatie naar betrokkenen en pers - Financiële raming en planning op hoofdlijnen - Communicatieparagraaf - Agenda omgevingsvisie (vergelijk vroegere nota van uitgangspunten), resultaat van gesprekken met partners - Start uitvoering quick wins (behoort bij uitvoeringsfase) in samenhang met uitvoering quick wins projecten Scheldeplein en Lammetjeswiel	Start Januari '15	Eind Juli '15
Fase 3: Ontwerp	<i>Producten</i> Resultaten: - Enten van dynamiek ontwikkellocaties op doelen centrumvisie - Kenniskring branchering winkelgebieden - Beschrijven samenhang ontwikkellocaties en de visie in ontwikkeling 1.0 (iteratief, komt nog een maal terug) (raad) - Vastleggen visie 2.0 (raad)	Start Going concern Maart '15 September '15 Januari '16	Eind Geen einde Oktober '15 December '15 April '16
Fase 4: Voorbereiding	<i>Producten</i> Resultaat: - Toets: aanpassing bestemmingsplannen nodig? - Ontwikkellocaties	Start Juli '15 Op eigen tijdlijn	Eind Oktober '15 Idem dito
Fase 5: Realisatie	<i>Producten</i> Resultaat: Quick wins Onder andere: - Enten ontwerp Bos Rijkse op wens vermeerdering verblijfsplekken en verbindingen - Aanvullen samenwerkingsagenda woonkracht 10 - Bespreken programmering Raadhuisplein en Scheldeplein met Landvast en programmeur Makado	Start Going concern	Eind Going concern

	• IJssalon Raadhuisplein (zomer 2015) • Invulling boerderij Dam 144 Uitvoer ontwikkellocaties (verwacht) • Wilgenplein • Scheldeplein • Bos Rijkee • Schoolgebouw Lelsstraat • Wipmolenlocatie • Bochanen-gemeentewerf • Versterking Cortgene en Raadhuisplein • Haven Zuid • Nedersassen	Dyna- miek locaties bepaalt 2014 Okt. '15 Feb. '15 '15, Q2 '16, Q3 2015 gaande- weg Met Bos Rijkee	Dyna- miek locaties bepaalt 2014 Jan. '16 Mei '15 '15, Q3 '17, Q3 2016 gaan- deweg Met Bos Rijkee
Fase 6: Nazorg en evaluatie	<i>Producten</i>		
	Resultaat: • Overdracht eindproduct • Evaluatie • Décharge regisseur en AO • Archivering project		

Beheersing
Tijd De komende twee jaar worden uitgetrokken om: • te komen tot een visie op het centrum die leidraad kan blijven voor de komende acht tot tien jaar (afhankelijk van economische bewegingen), • netwerkvorming te bewerkstelligen dat leidt tot initiatieven van burgers en maatschappelijk partners en om • de initiatieven op de ontwikkellocaties in perspectief van de centrumvisie te plaatsen. Visievorming, uitvoer en maatschappelijke dynamiek gaan in die tijd hand in hand.
Geld Voor 2014 en 2015 staan respectievelijk €30.000 en €100.000 gereserveerd op de begroting. Het budget voor 2014 zal grotendeels (circa €25.000) worden besteed aan uren en € 5000 aan uitvoeringsmaatregelen. De uren (14 uur per week) worden benut door de regisseur (10 uur), coördinator MO (1 uur), coördinator RO (2 uur) en ondersteuning (1 uur).
Kwaliteit 'Echte kwaliteit is verankerd in mensen', zo luidt het handboek projectmatig creëren. Bij kwaliteitsmanagement gaat het om te voldoen aan de verwachtingen van de opdrachtgever. De minimale kwaliteit wordt gevormd door de dingen te doen die moeten: het rapporteren volgens de P&C-cyclus bijvoorbeeld. De kwaliteit die <i>hoort</i> wordt geleverd wanneer mensen zich inzetten naar de verwachtingen van de opdrachtgever en het gewenste resultaat. De kwaliteit die <i>kan</i> wordt behaald wanneer mensen zich in kunnen zetten vanuit hun kernkwaliteiten. Zowel het proces als de inhoud hebben extra kwaliteitsbewaking nodig vanwege het experimentele karakter en het belang van het centrum voor het dorp. De zogenaamde Deming-cyclus wordt in het dagelijkse werk gehanteerd voor kwaliteitsbewaking: plan-do-check-act-plan-etcetera.
Informatie Onderzocht wordt of met een facebookpagina gedachten over ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium gedeeld kunnen worden met de bevolking. Bureau FastForward heeft op eigen initiatief

