

Nota van inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Inleiding

Het doel van de inspraakprocedure is om ingezetenen en belanghebbenden te informeren over in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen. Het plan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft betrekking op het gebied nabij de Plantageweg dat wordt gevormd door het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf.

Het voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft daartoe in eerste instantie van 19 juni tot en met 31 juli 2015 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Gedurende de periode is echter gebleken dat niet alle bijlagen ter inzage lagen. Hierop is de termijn van ter inzage ligging verlengd met vier weken verlengd. Uiteindelijk heeft het plan daardoor tot en met 28 augustus 2015 ter inzage gelegen.

Op 14 juli 2015 is een inspraakavond georganiseerd waarin de plannen met het gebied zijn toegelicht. Tijdens de inspraakavond is een reactieformulier beschikbaar gesteld om ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen een reactie te geven.

De publicatieteksten en het reactieformulier zijn als bijlage 1 en bijlage 2 bij deze nota gevoegd.

Naast inspraak is het plan ook in vooroverleg gestuurd aan een aantal wettelijke vooroverlegpartners zoals omschreven in artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Inspraakreacties

Binnen de daartoe gestelde termijn van ter inzage ligging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn zeven inspraakreacties ontvangen. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van insprekers niet vermeld.

1. Inspraakreactie niet gedagtekend, ingeboekt 24 juli 2015;
2. Inspraakreactie niet gedagtekend, ingeboekt 27 juli 2015;
3. Inspraakreactie gedagtekend 26 augustus 2015, ingeboekt 27 augustus 2015;
4. Inspraakreactie gedagtekend 28 augustus 2015, ingeboekt 31 augustus 2015;
5. Inspraakreactie gedagtekend 28 augustus 2015, ingeboekt 31 augustus 2015;
6. Inspraakreactie gedagtekend 29 augustus 2015, ingeboekt 1 september 2015;
7. Inspraakreactie gedagtekend 2 september 2015, ingeboekt 16 september 2015.

De inspraakreacties zijn, geanonimiseerd, opgenomen in bijlage 3 van deze Nota.

Vooroverlegreacties

Naast inspraakreacties zijn vooroverlegreacties ontvangen van:

1. Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel. Reactie gedagtekend 21 juli 2015, ingeboekt 22 juli 2015.
2. Provincie Zuid Holland, directie Ruimte en Mobiliteit, postbus 90602, 2509 LP Den Haag. Reactie gedagtekend 22 juli 2015, ingeboekt 23 juli 2015.

De vooroverlegreacties treft u als bijlage 4 aan bij deze Nota.

Op grond van de reactie van de provincie Zuid-Holland is de Adviescommissie Zuid-Holland om advies gevraagd. Deze commissie heeft op 12 oktober 2015 haar advies uitgebracht. Dit advies, met een geldigheidsduur van twee jaar, maakt onderdeel uit van deze Nota van inspraak en vooroverleg (bijlage 5) en zal daarnaast als bijlage worden verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein.

Ambtelijke opmerkingen

Voorafgaand aan het formele inspraaktraject zijn reacties ontvangen van een aantal bewoners van een aan het plangebied grenzende straat. Over de inhoud van de reacties kan worden gemeld dat de betrokken projectontwikkelaar in gesprek is gegaan met de bewoners en dat deze gesprekken al hebben geleid tot aanpassing van het oorspronkelijk ingediende plan en maken van nadere afspraken met de ontwikkelaar. Daarnaast moet geconstateerd worden dat een aantal inhoudelijke reacties terugkomen in deze nota van inspraak en vooroverleg en dienovereenkomstig beantwoord worden. Tot slot moet geconstateerd worden dat, evenals bij een aantal inspraakreacties het geval is, een bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bepaalde locatie bepaalt. Verder dient een bestemmingsplan inzicht te geven in en rekenschap te geven over de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Het is echter niet zo dat alles met een bestemmingsplan kan worden geregeld dan wel kan worden voorkomen; ook voor wat betreft gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling is andere wet- en regelgeving soms bepalend. Als gevolg het voorgaande kan een bestemmingsplan geen uitspraken doen over de uiteindelijke inrichting van een terrein of indeling van een gebouw.

Na indiening van het principeverzoek heeft het bouwplan een aantal (bouwkundige) wijzigingen ondergaan. Daar waar relevant zal de plantoelichting op deze wijzigingen worden aangepast. In oktober 2015 heeft Adviesburo Kardol het rapport "Alblasserdam 2015, Distributieve en markttechnische achtergronden" opgesteld. Deze rapportage kan worden gezien als een nadere onderbouwing van de verplaatsing van de Dirk- supermarkt en aanvulling op de distributieve effectenstudie van Adviesburo Kardol uit 2013. Het rapport is als bijlage 6 bij deze nota gevoegd. De conclusies zullen worden verwerkt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Verwerking reacties en vervolg

De nota van inspraak en vooroverleg wordt gehecht aan het ontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein. Bij de inhoudelijke behandeling van de inspraakreacties wordt aangegeven of en op welke wijze de inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd (zienswijzenprocedure). Hierna wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Insprekers ontvangen hierover bericht en ontvangen tevens een exemplaar van deze nota van inspraak en vooroverleg.

Bijlagen behorend bij Nota van inspraak en vooroverleg

1. Publicatieteksten ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein;
2. Reactieformulier;
3. Inspraakreacties (geanonimiseerd);
4. Vooroverlegreacties;
5. Verzoek tot advies en uitgebracht advies Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland d.d. 12 oktober 2015;
6. Rapport "Alblasserdam 2015, Distributieve en markttechnische achtergronden", Adviesburo Kardol, oktober 2015;

7. Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Corn. Smitstraat en kaders, november-december 2011;
8. Bezonningsdiagrammen.

1. **Inspraakreactie 1**

Inhoud

Inspreker uit in haar reactie zorgen met betrekking tot de volgende vier punten:

- Schade als gevolg van vrachtwagenbewegingen op het beoogde parkeerterrein; de huizen aan de van der Leestraat zijn niet onderheid;
- Uitlaatgassen op het parkeerterrein die de gezondheid niet bevorderen;
- Verstoring van de zondagsrust indien de winkel op zondag open zou gaan en;
- Toename van verkeer zal leiden tot opstoppen.

Reactie

Het wordt gewaardeerd dat inspreker haar zorgen in een vroeg stadium deelt.

Een bestemmingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bepaalde locatie. Verder dient een bestemmingsplan inzicht te geven in en rekenschap te geven over de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Het is echter niet zo dat alles met een bestemmingsplan kan worden geregeld dan wel kan worden voorkomen; soms is andere wet- en regelgeving bepalend. Ook voor wat betreft gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling.

Schade

Bouwwerken kunnen door verschillende omstandigheden in trilling raken. Veel bouwwerken zijn niet expliciet ontworpen om trillingen op te nemen, waardoor er kans op schade bestaat. Bepalend voor schade zijn niet alleen de aard en de constructiewijze van het bouwwerk maar ook de aard, de sterkte en de frequentie van de trillingen. Het is te prematuur om nu al aan te nemen dat het gebruik van het parkeerterrein zal leiden tot schade aan de woningen.

Voor wat betreft het gebruik van het parkeerterrein kan worden gesteld dat de eigenaar/beheerder in principe verantwoordelijk is voor een juist gebruik en onderhoud van het terrein. Schade die voortvloeit uit dit gebruik dient dan ook in eerste instantie met de eigenaar / beheerder te worden geregeld.

Om de uitgangssituatie vast te leggen, kan inspreker de eigenaar/beheerder verzoeken een bouwkundig rapport te laten opmaken (nulmeting). Mocht dit geweigerd worden dan kan inspreker ook zelf foto's of video-opnamen maken om later te kunnen aantonen dat de schade er voor aanvang van de werkzaamheden dan wel gebruik van het parkeerterrein nog niet aanwezig was. Een belanghebbende partij is zelf verantwoordelijk voor het maken van dergelijke opnamen.

Voor zover inspreker (later) meent dat er sprake is van (zichtbare) trilling-schade als gevolg van vrachtverkeer op het parkeerterrein dan zal dat bewezen moeten worden. Er zal in ieder geval een begin van een bewijs moeten worden overlegd om de oorzaak van de schade te kunnen duiden; de aanwezigheid van een nulmeting is dan op zich niet voldoende omdat deze meting niets zegt over de oorzaak. De uitvoering van een trillingsonderzoek (uit te voeren door een bureau met speciale meetapparatuur) is daartoe dan de meest aangewezen weg. De rapportage zal alsdan worden getoetst aan de grenswaarden of streefwaarden van de toepasselijke Richtlijnen A (schade aan gebouwen) en B (hinder voor personen in gebouwen) van de Stichting Bouwresearch. Deze richtlijn heeft weliswaar geen wettelijke status maar heeft binnen de rechtspraak een ruim draagvlak opgebouwd en wordt gezien als de meest recente stand van inzichten voor wat betreft trillinghinder. Ook hier geldt dat een belanghebbende in principe zelf zorg dient te dragen voor de uitvoering van een dergelijk onderzoek.

Het bestemmingsplan is niet het kader waarbinnen bovenstaande zaken geregeld kunnen worden. Deze deelreactie leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Uitlaatgassen

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bochanenterrein' is luchtkwaliteit-onderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in de memo 'Luchtkwaliteit Plantageweg 35 Alblasserdam' van SAB, dat met het voorontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de wettelijke, landelijke normen die daarvoor gelden en de daarvoor vanuit het rijk beschikbaar gestelde NIBM-rekentool¹. Als eerste stap in het onderzoek moet worden gekeken of een project "In Betekenende Mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. In het onderzoek wordt geconstateerd dat het project "In Betekenende Mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Dat wil niet meteen zeggen dat de luchtkwaliteit dan ook als slecht wordt beoordeeld; het geeft aan dat de herontwikkeling van het Bochanenterrein de luchtkwaliteit ter plaatse in negatief opzicht beïnvloedt. Dat is op zich logisch, omdat in de Ausgangssituatie geen (werkende) functies aanwezig zijn; daardoor is per definitie altijd sprake van een verslechtering. Vervolgens is gekeken hoe het met de luchtkwaliteit ter plaatse in absolute zin gesteld is. In genoemd rapport zijn de concentraties fijn stof en stikstofdioxide voor de jaren 2013, 2015, 2020 en 2030 weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de vier genoemde jaren (2013, 2015, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt (ook na realisatie van het plan) en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder zullen afnemen. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project.

