

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 19 april 2018 Portefeuillehouder: A. Kraijo	Datum voorstel: 14 maart 2018 Auteur: R. Boot Samenlevingsagenda: nee
--	---

Onderwerp: Mercon-Kloos

Voorstel:

- Het stedenbouwkundig plan Mercon-Kloos (versie 5 februari 2018), voor wat betreft stedenbouwkundige opzet en programma, vaststellen onder voorwaarde dat:*
 - *Door middel van een Heritage Impact Assessment wordt aangetoond dat de ontwikkeling verenigbaar is met het Werelderfgoed Kinderdijk;*
 - *Ontwerp en inrichting van de openbare ruimte (inclusief verkeersinfrastructuur en aansluiting van deze structuur op de bestaande infra) in samenspraak met gemeente Alblisserdam zal plaatsvinden;*
 - *Ingezet wordt op behoud van de oorspronkelijke gevel van de lange Merconhal in lijn met het advies van de erfgoedcommissie;*
 - *Bij invulling van de beoogde museale functie rekening wordt gehouden met de kernwaarden als opgenomen in de gemeentelijke "visie recreatie en toerisme";*
 - *In samenspraak met gemeente Alblisserdam parallel aan totstandkoming van het bestemmingsplan invulling wordt gegeven aan beeldkwaliteitseisen en materialisering.*
- De principebereidheid uit te spreken, medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure op basis van voorliggend stedenbouwkundigplan, onder voorwaarde dat kostenverhaal vooraf is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst (met een directe koppeling naar dit stedenbouwkundigplan).*

Inleiding

Per brief van 5 februari 2018 hebben wij het nu voorliggend stedenbouwkundig plan voor de ontwikkellocatie Mercon-Kloos ontvangen van eigenaar/ontwikkelaar Whoonapart, met het verzoek dit ter vaststelling aan ons college en uw raad voor te leggen.

Op 12 september 2017 heeft u een eerste kennismaking met ontwikkelaar Whoonapart en diens plan gehad. Op 19 december 2017 heeft Whoonapart u de tussenstand inclusief de eerste resultaten van het "samen doen traject" gepresenteerd en heeft u opiniërend over deze tussenstand gesproken. Na 19 december 2017 heeft op 9 januari 2018 nog een bewonersavond plaatsgevonden. Vervolgens is het plan afgerond tot het geen nu voor ligt.

Beoogd resultaat

Vaststelling stedenbouwkundig plan Mercon-Kloos.

Het stedenbouwkundig plan

De vaststelling van het stedenbouwkundig plan is een eerste stap richting uitvoering. Op hoofdlijnen wordt u gevraagd in te stemmen met de stedenbouwkundige opzet – dat wil zeggen, de positionering van de bouwmassa's - en het hiermee samenhangende programma (wonen, zorg en commerciële functies). Hiermee geeft u richting aan de ontwikkeling.

Het stedenbouwkundig plan zal de basis vormen voor het op te stellen bestemmingsplan. De vaststelling van dit bestemmingsplan is eveneens een bevoegdheid van uw raad.

Beoordeling stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundigplan is beoordeeld vanuit de diverse disciplines. De bevindingen worden hieronder samengevat weergegeven.

Advies erfgoedcommissie

De locatie is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en omvat enkele beeldbepalende panden, dit maakt dat advies van de erfgoedcommissie noodzakelijk is. Op 22 februari 2018 is het stedenbouwkundigplan voorgelegd aan de erfgoedcommissie. De erfgoedcommissie is hierbij tot de volgende conclusie gekomen:

Conclusie: de commissie is zeer positief over het plan, in aanmerking nemend de opmerking om de industriële gevel ter plaatse van de patiowoningen te integreren in de planvorming. De mate van behoud van deze karakteristiek industriële gevel zal mede afhankelijk zijn van het bouwkundig onderzoek. Deze studie en de verdere planvorming zal opnieuw besproken worden in de commissie.

