

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Ontwikkelingen dijklint Alblasserdam	
Aanleiding	: Ingediende bouwinitiatieven langs dijklint	
Datum	: 26 april 2016	
Doel	: Informatie als onderlegger voor een toelichtende bespreking	
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Marco Kleverwal (078) 770 6109	m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Langs het dijklint van Alblasserdam, gevormd door de Oost-Kinderdijk en de West-Kinderdijk, bevindt zich een aantal locaties waar zich momenteel ontwikkelingen (bouwinitiatieven) voordoende dan wel verwacht kunnen worden. Deze raadsinformatiebrief is bedoeld om u mee te nemen en inzicht te geven op welke wijze wij deze ontwikkelingen tegemoet zullen treden.

De dijk in beeld

De historische ontwikkelingen langs de dijk hebben deze gemaakt tot wat het tegenwoordig is: een verzameling van woningen, bedrijven, werkplaatsen, loodsen en villa's.

De huidige samenstelling, de continuïteit en diversiteit is het gevolg van een reeks historische zeker ook van actuele processen. Het heeft geleid tot duidelijke kwaliteiten maar ook knelpunten. Tot de kwaliteiten behoren het bijzondere dijkmilieu met tuinen, parken en bebouwing. Tot de knelpunten behoren het (toenemende) belang van het verkeer en de verkeersveiligheid als ook het afnemende belang van bedrijvigheid langs de dijk. Hierdoor ontstaat op een aantal plekken noodzaak voor revitalisering.

Waterveiligheid

Een ander mogelijk knelpunt voor de nabije toekomst en welke hier zeker niet onvermeld mag blijven betreft de waterveiligheid-discussie. In 2006 is op rijksniveau gestart met het beleidstraject waterveiligheid 21e eeuw. Dit traject is voortgezet in het Deltaprogramma Veiligheid. Op Prinsjesdag 2014 zijn de uitkomsten van dit traject gepresenteerd in de deltabeslissing Waterveiligheid. Door middel van een raadsinformatiebrief bent u eind 2014 over dit onderwerp bijgepraat (dossier 1382542, gemeenteraad 16 december 2014).

De kern van genoemde deltabeslissing bestaat uit een voorstel voor nieuwe normen voor de primaire waterkeringen op basis van een risicobenadering; deze nieuwe normen worden uitgedrukt in een overstromingskans.

Na de wettelijke vastlegging van het nieuwe waterveiligheidsbeleid en de daarbij behorende normen worden de huidige (primaire) waterkeringen getoetst aan de nieuwe eisen. Daartoe wordt het toets- en ontwerpinstrumentarium voor 2017 aangepast en aan de dijkbeheerder beschikbaar gesteld. Het is daardoor niet ondenkbaar dat deze nieuwe veiligheidsnormen uiteindelijk leiden tot (noodzakelijke) aanpassingen aan de dijklichaam zelf.

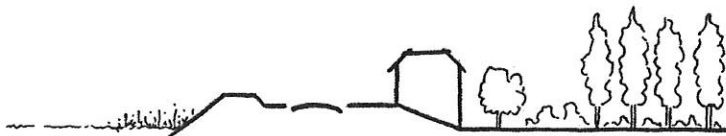
Kijken wij naar de dijk zelf dan is in beginsel langs de dijk sprake van een eenvoudig ruimtelijk patroon; het gebied is samengesteld uit lineaire elementen: rivier de Noord, het dijklichaam zelf, de weg en de bebouwing langs deze weg. De dijk vormt de scheidslijn tussen water en land én tussen buiten- en binnendijkse gebieden. Historische ontwikkelingen hebben gezorgd voor een rijke schakering in beeld en gebruik van de dijk. Op het oorspronkelijk lineaire basispatroon ontstonden variaties, nuances en diversiteit die nu als kwaliteit worden gezien.

Hoewel het basisprofiel van het dijklint in hoofdzaak bestaat uit een rivierzijde en een landzijde, waarvan de dijk de grens vormt, is het dijkprofiel in de loop van de tijd sterk gedifferentieerd. In hoofdzaak is nu sprake van vier dijkprofielen:

A. Dijk met aan weerszijden open gebied;



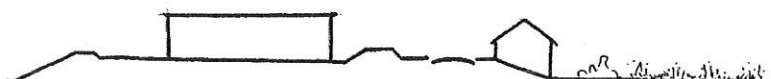
B Dijk met eenzijdige bebouwing;