Omdat het project in slechts zeer geringe mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn er ook weinig mogelijkheden tot beïnvloeding van de plaatselijke luchtkwaliteit met het plan voor de herontwikkeling van het Bochanenterrein. Voorts is de luchtkwaliteit ter plaatse op basis van wettelijke Nederlandse normen acceptabel te noemen, waardoor aanpassing van de plannen of het treffen van nadere maatregelen niet noodzakelijk wordt geacht. Deze deelreactie leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zondagsrust

Zoals al in de inleiding van de reactie te lezen valt, kan niet alles in een bestemmingsplan geregeld worden. Zondagsrust is een dergelijk onderwerp. De winkeltijdenwet geeft aan dat het verboden is een winkel op zondag geopend te hebben voor publiek. Dezelfde wet voorziet echter in de mogelijkheid om winkels ook op zondag open te stellen; de invulling van deze bepaling is echter een lokale aangelegenheid en vergt bestuurlijke besluitvorming door de gemeenteraad. Tot op heden is zondag-openstelling niet aan de orde geweest in Alblasserdam.

Omdat zondag-openstelling voortvloeit voort uit andere wet- en regelgeving en vergt besluitvorming hierover een ander proces dan de voorliggende bestemmingsplanprocedure. Deze deelreactie leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toename verkeer

Toename van verkeer is voor het hele centrumgebied een voortdurend punt van zorg. De komst van een supermarkt zal leiden tot toename van verkeer naar en van het aan te leggen parkeerterrein. Met name de Plantageweg zal hierdoor meer verkeer te verwerken krijgen. Een deel van deze toename is toe te schrijven aan de komst van de supermarkt. Voor het overige deel is de toename te wijten aan de autonome groei van het verkeer of andere externe factoren zoals ontwikkelingen elders in het centrum, weg-werkzaamheden of verleggen van routes elders. Enerzijds is groei dus

een gegeven. Anderzijds is er de zorgplicht om de groei ook in de juiste banen te leiden en (verkeers-)maatregelen te nemen om de leefbaarheid in een gebied te bewaken.

In en rond het centrum van Alblaserdam zijn momenteel een aantal deelprojecten in ontwikkeling die, in ieder geval op het gebied van verkeer en parkeren, op elkaar ingrijpen en effect hebben op elkaar. Dat betekent dat die ontwikkelingen niet los van elkaar kunnen worden gezien maar juist in samenhang bekeken moeten worden. Datzelfde geldt voor de oplossingsrichtingen. Een verkeersadviesbureau doet hier onderzoek naar. Uiteindelijk kan dit leiden tot het treffen van verkeersmaatregelen. Een bestemmingsplan is echter niet het geëigende kader om deze maatregelen ook daadwerkelijk te kunnen treffen; de uitkomsten van het verkeersonderzoek zullen via een ander besluitvormingstraject worden behandeld. Deze deelreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

De zorgen van inspreker worden gedeeld met de ontwikkelaar maar leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspraakreactie 2

Inhoud

Inspreker vreest overlast van het vrachtverkeer (luchtverontreiniging, fijnstof en uitlaatgassen). Vanwege de niet onderheide huizen aan de van der Leestraat vreest inspreker daarnaast schade aan de huizen als gevolg van het vrachtverkeer maar ook als gevolg van het bouwen. In de optiek van inspreker hebben deze zaken ook gevolgen voor de verkoopwaarde van de woning.

Reactie

Het wordt gewaardeerd dat inspreker zijn zorgen in een vroeg stadium deelt.

Een bestemmingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bepaalde locatie. Verder dient een bestemmingsplan inzicht te geven in en rekenschap te geven over de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Het is echter niet zo dat alles met een bestemmingsplan kan worden geregeld; soms is andere wet- en regelgeving bepalend. Ook voor wat betreft gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling.

Overlast vrachtverkeer

Voor wat betreft de gevreesde overlast van het vrachtverkeer wordt voor de beantwoording verwezen naar hetgeen bij inspreker 1. staat vermeld onder de kopjes "schade" en "uitlaatgassen". Deze deelreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Schade en verkoopwaarde

Voor wat betreft de genoemde schade wordt voor de beantwoording deels verwezen naar hetgeen bij inspreker 1. staat vermeld onder het kopje "schade". Hieraan dient te worden toegevoegd dat voor zo ver inspreker van mening is dat de verkoopwaarde van zijn bezit in het geding is, gewezen wordt op het volgende.

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in de mogelijkheid over te gaan tot een tegemoetkoming in schade (planschadevergoeding) voor zover de planschade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven én voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft daarbij voor rekening van de aanvrager. In de Wet ruimtelijke ordening wordt onder normaal maatschappelijk risico

verstaan: "een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de verminder het gevolg is: 1. Van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of 2. Van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels" (artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening).

Er dient echter wel een wezenlijk onderscheid gemaakt te worden tussen schade veroorzaakt door het bouwen en (daarna) in gebruik nemen van het Bochanenterrein en schade (in de vorm van vermindering van de waarde van een woning) als gevolg van een gewijzigd planologisch regime (een ander bestemmingsplan). In het eerste geval betreft het een verzekeringskwestie. In het tweede geval zal er een vergelijking worden gemaakt tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het "oude" bestemmingsplan en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het "nieuwe" bestemmingsplan. Indien inspreker van mening is dat het bestemmingsplan leidt tot planschade kan hiertoe een verzoek tot toekenning van planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek is legesplichtig en kan pas worden ingediend nádat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Deze deelreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

De zorgen van inspreker worden gedeeld met de ontwikkelaar maar leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreactie 3

Inhoud

Inspreker vreest door de nieuwe bebouwing verminderde zonlichtinval en verzoekt een bezonningsdiagram op te stellen. Daarnaast verwacht inspreker dat de nieuwe appartementen richting zijn woning komen (ten opzichte van de huidige situatie) met gevolgen voor zijn woongenot. Tot slot vraagt hij zich af of er nog parkeerplaatsen komen.

Reactie

Bezonning

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op een ingediend principeverzoek. Dit principeverzoek is getoetst aan een aantal (stedenbouwkundige) kaders welke in 2011 door de gemeenteraad voor de herontwikkeling van het gebied zijn vastgesteld. Deze kaders zijn als bijlage 7 aan deze Nota van inspraak en vooroverleg gehecht.

Eén van de kaders betreft het benoemen van het aantal bouwlagen voor de hoek Plantageweg-Cornelis Smitstraat. Ter plaatse wordt gesproken over drie bouwlagen. Uit het principeverzoek blijkt dat er wordt uitgegaan van drie bouwlagen met een kap cq zolder. Een zolder wordt evenwel niet gezien als bouwlaag zodat geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Om de bezonningssituatie in beeld te brengen zijn twee diagrammen opgesteld; deze zijn als bijlage aan deze Nota van inspraak gehecht. Het eerste diagram geeft inzicht in de huidige planologische situatie en wat dat betekent voor de bezonning. Het tweede diagram geeft inzicht in de nieuwe planologische situatie waarbij een supermarkt, appartementen en een parkeerterrein zijn gerealiseerd. Er is daarbij gebruikt gemaakt van het ingediende principeverzoek. Uit een vergelijking blijkt dat de bezonningssituatie ten gevolge van een gewijzigde dakvorm en hoogte in voor- en najaar (middagsituatie 14.00 en 16.00 uur maart en september) tot een verminderde zonlichtinval leidt ten opzichte van de huidige situatie.

In overleg met de ontwikkelaar zal worden gezien of bij de uitdetaillering van het plan een aanpassing van de kap leidt tot significante verbetering van de (bezonning)situatie. Een eventuele aanpassing zal wel de instemming van de welstandscommissie moeten hebben en de financiële haalbaarheid van het plan niet al te negatief mogen beïnvloeden. Omdat het voorgenomen bouwplan wel past binnen de kaders van de raad leidt deze deelreactie vooralsnog niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aantasting woongenot

De gemeenteraad heeft in genoemde vergadering van december 2011 ook een kader bepaald met betrekking tot aanwezige rooilijnen. Ook de te respecteren rooilijnen in de Cornelis Smitstraat zijn aangegeven. Dit kader ziet er op toe dat nieuwbouw niet door de aangewezen rooilijn wordt geprojecteerd. Het ingediende principeverzoek voor herontwikkeling van de locatie voldoet aan deze eis en past daarmee binnen de gestelde kaders van de gemeenteraad.

Overigens kan niet uitgesloten worden dat de ontwikkeling leidt tot een herprofilering van de Cornelis Smitstraat. De op de hoek met De Plantageweg aanwezige dwarsgelegen parkeerplaatsen worden dan wellicht vervangen door langspaarkeerplaatsen of een aantal schuinparkeerplaatsen. Dat kan leiden tot een gevoel van versmalling van de straat. Hetzelfde geldt voor de op te richten bebouwing; door de hoogte en uitvoering van de bebouwing kan ook leiden tot het gevoel dat deze dichterbij komt te staan. De bebouwing zelf zal de aangegeven rooilijn echter niet overschrijden.

Parkeerplaatsen

Elke nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan een parkeernorm die past bij de functie bestemming die wordt gerealiseerd. In onderhavig geval gaat het om de bestemming/functie Gemengd-1 daar waar nu, op basis van het geldende bestemmingsplan, de bestemmingen/functies Wonen, Gemengd-1 en Maatschappelijk -1 zijn toegestaan. Het C.R.O.W. is een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Dit platform heeft parkeerkencijfers voor een groot aantal functies geformuleerd met een onderscheid naar verstedelijkingsniveau en buurt. De kencijfers houden niet alleen rekening met bezoekers maar ook met gebruikers/personeel. Bij de kencijfers wordt er gewerkt met een maximum en een minimumvariant. Tot slot wordt met behulp van zogenoemde aanwezigheidspercentages rekening gehouden met dubbelgebruik van winkelend publiek en bewoners van appartementen boven de winkel(s). Dit is nodig omdat er meerdere functies in het gebied mogelijk worden gemaakt.