Stedenbouw

Advies: positief

Aanbevelingen/opmerkingen:

- Zorg bij uitwerking openbare ruimte voor logische verkeersverbindingen, waarbij gemotoriseerd verkeer binnen het plangebied tot een minimum wordt beperkt.
- Bij de uitwerking van beeldkwaliteitseisen is het van belang de beleving vanaf het water een plek te geven. Zeker daar waar particulierterrein aan het water is gesitueerd is dit een belangrijk aandachtspunt.

Verkeer

Advies: positief

Aanbevelingen/opmerkingen:

- Het plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uitgangspunt hiervoor zijn de CROW normen (uitgaande van het gemiddelde tussen de minimale en de maximale norm). Deze norm zal in het op te stellen bestemmingsplan moeten worden verantwoord en vastgelegd. Het huidige stedenbouwkundigplan laat zien dat realisatie van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied reëel is.
- Bij de nadere uitwerking ligt er een ontwerpopgave om te borgen dat de locatie niet gaat fungeren als een bezoekersparkeerplaats voor bezoekers van het Werelderfgoedkinderdijk. Gemeentelijke betrokkenheid bij het ontwerp van de openbare ruimte is in dit kader van belang. Het in ontwikkeling zijnde gebiedsperspectief zal belangrijke input vormen voor het stimuleren van personenvervoer over water en het

organiseren van bezoekersstromen van en naar het Werelderfgoed. De ontwikkeling Mercon-Kloos heeft hierin een belangrijke positie.

- Er ligt een kans om personenvervoer over water te verbinden met openbaar vervoer over land. Dit is geen punt wat ontwikkelaar kan organiseren. Gemeentelijke betrokkenheid is hierbij van belang. Ook dit punt zal bij het ontwerp van de openbare ruimte een plek moeten krijgen.
- Een goede fietsverbinding naar de gewenste waterbushalte is uitgangspunt.
- Ontsluiting van het gebied is voor alle modaliteiten een aandachtspunt en een ontwerpopgave welke in gezamenlijkheid moet worden opgepakt.
- Bij een nadere uitwerking van het dijkprofiel in combinatie met de mogelijke toekomstige dijkverzwaring kunnen kansen ontstaan om in het grensgebied waar het stedenbouwkundigplan rekening houdt met een zone van 4 meter voor de eventuele dijkverzwaring, te zoeken naar mogelijkheden om extra parkeerplaatsen ten behoeve van de omgeving te realiseren.

Volkshuisvesting

Advies: positief

Aanbevelingen/opmerkingen:

- Regionale woonvisie
Het plan sluit qua programma en kwaliteit goed aan op de recent vastgestelde regionale woonvisie. Er wordt niet alleen aandacht besteed aan de doelgroep (op zoek naar woningen tussen 250K -450K), die nodig is om de basis regionaal op orde te krijgen (zoals in de regionale woonvisie wordt gesteld). Maar er wordt ook duidelijk aandacht besteed aan de doelgroep die op zoek is naar unieke topproducten. Ook wordt niet alleen aandacht besteed aan het realiseren van woningen, maar er is zeker ook aandacht voor om de kwaliteit van deze locatie integraal te versterken. Zoals in de regionale woonvisie ook wordt meegegeven, is het wenselijk dat de oevers zoveel mogelijk openbaar toegankelijk blijven.
- Programma versus autonome behoefte
Het plan Mercon-Koos speelt in op de woningbehoefte op de Alblasserdamse woningmarkt, de regionale behoefte en de regionale groeiambitie. De Alblasserdamse woningbehoefte manifesteert zich zowel in de eengezinskoopwoningen als in de koopappartementensfeer en in alle prijsklassen. De behoefte aan koopwoningen < EUR 177.400 en huurwoningen wordt op deze locatie niet bediend. Het direct bedienen van dit segment is gelet op de unieke kwaliteiten van de locatie en de relatief hoge ontwikkelkosten (sanering en waterveiligheid) niet realiseerbaar als tegelijkertijd ook een beperkte woningdichtheid gewenst is. Juist de beperkte woningdichtheid draagt zorg voor een relatief beperkte verkeer aantrekkende werking. Wel zullen woningzoekende in het segment koop <EUR 177.400 indirect bediend worden. Het ligt in de rede dat met het toevoegen van voldoende woningen voor doorstromers, binnen de huidige woningvoorraad als direct gevolg van doorstroming, starterswoningen beschikbaar zullen komen.