een idee voorgelegd waarvan onderzocht wordt of het een bijdrage kan leveren aan het interactieve proces.

Organisatie

De organisatie is aangepast aan het voeren van een experimenteel, iteratief proces is. Er wordt weliswaar gebruik gemaakt van procesgereedschap, maar er wordt vooral flexibel en pragmatisch omgesprongen met de organisatievormen én 'de lijn' wordt ingezet voor het project.

Er wordt geen uitgebreide projectgroep gevormd met vertegenwoordiging van alle vakdisciplines. Hier kiezen we voor een andere aanpak, een functioneren in **netwerk-verband**. Alle medewerkers van de gemeente worden betrokken door hen te vragen om het centrum in hun veld van aandacht te brengen en bij hun lopende dossiers na te denken wat die aan bijdrage kunnen hebben voor het centrum. Ook wordt men gevraagd verder na te denken over mogelijke bijdragen die zij kunnen leveren aan kennis of acties over het centrum. Het netwerk wordt na intern opgezet te zijn verder opgebouwd met bewoners en partners buiten het gemeentehuis.

Er wordt geen projectleider benoemd maar een regisseur. Daar waar een projectleider verantwoordelijk is voor tijd, geld, informatie etcetera beogen wij een proces waarbij inhoud, realisatie én proces hand in hand gaan. Hiervoor zijn andere (extra) competenties benodigd. De regisseur is verantwoordelijk voor inhoud van de visie en het proces dat daartoe leidt.

De centrumvisie wordt georganiseerd als programma en de twaalf ontwikkellocaties als projecten.

Er wordt een kleine stuur- en projectgroep gevormd waarin respectievelijk zitting hebben:

- Stuurgroep:

de bestuurlijk opdrachtgever wethouder Kraijo, de ambtelijk opdrachtgever afdelingshoofd mevrouw Van Eck, coördinator sector Ruimtelijke ordening (RO) de heer Kleverwal, coördinator sector maatschappelijke ontwikkeling (MO) mevrouw Van Nes en regisseur centrumontwikkelingen mevrouw Bleeker-Brouwer.

- Ambtelijk kernteam (projectgroep):

Coördinatoren clusters RO, MO en buitenruimte (Kleverwal/Van Nes/Koelewijn), regisseur centrumontwikkelingen Bleeker-Brouwer.

Mocht er gaandeweg aanleiding toe zijn om het gesprek met bewoners en partners te formaliseren, wordt de samenstelling van deze groepen aangepast.

Naast de stuurgroep vindt er eens in de twee weken afstemmingsoverleg plaats tussen de bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever, de coördinatoren RO/MO en de regisseur centrumontwikkelingen.

Het college wordt betrokken op zowel het programma (de visie) als ook de uitkristallisering daarvan in de twaalf ontwikkellocaties. Dilemma's tussen project- en programma belangen worden op de bestuurlijke tafel gelegd.

In november 2014 vindt een BIO plaats waarbij de raad wordt uitgenodigd te reageren op de aanpak. Het programma van de BIO zal erop gericht zijn een gezamenlijk gevoel te krijgen bij de uitdaging die er ligt.

Rapportage aan de raad via P&C cyclus en aanvullend wanneer er aanleiding toe en behoefte aan is.