De nu aanwezige parkeerplaatsen komen terug in het plan. Ten dienste van het plan zelf is voorzien in de toevoeging van 126 parkeerplaatsen. De plantoelichting (paragraaf 4.11.2) bevat een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De tegen het plangebied gelegen parkeerplaatsen aan de Kerkstraat worden met 3 plaatsen uitgebreid. Uit de berekening blijkt dat er een klein (theoretisch) tekort is dat bovendien slechts op één dagperiode in de week optreedt. Gelet op het programma dat wordt gerealiseerd én het gegeven dat de planontwikkeling in het centrumgebied plaatsvindt, wordt dit acceptabel geacht en wordt het aantal parkeerplaatsen voldoende geacht voor de ontwikkeling.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

De zorgen van de inspreker worden gedeeld met de ontwikkelaar. Bezien zal worden in hoeverre een aanpassing van de kapconstructie op de hoek Plantageweg-Cornelis Smitstraat mogelijk is. Vooralsnog leidt dit niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan omdat het voorgenomen bouwplan wel past binnen de gestelde kaders. Ook de overige opmerkingen van inspreker leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. **Inspraakreactie 4**

Inhoud

In de inspraakreactie wordt op een aantal punten om aandacht gevraagd:

- Aantal supermarkten in Alblasserdam

Inspreker wijst er op dat is toegezegd dat er geen nieuwe supermarkten in Alblasserdam bij komen. Voorliggend bestemmingsplan maakt een extra supermarkt evenwel mogelijk.

- Toepasselijk beleid

Inspreker vraagt om een verduidelijking van de toelichting op de Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast vraagt inspreker zich af of al het toepasselijke beleid van de provincie is toegepast. Inspreker vraagt zich ook af waarom de voorgenomen ontwikkeling past binnen het regionale beleid zoals de regionale structuurvisie detailhandel en horeca. Inspreker vraagt zich ten slotte af of de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Inspreker vraagt verduidelijking op deze genoemde punten.

- Onvoldoende onderzoek naar effecten van verplaatsing en schaalvergroting

Inspreker vreest dat de effecten van verplaatsing en schaalvergroting van de Dirk van den Broek supermarkt op de detailhandelsstructuur en mogelijk als gevolg daarvan optredende ontwrichting niet voldoende zijn onderzocht. Daarmee samenhangend vreest inspreker dat het woon-, leef- en ondernemersklimaat als gevolg van schaalvergroting en verplaatsing verslechtert.

- Verkeer

Inspreker meent dat er maatregelen genomen moeten worden om de verkeersintensiteit en daaruit voortvloeiende gevaarlijke situaties naar een wenselijk niveau te brengen.

- Parkeren

Inspreker spreekt uit dat onvoldoende verzekerd is dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Reactie

Aantal supermarkten

Het aantal supermarkten in Alblasserdam verandert niet met dit bestemmingsplan. Het gaat hier om een verplaatsing van een bestaande supermarkt (Dirk) welke momenteel gevestigd is aan de Sportlaan in Alblasserdam. De achterblijvende locatie zal, naar het zich laat aanzien, worden ingevuld door een andere (bestaande) supermarkt (MCD) welke zich momenteel midden in een woonwijk bevindt. Genoemde verplaatsing maakt daarmee onderdeel uit van een meer omvattender beweging die met de verplaatsing van één supermarkt kan worden ingezet en bewerkstelligd. De vrijkomende ruimte van ca. 900 m² wvo van de bestaande Dirk-vestiging zal hierdoor worden ingevuld door een andere, midden in een woonwijk gelegen, bestaande supermarkt (MCD). De alsdan vrijkomende ruimte (ca. 500 m² wvo) van deze laatstgenoemde supermarkt MCD zal worden gesaneerd of het zal in ieder geval in planologisch-juridische onmogelijk worden gemaakt dat deze ruimte nog voor detailhandels-doeleinden kan worden aangewend. Gedacht kan worden aan het nemen van een voorbereidingsbesluit voor bedoelde locatie. Betrokken marktpartijen Dirk en MCD zijn momenteel in onderhandeling over de voorwaarden waaronder de MCD de huidige vestiging van Dirk kan betrekken. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de achterblijvende MCD locatie zal worden gesaneerd. Naast een toevoeging van detailhandelsmogelijkheden met dit bestemmingsplan wordt door sanering van een achterblijvende locatie uiteindelijk 500 m² onttrokken aan de Alblasserdamse winkelveorraad. Ook in de privaatrechtelijke sfeer wordt een en ander nader afgehecht. Gesprekken / onderhandelingen tussen Dirk vd Broek, MCD en Bogor als betrokken partijen zijn inmiddels 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 naar verwachting ondertekend zijn voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden

Toepasselijk beleid

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor een reactie voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Deze is als bijlage aan deze nota van inspraak en vooroverleg gehecht. Op basis van de reactie van de provincie is het bestemmingplan voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Per 1 juli 2015 adviseert deze commissie, die zijn grondslag vindt in de aangepaste provinciale Verordening ruimte, bij nieuwe detailhandelsvestigingen. De commissie toetst of de gemeentelijke plannen voor nieuwbouw op een juiste manier zijn gemotiveerd en of de eventuele regionale vraag deugdelijk is onderbouwd. In haar vergadering van 7 oktober 2015 is de commissie tot een positief advies gekomen. Het advies is als bijlage 5 aan deze nota van inspraak en vooroverleg gehecht; voor de inhoud van het advies wordt verwezen naar de bijlagen. Gelet op het positieve advies wordt niet ingezien dat de invulling niet zou passen binnen beleid op provinciaal niveau.

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 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 ook verplaatsing voorgestaan. In dat kader is verplaatsing van de Dirk-vestiging naar het centrum benoemd.

De structuurvisie Alblasserdam 2040 is opgenomen dat de aantrekkelijkheid van het centrum dient te worden verbeterd door een aanpak van de openbare ruimte, een inperking van het kernwinkelgebied en het faciliteren en sturen op rondje haven. Op een indicatieve kaart staat aangegeven welk gebied ongeveer wordt gezien als het centrum van Alblasserdam. De Plantageweg, waaraan de Bochanenlocatie is gelegen, maakt hier onderdeel van uit. Naast detailhandel in het centrum, is deze ook te vinden in een kleine winkelstrip aan de van Hogendorpweg en een klein winkelcentrum in de wijk Kinderdijk. Een inperking van het kernwinkelgebied betekent mede dat de aandacht primair uitgaat naar het centrum van Alblasserdam. Het Scheldeplein is het secundaire centrum binnen Alblasserdam.

De stelling dat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen toepasselijk beleid wordt, gelet op het bovenstaande, niet gedeeld. Daarbij wordt ook in ogenschouw genomen dat binnen het geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" de bestemmingen/functies Wonen, Gemengd-1 en Maatschappelijk -1 zijn toegestaan. Binnen de bestemming Gemengd-1 is een detailhandelsvestiging zonder meer mogelijk.

De plantoelichting zal evenwel op genoemde punten worden verduidelijkt waarmee toch tegemoet wordt gekomen aan het verzoek van inspreker.

Onvoldoende onderzoek naar effecten verplaatsing

In 2006 is de Europese Dienstenrichtlijn in werking getreden. Doel van de Richtlijn is de economie te bevorderen door - kort gezegd – onnodige beperkingen voor vrije vestiging van dienstverleners weg te nemen. Overheden mogen enkel regels (zoals vergunningen) stellen aan de vestiging van bedrijven, wanneer er sprake is van de volgende uitgangspunten:

1. als dit om dwingende redenen van algemeen belang nodig is;

2. de regel van toepassing is op alle situaties en voor iedereen;
3. de regel niet verder beperkingen oplegt dan strikt noodzakelijk is.

De Dienstenrichtlijn is evenwel bedoeld om de markt te ordenen en niet om de ruimtelijke ordening te ordenen. De belangrijkste consequentie van de Europese Dienstenrichtlijn daarmee is, dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven niet mag. De overheid mag zich namelijk niet mengen in concurrentieverhoudingen. In 2014 heeft de Raad van State in een uitspraak (nr. 201307133/1/A1) (opnieuw) bevestigd dat bij detailhandel in supermarkten de vrijheid van diensten ondergeschikt is aan het artikel 34 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) gewaarborgde vrije verkeer van goederen. Dit betekent dat detailhandelsvestigingen niet aan de Dienstenrichtlijn getoetst mogen worden. Omdat het bovendien in onderhavig geval gaat om een verplaatsing binnen de kern van Alblasterdam hoeft de gemeente in dit geval ook niet te toetsen aan de Europese regels van vrij verkeer voor goederen.

Het distributieplanologisch onderzoek (DPO) als enige toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven is daarmee juridisch niet meer houdbaar. Wel kan het DPO een bouwsteen voor de onderbouwing van een concreet initiatief vormen. Hiermee kan bijvoorbeeld inzichtelijk gemaakt worden wat de mogelijke effecten van detailhandelsontwikkelingen kunnen zijn op de bestaande of beleidsmatig gewenste detailhandelsstructuur.

In oktober 2015 heeft Adviesburo Kardol het rapport "Alblasterdam 2015, Distributieve en markttechnische achtergronden" opgesteld. Deze rapportage kan worden gezien als een nadere onderbouwing van de verplaatsing van de Dirk- supermarkt en aanvulling op de distributieve effectenstudie van Adviesburo Kardol uit 2013.