Voor wat betreft de huurwoningen is er in de periode 2016-2031 voldoende aanbod in alle prijssegmenten. Daarnaast voorziet het plan voor wat betreft appartementen in een aanbod dat uitstijgt boven de lokale woningbehoefte aan appartementen tot 2031. Deze overmaat draagt echter wel bij aan het voorzien in de regionale behoefte en kan bijdrage aan de regionale groeiambitie. Verder houdt de programmering van appartementen direct verband met de ambitie om een bijzonder woonmilieu te realiseren, waarbij beperkte versterking en beleefbaarheid van het water centraal staat. Het ruime areaal aan openbare ruimte is een resultante van het opgenomen programma. Met een groter aantal grondgebonden woningen is deze ambitie niet te realiseren.

Voor een uitgebreider vergelijk wordt verwezen naar bijlage 3.

Duurzaamheid

Advies: positief

Aanbevelingen/opmerkingen:

- Het plan beschrijft ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen welke goed aansluiten bij onze gemeentelijke ambities. Denk hierbij onder meer aan nul-op-de-meter, gasloos en groene daken.
- Bij ontwerp en inrichting ook aandacht hebben voor eventuele plaatsing elektrische laadvoorzieningen voor fiets en auto.

Groen

Advies: positief

Aanbevelingen/opmerkingen:

- Zorg bij het ontwerp van de openbare ruimte dat groen en grijs afzonderlijk te beheren, onderhouden en vervangen zijn.
- Het plan heeft de potentie om een waardevolle vergroening van een afgesloten, versteend buitendijks gebied op gang te brengen.

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan voorziet in een kwalitatieve invulling van de locatie.

Het nu voorliggende plan voorziet in een ontwikkeling welke bijdraagt aan de ambities van Alblasserdam en de regio Drechtsteden. In lijn met de woningbouwopgave voorziet het plan in de ontwikkeling van een oeverlocatie, waarbij beleefbaarheid van het water goed tot uitdrukking komt. De toe te voegen bebouwing in oppervlak beperkt is en qua massa zeer aanvaardbaar.

1.2 Transformatie van de locatie is in lijn met het gemeentelijkbeleid.

Eerder heeft uw raad zich meerdere malen uitgesproken omtrent een gewenste transformatie van deze bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Om dit te onderstrepen heeft uw raad op 13 juli 2017 een voorbereidingsbesluit genomen.

1.3 Het plan is ontwikkeld met nauwe betrokkenheid van stakeholders, omwonenden en belanghebbenden.

Whoonapart heeft een uitvoerig traject gevolgd waarbij de samenleving door middel van verschillende bewonersavonden (26 september 2017, 24 oktober 2017 en 9 januari 2018) actief om reacties is gevraagd. Verslagen van de gehouden bewonersavonden zijn terug te vinden op de website van het project (www.alblasapart.nl). Ook bij andere (overheids)partners is actief input opgehaald. Vorenstaande heeft geresulteerd in het nu voorliggende plan.

1.4 Door middel van een Heritage Impact Assessment (HIA) wordt objectief de eventuele gevolgen voor het Werelderfgoed in beeld gebracht.

Met de toevoeging van aanvullende hoogte accenten in bebouwing, welke overigens niet hoger worden dan het huidige hoogste punt, verandert de omgeving van het Werelderfgoed. Een HIA is het geëigende instrument om deze impact te beoordelen. Initiatiefnemen Whoonapart heeft inmiddels een HIA-traject gestart. De uitkomst wordt medio april/mei 2018 verwacht.