C. Dijk met aan weerszijden kleinschalige bebouwing;

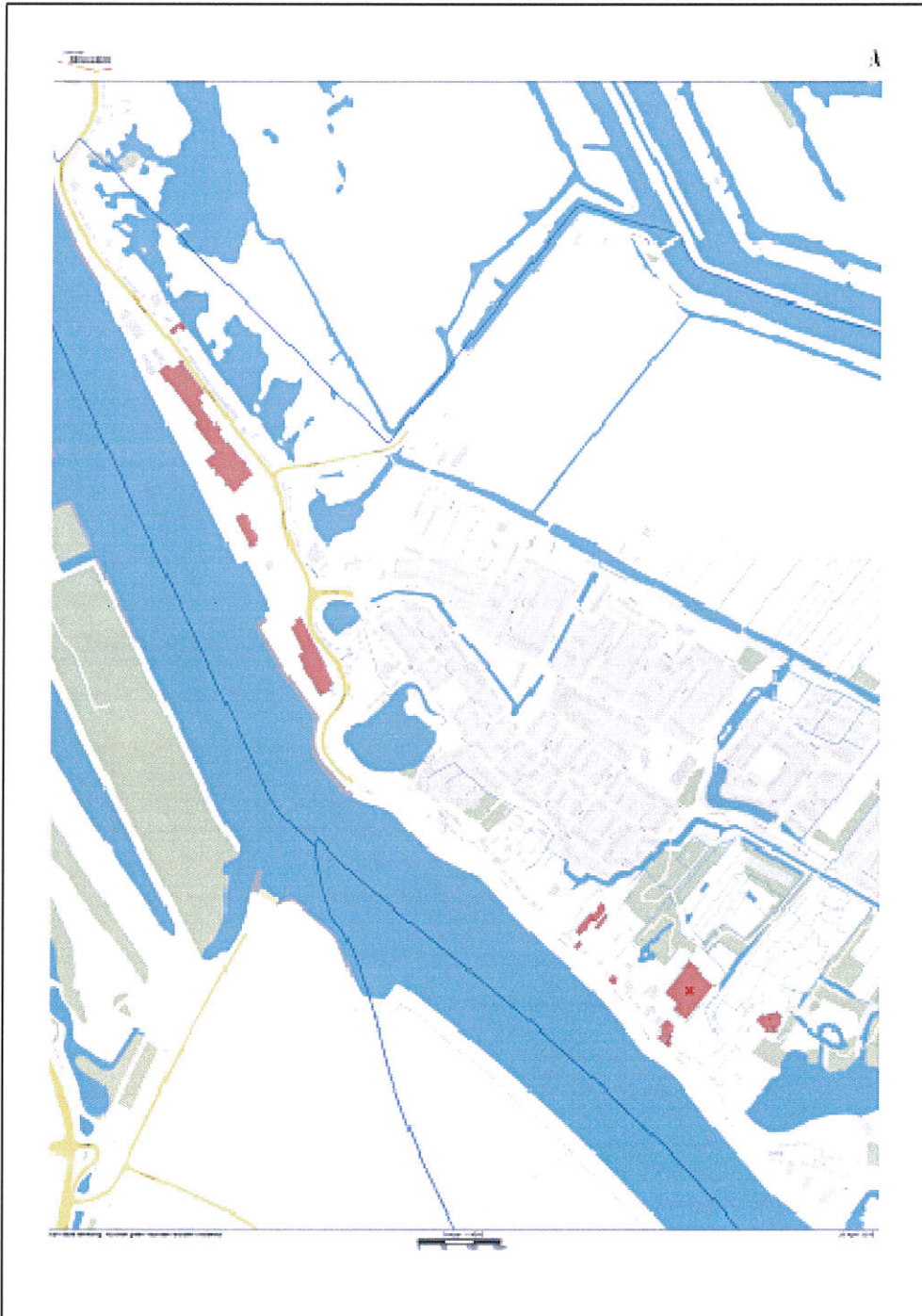


D. Dijk met grootschalige bebouwing rivierzijde.



Locaties in beeld

Over welke locaties hebben wij het als we het over ontwikkelingen langs het dijklint hebben? Het betreft twee soorten locaties: actuele en te verwachten locaties. Van actuele locaties is bekend dat initiatiefnemers bezig zijn met visie- of planvorming. Bij te verwachten locaties gaat het om locaties die in ruimtelijk of functioneel opzicht ruimte bieden voor (her)ontwikkeling maar waar nog geen plannen voor bekend zijn.



Actuele locaties:

- Pijlstoep (ouder wasserij): woningbouw, grondgebonden;
- Oost-Kinderdijk 191 (Huis te Kinderdijk): appartementen, type zorg;
- Oost-Kinderdijk 209 (locatie Hardam): woningbouw, grondgebonden ('stoep');
- West-Kinderdijk 281a (West-Kinderdijk): woningbouw.