Uit de studie van oktober 2015 blijkt dat (begin citaat): *"De distributieve verhoudingen wijken licht af van die in 2013, dat heeft te maken dat enkele winkels nagenoeg aan hun top zitten en op de huidige locatie zich niet veel verder kunnen ontwikkelen (m.n. Dirk van den Broek en MCD). In de afgelopen periode van twee jaar zijn basiscijfers, zoals bestedingen en vloerproductiviteitscijfers, veranderd. Hierbij het nieuwe beeld anno 2015. De 'vraagzijde' is momenteel nog steeds groter dan de 'aanbodzijde'. In de praktijk zal dit betekenen dat de vloerproductiviteit hoger is dan de normvloerproductiviteit. De distributieve ruimte bedraagt thans ca. 1.270 m² w.v.o.3 op basis van het huidig inwonertal van 19.849 van Alblasterdam. Uitgaande van de schaalvergroting van de Dirk van den Broek van ca. 900 m² w.v.o. naar ca. 1.600 m² w.v.o., is er per saldo een toename van 700 m² w.v.o. Resteert er nog een distributieve ruimte van 570 m² w.v.o."*(einde citaat).

Bij een doorkijk naar 2020 wordt geconstateerd: (begin citaat) *" Voor de becijfering van de distributieve ruimte, horizon 2020, zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden. Wel is er rekening gehouden met een groter aantal inwoners in het lokale verzorgingsgebied (op basis van de Primos prognoses) en een gewijzigde kooporiëntatie. Anno 2020 zal de distributieve ruimte verder toenemen tot ca. 1.358 m² w.v.o. Minus de voorgenomen uitbreiding van de Dirk van den Broek van ca. 700 m² w.v.o. resteert er dan nog ca. 658 m² w.v.o. voor andere plannen. Overigens zullen de totale omzetmogelijkheden slechts beperkt toenemen na de verplaatsing en uitbreiding van de Dirk van den Broek. De vloerproductiviteit ofwel omzet per vierkante meter zal daarentegen licht gaan dalen met name bij de Dirk van den Broek zelf tot een meer 'normaler' niveau."*(einde citaat)

Het rapport, welke als bijlage 6 aan deze Nota van inspraak is gehecht, trekt de volgende conclusie: (begin citaat) *"Op dit moment zijn plannen in voorbereiding voor de versterking van de detailhandelsstructuur in Alblasterdam met het plan voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Dirk van den Broek (voorheen Bas van der Heijden). De Dirk van den Broek zal worden gerealloceerd naar de Bochanenlocatie nabij de Plantageweg en worden vergroot naar 2.000 m² b.v.o. Met deze reallocatie wordt ingespeeld op de belangrijke (boven)lokale functie die deze supermarkt vervult in*

Alblasserdam. De distributieve mogelijkheden in Alblasserdam zijn in voldoende mate aanwezig voor deze versterking. Er zal dan ook geen winkelleegstand optreden in de dagelijkse winkelsector. Daarnaast resteert nog distributieve ruimte voor een verbeterslag bij andere supermarktaanbieders in Alblasserdam. Opmerkelijk is dat bijna alle supermarkten in de kern te klein zijn en kampen met ruimtelijke problemen op hun huidige locatie. Dit geldt met name voor de MCD en in mindere mate voor de Lidl en Coop. De distributieve ruimte biedt ook mogelijkheden voor andere plaatselijke aanbieders. Er zou een supermarkt-verbeterprogramma én een faseringsprogramma kunnen worden opgestart om de plaatselijke supermarktstructuur te verbeteren. In dit verbeterprogramma kan de verplaatsing van de plaatselijke buurtverzorgende MCD-supermarkt naar de Sportlaan goed passen. Ook zijn er voldoende kansen om de Sportlaan-locatie te benutten voor nieuwe typen supermarkten zoals de in opkomst zijnde natuurvoedingssupermarkten, de etnische supermarkten en de 'dumpsupermarkten'. Met name de drie laatste typen supermarkten vallen buiten de gangbare distributieve planologische becijferingen en passen qua aanbod uitstekend in Alblasserdam.'"(einde citaat)

De verwachting is dat ook na verplaatsing en uitbreiding van de Dirk-supermarkt distributieve ruimte resteert. Gemeente is van mening dat, met de aanvulling van Buro Kardol uit oktober 2015, voldoende is aangetoond dat de effecten van verplaatsing acceptabel zijn. Deze stelling wordt ondersteund door het positieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Deze commissie toetst of de gemeentelijke plannen voor nieuwbouw op een juiste manier zijn gemotiveerd en of de eventuele regionale vraag deugdelijk is onderbouwd. In haar vergadering van 7 oktober 2015 is de commissie tot een positief advies gekomen. Het advies van de commissie als ook de rapportage van buro Kardol zijn als bijlagen 5 en 6 aan deze Nota van inspraak en vooroverleg gehecht.

De conclusies van de aanvullende rapportage van Kardol van oktober 2015 zullen worden verwerkt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeer

Voor de beantwoording van deze deelreactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspreker 1 onder het kopje "Toename verkeer" is verwoord.

Parkeren

Voor de beantwoording van deze deelreactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspreker 3 onder het kopje "Parkeerplaatsen" is verwoord.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

Het toepasselijk beleid zal worden verduidelijkt en de conclusies van de aanvullende rapportage van Kardol van oktober 2015 worden verwerkt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Inspraakreactie 5

Inhoud

Inspreker noemt een viertal punten als reactie op het plan.

- Onderzoeken aangaande natuur, flora en fauna ontbreken;
- Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een volledig onderzoek op voet van artikel 3.1.6. lid 2 Bro (ladder van duurzame ontwikkeling) wordt gemist en premissen zijn in de optiek van inspreker onjuist gekozen;

- In het licht van het voorgaande zijn het distributieplanologisch onderzoek, het leegstandsonderzoek en het verkeersonderzoek gedateerd en moeten worden geactualiseerd;
- Inspreker is van mening dat de invulling niet past binnen de uitgangspunten van het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Inspreker wijst op de centrumfunctie en het Makado in de structuurvisie en op detailhandel in de zin van de provinciale verordening Ruimte.

Reactie

Ontbreken onderzoeken natuur, flora, fauna

Bij de aanvang van de terinzagelegging ten behoeve van inspraak ontbraken per abuis een aantal bijlagen behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan. Deze zijn in de procedure gevoegd en de inspraaktermijn is dientengevolge met zes weken verlengd. Het door inspreker genoemde onderzoek aangaande natuur, flora en fauna is als bijlage 4 in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Ladder van duurzame ontwikkeling

Inspreker stelt dat de premissen onjuist zijn gekozen zonder aan te geven welke het betreft en waarom deze verkeerd zouden zijn gekozen.

Artikel 3.1.6. lid 2 Bro luidt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende 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."*

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee een goede ruimtelijke ordening bedrijven in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. De drie treden (behoefte, bestaand gebied en bereikbaarheid) van de ladder moeten daartoe worden afgelopen. Niet wordt ingezien dat deze treden niet zijn afgelopen. Paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting gaat expliciet in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De argumenten staan echter niet alleen in deze paragraaf maar worden ook gevonden in de rest van de toelichting. De verwijzing naar deze onderdelen zal worden verbeterd.

Het gaat in deze om een verplaatsing binnen de kom van Alblasterdam. Daarbij dient ook in ogenschouw te worden genomen dat binnen het geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasterdam" de bestemmingen/functies Wonen, Gemengd-1 en Maatschappelijk -1 zijn toegestaan. Binnen de bestemming Gemengd-1 is een detailhandelsvestiging zonder meer mogelijk. Er is, met ander woorden, geen sprake van een nul-situatie. Daarnaast ziet het provinciaal gezag toe op toepassing van de ladder. Uit een positief advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland van 7 oktober 2015 mag afgeleid worden dat het plan voor nieuwbouw op een juiste manier gemotiveerd is en de eventuele regionale vraag deugdelijk is onderbouwd.

Gedateerde onderzoeken

De door inspreker genoemde onderzoeken dateren uit 2013 en zijn uitgevoerd naar aanleiding van de vraag een drietal locaties in het centrum van Alblasterdam in vergelijkende zin te beschouwen op

de mogelijkheid een supermarkt in combinatie met woningbouw te realiseren. In de onderzoeken, welke als bijlagen bij het voorontwerp-bestemmingsplan zijn gevoegd, staan de uitgangspunten van het betreffende onderzoek opgesomd.

Artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening luidt: *"Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar."*. Dit artikel is op grond van artikel 3.37, tweede lid Wro aan het Bro toegevoegd. Op grond van dat artikel kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan (en inpassingsplan) in ieder geval gebruik gemaakt worden van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. In 2015 is het voorontwerp voor inspraak vrijgegeven; de onderzoeken waren en zijn in de optiek van de gemeente daarmee bruikbaar en actueel genoeg.

In oktober 2015 heeft Adviesburo Kardol het rapport "Alblasserdam 2015, Distributieve en markttechnische achtergronden" opgesteld. Deze rapportage kan worden gezien als een nadere onderbouwing van de verplaatsing van de Dirk- supermarkt en aanvulling op de distributieve effectenstudie van Adviesburo Kardol uit 2013. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar hetgeen bij inspreker 4 onder het kopje "Onvoldoende onderzoek naar effecten verplaatsing" is verwoord. De conclusies zullen worden verwerkt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Het verkeersonderzoek wordt nog voldoende actueel geacht. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen bij inspreker 1 onder het kopje "Toename verkeer" is verwoord.

In de vele ontwikkelingen binnen het centrumgebied heeft de gemeente desalniettemin aanleiding gezien om een (verkeers)adviesbureau opdracht te geven te beschouwen hoe deze ontwikkelingen op elkaar ingrijpen en op welke wijze mogelijke conflictsituaties tegemoet getreden kunnen worden. Er wordt echter geen aanleiding gezien om op de resultaten van deze rapportage te wachten.

