

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein	
Aanleiding	: Maatschappelijk initiatief Bochanenterrein (Bochanen-Gemeentewerf)	
Datum	: 23 februari 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

In het centrum van Alblasserdam ligt het terrein van de voormalige Bochanengarage en de gemeentewerf sinds 2011 op herinvulling te wachten. Het terrein kan worden gezien als onderdeel van het centrum en is daarmee onderdeel van de centrumontwikkeling welke in de samenlevingsagenda staat benoemd.

Vanaf juni 2013 heeft Woonkracht10 zich samen met Bogor projectontwikkeling uit Gorinchem gebogen over de mogelijkheden van de locatie. De beoogde combinatie van woningbouw met een supermarkt paste (functioneel) niet binnen de randvoorwaarden die uw raad voor de locatie had vastgesteld. Daarop is met u van gedachten gewisseld en heeft de ontwikkelaar begin 2014 zijn plannen in de commissie grondgebied gepresenteerd. De commissieleden waren positief over het plan maar gaven wel enkele huiswerkpunten mee.

Als reactie heeft Bogor projectontwikkeling om een uitspraak van ons college gevraagd of een plan voor het gebied in procedure kan worden genomen. Daarbij is door Bogor aangegeven dat het plan aansluit op het gesloten coalitieakkoord en de samenlevingsagenda van ons college. Ons college heeft zich achter het initiatief geschaard en in mei 2015 met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst getekend.

Samen met de ontwikkelaar en de samenleving van Alblasserdam is het ingediende plan nader onderzocht door medio 2015 een voorontwerp-bestemmingsplan voor inspraak en vooroverleg vrij te geven.

Over de herontwikkeling van het gebied bent u op een aantal momenten geïnformeerd maar nog niet over het (ontwerp)bestemmingsplan dat aan de vooravond staat om voor een zienswijzenprocedure ter inzage te worden gelegd. Na deze ter inzagetermijn bent u formeel aan zet om het plan vast stellen. Het is de bedoeling om dit vlak voor de zomervakantie van 2016 te doen.

Voordat het plan ter inzage gaat en het formele traject aan de orde is, maken wij graag een tussenstap met u. Om u bij te praten in de gezette

stappen maar ook om een doorkijk te geven naar de komende beslismomenten. Wij willen van deze gelegenheid gebruik maken om de volgende punten onder uw aandacht te brengen:

- De stappen tot op heden;
- Huiswerkpunten vanuit de commissie grondgebied;
- De ruimtelijke procedure en komende stappen;
- Bespiegelingen over de achterblijvende locatie (Sportlaan).

De stappen tot op heden

Nadat uw raad in december 2011 de ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Cornelis Smitstraat had vastgesteld, bleef het enige tijd stil rond de locatie.

Vanaf juni 2013 heeft Woonkracht10 zich vervolgens samen met Bogor projectontwikkeling gebogen over de mogelijkheden van de locatie. In dat onderzoek zijn ook twee andere centrumlocaties bekeken: Nedersassen / Makado en het oude Wipmolenterrein. De beoogde combinatie van woningbouw (destijds in de gedachte van het zorgsegment) met een supermarkt bleek het beste te passen op het Bochanenterrein maar paste (functioneel) niet binnen de randvoorwaarden van de gemeenteraad. Daarop is met de raad van gedachten gewisseld en heeft de ontwikkelaar begin 2014 zijn plannen in de commissie grondgebied gepresenteerd. De commissieleden waren positief over het plan maar gaven wel enkele huiswerkpunten mee. Daarover straks meer.

In 2014 heeft Woonkracht10 zich uit het project teruggetrokken en er voor gekozen haar inspanningen te richten op de zorgzone rond DOK11. Bogor projectontwikkeling heeft de handschoen opgepakt en zich in de zomervakantie van 2014 gemeld met het verzoek het ingediende schetsplan in procedure te nemen met als doel te komen tot een herontwikkeling van de locatie. Op 18 mei 2015 is ons college daartoe een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar aangegaan.