Van drie locaties (Oost-Kinderdijk 191, Oost-Kinderdijk 209 en West-Kinderdijk 281a) treft u in de bijlagen nadere informatie aan. Met betrekking tot de Pijlstoep wordt geconstateerd dat planvorming omtrent de locatie recentelijk is stopgezet.

Naast de actuele locaties zijn er nog drie te verwachten locaties in beeld: Kassen "Jonker" (Oost-Kinderdijk), Wooncentrum Baas (Oost-Kinderdijk) en Mercon Kloos (West-Kinderdijk).

Vraagstukken in beeld

Als gevolg van het lineaire karakter van de dijk met slechts op een aantal punten een (verkeers-)verbinding met het polderniveau zijn de vraagstukken die zich bij alle genoemde locaties voordoen in feite gelijkloidend en te clusteren naar de volgende aspecten:

- Verkeer (ontsluiting percelen, parkeren, verkeersveiligheid dijklint);
- Stedenbouwkundige aspecten (lintbebouwing, stoepbebouwing, ontstaan tweede lint);
- Typologie en functie van bebouwing;
- Financiële aspecten (anterieure overeenkomst, planschade).

Het voert te ver om deze aspecten op deze plek helemaal uit te diepen. Met uitzondering van het financiële vraagstuk is dat ook niet nodig. Genoemde vraagstukken zijn in het (recente) verleden al benoemd en van richtlijnen voorzien. Graag verwijzen wij u daarvoor naar de paragraaf "kaders in beeld" van deze brief. Alvorens daar op in te gaan willen wij kort stil staan bij financiële aspecten.

Financiële aspecten

Voorgestane veranderingen langs de dijk dienen zich te conformeren aan bestaande kaders. Een van de kaders is het geldende bestemmingsplan dat regels geeft ten aanzien van bouwen en gebruik van gronden. Als een gewenste (her)ontwikkeling niet binnen deze regels past dan dient er een ruimtelijke procedure te worden gestart.

Dat kan een bestemmingsplanwijziging zijn maar ook een zogenoemde buitenplanse procedure. In beide gevallen dient de (economische) uitvoerbaarheid van het voornemen door de initiatiefnemer aangetoond te worden. Het financiële risico van een bouwplan wordt daarmee en daartoe zo veel mogelijk neergelegd bij die initiatiefnemer. Dat geschiedt bij voorkeur door het aangaan van een anterieure overeenkomst waarin, naast afspraken over uitvoering, ook financiële afspraken over verhaalbare kosten zijn opgenomen. U moet daarbij ook denken aan afspraken over de betaling van eventuele planschade. Het aangaan van

een dergelijke overeenkomst met een initiatiefnemer is aan ons college voorbehouden. Als een initiatiefnemer echter onverhoopt niet wil overgaan tot ondertekening van de overeenkomst biedt de wet de mogelijkheid tot het eenzijdig opstellen van een exploitatieplan dat wordt opgelegd aan initiatiefnemer. Bij de weg van een exploitatieplan bent u als gemeenteraad het bevoegde orgaan.

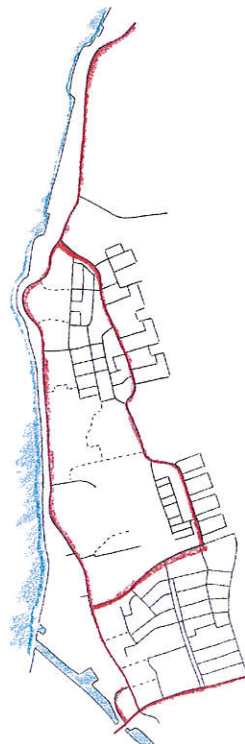
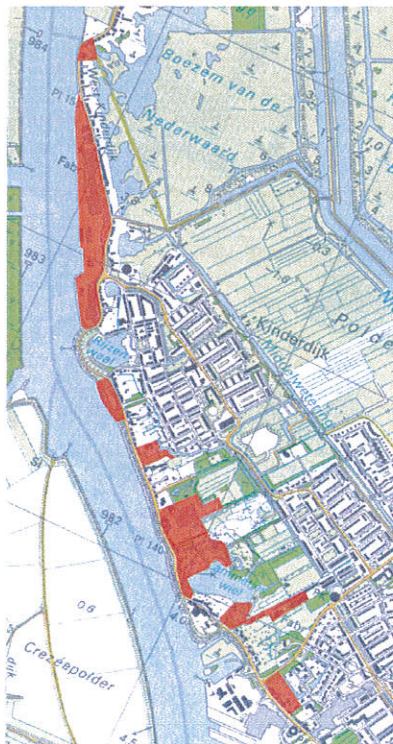
Kaders in beeld

Zolang Alblasterdam bestaat, is de dijk in ontwikkeling. Veranderingen zijn dus niet ongewoon en vinden al lange tijd in een continu proces plaats. Maar dat gaat niet ongestructureerd; in de loop van de tijd zijn er een aantal instrumenten ontstaan waarmee de ontwikkelingen worden geduid en begeleid.