Communicatie

De lijnen met betrekking tot communicatie zijn verwerkt in dit stuk. Hoofdmotieven zijn een interactieve totstandkoming van de visie en het gebruiken van communicatiemiddelen die op verschillende momenten opportuun zijn. Ook op dit onderdeel wordt gelijk opgetrokken met de projectleiders voor het Scheldeplein en het Lammetjeswiel.

Wellicht wordt een social media netwerk platform gestart. Er is via de tweede burap een aanvullend budget aangevraagd voor de start van deze twee projecten (€30.000) en de communicatie van alle drie (€5.000).

Risico's en kansen		
<i>Nr</i>	<i>Risico, kansen, oorzaak en gevolg</i>	<i>Maatregel</i>
	1. Een risico is dat er herhaling optreedt in doelstellingen en het niet bereiken van de doelstelling. (aaneensluiting van schakels is eerder onderwerp van visies geweest.)	Archiefonderzoek naar mogelijke oorzaken (€2000)
	2. Een nieuwe, experimentele werkwijze kan leiden tot het opnieuw uitvinden van wielen die al bestaan.	Aansluiting zoeken met andere gemeentes in de regio (Sliedrecht) en meedoen aan pilot van het ministerie van I&M. Ook wordt competentie management ingezet en ene spiegelgroep georganiseerd.
	3.	
	4.	

Afhankelijkheden
-

Voor akkoord

Naam ambtelijk opdrachtgever: Mw. Drs. S. van Eck Plaats/Datum	Naam Regisseur: Mw. Ir. E.C. Bleeker-Brouwer Plaats/Datum
Naam bestuurlijk opdrachtgever: Drs. A. Kraijo Plaats/Datum	

BIJLAGEN:

1 uitgangspunten centrumvisie

UITTREKSEL
MEMO RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Deze bijlage is een uittreksel van een memo opgesteld ter attentie van Formateur Peter Verheij ten behoeve van de coalitiesprekken in april 2014

Toelichting

Het memo over centrumopgaven bestaat uit drie onderdelen:

- I kaartmateriaal
- II locatieoverzicht
- III achtergrond en voorzet collegedoelstellingen

II Locatieoverzicht

De Alblasserdamse manier

Vanuit de structuurvisie beschouwd maar ook vanuit de dagelijkse praktijk ligt er een aantal opgaves voor Alblasserdam als geheel en voor het centrum in het bijzonder. Het centrum is een complex geheel dat echter niet als zodanig beleefd en gevoeld wordt. Het ontbreekt aan samenhang.

Er zijn dus een aantal opgaves. Deze betreffen onder andere het (her)ontwikkelen van een aantal locaties, als ook het aantrekkelijker maken van het centrum voor alle Alblasserdammers.

De opgaves moeten op een Alblasserdamse manier hun vorm krijgen, een vorm die zich uiteindelijk uit en zorgt voor balans tussen de verschillende bevolkingsgroepen en leefstijlen die Alblasserdam kenmerken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in Alblasserdam, zoals bijvoorbeeld blijkt uit de aanwezigheid van het beschermd dorpsgezicht.

De Centrumopgave

De meeste van de ontwikkellocaties liggen in het centrum (zie kaart 1). Het centrum bestaat nu nog uit losse schakels: het historisch hart rond de Dam-Cortgene valt niet samen met het Makado voor dagelijkse boodschappen en slechts deels met winkels voor niet-dagelijkse aankopen (Dam-Cortgene-Plantageweg). Andere centrumvoorzieningen waaronder horeca zijn ook niet goed verknoopt met het kernwinkelgebied. Hetzelfde geldt voor het gebied rond de Haven (toerisme).

Naast het bewerkstelligen van samenhang tussen de verschillende schakels zijn er de volgende locatieoverstijgende opgaven voor het centrum:

- Parkeren;
- Toekomst winkelareaal;
- Routeversterking en;
- Verbindingen tussen centrum en de rest van Alblasserdam (en daarbuiten).