Bogor Planontwikkeling heeft na ondertekening van de overeenkomst een goede ruimtelijke onderbouwing van het plan ingediend. Deze goede ruimtelijke onderbouwing, in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan, is in juni 2015 door ons college vrijgegeven voor inspraak om daarmee enerzijds de gevoelens en gedachten van ingezetenen en belanghebbenden inzichtelijk te maken en anderzijds inzicht te krijgen in ingrediënten voor een anterieure overeenkomst welke momenteel in concept gereed is. Door middel van de anterieure overeenkomst worden een aantal kosten neergelegd bij de ontwikkelaar en wordt bereikt dat het plan ook in financiële zin haalbaar is.

Bogor projectontwikkeling heeft gedurende het ingezette proces op diverse momenten en op diverse manieren contact gezocht en gecommuniceerd met zowel bewoners als bedrijven over het plan. Deze contactmomenten hebben er toe geleid dat het oorspronkelijk ingediende plan op een aantal punten is aangepast. Meest in het oog springende aanpassing is het verwijderen van het parkeerdek. Het plan zoals nu voorligt en is onderbouwd met het voorontwerpbestemmingsplan voldoet in de optiek van ons college aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Na

verwerking van de resultaten van inspraak en vooroverleg is het bestemmingsplan gereed om voor de zienswijzenprocedure ter inzage te worden gelegd. Hierna kunt u als raad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, formeel vaststellen.

Huiswerkpunten vanuit de commissie grondgebied

Bij de bespreking van het plan in de commissie Grondgebied van februari 2014 bleek dat de commissieleden positief waren over het initiatief; wel zijn een achttal huiswerkpunten benoemd. Op de stand van zaken met betrekking tot deze punten gaan wij hier kort in.

1. Aandacht voor de consequenties voor de infrastructuur (bereikbaarheid, inrichting omgeving, verkeersdrukte).

In het centrum van Alblasterdam doen zich allerlei ontwikkelingen voor; de herontwikkeling van het Bochanenterrein is daar één van. Maar er speelt meer. Voor het gebied rond het Raadhuis en Raadhuisplein is een visie ontwikkeld, het Wilgenplein is gereconstrueerd en er zijn op termijn ontwikkelingen te verwachten op het Oude Wipmolenterrein en Haven-Zuid. Al deze ontwikkelingen staan in verbinding met elkaar en grijpen op elkaar in. Daarom is opdracht gegeven tot het voorbereiden en uitvoeren van een verkeersonderzoek voor het hele centrumgebied waarbij aandacht wordt gevraagd voor aspecten als bereikbaarheid, verkeersdrukte en parkeerdruk. De resultaten van dit onderzoek worden afgewacht en komen in de loop van 2016 beschikbaar. Het plan voorziet in ieder geval in zijn eigen parkeerbehoefte. Los daarvan zal de locatie Bochanenterrein moeten worden aangesloten op de Plantageweg. De bestaande inrit zal worden aangepast evenals de middenberm van de Plantageweg om inkomend en uitgaand verkeer op een veilige manier te begeleiden. Bij de technische uitwerking van de plannen zal hier aandacht voor zijn.

2. Aandacht voor de verkeerssituatie (bevoorrading) bij de eventueel vrij te komen locatie Bas van der Heijden (thans Dirk) mocht zich daar een andere supermarkt vestigen;

Dit punt is als aandachtspunt opgenomen in de gesloten intentie-overeenkomst. Invulling van dit punt kan pas nader worden vormgegeven als duidelijk is welke partij zich op welk moment in de supermarktlocatie aan de Sportlaan gaat vestigen. Deze partij zal om aandacht worden gevraagd op dit punt en verzocht worden aan te geven op welke wijze er mee om wordt gegaan.