Structuurvisie dijklint (2000)

Voor ontwikkelingen langs de Oost- en West-Kinderdijk is dit het belangrijkste kader. In de visie worden de ontwikkelingspotenties en randvoorwaarden geformuleerd beredeneerd vanuit de kwaliteiten van de plek. Ook wordt ingegaan op de knelpunten zoals verkeer en parkeren, verkeersveiligheid, groen, openbare routes en verblijfsplekken. De visie bevat een set van regels en richtlijnen die richting geeft aan de ontwikkelingspotenties van benoemde plekken, maar die tevens kan worden gebruikt als toetsingsinstrument voor toekomstige ontwikkelingen. Regels en richtlijnen leggen de speelruimte vast van de gebieden op zowel structuurniveau als op het niveau van bebouwing en de openbare ruimte. Hoewel de visie uit 2000 stamt, is deze nog zeer bruikbaar en toepasbaar op de huidige initiatieven.

Hieronder zijn een aantal beelden uit de structuurvisie dijklint opgenomen. In de bijlagen zit de complete versie met een onderscheid naar deelgebieden.





Ladder duurzame verstedelijking (2012)

In het Besluit ruimtelijke ordening is per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Overheden moeten op basis hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van deze drie opeenvolgende stappen. De stappen borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen en worden aangeduid als de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen. Hieronder vallen het bestemmingsplan maar bijvoorbeeld ook de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst. Het kan verstandig zijn om de ladder voor duurzame verstedelijking ook te gebruiken bij het opstellen van andere ruimtelijke plannen waaronder structuurvisies hoewel dit niet verplicht is. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moet de Ladder toegepast worden omdat een dergelijke bevoegdheid in moet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarom moet in het moederplan, waarin de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen een verantwoording van de Ladder plaatvinden. Ook bij de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is de ladder van toepassing. Dit geldt overigens niet voor toepassing van de kruimellijst.

Verklaring van geen bedenkingen (2012)

In 2012 heeft u besloten tot aanwijzing categorieën waarvoor afgifte van een "verklaring van geen bedenkingen" niet vereist is. Normaliter moet elke activiteit waarvoor een planologische afwijkingsprocedure is vereist aan u worden voorgelegd voor de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen. Om de bestuurlijke lasten te verminderen bent u overgegaan tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarvoor die verklaring niet vereist is:

- Projecten in overeenstemming met een door uw raad reeds vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan gebiedsvisie, ontwerpbestemmingsplan of ander ruimtelijk kader;
- Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen bouwwerken/of het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van vijf woningen;
- Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en/of het omzetten van bestaande functies in functies ten behoeve van educatie, sport, recreatie, voorzieningen van culturele, medische, maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard inclusief de bij die functies behorende voorzieningen met een maximum van 250 m² bruto vloeroppervlak;
- Het gebruik van een bij een gebouw behorende gronden ten behoeve van de woonfunctie, educatie, sport, recreatie, voorzieningen van culturele, medische, maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard behorende bij een gebouw van maximum 100 m² bruto vloeroppervlak;
- Het realiseren van winkels, bedrijven en kantoren en de daarbij behorende voorzieningen en het omzetten van bestaande functies naar winkel-, bedrijfs- en kantoorfuncties met een maximum van 400 m² kantoren en 400 m² detailhandel;

- Het bouwen van kiosken, paviljoens en overige bebouwing met een inhoud kleiner dan 200 m² voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer tot een oppervlakte van 50 m² en een maximale hoogte van 3 meter per bouwwerk;
- Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe lokale weg-, water- pareer-, fiets- en groenvoorzieningen inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.
- Het bouwrijp maken, ophogen en het verrichten van andere noodzakelijke werken en werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemde functies en bestemmingen.

Beschermd dorpsgezicht (2013)

In 2013 heeft u als raad een beschermd dorpsgezicht aangewezen; het totale dijklint maakt daar een belangrijk onderdeel van uit.

