

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Centrum-Dijklint Alblasserdam	
Aanleiding	: Stand van zaken ontwikkelingen centrum-dijklint	
Datum	: 20 december 2016	
Doel	: Informatie verstrekken	
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 mei 2016 bent u meegenomen en heeft u inzicht gekregen in de ontwikkelingen die zich langs het dijklint van Alblasserdam voordoen. Deze raadsinformatiebrief is bedoeld om u een update in de stand van zaken te geven.

Nogmaals de locaties in beeld

In onze raadsinformatiebrief van 26 april werden op een kaartbeeld een aantal actuele en te verwachten locaties benoemd. U trof ook een aantal "factsheets" aan van de toen actuele locaties. Inmiddels zijn we driekwart jaar verder en moeten we constateren dat de toen benoemde actuele locaties zoals West-Kinderdijk 281a (woningbouw) en Hardam (woningbouw) zich nog steeds in het planvormingsstadium bevinden; voor geen van de benoemde locaties is op dit moment een wabo-vergunning verleend. Ondanks het feit dat er buiten geen zichtbare activiteiten te zien zijn, menen wij u mee te moeten nemen in een aantal hieronder benoemde dossiers.

In mei 2016 werd met u van gedachten gewisseld over afzonderlijke ontwikkelingen langs de dijk. Met het op gang komen van planvorming rond de verschillende locaties en door verbreding van de blik wordt ook de onderlinge samenhang steeds duidelijker. Door op een hoger schaalniveau naar de dijk te kijken ontstaat een beeld van drie clusters van ontwikkelingen die niet alleen intern (binnen het cluster) met elkaar samenhangen maar ook onderling (tussen de clusters) samenhang vertonen. De clusters zijn als het ware onderdelen van een ketting waarbij de dijk als snoer fungeert. In de bijlagen is een verbeelding van de clusters opgenomen. Naast lokale ontwikkelingen hebben ook regionale ontwikkelingen hun invloed op Alblasserdam zoals de groei van de bezoekersaantallen bij het werelderfgoed Kinderdijk en het "rapport Jansen": Samen Zichtbaar Maritiem. Deze ontwikkelingen worden nauw gevolgd en waar mogelijk en noodzakelijk door vertaald naar de Alblasserdamse situatie.

Ons college ziet er op toe dat de samenhang bewaakt en waar mogelijk versterkt wordt omdat de dijk wordt gezien als een samenhangend geheel

van functies die in afzonderlijke en unieke gebouwen hun plek vinden. Dat kan worden gezien als een kwaliteit die dienovereenkomstig bewaakt moet worden. De sterkte van de ketting wordt immers bepaald door de zwakste schakel. Daarnaast is de dijk een van de hoofdontsluitingswegen van Alblasterdam en een primaire waterkering. Dat gegeven veronderstelt ook aandacht voor de dijk als geheel.

Om de kwaliteit van de dijk te kunnen beschermen, versterken en bewaken en om de samenhang van het snoer verder inzichtelijk te krijgen, zijn "verbindende" beleidskaders noodzakelijk. Voor een deel zijn deze aanwezig zoals wordt beschreven in de vorige raadsinformatiebrief van 26 april 2016. Voor een ander deel zijn de beleidskaders in ontwikkeling onder meer op het gebied van recreatie en toerisme en het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Naar verwachting worden deze beleidsstukken in 2017 ter vaststelling aan u voorgelegd. Over recreatie en toerisme heeft u onlangs een BIO kunnen bijwonen.

Cluster "Centrum"

De "Visie centrumhart Alblasterdam" toont alle ontwikkelingen die binnen het centrum van Alblasterdam spelen. Er is een externe supervisor aangesteld die toeziet op de een goede afstemming tussen de diverse deelprojecten. Afstemming vindt ook plaats door middel van het verkeersstructuurplan dat in de maak is.

Wipmolenterrein

In 2016 heeft Woonkracht10 als eigenaar van de gronden van de oude Wipmolen planvorming opgepakt. Woonkracht10 is momenteel bezig om een businesscase voor de locatie uit te werken dat vooralsnog uitgaat van woningbouw (een- en meergezinswoningen). In oktober heeft een ontwerpssessie plaatsgevonden met gemeente, woonkracht10 en de architect. Woonkracht10 zorgt voor de uitwerking waarbij de verbindende functie van het Wipmolenterrein tussen het Makado aan de ene kant en de Plantageweg aan de andere kant geoptimaliseerd moet worden. Naar verwachting is het nieuwe ontwerp in het eerste kwartaal 2017 gereed waarna wij u nader en meer specifiek zullen informeren.

