

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Centrum-Dijklint Alblasserdam	
Aanleiding	: Stand van zaken ontwikkelingen centrum-dijklint	
Datum	: 26 september 2017	
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 januari 2017 bent u meegenomen en heeft u inzicht gekregen in ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het centrum en langs het dijklint van Alblasserdam voordoen. Bij de behandeling van de brief heeft u verzocht om naast inhoudelijke informatie ook aandacht te besteden voor uw rol als raad.

Over uw rolgeving bent u als raad zelf al in gesprek zoals onder meer uw bijeenkomst in Ridderkerk én daarna aantoonde. In deze brief willen wij daarom ons beperken tot een meer algemene beschouwing met aandacht voor ruimtelijke wet- en regelgeving. Ook nemen wij u mee in de voortgang in de diverse projecten in het centrum en langs de dijk. Anders dan in de voorgaande twee raadsinformatiebrieven is deze laatste informatie voor de overzichtelijkheid verwerkt in een tabelvorm.

Hoewel niet gelegen binnen de clusters willen wij op deze plek ook aandacht besteden aan het Nedstaal-terrein. Dit terrein is, vanwege het faillissement van Nedstaal, de afgelopen tijd in beeld gekomen voor mogelijke herontwikkeling. U bent hier over al geïnformeerd maar in ruimtelijke zin kan deze locatie de nodige impact voor Alblasserdam hebben. Vandaar het benoemen van dit belangrijke gebied binnen de Alblasserdamse gemeentegrenzen.

De clusters en locaties in beeld

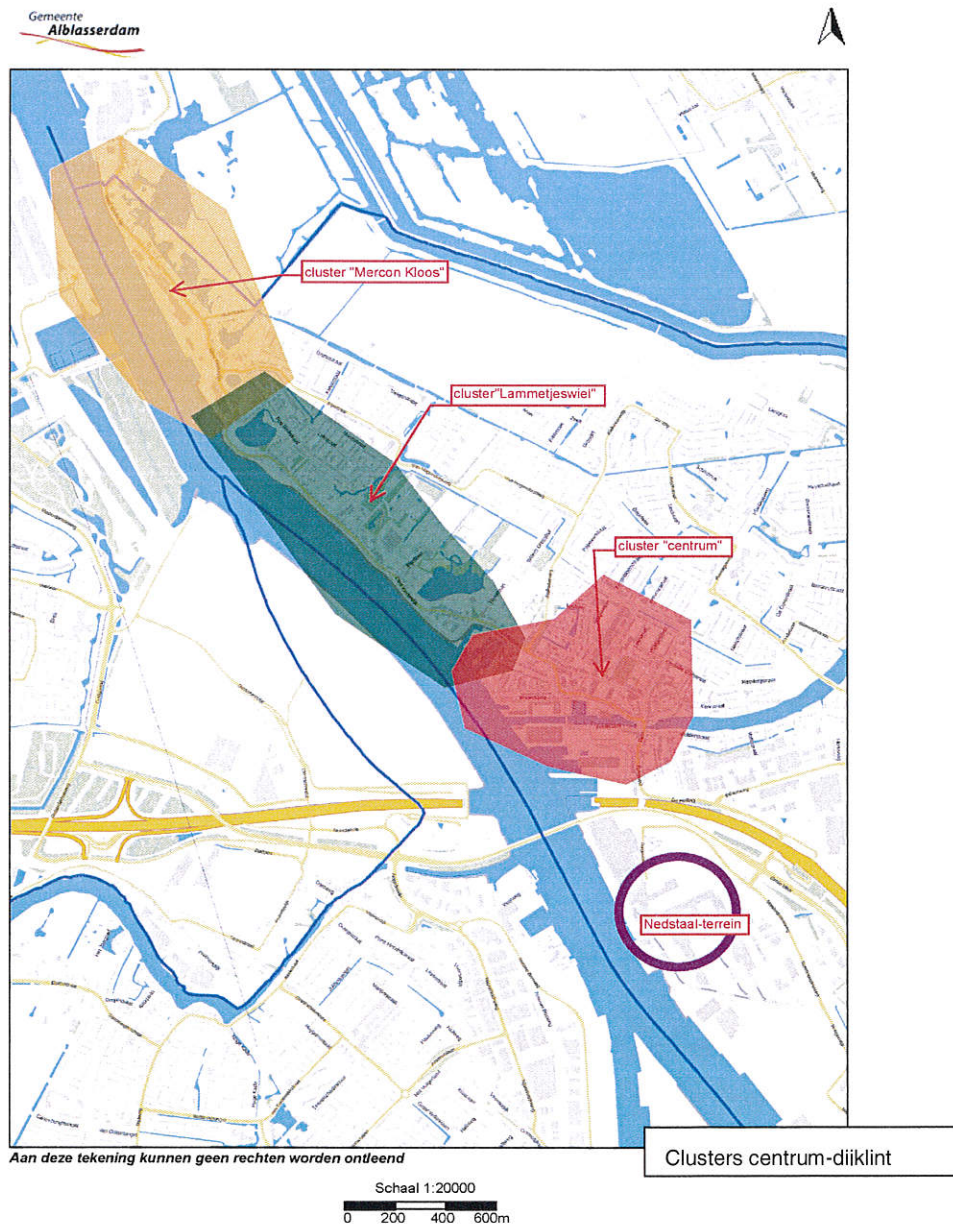
Naast lokale initiatieven hebben ook beleidsnota's invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van Alblasserdam.