1.5 Belangrijke aandachtspunten op het gebied van verkeer, verkeersveiligheid, groen, stedenbouw en duurzaamheid hangen samen met het ontwerp van de openbare ruimte.

Afspraken hieromtrent zullen worden gemaakt in het kader van de overdracht openbare ruimte. Als vanzelfsprekend wenst ontwikkelaar afstand te doen van de openbare ruimte en zullen wij alleen als deze aan onze nader te bepalen uitgangspunten en kwaliteitseisen voldoet, deze overnemen. Het is dus een ieders belang dat het proces van ontwerp en inrichting in gezamenlijkheid wordt opgepakt.

De uitkomsten van dit proces zullen worden gedeeld met uw gemeenteraad alvorens uw raad zal worden gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

1.6 Het borgen van een goede en veilige verkeersafwikkeling is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid.

Verkeer en verkeersveiligheid is niet alleen een belangrijk aspect voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied. Ook een goede afwikkeling en aansluiting op de bestaande infrastructuur is van belang. In de nadere uitwerking zal in gezamenlijkheid en voor vaststelling van het bestemmingsplan zicht moeten zijn op een concrete en verantwoorde oplossing voor een veilige aansluiting van alle verkeersmodaliteiten.

1.7 Hiermee wordt recht gedaan aan het advies van de erfgoedcommissie.

De erfgoedcommissie hecht waarde aan het zichtbaar houden van het industriële verleden. Vooral de lange Mercon-hal en dan met name de zijgevel, is in dit kader betekenisvol. De bouwkundige staat is nog onvoldoende onderzocht om uitspraken over de handhaafbaarheid van deze gevel. Verdere uitwerking van het plan op dit punt, dient in overleg te geschieden met de erfgoedcommissie, waarbij voor nu behoud het uitgangspunt is. De bouwkundige staat kan echter wel aanleiding zijn om tot andere keuzen te komen.

2.1 Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is een gemeente verplicht kostenverhaal te regelen.

Ingezet wordt op een anterieure overeenkomst ten einde het kostenverhaal vooraf te regelen. Met een separate overeenkomst omtrent uiteindelijke overdracht van de openbare ruimte, zullen

nadere afspraken worden gemaakt over het ontwerpproces, materialisering en overdracht condities.

Kanttekeningen

2.1 Wat maakt dat ontwikkelaar ook is gehouden aan het stedenbouwkundigplan en het bijbehorende programma?

Het stedenbouwkundigplan inclusief programma zal zo gedetailleerd als nodig is worden doorvertaald naar het bestemmingsplan. Hiermee is het programma qua bouwmassa's en functies geconsolideerd. Daarnaast bestaat de verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening om kostenverhaal te plegen. Via de in dit kader te sluiten overeenkomst, zal het programma worden geconsolideerd.

Financiën

In deze fase niet van toepassing. Zoals reeds aangekondigd zullen verdere procedurele kosten verhaald worden op ontwikkelende partij.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zal een bestemmingsplanprocedure worden voorbereid en zullen nadere afspraken met ontwikkelende partij worden gemaakt.

Communicatie

Communicatie over dit besluit vindt plaats op de gebruikelijke wijze.

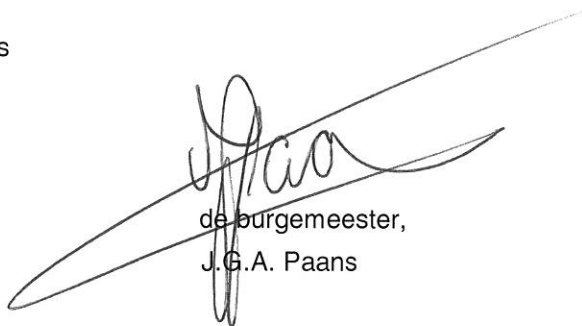
Bijlagen

1. Brief Whoonappart
2. Stedenbouwkundig plan versie 5 februari 2018.
3. Toelichtend vergelijk programma versus Woonvisie 2017-2031

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



de secretaris,
S. van Heeren



de burgemeester,
J.G.A. Paans