3. Bereikbaarheid voor minder valide mensen, kinderwagens e.d.; Gebouwen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit doet niet alleen uitspraken over de bouwtechnische bereikbaarheid van gebouwen (bijvoorbeeld voldoende brede deuren) maar ziet ook toe op al dan niet bouwkundige voorzieningen op de route tussen de openbare weg en het bouwwerk (bijvoorbeeld een hellingbaan). In de openbare ruimte zelf wordt rekening gehouden met bereikbaarheid door voldoende brede trottoirs en oversteekmogelijkheden.

4. Neem de visie mee in de totale breedte van het centrum; Zoals hiervoor onder punt 1 al is benoemd ziet ons college dat de diverse centrumontwikkelingen met elkaar in verbinding staan. Niet alleen fysiek

maar ook functioneel. De diverse plekken in het centrum zullen elkaar moeten ondersteunen en versterken om zo doende het geheel van het centrum sterker te maken. Het centrum van Alblasserdam kent van oudsher twee winkelgebieden: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is teveel versnipperd winkelaanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen.

Vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging Dam-Plantageweg hebben aangegeven blij te zijn met de herontwikkeling van het Bochanenterrein. Onze verwachting is dan ook dat met de komst van een supermarkt op deze locatie het geheel van de Plantageweg mee kan profiteren en er herstel van kritische massa plaats kan vinden. Het plan zal bijdragen aan verlevendiging van dit deel van het centrum.

5. Komen er niet te veel zorgwoningen als men, naast DOK11 ook hier zorgwoningen gaat creëren;

In eerste instantie was de gedachte dat Woonkracht10 en Bogor projectontwikkeling gezamenlijk de locatie tot herontwikkeling zouden brengen. Het soort woningen was destijds van het type zorg. Woonkracht10 heeft zich evenwel uit het project teruggetrokken en haar aandacht verlegd naar de ontwikkelingen rond DOK11. Bogor projectontwikkeling realiseert naast de supermarkt nu ook een aantal appartementen. Deze zijn bedoeld voor koop en/of huur maar zonder zorgaanbieding.

6. Aandacht voor groen, ook op de parkeerplaatsen;
Net als punt 2 is groen onderdeel van de intentieovereenkomst en daarmee punt van aandacht en onderdeel van gesprek met de projectontwikkelaar.

7. Past de visie in de detailhandelsvisie?

In maart 2014 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam ingestemd met de (regionale) detailhandelsvisie Drechtsteden. In deze visie wordt geconstateerd dat het centrum van Alblasserdam van oudsher twee winkelgebieden kent: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is namelijk teveel versnipperd winkelaanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen. Voor de dagelijkse sector wordt in Alblasserdam nog ruimte gezien maar wordt óók verplaatsing voorgestaan. In dat kader is verplaatsing van de Dirk-vestiging naar het centrum benoemd. Naar het oordeel van ons college past een

herontwikkeling van het Bochanenterrein met een supermarkt en appartementen daarmee in de detailhandelsvisie.

8. Aandacht voor infrastructuur en parkeersituatie bij het gebied Oude Wipmolen.

Het terrein van de oude Wipmolen ligt momenteel, net als het Bochanenterrein, al enige tijd braak. Verwacht wordt dat de grondeigenaar, Woonkracht10, deze locatie in 2016 voor herontwikkeling zal oppakken. In dat licht zal er ook aandacht zijn voor de omliggende infrastructuur en parkeersituatie. Voor het hele centrum geldt dat er een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd zoals genoemd onder punt 1.

De ruimtelijke procedure

Zoals hiervoor verwoord kan het bestemmingsplan na verwerking van de resultaten van inspraak en vooroverleg ter inzage worden gelegd voor de zienswijzenprocedure. De resultaten van deze stap zijn verwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein welke u als bijlage bij deze raadsinformatiebrief aantreft.

Na verwerking van de reacties in het plan is er sprake van een zogenoemd ontwerpbestemmingsplan dat voor een zienswijzenprocedure ter inzage kan worden gelegd.

De intentie is om het plan ter vaststelling aan te bieden in uw raad van juni. Dat veronderstelt dat het plan in april 2016 ter inzage wordt gelegd voor de duur van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn zienswijze over het plan kenbaar maken bij u.