Ten opzichte van onze vorige brief zijn op gemeentelijk niveau de Visie recreatie en toerisme vastgesteld en zijn de Nieuwe ambities voor de Haven van Alblasserdam bepaald. Het camperonderzoek is uitgevoerd en er is een onderzoek gestart naar de mogelijkheid van een nieuw busstation Alblasserdam. Verder is er gewerkt aan het Groen-structuurplan en het Gemeentelijke verkeer en vervoerplan (GVVP). Binnen de regio is een regionale woonvisie in opbouw. De Groeiagenda 2030: Goed Leven in de Drechtsteden met daarin de thema's goed

wonen, goede bereikbaarheid en goed werken werd vastgesteld. In de Groeiagenda zijn Nedstaal en Mercon Kloos benoemd als "spotlight-projecten" en ook het Havengebied wordt genoemd.

Deze en andere relevante ontwikkelingen worden uiteraard nauw gevolgd en waar mogelijk en noodzakelijk doorvertaald naar de Alblasserdamse situatie.

Net als in de vorige brief maken wij een onderscheid naar clusters.



Cluster "Centrum"

Belangrijke ontwikkelingen binnen dit cluster zijn de goedkeuring van de plannen rond het gemeentehuis, Raadhuisplein en Havenstraat maar ook de vaststelling van Nieuwe ambities voor de Haven van Alblasserdam.

Duidelijk is dat het havengebied onderdeel uitmaakt van het centrum van Alblasserdam en geen status aparte dient te krijgen. Er gebeurt nog meer in het centrum. Wij verwijzen u daarvoor graag naar het overzicht.

Cluster Lammetjeswiel

Binnen dit cluster is gestart met de werkzaamheden om van het recreatiegebied Lammetjeswiel een duurzaam aantrekkelijke locatie voor jong en oud te creëren. De plannen rond Huis te Kinderdijk (bouw zorgappartementen) zijn weer opgepakt; er is geluisterd en de vragen rond massa en bouwhoogte van het gebouw worden vertaald naar een nieuw ontwerp. Daarnaast heeft ons college met betrekking tot dit dossier onlangs ingestemd met het aangaan van een anterieure overeenkomst om de ontwikkeling mogelijk te maken. De locatie Hardam is nog steeds in beeld. Dat geldt ook voor de Pijlstoeplocatie; een nieuwe projectontwikkelaar heeft zich daarvoor gemeld. Nieuw zijn bewegingen rond wooncentrum Baas waar diezelfde ontwikkelaar ook bezig is met een businesscase. Ook nu verwijzen wij u graag naar het overzicht voor meer informatie.

Cluster Mercon Kloos

Het cluster Mercon Kloos is vooral in beeld nu de eigenaren het terrein via een bidingenprocedure te koop hebben gezet. In september 2017 bent u in een BIO bijgepraat op dit dossier. In het overzicht in de bijlage wordt nu ook het pand Biggelmee benoemd.