Met de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht kunnen panden en andere zaken daarbinnen niet zonder advies van de erfgoedcommissie worden gesloopt. Beeldbepalende zaken kunnen daar bovenop niet zonder meer aan de buitenkant worden gewijzigd. Naast de gebruikelijke toetsingen bij vergunningverlening zal de erfgoedcommissie bij deze zaken om advies worden gevraagd over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop of wijziging van de buitenkant.

Structuurvisie Alblasterdam 2040 (2013)

De ondertitel van de Structuurvisie luidt: "bedrijvig Hollands dijkdorp". Voor de dijk wordt een functiemenging van wonen en werken voorgestaan. Verder wordt geconstateerd dat het dijklint al geruime tijd onderwerp van discussie is. De problematiek is ontstaan doordat de weg door de jaren heen is uitgegroeid tot een belangrijke verkeersontsluiting van het dorp en doorgaande route naar het molengebied en Nieuw-Lekkerland. In de structuurvisie wordt het dijklint dan ook vooral beschreven als verbindingroute.

Welstandsnota (2014)

Naast de Structuurvisie dijklint biedt de welstandsnota belangrijke aanknopingspunten over hoe er met de dijk, de dijkbebouwing en het achterliggende gebied om zou moeten worden gegaan. In de welstandsnota van Alblasterdam is de dijk aangemerkt als welstandsniveau bijzonder. Qua typologie is het dijklint aangemerkt als deels dorps en deels uitloper/buurtschap. Het dijklint langs de Noord wordt in de welstandsnota apart behandeld. In de bijlagen behorend bij deze raadsinformatiebrief treft u relevante informatie uit de Welstandsnota aan.

Samenlevingsagenda (2014-2018)

De agenda beschrijft de ambities van het college maar ook de manier van werken: "Samen doen". De samenleving is ook aan zet waarbij de gemeente steeds haar rol zal bepalen met maatwerk. In geval van maatschappelijke initiatieven die te maken hebben met bouwen is die rol tweërlei: faciliteren maar ook richting geven door middel van (ruime) kaders. In de samenlevingsagenda wordt de dijk vooral gezien als

verkeersader en haar rol als verbinding met het molengebied van Kinderdijk.

Bestemmingsplan Herstelplan Alblasserdam (2015)

De dijk bevindt zich, met uitzondering van het deel Mercon Kloos, binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan Herstelplan Alblasserdam. Het bestemmingsplan stelt regels ten aanzien van bouwwerken, het gebruik van bouwwerken en het gebruik van overige ruimten zoals tuinen en openbaar gebied. Omdat dijkbebouwing zich in of direct tegen het dijktaalud bevindt en zich daardoor aan de voorzijde anders manifesteert als aan de achterzijde zijn aan de wijze van meten bepalingen toegevoegd die de wijze van meten regelen.

Overige kaders

- Waterschap Rivierenland

De dijk is een primaire waterkering. Hierop is de keur van het Waterschap van toepassing. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. De Keur kent daarnaast verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om waterlopen en dijken. Ingevolgde de keur en daarop betrekking hebbende beleidsregels is het niet zonder meer toegestaan om werkzaamheden uit te voeren. Plannen binnen de Keur zullen te allen tijde moeten worden neergelegd bij het Waterschap.

- Overige wet- en regelgeving

Uiteraard moeten bouwinitiatieven voldoen aan andere relevante wetgeving op het gebied van bouwen en gebruiken. Als voorbeeld kunnen de Wet geluidhinder, de Flora en Faunawetgeving en regels op het gebied van externe veiligheid worden genoemd.

Vervolg in beeld

Resumerend wordt geconcludeerd dat er voldoende toetsingskaders aanwezig zijn die toezien op een goede ruimtelijke ontwikkeling langs de dijk. Deze kaders worden gelet op de beschreven vraagstukken nog voldoende actueel geacht. De beschreven recente en nog te verwachten initiatieven zullen dan ook aan deze kaders worden getoetst.

Een tweetal bouwinitiatieven worden in de bijlagen beschreven. Graag vernemen wij van u of u nog aandachtspunten bij deze initiatieven heeft waarin wij in onze besluitvorming rekening mee kunnen houden.

Tezamen met uw aandachtspunten acht ons college zich in staat de initiatieven op een goede manier tegemoet te kunnen treden. Uiteraard zullen wij u in voorkomende gevallen van ontwikkelingen langs het dijklint actief op de hoogte stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

burgemeester

Bijlagen

- Factsheets locaties Oost-Kinderdijk 191, Oost-Kinderdijk 209 en West-Kinderdijk 281;a
- Structuurvisie Dijklint (2000);
- Uitsnede Welstandsnota Alblasserdam 2014.