Bespiegelingen over de achterblijvende locatie (Sportlaan)

Zoals eerder met u gecommuniceerd, is in eerste instantie de gedachte ontstaan dat, na verplaatsing van de Dirk aan de Sportlaan naar het Bochanenterrein, de lokale MCD (aan de Waalsmondelaan) de "oude" Dirk-vestiging zou kunnen betrekken. Deze carrousel kent een aantal voordelen. Allereerst de mogelijkheid om een supermarkt uit een oude woonbuurt te verplaatsen naar een toegankelijker locatie aan de Sportlaan. Ten tweede betreft het een bestaande partij binnen Alblasserdam zodat de markt niet te zeer verstoord zou worden. Daarbij moet overigens de kanttekening geplaatst worden dat de overheid zich niet mag mengen in concurrentieverhoudingen (marktwerking). Tot slot zou verplaatsing betekenen dat (langdurige) leegstand aan de Sportlaan voorkomen zou worden. Na vertrek van de MCD zou de locatie aan de Waalsmondelaan in beeld zijn voor het herontwikkeling met een andersoortige functie.

Gesprekken / onderhandelingen tussen Dirk vd Broek, MCD en Bogor als betrokken partijen zijn in een finale fase beland. Beoogde uitkomst, waar mondeling reeds overeenstemming over is bereikt, is dat de huidige locatie van de MCD wordt voorgedragen voor een herbestemming, niet zijnde detailhandel. En de MCD zal op de locatie Waalsmondelaan zijn deuren sluiten voordat de verhuizing van de Dirk vd Broek naar het Bochanenterrein een feit is. De overeenkomst zal definitief ondertekend

zijn voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden

De vraag die wel gesteld kan worden, is welke scenario's hierdoor denkbaar zijn voor de locatie aan de Sportlaan en welke beïnvloedingsmogelijkheden de gemeente heeft om het meest wenselijk geachte scenario vorm te geven. In essentie gaat het om de vraag welke rol de gemeente zich hier voor zichzelf ziet. Strikt genomen kan dat alleen een beperkte rol zijn omdat de overheid zich in het algemeen niet met marktwerking kan en mag bemoeien.

Binnen de detailhandelsmarkt van Alblasserdam lijkt ruimte te zijn voor de vestiging van alternatieve winkelformules. U moet dan denken aan winkelformules die momenteel niet aanwezig zijn in Alblasserdam zoals de in opkomst zijnde natuurvoedingssupermarkten, etnische supermarkten en "dumpsupermarkten". Ook een supermarkt is denkbaar; het aantal vierkante meters aan de Sportlaan is echter niet zodanig dat dit leidt tot distributieve verstoring van het aanbod in Alblasserdam. Een nieuwe partij op de markt van Alblasserdam kan aan de Sportlaan nauwelijks tot volle wasdom kunnen komen gelet op de eisen die consumenten heden ten dage aan supermarkten stellen. De supermarkt zou uitsluitend een buurtverzorgende functie gaan vervullen en de buurtbestedingen moeten delen met bestaande partijen als AH, Dirk en Lidl. De verwachting is dat daardoor geen geschikte kandidaten zich aanmelden voor een extra buurtsupermarkt. Voor een echte full-service supermarkt is de locatie aan de Sportlaan te klein en beschikt daarnaast over te weinig parkeergelegenheid. Duidelijk is wel dat de benoemde aandachtspunten voor deze locatie (verkeerssituatie, bevoorrading) onverminderd gelden en met mogelijk nieuwe gebruikers gedeeld moeten worden. Omdat niet duidelijk is of en zo ja welke partij zich meldt voor de Sportlaan-locatie is het lastig hier op dit moment verder op in te gaan.

Zodra er meer duidelijkheid is over de plannen met de achterblijvende situatie zal hierover nader met u gecommuniceerd en van gedachten gewisseld worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



in burgemeester



Bijlage

- Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Bochanenlocatie