Locatie Nedstaal

Na het faillissement en de sluiting van het bedrijf Nedstaal wordt een deel van de locatie niet meer gebruikt. Deze locatie heeft evenwel zowel lokaal als regionaal veel betekenis. Lokaal is het van belang om te komen tot een herinvulling welke leidt tot een impuls voor de werkgelegenheid in combinatie met een verlaging van de voormalige milieubelasting. In het licht van de (regionale) ambities zoals verwoord in de Groeiagenda 2030 heeft het terrein betekenis voor de functies "werken" en "wonen". U moet de locatie Nedstaal dan niet zien als woonlocatie maar als schuifruimte voor werkfuncties om de woonfunctie elders te kunnen faciliteren. Samen met ROM-D wordt bekeken hoe een gebiedsontwikkeling vorm kan krijgen.

Rol van de raad

Vanuit uw perspectief bezien ontmoeten wij u bij ruimtelijke ontwikkelingen in drie rollen: een kaderstellende, een controlerende en een rol als volksvertegenwoordiger.

Om met de laatste rol te beginnen. In uw vertegenwoordigende functie maakt u afwegingen en neemt u besluiten op basis van relevante argumenten. Uw rol als volksvertegenwoordiger komt vooral naar voren bij agendavorming en beleidsvoorbereiding. De voorliggende raadsinformatiebrief is een goed voorbeeld bij deze rol.

De kaderstellende rol stelt u in staat om op hoofdlijnen te sturen. U geeft aan wat u wilt bereiken, wat daartoe wordt gedaan en wat het mag kosten. Ons college zorgt vervolgens voor de invulling en uitwerking er van. Voor de uitoefening van deze rol beschikt u over besluitvormende bevoegdheden op basis van relevante wet- en regelgeving zoals de Wet

ruimtelijke ordening. Voorbeelden bij deze rol zijn het vaststellen van bestemmingsplannen, het voteren van krediet voor de aanpak van het gemeentehuis-Havenstraat-Raadhuisplein, het vaststellen van beleid op het gebied van recreatie en toerisme en de nieuwe ambities voor de Haven van Alblasterdam.

Nauw samenhangend met uw kaderstellende rol is uw controlerende rol. Deze rol is zowel gericht op het uitgevoerde beleid als op financiële resultaten (via de begrotingscyclus). In deze rol toetst en controleert u of ons college het beleid volgens afspraak naar tevredenheid uitvoert. U kunt daarbij onder meer gebruik maken van het raadsinstrumentarium uit de Gemeentewet. Als voorbeeld zijn de behandeling van burap en begroting momenten waarin onder meer op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoording wordt afgelegd.

Omgevingsrecht

In geval van omgevingsrecht zijn de bevoegdheden van uw raad en ons college beschreven in een groot aantal wetten, Algemene maatregelen van bestuur en ministeriele regelingen. Voor uw beeld: momenteel is het omgevingsrecht opgenomen in 26 wetten, 120 Algemene maatregelen van bestuur en 120 ministeriele regelingen. Bekende wetten zijn bijvoorbeeld de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Maar er zijn er veel meer. U begrijpt dat het te ver voert om daar uitgebreid in deze brief op in te gaan.

Omgevingswet

Uitgangspunt van de Omgevingswet is dat deze orde brengt in het woud aan regelgeving op het gebied van Omgevingsrecht. Met de komende Omgevingswet – inwerkingtreding naar verwachting in 2020/2021 – blijft u kaderstellend door uw rol bij de vaststelling van een omgevingsvisie en omgevings-plannen. Meer dan de huidige structuurvisie en bestemmingsplannen zijn omgevingsvisie en –plan onder de Omgevingswet instrumenten die betrekking hebben op de gehele fysieke leefomgeving. Met name de omgevingsvisie vervangt straks alle strategische beleidsdocumenten zoals bijvoorbeeld de structuurvisie, het groenstructuurplan en het verkeer en vervoerplan maar ook de visie recreatie en toerisme.

In essentie blijft de rolverdeling tussen raad en college onder de Omgevingswet daarmee ongewijzigd; u bent kaderstellend en ons college is uitvoerend. Wel is het zo dat ons college meer bevoegdheden bij de uitvoering van beleid krijgt. Het bestaande raadsinstrumentarium stelt u in staat om, net als nu, gedurende het proces een vinger aan de pols te houden.