Initiatieven voor de diverse locaties binnen het centrum dragen bij aan de doelstellingen van de structuurvisie en vallen binnen één of meerdere van de hiervoor genoemde speerpunten. Initiatieven stralen vanuit maatschappelijk oogpunt ook nabijheid uit. Tot slot dienen initiatieven rekenschap te geven van het feit dat alles zich afspeelt binnen een de context van het beschermde dorpsgezicht.

Het Alblasserdamse profiel (Bedrijvig Hollands Dijkdorp) moet terug te lezen zijn in de initiatieven die zich onder meer in het centrumgebied ontplooiën. Het profiel van Alblasserdam kenmerkt zich door een zevental kernbegrippen waarmee en waardoor de samenleving van Alblasserdam zich vormt en uit. De Alblasserdamse maat en schaal zorgt voor balans in de samenleving. Vertaald naar het centrum maakt dit dat het centrum voor iedereen in Alblasserdam een rol vervult of kan vervullen. Binnen de balans moeten de juiste verbanden worden gelegd om er voor te zorgen dat dit ook zo blijft. Het centrum dient dus niet als “eiland” te worden beschouwd maar als onderdeel van Alblasserdam als geheel. Dit geldt ook voor Haven-Zuid.

Om het centrum in balans en in verband te kunnen brengen, is centrumprogrammering van de diverse plekken in het centrum nodig. Deze programmering moet zorgen voor een blijvend evenwicht waarmee de samenleving optimaal bediend wordt en kan functioneren.

Ook de regionale detailhandelsvisie helpt bij de planvorming. Het geeft aan dat mode en leisure twee toekomstbestendige sectoren zijn voor het centrum. De centrumvisie uit 2000 is inmiddels grotendeels uitgevoerd (Alblasserwerf, woningen Raadhuisplein, TOP en brug) en biedt geen aanknopingspunten meer; een nieuwe visie is aan de orde om balans en verband(en) toekomstbestendig te maken. In de visie zal enerzijds de samenhang binnen het centrum worden benoemd en geborgd. Anderzijds wordt gekeken met welke programmering (functies) de herontwikkeling van locaties en opwaardering van routes kan fungeren als vliegwiel voor de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel. De visie kan en mag geen eindbeeld schetsen maar de potenties en mogelijkheden in beeld brengen teneinde het daadwerkelijke initiatief maximaal aan de samenleving en de markt te laten.

III Uitgangspunt Structuurvisie en doorvertaling in collegedoelstellingen centrum

Structuurvisie (even op herhaling)

Structuurvisie 2013

/ centrumdoelstelling:

“De aandacht voor het Centrum heeft te maken met het gewenste profiel van Alblasserdam waarin gesproken wordt over een aantrekkelijk en levendig centrum met meer mogelijkheden voor toeristen. Maar ook met de veranderingen in koopgedrag, en met de problemen ten aanzien van de ontsluiting.

De kwaliteitsverbetering van het Centrum is al in gang gezet maar kan verder worden versterkt door in te zetten op de marktplaatsgedachte: een plaats waar mensen elkaar ontmoeten, waar handel is en waar evenementen plaatsvinden.”

Structuurvisie 2013

/ uitvoeringsagenda

“Verbeteren van de aantrekkelijkheid van het Centrum door:

- aanpak openbare ruimte (red. punt 1 en 2 in onderstaand stuk)
- inperking kernwinkel gebied (red. punt 4 en 6 in onderstaand stuk)
- faciliteren en sturen op rondje haven (red. punt 3, 7 en 8 in onderstaand stuk)
- transformatie van winkelpanden en eventueel kantoor- en bedrijfspanden (red. punt 4 en 5 in onderstaand stuk)

Activiteit en rol gemeente: visievorming, aanpassing bestemmingsplan en overige (gemeentelijke) regels;

Betrokken partijen: ondernemers, marktpartijen/investeerders, bewoners, deelnemers waterdriehoek

Investering:

Termen uit bovenstaande tekst onderstaand onderstreept in rood, uitwerkingen in blauw:

Structuurvisie 2013

/ ontwikkelstrategie

In plaats van een paar grote spelers (gemeenten, corporaties, projectontwikkelaars, ca) gaan we naar vele kleine spelers. Gemeenten en corporaties hebben steeds minder geld om te investeren en de markt voor projectontwikkelaars krimpt sterk. Het zijn kleine investeerders en klei-

Klein voorafje: rolneming

Onderstaande collegedoelstellingen zijn zoveel mogelijk geformuleerd als samenwerkingsdoelstelling met markt- en overige partijen uit het dorp en de regio, een en ander conform onze bestuursstijl. De rol van de gemeente is het luisteren, faciliteren en uitdagen van partijen om investeringen te doen zowel materieel als immaterieel), de gemeente kan dit alleen als zij een goed onderlegd oor heeft, een visie op het gebied en ook vasthoudt aan deze visie.

Een aantrekkelijk en levendig centrum

De structuurvisiedoelstelling is om het centrum verder te verlevendigen volgens de marktplaatsgedachte en dat te doen met inachtneming van het veranderende koopgedrag en met oog voor een goede ontsluiting.

Het centrum wordt aantrekkelijker naarmate er meer mensen verblijven en er meer functies zijn die aanleiding geven tot verblijven.

Er worden vier middelen onderscheiden:

- 1 Het maken van verblijfsplekken.
- 2 Het kiezen voor een compact centrumgebied dat een sterke programmering heeft (gevarieerd winkelaanbod, vervlechting winkels, daghoreca en andere trekkers, activiteiten op het Raadhuisplein)
- 3 Het verbeteren van relaties met het water.
- 4 Het bieden van constant gevulde routes (geen onaantrekkelijke gaten tussen schakels).

Aantrekkelijkheid vergroten / Verblijfsplekken:

1. Raadhuisplein:

Welke activiteiten dienen er te worden toegevoegd om het Raadhuisplein van een transitplek¹, een verblijfs- en ontmoetingsplek te laten worden waardoor het plein een belangrijke bijdrage gaat leveren aan de levendigheid van het centrum?

- a. Toevoegen van permanente bestemmingen waar men langer blijft (beperkt daghoreca en toeristisch-recreatieve functies aan Cortgenezijde en plint nieuwbouw, dorpswinkel in plint gemeentehuis).
- b. Toevoegen van tijdelijke functies en activiteiten waardoor men langer (ver)blijft..
- c. Toevoegen van een trekker ((dorps)winkel, liefst onderin het Raadhuis, het is goed dat het Raadhuis op het plein staat, de plint moet echter ten goede komen aan het plein.)

In de beleidskaders wordt tevens aangegeven dat een sterk Raadhuisplein onmisbaar is voor de sprong naar Haven Zuid. Het Raadhuisplein is een onmis-

¹ De winkels trekken bezoekers, deze vertrekken echter weer nadat de boodschap is gedaan.

bare schakel in de ketting “dorp achter de dijk - Raadhuisplein - Haven Zuid”.

Het belang van verlevendiging van het Raadhuisplein werd door ondernemers genoemd in gesprekken rondom de Structuurvisie 2040, onder andere om op de Dijk fietsende recreanten te verleiden naar het winkelcentrum te komen.

Mogelijke collegedoelstellingen: met verenigingen en de winkeliersvereniging wordt een aantrekkelijk gebruiksprogramma opgezet voor het Raadhuisplein; onderzocht wordt (met lokale ondernemers en eigenaren van winkelvastgoed) of een deel van de plint van het Raadhuis ter beschikking kan komen van een dorpswinkel met meerdere maatschappelijke partners; aan het plein (Cortgenezijde / winkelplint) komen één of twee daghoreca-etablisementen of toeristisch-recreatieve functies .