Invulling past niet in binnen beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau

Voor beantwoording van deze deelreactie wordt verwezen naar hetgeen bij inspreker 4 onder het kopje "Toepasselijk beleid" is verwoord.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

Met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking zal een verwijzing naar relevante onderdelen elders in de plantoelichting aangevuld cq verbeterd worden. Verder worden de reultaen van het rapport van Adviesburo Kardol van oktober 2015 aan de plantoelichting toegevoegd. Voor het overige wordt in de inspraakreactie geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan verder aan te passen.

6. Inspraakreactie 6

Inhoud

Inspreker benoemt een tweetal punten van zorg.

Ten eerste worden zorgen geuit over de parkeerdruk die gaat ontstaan. Deze druk wordt nu al als hoog ervaren en zal, door de ontwikkeling, alleen maar toenemen. Men verwacht dat de bewoners van de appartementen kiezen voor parkeren in de buurt in plaats van het terrein van de supermarkt. Daarnaast is de verwachting dat er ten opzichte van de huidige situatie een aantal plekken zullen verdwijnen. Insprekers doen een suggestie van schuine parkeerplekken in de Cornelis Smitstraat. Doordat het parkeerterrein van de supermarkt zal worden afgesloten in de avonden vraagt

inspreker zich af hoe de bewoners van de appartementen gebruik kunnen maken van hun parkeerplek. Inspreker verwacht een grotere parkeerdruk in de buurt. Tweede punt van zorg betreft de personeelsingang aan de Cornelis Smitstraat.

Reactie

Het wordt gewaardeerd dat inspreker zijn zorgen in een vroeg stadium deelt.

Een bestemmingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bepaalde locatie. Verder dient een bestemmingsplan inzicht te geven in en rekenschap te geven over de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Het is echter niet zo dat alles met een bestemmingsplan kan worden geregeld; soms is andere wet- en regelgeving bepalend ook voor wat betreft gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling.

Parkeerdruk

Voor de reactie wordt allereerst verwezen naar hetgeen bij inspreker 3. onder het punt "Parkeerplaatsen" is aangegeven. De nu aanwezige parkeerplaatsen komen terug in het plan. Ten dienste van het plan zelf is voorzien in de toevoeging van 126 parkeerplaatsen. Kencijfers, waarop de berekening is gebaseerd houden in dit geval rekening met bezoekers, bewoners en gebruikers/personeel. Hier aan kan worden toegevoegd dat niet kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling leidt tot een herprofilering van de Cornelis Smitstraat. De op de hoek met De Plantageweg aanwezige dwarsgelegen parkeerplaatsen worden dan wellicht vervangen door langsparkeerplaatsen of een aantal schuinparkeerplaatsen.

De verwachting dat de parkeerdruk in de buurt zal toenemen wordt vooralsnog niet gedeeld; zowel winkel als appartementen worden ontsloten aan de zijde van het aan te leggen parkeerterrein. Voor zover het parkeerterrein afsluitbaar wordt gemaakt zullen de bewoners van de appartementen ten alle tijde toegang tot het parkeerterrein hebben zodat er geen behoefte wordt gevoeld om in de buurt zelf te parkeren. Bovendien houdt het plan rekening met de parkeerbehoefte die door het de ontwikkeling wordt gegenereerd. Een aanpassing van het bestemmingsplan is op dit punt niet aan de orde.

Personeelsingang

Inspreker uit zorgen over de personeelsingang en verwacht overlast. Een bestemmingsplan is evenwel niet het instrument om hier een directe oplossing voor te bieden. In overleg met de ontwikkelaar zal worden gezien of er bij de uitdetaillering van het bouwplan mogelijkheden tot aanpassing zijn. Een eventuele aanpassing zal wel de instemming van de welstandscommissie moeten hebben en de financiële haalbaarheid van het plan niet al te negatief mogen beïnvloeden. Omdat een mogelijke oplossing zich buiten de mogelijkheden van een bestemmingsplan bevindt, is een aanpassing van het bestemmingsplan niet aan de orde.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

De zorgen van inspreker worden gedeeld met de ontwikkelaar maar leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Inspraakreactie 7

Inhoud

De inspraakreactie is gelijklopend aan inspraakreactie 5:

- Onderzoeken aangaande natuur, flora en fauna ontbreken;

- Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een volledig onderzoek op voet van artikel 3.1.6. lid 2 Bro (ladder van duurzame ontwikkeling) wordt gemist en premissen zijn in de optiek van inspreker onjuist gekozen;
- In het licht van het voorgaande zijn het distributieplanologisch onderzoek, het leegstandsonderzoek en het verkeersonderzoek gedateerd en moeten worden geactualiseerd;
- Inspreker is van mening dat de invulling niet past binnen de uitgangspunten van het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Inspreker wijst op de centrumfunctie en het Makado in de structuurvisie en op detailhandel in de zin van de provinciale verordening Ruimte.

Reactie

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt onverkort terugverwezen naar hetgeen onder inspreker 5. als reactie is gegeven.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

Met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking zal een verwijzing naar relevante onderdelen elders in de plantoelichting aangevuld cq verbeterd worden. Verder worden de resultaten van het rapport van Adviesburo Kardol van oktober 2015 aan de plantoelichting toegevoegd. Voor het overige wordt in de inspraakreactie geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan verder aan te passen.

Bijlagen behorend bij Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 1

Publicatieteksten ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan
Herontwikkeling Bochanenterrein

Voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam maken bekend dat met ingang van 19 juni 2015 gedurende zes weken op het gemeentehuis het voorontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein voor inspraak ter inzage ligt. Tijdens de periode van ter inzage ligging zal nog een bijeenkomst worden georganiseerd waarbij gelegenheid wordt geboden een reactie te geven.

De inspraakprocedure

Het doel van de inspraakprocedure is om ingezetenen en belanghebbenden te informeren over in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen. Het plan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft betrekking op het gebied nabij de Plantagweg dat wordt gevormd door het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf.

Op grond van de Inspraakverordening Alblasterdam worden ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van 19 juni 2015 tot en met 31 juli 2015 een reactie in te dienen. De reactie dient bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 2950 AA Alblasterdam. Ook het indienen van een mondelinge reactie is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met de heer Kleverwal via telefoonnummer 14078.

Nadere informatie over het voorontwerp bestemmingsplan kan gedurende openingstijden worden gekregen in het gemeentehuis. Indien u niet in de gelegenheid bent tijdens de openingsuren het plan in te zien, kan na telefonische afspraak een ander tijdstip worden bepaald.

Voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein
Inspraaktermijn vier weken verlengd

Met ingang van 19 juni 2015 is voor de duur van zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein voor inspraak ter inzage gelegd. Onlangs is gebleken dat een aantal bijlagen ontbreken aan de stukken die ter inzage liggen.

Om ingezetenen en belanghebbenden de gelegenheid te geven ook van deze bijlagen kennis te nemen en hier een reactie op te geven, wordt de inspraaktermijn met zes weken verlengd.

De inspraakprocedure

Het doel van de inspraakprocedure is om ingezetenen en belanghebbenden te informeren over in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen. Het plan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft betrekking op het gebied nabij de Plantagweg dat wordt gevormd door het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf.

Ingezeten en belanghebbenden kunnen tot en met 28 augustus 2015 een reactie op de plannen indienen. De reactie dient bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam. Ook het indienen van een mondelinge reactie is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met de heer Kleverwal via telefoonnummer 14078.

Nadere informatie over het voorontwerp bestemmingsplan kan gedurende openingstijden worden gekregen in het gemeentehuis. Indien u niet in de gelegenheid bent tijdens de openingsuren het plan in te zien, kan na telefonische afspraak een ander tijdstip worden bepaald.

Bijlage 2

Reactieformulier

REACTIEFORMULIER

Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Inspraakavond 14 juli 2014

Aanvang 19.30 uur

Einde 20.30 uur

Gemeentehuis Alblasserdam

De inspraakprocedure

Het doel van de inspraakprocedure is om ingezetenen en belanghebbenden te informeren over in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen. Het plan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft betrekking op het gebied nabij de Plantageweg dat wordt gevormd door het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf.

Het gebied tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in Alblasserdam (ook wel bekend als de Bochanenlocatie), ligt al enige jaren (grotendeels) braak. Bogor projectontwikkeling uit Gorinchem is voornemens om op deze locatie een supermarkt, dagwinkels en appartementen. De supermarkt betreft de Dirk (voorheen Bas van der Heijden), die hiertoe wordt verplaatst vanaf de Sportlaan. Hierdoor kan de Dirk op de Bochanenlocatie worden gemoderniseerd en uitgebreid. Omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet toestaat is er voor gekozen een apart bestemmingsplan voor de locatie op te stellen. Deze wordt nu voor inspraak vrijgegeven. De publicatietekst geeft hierover nadere informatie. Na het verwerken van de reacties zal een ontwerpplan ter inzage worden gelegd dat ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.



REACTIEFORMULIER



Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Naam	
Adres	
Woonplaats	
Emailadres	
Uw reactie	

Op grond van de Inpraakverordening Alblasserdam worden ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van 19 juni 2015 tot en met 31 juli 2015 een reactie in te dienen. De reactie dient bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam. Ook het indienen van een mondelinge reactie is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met de heer Kleverwal via telefoonnummer 14078. Nadere informatie over het voorontwerp bestemmingsplan kan gedurende openingstijden worden gekregen in het gemeentehuis. Indien u niet in de gelegenheid bent tijdens de openingsuren het plan in te zien, kan na telefonische afspraak een ander tijdstip worden bepaald.

Bijlage 3

Inspraakreacties

Noot. Op grond van de wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van insprekers niet vermeld.



GAD

24.07.2015

0125

Gemeente
Alblasserdam

REACTIEFORMULIER

Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Naam

Adres

Woonplaats alblasserdam

Emailadres

Uw reactie

Allereerst begrijp ik dat er wat op het terrein gebouwd moet worden. Ik maak me alleen wel zorgen over het project dat hiervoor uitgedacht is om verschillende redenen:

- De huizen in de van der Leestraat zijn niet onderheid. Door de ~~aan en afvoer~~ van vele vrachtwagens die de winkel gaan bevoorraden verwacht ik verzakkingen en scheuren.
- De uitlaatgassen van al de auto's op de parkeerplaats zijn niet bevorderlijk voor de gezondheid.
- Als de winkel op zondag opengaat verstoort het de zondagsrust.
- Er komt een grote toename van verkeer wat naar mijn idee leidt tot opstoppingen.