Bochanenterrein

Recent is het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein onherroepelijk geworden. Dit betekent dat de daadwerkelijke herontwikkeling van het terrein doorgang kan vinden en aan dit deel van het centrum een belangrijke impuls in levendigheid kan worden gegeven door de toevoeging van woningen, een supermarkt en dagwinkels inclusief bijbehorend parkeerfaciliteiten. De verkeersafhandeling is onderdeel van studie bij het verkeersstructuurplan voor het centrum.

Ontwikkelingen Raadhuisplein en renovatie gemeentehuis

De ontwerpfase van het gemeentehuis loopt door tot en met eind 2016. Het definitief ontwerp met inbegrip van een kredietvoorstel ten behoeve van de uitvoeringsfase wordt begin 2017 verwacht. In januari 2017 worden rondleidingen door het gemeentehuis verzorgd om op deze manier belangstellenden op een andere manier kennis te laten maken met de geschiedenis van het gebouw.

Haven-Zuid

Er wordt hard gewerkt aan nieuwe ambitievorming voor het gebied Haven-Zuid. Daarin geven wij ook rekenschap over actuele ontwikkelingen die deze ambitievorming beïnvloeden. Het gaat hierbij vooral om het bewaken en aanbrengen van samenhang tussen de verschillende deellocaties in en buiten het centrum. Maar het gaat ook om de beleidsvorming op het gebied van recreatie en toerisme in samenhang met het omliggende gebied waarin Haven Zuid als knooppunt kan fungeren binnen een sterk regionaal netwerk. Het bewaken van de samenhang is absoluut noodzakelijk voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Haven-Zuid. Over de ambitievorming wordt u separaat geïnformeerd in het eerste kwartaal van 2017.

Cluster "Lammetjeswiel"

De Griend

Achter de wijk Alblasserwerf ligt een Griend. Een deel van de Griend is in beeld om te worden overgedragen aan de gemeente als onderdeel van de transactie waarbij de gemeente het beheer en onderhoud van wijk de Alblasserwerf (openbaar gebied) van de ontwikkelaar krijgt overgedragen. Het ligt in de lijn der verwachting dat nog in 2016 sprake zal zijn van overdracht. Hierna zal bekeken moeten worden of en op welke wijze dit gebied kan bijdragen aan de ontwikkeling van (het centrum van) Alblasserdam door middel van waterbeleving en/of watergebruik; de eerste contacten met de overige eigenaren van de Griend heeft in 2016 plaatsgevonden. Binnen het dossier recreatie en toerisme zal deze locatie worden benoemd.

Lammetjeswiel

Om te kunnen starten met de werkzaamheden voor de herinrichting van Lammetjeswiel heeft uw raad in september krediet beschikbaar gesteld. Op basis van onder andere het plan van aanpak flora en fauna worden momenteel voorbereidingen getroffen om in 2017 daadwerkelijk te starten met de herinrichting van het gebied Lammetjeswiel.

Pijlstoep

Al in het voorjaar 2016 was duidelijk dat de ontwikkelaar, die het de locatie wilde herontwikkelen tot woningbouwlocatie, zich terug getrokken had. De aanwezige verontreiniging in de bodem heeft een rol gespeeld in deze keuze. Volgens de provincie kent de locatie wel een verontreiniging maar is sanering van de verontreiniging niet spoedeisend. U heeft verzocht om een onafhankelijk oordeel. Hiertoe zijn inmiddels offerteaanvragen gedaan waaruit een keuze is gemaakt. Over de resultaten wordt u separaat geïnformeerd.

Bodemverontreiniging Kinderdijk

Op een groot aantal plaatsen in Nederland komt loodverontreiniging voor; ook in Alblasserdam. Eén van de plaatsen waar deze verontreiniging voorkomt, is langs de West-Kinderdijk in Alblasserdam en de Molenstraat in Kinderdijk. Deze verontreinigingen zijn in het verleden veroorzaakt door het materiaal waarmee het is opgehoogd. De provincie is in dit dossier bevoegd gezag en heeft toegezegd nog in 2016 de bewoners via de

Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid nader te informeren; dit gaat ook gebeuren. Planning is om februari 2017 te starten met een bodemonderzoek. Ons college volgt dit dossier op de voet en spreekt de provincie aan op haar verantwoordelijkheden.

Wooncentrum Baas en Kassen Jonker

Van de 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 directe plannen voor bekend zijn. Wooncentrum Baas en de achterliggende kassen (Kassen Jonker) is zo'n locatie. In 2016 is vrijblijvend over deze locatie van gedachten gewisseld waarbij een aantal aandachtspunten voor herontwikkeling zijn benoemd. Deze aandachtspunten staan in onze vorige raadsinformatiebrief over ontwikkelingen langs de dijk. Verkeer (parkeren en ontsluiting), bouwmassa en het gesprek met de buurt zijn benoemd. Niet als enige aandachtspunten maar wel als belangrijke aandachtspunten.