2. Bos Rijkee:

Bos Rijkee is in potentie een nieuwe aantrekkelijke verblijfsplek in het centrum. Dat betekent dat er niet alleen een route door het bosje dient te komen maar ook een ontmoetingsplek (bv speelplek of leesplek) (om deze te beschermen kan het bosje 's avonds afgesloten worden).

Mogelijke collegedoelstelling: het Bos Rijkee wordt opgeknapt, er wordt ten minste één verblijfsplek gerealiseerd en één route.

3. Rondje Haven

Het rondje Haven kan, alleen wanneer het Haven Zuid concept voldoende aantrekkelijk wordt gerealiseerd, met horeca een verblijfsplek worden. Haven Zuid ligt niet in 'de loop' en moet zijn eigen bezoek trekken. Een extra langzaamverkeersbrug tussen Landvast en Haven Zuid is benodigd om de ontwikkelingen op Haven Zuid goed aan te laten sluiten bij de dorpskern.

Mogelijke collegedoelstelling: In 2015 neemt het college een go/no go beslissing: Haven Zuid ontwikkelen binnen deze periode of laten liggen tot na de recessie. Wanneer Haven Zuid in deze periode ontwikkeld wordt, zal het zijn met toeristische functies op een Alblasserdamse schaal en een extra brug van Landvast naar Haven Zuid.

Levendigheid / compact centrumgebied met afwisselende programmering

4. Aantrekkelijk winkelaanbod

Internetwinkelen vervangt de *noodzaak* van het winkelen. Verwacht wordt dat er kleine, compacte winkelgebieden blijven die men bezoekt vanwege de *beleving*. De beleving van het winkelen is onder andere prettig wanneer het in een aantrekkelijke omgeving plaatsvindt (o.a. beschermd dorpsgezicht, groen, voldoende parkeergelegenheid) en er voldoende en afwisselend winkelaanbod is. In het winkelgebied treffen we een concentratie van het modebranche aan, in het hogere segment, inclusief hoeden en schoenen.. Met ondernemers en eigenaren van winkelvastgoed kunnen we zien welke branchering succesvol is en toekomstbestendig lijkt. Daarmee kan het gebied van Dam/ Plantageweg/ Cortgene (tot en met Raadhuisplein) worden versterkt. Ook de regionale detailhandelsvisie helpt bij de planvorming. Het geeft aan dat mode en leisure twee toekomstbestendige sectoren zijn voor het centrum.

Mogelijke collegedoelstelling: met ondernemers, vastgoedeigenaren en een expert op het gebied van gevolgen internetwinkelen bepalen we met welke branchering en welk winkelareaal het winkelaanbod in het centrum toekomstbestendig is. Tussen nu en 2018 wordt het Cortgene versterkt om de schakels

Makado en Plantageweg/Dam aan elkaar te smeden. Deze versterking kan komen door het mogelijk maken van detailhandel (niet boodschappen), het opknappen van bestaande beeldbepalende panden of het beperkt ontwikkelen van nieuw vastgoed.

5. Winkelen en (dag)horeca mengen

Winkelen en (dag)horeca zijn in Alblasserdam losse schakels (zie kaart 2) waardoor er nauwelijks kruisbestuiving plaatsvindt. Hetzelfde geldt voor kantoren en horeca. Op de kop van de Plantageweg (centrumzijde) en het Cortgene wordt op één of twee plekken kwalitatieve (dag)horeca toegevoegd.

Mogelijke collegedoelstelling: Op de Dam, de kop van de Plantageweg (centrumzijde) en het Cortgene wordt kwalitatieve (dag)horeca toegevoegd; lokale en regionale horecaondernemers worden hiertoe uitgenodigd.

6. Winkelen en boodschappen doen verknopen

Winkelen en boodschappen doen zijn nu teveel gescheiden doordat het Cortgene geen aantrekkelijk winkelaanbod heeft. De in potentie charmante straat is verbinding tussen de functies boodschappen doen en winkelen

Mogelijke collegedoelstelling: met ondernemers en vastgoedeigenaren bepalen we met welke branchering en welk winkelareaal het winkelaanbod in het centrum toekomstbestendig is. Tussen nu en 2018 wordt het Cortgene versterkt (zie punt 4).