Op grond van de Inspraakverordening Alblasserdam worden ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van 19 juni 2015 tot en met 31 juli 2015 een reactie in te dienen. De reactie dient bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam. Ook het indienen van een mondelinge reactie is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met de heer Kleverwal via telefoonnummer 14078. Nadere informatie over het voorontwerp bestemmingsplan kan gedurende openingstijden worden gekregen in het gemeentehuis. Indien u niet in de gelegenheid bent tijdens de openingsuren het plan in te zien, kan na telefonische afspraak een ander tijdstip worden bepaald.

Met vriendelijke groet,
m. Baersma

REACTIEFORMULIER

Gemeente
Alblasserdam

Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Inspraakavond 14 juli 2014

Aanvang 19.30 uur

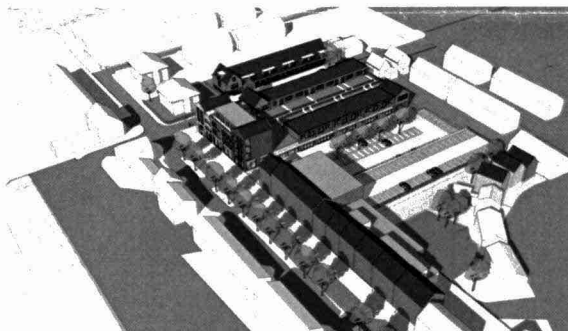
Einde 20.30 uur

Gemeentehuis Alblasserdam

De inspraakprocedure

Het doel van de inspraakprocedure is om ingezetenen en belanghebbenden te informeren over in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen. Het plan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft betrekking op het gebied nabij de Plantageweg dat wordt gevormd door het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf.

Het gebied tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in Alblasserdam (ook wel bekend als de Bochanenlocatie), ligt al enige jaren (grotendeels) braak. Bogor projectontwikkeling uit Gorinchem is voornemens om op deze locatie een supermarkt, dagwinkels en appartementen. De supermarkt betreft de Dirk (voorheen Bas van der Heijden), die hiertoe wordt verplaatst vanaf de Sportlaan. Hierdoor kan de Dirk op de Bochanenlocatie worden gemoderniseerd en uitgebreid. Omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet toestaat is er voor gekozen een apart bestemmingsplan voor de locatie op te stellen. Deze wordt nu voor inspraak vrijgegeven. De publicatietekst geeft hierover nadere informatie. Na het verwerken van de reacties zal een ontwerpplan ter inzage worden gelegd dat ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.





GAD

27.07.2015

0134

 Gemeente
Alblasserdam
REACTIEFORMULIER

Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Inspraakavond 14 juli 2014

Aanvang 19.30 uur

Einde 20.30 uur

Gemeentehuis Alblasserdam

De inspraakprocedure

Het doel van de inspraakprocedure is om ingezetenen en belanghebbenden te informeren over in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen. Het plan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft betrekking op het gebied nabij de Plantageweg dat wordt gevormd door het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf.

Het gebied tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in Alblasserdam (ook wel bekend als de Bochanenlocatie), ligt al enige jaren (grotendeels) braak. Bogor projectontwikkeling uit Gorinchem is voornemens om op deze locatie een supermarkt, dagwinkels en appartementen. De supermarkt betreft de Dirk (voorheen Bas van der Heijden), die hiertoe wordt verplaatst vanaf de Sportlaan. Hierdoor kan de Dirk op de Bochanenlocatie worden gemoderniseerd en uitgebreid. Omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet toestaat is er voor gekozen een apart bestemmingsplan voor de locatie op te stellen. Deze wordt nu voor inspraak vrijgegeven. De publicatietekst geeft hierover nadere informatie. Na het verwerken van de reacties zal een ontwerpplan ter inzage worden gelegd dat ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.



REACTIEFORMULIER

Gemeente
Alblasserdam

Inspiraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Naam

Adres

Woonplaats

Emailadres

Uw reactie

Het Bochanenterrein ligt opgesloten door hoge huizen en winkels. Wij zijn bang voor overlast van de vrachtwagens die af en aan rijden van s'morgens 6:00 tot s'avond, en dan te denken van luchtvervuiling, fijnstof en uitlaatgassen van de auto's

Huizen worden veel te zwaar belast door het aanrijden en stoppen, dit is kort achter de huizen van Van der Leestraat.

Aan de voorkant is een verbod voor vrachtwagens om scheuren en verzakking te voorkomen, aangezien wij geen heipalen onder ons huis hebben, nu komen ze wel achter ons huis heen en weer te rijden.

Ook gaat de koopwaarde van ons huis achteruit, vanwege de luchtvervuiling, overlast auto's en vrachtwagens

De huizen in Van der Leestraat daar is nietigheid en daarom vrezen wij bij het slopen van de gebouwen en de fundering schade aan ons huis, daarom hebben wij ook bezwaar dat Bus van der Heijden nu Dirk er komt.

Op grond van de Inspiraakverordening Alblasserdam worden ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van 19 juni 2015 tot en met 31 juli 2015 een reactie in te dienen. De reactie dient bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam. Ook het indienen van een mondelinge reactie is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met de heer Kleverwal via telefoonnummer 14078. Nadere informatie over het voorontwerp bestemmingsplan kan gedurende openingstijden worden gekregen in het gemeentehuis. Indien u niet in de gelegenheid bent tijdens de openingsuren het plan in te zien, kan na telefonische afspraak een ander tijdstip worden bepaald.

Burgemeester en wethouders

Alblasserdam



GA2

27.08.2015

0141

Datum: 26 augustus 2015

Onderwerp: invloed bouwplannen bochanen terrein

Geachte Burgemeester en wethouders,

Onlangs heb ik vernomen dat er vergevorderde plannen zijn om het bochanen terrein en de gemeentewerf te ontwikkelen met een winkelcentrum en appartementen. Hoewel het er allemaal heel goed uitziet zijn er van mijn kant wel een paar punten van zorg m.b.t. de ligging van de appartementen ten opzichte van mijn huis op de plantageweg [REDACTED] aan de overkant van de Cornelis Smitstraat.

De nieuwe bebouwing, de appartementen, worden een stuk hoger dan de huidige bebouwing waardoor ik vrees voor de verandering van de ligging van mijn huis ten opzichte van de inval van het zonlicht en de ligging van de appartementen lijkt meters op te schuiven naar mijn huis toe. Parkeerplaatsen lijken daar niet meer te komen ten opzichte van de huidige situatie waar deze er wel zijn.

Ik wil u vragen om :

1. Te bevestigen of te ontkennen dat de appartementen meters zullen opschuiven naar mijn kant en aan te geven of er nog parkeerplaatsen komen;
2. Gezien de geplande hoogte van de bebouwing een lichtplan / zonlicht plan aan te leveren waarin duidelijk wordt wat het effect van de plannen is op de zonlicht inval gedurende de verschillende maanden van het jaar ten opzichte van mijn huis.

Hoewel het plan een hele verbetering lijkt ten opzichte van de braakligging zijn deze twee punten van direct belang op mijn woongenot en naar mijn inschatting ook op de waarde ontwikkeling van mijn huis hetgeen van groot persoonlijk belang is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[Handwritten signature]
[REDACTED]
[REDACTED]

AANTEKENEN: (19246142/BACR/70104767)

ALSMEDE PER TELEFAX: 078 770 8143

Gemeente Alblasserdam

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 2

2950 AA ALBLASSERDAM

POSTADRES

KANTOORADRES

TELEFOON

FAX

E-MAIL

INTERNET



GAD

31.08.2015

0086

VAN [REDACTED] - advocaat
REFERENTIE 19246142 RB/TvH/aj – 70104767
DATUM 28 augustus 2015

BETREFT Voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Bochanenterrein" –
Inspraakreactie

Geacht College,

Namens cliënte [REDACTED] (hierna: "**Cliënte**"), gevestigd te [REDACTED]
[REDACTED] t aan de [REDACTED] wend ik mij tot u met het volgende.

Op 19 juni 2015 hebt u het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Bochanenterrein" (hierna: het "**Voorontwerpbestemmingsplan**") ter inzage gelegd en een ieder de gelegenheid gegeven daar een inspraakreactie op in te dienen. Cliënte maakt graag van die gelegenheid gebruik.

1 Inleiding

- 1.1 Cliënte exploiteert een [REDACTED] te Alblasserdam. Het Voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de vestiging en schaalvergroting van een Dirk van den Broek-supermarkt (voorheen Bas van der Heijden) met dagwinkels met een totaal van circa 2.500 m² bruto vloeroppervlakte en woningen op het terrein dat bekend staat als het "Bochanenterrein".
- 1.2 Op dit moment maakt de planlocatie deel uit van het recent vastgestelde bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam", vastgesteld door de Gemeenteraad van Alblasserdam op 31 maart 2015. Dit bestemmingsplan staat de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse niet toe. Het Voorontwerpbestemmingsplan voorziet in herbestemming om de voorgenomen vestiging van de Dirk van den Broek-supermarkt met dagwinkels en de woningen mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling baart Cliënte zorgen. Ik licht dit namens Cliënte als volgt toe.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED]
[REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED] . [REDACTED]

2 Aantal supermarkten in Alblasserdam

- 2.1 Het Voorontwerpbestemmingsplan maakt de voorgenomen verplaatsing en schaalvergroting van een supermarkt (de Dirk van den Broek-supermarkt) mogelijk. Cliënte meent echter dat dit in strijd is met eerder gedane toezeggingen van de gemeente Alblasserdam (de "**Gemeente**"). Cliënte heeft namelijk van de Gemeente vernomen dat er géén nieuwe supermarkten in de gemeente Alblasserdam zullen bijkomen c.q. worden toegestaan. Een afschrift van deze toezegging is als **Bijlage 1** aan deze inspraakreactie gehecht.
- 2.2 Met de eventuele vaststelling van het nu nog in voorontwerp zijnde bestemmingsplan wordt wel degelijk een extra supermarkt in Alblasserdam mogelijk gemaakt. Dit baart Cliënte zorgen en is volgens haar aldus in strijd met eerder gedane toezeggingen van de Gemeente.