Met dit overzicht hebben wij u meegenomen in de ontwikkelingen in het centrum en langs de dijk. Mocht een lopend dossier binnen één van de clusters aanleiding geven met u van gedachten te wisselen of tot besluitvorming te komen dan zullen wij u daarvoor separaat benaderen.

Vervolg

Inmiddels is de voorliggende brief de derde in rij. In een vierde versie nemen wij u graag mee in de ruimtelijke ontwikkelingen van héél

Alblasserdam; deze vierde brief kunt u zien als opmaat naar de komende Omgevingswet en de daarin benoemde omgevingsvisie. U kunt de brief in de eerste helft van 2018 verwachten. Wij hopen u op dat moment ook de actuele stand van zaken rond de invoering van de Omgevingswet te kunnen melden.

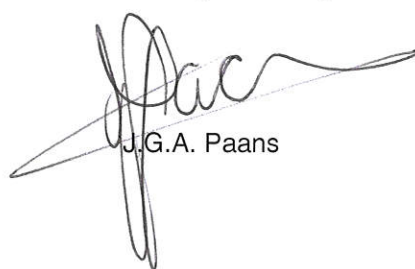
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

de secretaris,



S. van Heeren

de burgemeester,



J.G.A. Paans

Bijlage: Overzicht ontwikkelingen centrum - dijklint

Cluster Mercon Kloos				
Naam	Huidig gebruik	Nieuw gebruik	Stand van zaken	Huidige rol raad
West Kinderdijk 375 (Biggelmee)	Geen	Onbekend	Gesloten vanwege bouwkundige staat. Verkenning naar toekomstige functie van de locatie.	Vanuit vastgestelde vastgoedbeleid: controlerend.
Mercon Kloos	Bedrijven, leegstand	Funciemenging met nadruk op wonen. Aanzienlijke toevoeging aan de woningvoorraad.	Voorbereidingsbesluit genomen. Er loopt biedingenprocedure; eigenaren hebben locatie te koop staan. Beoogd ontwikkelaar Whoonapart presenteert zich naar bestuur en omgeving. Aandachtspunt is de mogelijke relatie met het havengebied. Ontwikkelingen dienen elkaar over en weer te versterken.	In deze fase van het proces vooral als volksvertegenwoordiging. In de volgende fase schuift de rol op naar toetsend (controlerend) kaderstellend.
West Kinderdijk	Wonen	Toevoeging bed en breakfast.	Verzoek bed en breakfast te mogen beginnen in behandeling. In de aanvraag wordt aanleiding gezien beleid op bed en breakfast op te stellen.	Op uitvoeringsniveau: controlerend. Op beleidsontwikkeling: kaderstellend.
West Kinderdijk	Wonen	Huisvesting arbeidsmigranten	Dossier is behandeling vanwege andere wet-regelgeving. In het dossier wordt aanleiding gezien beleid op huisvesting arbeidsmigranten op te stellen.	Op uitvoeringsniveau: controlerend. Op beleidsontwikkeling: kaderstellend.
West Kinderdijk	Verontreinigde tuinen	Tuinen	Communicatie vindt plaats vanuit provincie. College is alert op zorgvuldigheid hierin.	Op uitvoeringsniveau: controlerend.
Cluster Lammetjeswiel				
Naam	Huidig gebruik	Nieuw gebruik	Stand van zaken	Huidige rol raad
Locatie Hardam	Bedrijf (aannemersbedrijf)	Woningbouw, 6 grondgebonden woningen	Principeverzoek is afgehandeld. Wachten op vervolg: bestemmingsplan opstellen of wabo-aanvraag (uitgebreide procedure). Initiatiefnemer werkt ruimtelijk plan momenteel uit en is in gesprek met buurt.	Kaderstellend. Bij bestemmingsplan: vaststellen. In geval van een uitgebreide procedure: verklaring van geen bedenkingen indien meer dan 5 woningen.
Locatie Huis te Kinderdijk	Kantoor, wonen, bedrijf (gesloopte drukkerij)	Maximaal 30 appartementen in hogere zorgsegment	Principeverzoek is afgehandeld. Wachten op vervolg: bestemmingsplan opstellen of wabo-aanvraag (uitgebreide procedure).	Kaderstellend. Bij bestemmingsplan: vaststellen. In geval van een uitgebreide