Levendigheid / verbeteren van relaties met het water + meer mogelijkheden voor toeristen

7. Haven-Zuid, toeristisch knooppunt en recreatieplek voor Alblasserdammers

De relatie met het water wordt versterkt door het realiseren van het toeristisch knooppunt op Haven-Zuid. De vraag is of in de crisis, Haven Zuid nog ontwikkeld kan worden met de juiste invulling en kwaliteit.

Mogelijke collegedoelstelling: In 2015 wordt besloten of Haven Zuid deze periode wordt ontwikkeld of dat gewacht wordt tot na de crisis. Wanneer het wel ontwikkeld wordt, wordt gezorgd dat Haven Zuid goed aangesloten wordt op de rest van het centrum zodat kruisbestuiving ontstaat.

8. Overige relaties met het water

Welke relaties liggen er en hoe zijn die te versterken?

Vanaf de boulevard, vanaf de dijk aan de Noord, vanaf de Polderstraat/ Vinkenvolderweg en bij Mercon Kloos is er zicht op het water, het is echter sporadisch bereikbaar (in de Haven voor sommigen, Lammetjeswiel, steiger Vinkenvolderweg, steiger bij TOP). Daar waar mogelijk worden barrières opgeheven, dit zijn met name hoogteverschillen bij rondje haven en bij Rivier Staete, de private haven.

Ontsluiting:

De structuurvisie geeft aan dat de doelstelling is om het centrum verder te verlevendigen en dat te doen met inachtneming van het veranderende koopgedrag en met oog voor een goede ontsluiting. Deze goede ontsluiting kent twee kanten: aanrijroutes voor zowel snel- als langzaam verkeer en parkeren voor zowel snel- als

langzaam verkeer met daaruit voortvloeiende voetgangersstromen.

Welke behoefte ligt er en waar moet die geaccommodeerd worden zodat de juiste voetgangersstromen ontstaan?

- a. De parkeerplaatsen in en om het centrum zijn nagenoeg 100% gevuld. Wanneer er functies aan het centrum worden toegevoegd stijgt de behoefte aan parkeerplekken met 20-50% (afhankelijk van de functies). Er moet dus een nieuwe parkeervoorziening komen.
- b. Deze plek moet geplaatst zijn en uitgangen hebben op plekken waardoor de voetgangersstroom optimaal langs plekken komt die versterkt worden met trekkers. Idealiter komt een parkeervoorziening uit op Plantageweg/Dam, Cortgene of één van de verblijfsplekken Raadhuisplein en Bos Rijkee. Bij deze laatste locatie moet aandacht worden besteed aan de inpassing om de groene kwaliteit van het gebied niet te verstoren.

9. Onderzocht wordt of op de locatie Oude Wipmolen een parkeervoorziening (één of twee lagen) gecombineerd kan worden met ander programma.

Mogelijke collegedoelelstelling: in 2015 wordt samen met Woonkracht10 bepaald welk programma er in combinatie met een parkeervoorziening gerealiseerd kan worden op de locatie van de oude Wipmolen. Het overige programma draagt bij aan de verlevendiging van Alblasterdam.

Bijlage 1: bestaande kaders:

Naast de structuurvisie zijn de volgende kaders van belang voor het centrum:

- Resultaatafspraken gemeente Alblasterdam – Woonkracht10 (september 2013);
- Detailhandelsvisie Drechtsteden (ontwerp, november 2013);
- Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Cornelis Smitstraat (december 2011);
- Bestemmingsplan Centrum (december 2009);
- Aanwijzing beschermd dorpsgezicht (2013);
- Aanwijzing beeldbepalende zaken (2013);
- Besluit inrichting Wilgenplein (2014);
- Scenario's ontwikkeling deelgebied noord, Haven-Zuid (april 2014, vertrouwelijk).