3 Toepasselijk beleid

- 3.1 In de toelichting op het Voorontwerpbestemmingsplan wordt aandacht besteed aan het beleidskader dat van toepassing is op het Voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt op diverse beleidsstukken ingegaan in de toelichting.
- 3.2 Burgemeester en wethouders (hierna: "**B&W**") menen bijvoorbeeld dat het Voorontwerpbestemmingsplan zou passen binnen de regels die zijn gesteld binnen het provinciaal beleid van de provincie Gelderland (de Visie Ruimte en Mobiliteit, en de Verordening Ruimte 2014). Deze beleidsstukken worden naar de mening van Cliënte niet duidelijk toegelicht. Daarnaast vraagt Cliënte zich af of al het toepasselijke provinciale beleid is toegepast.
- 3.3 Evenmin volgt uit de toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan waarom de voorgenomen ontwikkeling binnen het regionale beleid zou passen. In 2002 hebben de Drechtsesteden immers samen met de Kamer van Koophandel een eigen regionale Structuurvisie Detailhandel en Horeca (hierna: de "**Regionale Structuurvisie**") vastgesteld. De Regionale Structuurvisie is in 2013 geactualiseerd. De Regionale Structuurvisie omvat de uitgangspunten om de regionale detailhandelsstructuur te behouden en te versterken. Zo worden er ontwikkelprofielen voor de afzonderlijke winkelgebieden geschetst, die op lokaal niveau in samenwerking met diverse partijen uitvoering moeten krijgen. Ook worden in de visie handvatten aan de regiogemeenten geboden om richting te geven aan lokale vraagstukken. Een en ander wordt wel genoemd in de toelichting op het Voorontwerpbestemmingsplan maar het is Cliënte niet duidelijk hoe met de het opstellen van het Voorontwerpbestemmingsplan rekening is gehouden met het ruimtelijke beleid zoals dat is neergelegd in de Regionale Structuurvisie.

3.4 Uit de toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan volgt voorts tevens niet waarom de voorgenomen ontwikkeling binnen het gemeentelijke beleid zou passen. De Gemeente heeft beleid opgesteld met daarin hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente (Structuurvisie Alblasserdam 2040 en het Startdocument Centrumvisie Alblasserdam). B&W refereren in de toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan aan dit beleid maar het is Cliënte niet duidelijk waarom de voorgenomen plannen zouden passen binnen dit beleid. Daarnaast is het Cliënte overigens niet duidelijk wat de status is van het Startdocument Centrumvisie Alblasserdam. Voor zover Cliënte kan nagaan betreft dit geen vastgesteld beleid van de Gemeente.

3.5 Het beleid stelt duidelijke ruimtelijke kaders waaraan de voorgenomen ontwikkelingen zouden moeten voldoen. Het baart Cliënte zorgen dat hier niet duidelijk op wordt ingegaan.

4 Onvoldoende onderzoek naar effecten van verplaatsing en schaalvergroting

4.1 Daarnaast vraagt Cliënte zich af of de effecten van de voorgenomen ontwikkeling wel voldoende duidelijk zijn.

4.2 Bij het Voorontwerpbestemmingsplan is een effectenrapportage uit 2013 gevoegd waarin de distributieplanologische effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de bestaande supermarktsector zouden zijn onderzocht. Cliënte vreest echter dat de effecten van de verplaatsing en de schaalvergroting van de Dirk van den Broek-supermarkt op de detailhandelstructuur en mogelijk als gevolg daarvan optredende ontwrichting niet voldoende zijn onderzocht.

4.3 Daarmee samenhangend vreest Cliënte dat het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aanzienlijk zal verslechteren door de schaalvergroting en verplaatsing van de Dirk van den Broek-supermarkt. Door de verplaatsing en de schaalvergroting wordt circa 2.500 m² bruto vloeroppervlakte detailhandel toegevoegd aan Alblasserdam. Cliënte vraagt zich af of, gelet op het Besluit ruimtelijk ordening ("Bro"), voldoende onderzoek is verricht naar de behoefte aan en alle relevante effecten van deze verplaatsing en schaalvergroting.

5 Verkeer

5.1 In de toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de toename van het aantal verkeersbewegingen is de volgende passage opgenomen:

"Op basis van het huidige wegprofiel en menging van auto- en fietsverkeer is een verkeersintensiteit van maximaal circa 6.000 mvt/etmaal acceptabel. In de huidige situatie maken circa ter hoogte van

de ontwikkellocatie 6.200 mvt/etmaal gebruik van de Plantageweg. De verkeersintensiteit zit in de huidige situatie aan de bovenkant van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit. Naar verwachting zal het verkeer van en naar het plangebied gebruik maken van de Plantageweg. Daarmee zal de verkeerintensiteit toenemen naar circa 8.500 mvt/etmaal"

- 5.2 Er bestaat derhalve geen twijfel dat de voorgenomen ontwikkelingen zullen leiden tot een onwenselijke verkeersintensiteit. Cliënte meent dat dit voor gevaarlijke situaties zal zorgen. Hoewel B&W duidelijk erkennen dat de verkeersintensiteit zal toenemen tot een onwenselijke situatie, bestaat er – kennelijk – nog geen oplossing voor de gevaarlijke verkeerssituaties die zullen ontstaan door de voorgenomen ontwikkelingen. Uit de toelichting blijkt enkel dat *"mogelijke maatregelen worden onderzocht"*.
- 5.3 Het voorgaande baart Cliënte ernstige zorgen en zij meent dan ook dat er maatregelen dienen te worden genomen die de verkeersintensiteit naar een wenselijk niveau zullen brengen.

6 Parkeren

- 6.1 In de plantoelichting wordt aandacht besteed aan de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen. In het Voorontwerpbestemmingsplan is op dit moment echter onvoldoende verzekerd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Gelet hierop baart het Cliënte zorgen of op duidelijke wijze is verzekerd dat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.

7 Conclusie

- 7.1 Op grond van het voorgaande verzoek ik B&W het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Bochanenterrein" niet vast te stellen voordat op de hierboven genoemde punten nader onderzoek is gedaan en duidelijkheid is verkregen. Ik behoud mij overigens het recht voor deze inspraakreactie namens Cliënte nog nader aan te vullen en mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 1

Adres

Cortgene 2
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam
T: 14-078
F: (078) 691 35 36
I: www.alblasserdam.nl
Btw-nummer: NL001918412B01
Bankrekeningnummer: 28.50.00.152



Datum

4 mei 2015

Betreft

Supermarkt Alblasserdam

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons nummer

Zaak 1414776

Bijlage(n)

Contactpersoon

de heer W. Hilkmann
E: wa.hilkmann@alblasserdam.nl
T: (078) 7706115

Geachte heer 

Op 10 april jl. heeft u via een mail aangegeven, een bevestiging te willen krijgen dat er geen extra supermarkt door de verplaatsing Dirk van de Broek bij zal komen.

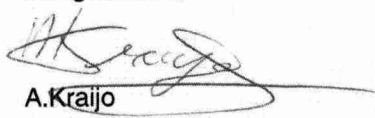
In aanvulling op ons schrijven 20 april jl. en naar aanleiding van uw mail 30 april jl. geven wij u aan dat;

"De ontwikkelaar met Dirk van den Broek afspraken zal maken inzake de vrijgekomen locatie aan de Sportlaan 1 te Alblasserdam en dat deze vrijgekomen locatie zal worden aangeboden aan , en dat een van de vrijgekomen locaties een bestemming niet zijnde detailhandel zal worden".

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Indien u verder vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer W.A. Hilkmann Tel. 078-7706115, wa.hilkmann@alblasserdam.nl

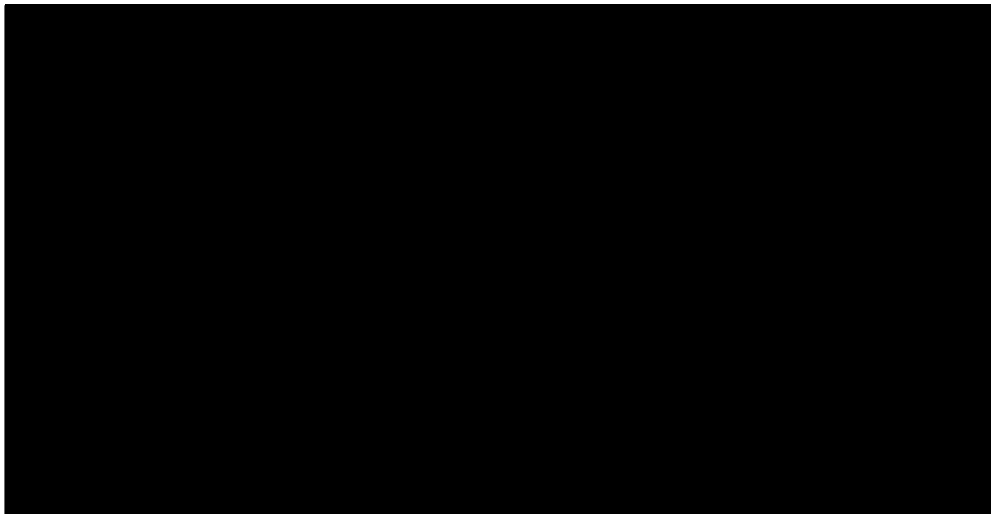
Hoogachtend,


A. Kraaij
Wethouder

UNIVANGEN 25 MEI 2015

Een dijk van een dorp!