Huis te Kinderdijk

Dit najaar heeft ons college te horen gekregen dat de beoogd herontwikkelaar van de locatie (Hermon) in goed onderling overleg met de eigenaar van Huis te Kinderdijk heeft besloten de samenwerking te staken. Zoals u weet was het plan van Hermon om zorgappartementen in het hogere segment te bouwen. Het staken van de samenwerking betekent niet dat de herontwikkeling van Huis te Kinderdijk stil ligt; op de achtergrond is de eigenaar bezig de herontwikkeling weer zelfstandig ter hand te nemen. Met de eigenaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten om een aantal kosten bij hem neer te leggen. De eigenaar verwacht in de tweede helft van 2017 met een wabo-aanvraag te kunnen komen. Ons college heeft aan betrokken partijen meegegeven wel mee te willen werken aan een herbestemming voor de locatie maar geen akkoord te geven op het voorgestelde bouwvolume.

Hardam

Locatie Hardam is een benoemde actuele ontwikkeling. Hoewel woningbouw in plaats van het nu gevestigde aannemersbedrijf een ontwikkeling is die het college voorstaat en waaraan ons college mee wil werken vormen bouwmassa, wijze van ontsluiting en het gesprek met de buurt belangrijke aandachtspunten. Op dit moment gaat ons college overigens uit van een ontsluiting van de locatie vanaf de dijkzijde.

Cluster "Mercon Kloos"

MIRT-onderzoek

Onlangs is het MIRT-onderzoek Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (A5H) afgerond. Uit het onderzoek blijkt dat er volop kansen zijn om dijkversterkingen in de toekomst te combineren met andere projecten op of rond de dijken en daarnaast het waterbewustzijn onder inwoners verder te vergroten. Het onderzoek is uitgevoerd om voorbereid te zijn op de dijkversterkingen die de komende jaren plaats gaan plaatsvinden. De dijkversterkingen worden gebaseerd op de strengere normen voor dijken die in 2017 bekend worden.

Gemeenten, provincie en waterschap hebben aangegeven graag met elkaar verder te willen samenwerken om de gevonden kansen ook daadwerkelijk te verzilveren. Er zijn in het onderzoek drie gebieden geanalyseerd waar slimme combinaties mogelijk zijn: Sluis-Ameide, Kinderdijk-Alblasserdam en Sliedrecht. In Kinderdijk-Alblasserdam wordt gekeken naar verbeterde bereikbaarheid van het molengebied in Kinderdijk, een recreatieve verbinding tussen De Alblas en De Noord en de bereikbaarheid van scheepsbouwer IHC.

In het MIRT-onderzoek is ook het waterbewustzijn van de inwoners in het gebied onderzocht. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de inwoners rekening houdt met maatregelen aan de dijken in de toekomst, maar de mogelijke impact daarvan wordt nog onderschat. Transparante communicatie en in gesprek gaan over de uitkomsten van dit onderzoek helpen om dit bewustzijn verder te vergroten. "Social media" en internet zijn middelen die daarbij steeds vaker ingezet gaan worden. In 2017 zullen wij over dit onderwerp het gesprek aangaan met onze inwoners en u als raad.

Mercon Kloos

Mercon Kloos maakt onderdeel uit van de gebiedsopgave Kinderdijk-Alblasserdam zoals benoemd in het MIRT. Tussen 2010 en 2015 was het relatief stil rond deze locatie; de toenmalige ontwikkelaar (Planoform) heeft het project stilgelegd/beëindigd. Dat hing onder meer samen met de economische crisis.

Eind 2015 hebben gemeente en vertegenwoordigers van de eigenaren de wens uitgesproken een masterplan voor de middellange termijn voor het gebied Mercon-Kloos op te stellen. De Stichting DRA, met ervaring in de gemeente Molenwaard met een soortgelijke casus als ook het opstellen van een gebiedsvisie, heeft op 12 december jongstleden een miniconferentie rondom de mogelijke herontwikkeling van het terrein georganiseerd. Tijdens deze conferentie is geïnventariseerd, geanalyseerd en geconcludeerd welke kansen er liggen, wat de behoeften zijn en welke doelgroepen we samen voor ogen hebben. Maar ook wat de beoogde ruimtelijke kwaliteit is, welke beleving daar bij hoort en hoe de relatie met de (ruime) omgeving moet zijn. Gelet op de omvang en complexiteit van deze locatie zullen wij separaat nog over deze locatie met u van gedachten wisselen. Voor dit moment willen wij hier volstaan met het benoemen van deze locatie als hoofddossier voor de komende tijd.

Met dit overzicht hebben wij u een actuele stand van zaken gegeven. Mocht een lopend dossier aanleiding geven met u van gedachten te wisselen of tot besluitvorming te komen dan zullen wij u daarvoor separaat benaderen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris


loco
burgemeester


Bijlage

Clusters langs het dijklint, december 2016