Locatie Wooncentrum Baas	Wonen, detailhandel		Initiatiefnemer werkt ruimtelijk plan momenteel uit.	procedure: verklaring van geen bedenkingen indien meer dan 5 woningen.
Locatie kassen Jonker	Kassen, opslag			Kaderstellend. Bij bestemmingsplan: vaststellen. In geval van een uitgebreide procedure: verklaring van geen bedenkingen indien meer dan 5 woningen.
Locatie Pijlstoep	Geen (voormalig: wasserij)	Onbekend	Ontwikkelaar is bezig businesscase op te stellen. Plan zit in ontwerpfase.	Volksvertegenwoordiging
		Woningbouw, ca. 7 grondgebonden woningen	Over de bodemsituatie is eerder dit jaar met de gemeenteraad van gedachten gewisseld. Een nieuwe ontwikkelaar is bezig businesscase op te stellen; Plan zit in ontwerpfase. Aanpassing ontwerp nodig i.v.m. relatie met ontwerp voor Lammetjeswiel en parkeerterrein Lammetjeswiel.	Kaderstellend. Bij bestemmingsplan: vaststellen. In geval van een uitgebreide procedure: verklaring van geen bedenkingen indien meer dan 5 woningen.
Recreatiegebied Lammetjeswiel	Recreatie	Recreatie	Reconstructie gebied gestart. Stichting Lammetjeswiel is met facilitering door gemeente opgericht en gestart. 2018 tweede fase reconstructie.	Op uitvoeringsniveau: controlerend.
De Griend	Natuur	Natuur / waterbeleving	Na (deel)verwerving door de gemeente in het kader van het overdragen van het openbaar gebied Ablasserwerf is de volgende stap te bepalen op welke wijze gebied kan bijdragen aan leefbaarheid Ablasserdam.	Volksvertegenwoordiging
Cluster Centrum				
Naam	Huidig gebruik	Nieuw gebruik	Stand van zaken	Rol raad
Wipmolenterrein	Braakliggend terrein	Wonen	Herontwikkeling is vertraagd. Er zijn gesprekken met Woonkracht10 over invulling terrein en over hoe het terrein bij kan dragen aan de verlevendiging van het centrumgebied.	Op uitvoeringsniveau: controlerend.
Bochanenterrein	garage, bedrijven, wonen en gemeentewerf	Wonen in combinatie met detailhandel en parkeren	Sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd als eerste stap in het bouwrijpmaken van het terrein. Wabo-vergunning bevindt zich in de afrondende fase.	Op uitvoeringsniveau: controlerend.

Raadhuisplein, gemeentehuis en Havenstraat	Gemeentehuis en openbare ruimte	Gemeentehuis en openbare ruimte	Gemeenteraad heeft krediet gevoteerd voor de renovatie van het gemeentehuis. Wabovergunning verbouwing in afrondende fase. Tijdens de open monumentendag is het gebouw opengesteld geweest voor rondleidingen en een tentoonstelling.	Op uitvoeringsniveau: controlerend.
Havengebied	Tijdelijke camperplaats, TOP, Portiersloge (horeca), parkeerterrein, deels braakliggend	Transferium, wonen, ondersteunende functies.	Nieuwe ambities voor de haven van Alblasdardam zijn uitgesproken en vastgesteld. Op korte termijn ook buiten zichtbare maatregelen: horecafunctie Portiersloge, instellen blauwe zone. Aandachtspunt is de herontwikkeling van het Mercon Kloosterrein. Ontwikkelingen dienen elkaar over en weer te versterken.	Zit voorsnog op uitvoeringsniveau: controlerend.
Pand vml. Rabobank	Kantoor	Horecafunctie	Wabovergunning is verleend. Loopt bezwarenprocedure.	Op uitvoeringsniveau: controlerend.
Bos Rijkee	Groen	Groen	Bos is opgeknapt en in mei 2017 geopend voor publiek	-
Cluster bedrijven				
Naam	Huidig gebruik	Nieuw gebruik	Stand van zaken	Rol raad
Nedstaalterrein	Bedrijvigheid	Bedrijvigheid	Onderzocht wordt op welke wijze gemeente en regio kunnen participeren in een mogelijke herontwikkeling van de locatie. Werkgelegenheid en verlagen van de milieucategorie zijn belangrijke aandachtspunten.	Vooralsnog: controlerend. Mogelijk kaderstellend als ruimtelijke kaders moeten worden aangepast.