[Redacted]



Post op rekening

R NL  **Aangetekend** **G-A-1**

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas





3SRRC04886971





GAD

31.08.2015

0085

Per aangetekende post

College van burgemeester en wethouders
gemeente Alblasserdam
T.a.v. de heer M.H.J. Kleverwal
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Doorkiesnummer: [REDACTED]

Dossier: 20151432

Tevens per fax: 078 7708143

Amsterdam, 28 augustus 2015

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Bochanenterrein

Geacht College,

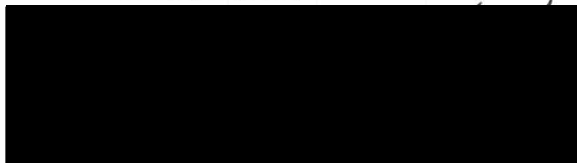
Naar aanleiding van uw publicaties van 19 juni en 16 juli 2015 inzake het voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein (**bijlage 1**) bericht ik u namens [REDACTED] als volgt:

1. Bij eerste lezing van het plan en de bijlagen valt mij op dat de onderzoeken aangaande natuur, flora en fauna ontbreken. Ik veronderstel dat de raad die onderzoeken nog gaat opdragen en uitvoeren. Het plangebied ligt grotendeels braak, er kan daarom niet worden uitgesloten dat zich op het terrein natuurwaarden hebben ontwikkeld.
2. Er is gegeven de omvang van de wijzigingen in het voorgenomen gebruik en de bebouwing van het terrein sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ik mis bij de bijlagen een volledig onderzoek op de voet van art. 3.1.6 lid 2 Bro. In het onderzoek van Bureau Kardol (dat zich beperkt tot de detailhandelsfunctie, er is behalve een referentie aan de woningbouwopgave geen informatie over de overige functies die onder het bereik van de duurzaamheidsladder vallen) ontbreekt het nodige en zijn premissen onjuist gekozen. Ik wijs er bijvoorbeeld op dat de planregels – anders dan Kardol kennelijk veronderstelt – ruimte bieden voor het gebruik door detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in de vorm van een supermarkt, terwijl het rapport van Kardol zich beperkt tot de (kennelijk beoogde) concrete invulling met een Dirk/Bas van der Heijden supermarkt. Dat levert fundamentele verschillen op tussen het onderzoek en de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden in het plan. Er moet van worden uitgegaan dat de conclusies op dat punt geheel anders uit kunnen gaan vallen.
3. Dat heeft zijn weerslag op alle premissen van het distributieplanologisch onderzoek, het leegstandsonderzoek en het verkeersonderzoek (zowel parkeren als mobiliteit). De onderzoeken zijn inmiddels overigens gedateerd en zullen moeten worden geactualiseerd.

4. Ik meen tot slot dat zowel de concreet beoogde invulling als de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden niet passen in de uitgangspunten van het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ik duid ondermeer op de uitgangspunten in de structuurvisie van de gemeente waarin het belang van de centrumfunctie en van Makado wordt benadrukt. Tot slot moet worden vastgesteld dat het hier gaat om nieuwe detailhandel in de zin van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Het plan is strijdig met de beperkingen die daaraan ondermeer in de artikelen 2.1.1 en 2.1.4 van de algemene regels worden gesteld.

Ik ben gaarne bereid deze reactie toe te lichten en ik hoor graag tot welke heroverwegingen deze reactie aanleiding geeft.

Met vriendelijke groet,



BIJLAGE 1

Voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam maken bekend dat met ingang van 19 juni 2015 gedurende zes weken op het gemeentehuis het voorontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein voor inspraak ter inzage ligt. Tijdens de periode van ter inzage ligging zal nog een bijeenkomst worden georganiseerd waarbij gelegenheid wordt geboden een reactie te geven.

De inspraakprocedure

Het doel van de inspraakprocedure is om ingezetenen en belanghebbenden te informeren over in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen. Het plan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft betrekking op het gebied nabij de Plantagweg dat wordt gevormd door het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf.

Op grond van de Inspraakverordening Alblasterdam worden ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van 19 juni 2015 tot en met 31 juli 2015 een reactie in te dienen. De reactie dient bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 2950 AA Alblasterdam. Ook het indienen van een mondelinge reactie is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met de heer Kleverwal via telefoonnummer 14078.

Nadere informatie over het voorontwerp bestemmingsplan kan gedurende openingstijden worden gekregen in het gemeentehuis. Indien u niet in de gelegenheid bent tijdens de openingsuren het plan in te zien, kan na telefonische afspraak een ander tijdstip worden bepaald.



Inspraaktermijn Voorontwerp Bochanenterrein verlengd

Met ingang van 19 juni 2015 is voor de duur van zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein voor inspraak ter inzage gelegd. Onlangs is gebleken dat een aantal bijlagen ontbreekt aan de stukken die ter inzage liggen.

Om u de gelegenheid te geven ook van deze bijlagen kennis te nemen en hier een reactie op te geven, wordt de inspraaktermijn met vier weken verlengd. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt nog tot en met 28 augustus ter inzage.

Inspraakprocedure

De plannen betreffen het voormalige Bochanenterrein en het terrein van de oude Gemeentewerf nabij de Plantageweg.

Wilt u reageren op dit voorontwerp?

Doe dit dan bij voorkeur schriftelijk. Richt uw reactie aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam.

U kunt het voorontwerp bestemmingsplan tijdens de [openingsuren van het gemeentehuis](#) inzien.

Bent u niet in de gelegenheid tijdens de openingsuren het plan in te zien, dan maken wij graag een afspraak met u voor een ander tijdstip. Ook hiervoor kunt u bellen met 14078.

U kunt de plannen voor het [voorontwerp Bochanenterrein](#) uiteraard ook digitaal inzien op deze website

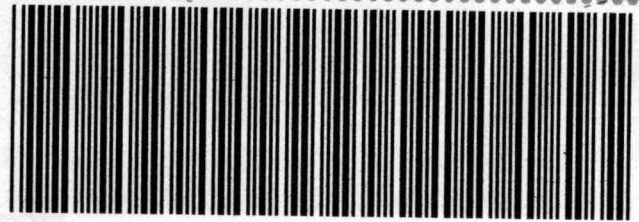
Aangetekend Pakket

B-P-1

0-10kg



postnl



3SPREA1846360

[REDACTED]



MPGAD2015090108300002

GAD

01.09.2015

0002

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Alblasserdam
t.a.v. de heer Kleverwal
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Alblasserdam, 29 augustus 2015

Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Geachte heer Kleverwal,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein, willen wij door middel van deze brief een reactie hierop geven. Hierbij willen we kort de parkeerdruk nogmaals onder u aandacht brengen en de plaats waar de personeelsingang van de Dirk wordt gevestigd. Beide punten zijn zorgvol voor ons.

Parkeerdruk

Als bewoners van de Cornelis Smitstraat maken we ons zorgen over de parkeerdruk die zal gaan toenemen. We hebben hier eerder over gesproken en dit ook aangegeven tijdens een gesprek wat heeft plaatsgevonden met wethouder Kraijo bij ons thuis. De Cornelis Smitstraat (en omliggende straten) staan 's avonds vol en uitwijkmogelijkheden zijn er helaas niet. Door het toevoegen van appartementen en het verwijderen van huidige parkeerplekken zal dit probleem groter worden. Daarbij is vanuit de zijde van de gemeente aangegeven dat de bewoners van de appartementen tegenover ons, een parkeerplek zullen krijgen op het parkeerterrein van de supermarkt. Dit lijkt wellicht in theorie een mooie oplossing, maar in de praktijk zullen bewoners toch sneller de Cornelis Smitstraat inschieten dan op een parkeerterrein van een supermarkt gaan staan wat een aantal honderd meter lopen is en waar het vaak druk zal zijn met het heen- en weer rijden van auto's, volle en lege boodschappenkarretjes.

Daarnaast zullen er ten opzichte van de huidige situatie plekken verdwijnen. Een voorbeeld hiervan is dat auto's nu 'illegaal' worden geparkeerd aan de achterzijde van de woningen (van der Leestraat), wat straks niet meer mogelijk is. Dit doen mensen, omdat de huidige plekken al niet toereikend zijn. Dit betreffen overigens niet alleen de mensen uit de van der Leestraat, maar ook uit onze straat. Ons voorstel is geweest om schuine parkeervakken te realiseren, aan 'onze' kant van de straat of aan de kant van de straat van de nieuwe appartementen. Helaas is hier tot op heden geen gehoor aan gegeven (voor zover wij kunnen zien in de plannen). We vinden dat jammer. Als argument wordt aangedragen dat er dan te weinig oppervlakte zou zijn voor de supermarkt. We begrijpen niet waarom wel kan worden gekozen om het dubbele parkeerdek te 'schrappen' en niet om een paar meter (gaan wellicht om 2 meter!) extra ruimte in te richten voor parkeerplekken. Wij hopen dat u alsnog wil heroverwegen om het plan aan te passen en extra parkeerplekken in de Cornelis Smitstraat te realiseren. Wij zijn uiteraard bereid om hier het gesprek met u aan te gaan en wellicht te brainstormen over andere ideeën die ook mogelijk zouden zijn om extra parkeerplekken aan de Cornelis Smitstraat toe te voegen.

Voor ons is niet duidelijk hoe het zit met het afsluiten van het terrein. Als het terrein wordt afgesloten, is het dan voor de bewoners van de appartementen nog wel mogelijk om hun auto 's avonds op het terrein te parkeren? Anders zou dit voor nog meer parkeerdruk gaan zorgen in het omliggende gebied.

Daarnaast is ook personeel van de supermarkt wat moet parkeren. Hierbij is aan ons verteld dat er een contract wordt afgesloten tussen de supermarkt en haar personeelsleden, waarbij wordt opgenomen dat personeel binnen een straal van een aantal honderd meter niet mag parkeren. Allereerst zijn wij geen partij bij dit contract. Als straks in de praktijk blijkt dat personeel zich hier niet aan houdt, kunnen wij hier op geen enkele manier een beroep op doen. Daarnaast vragen we ons af waar dit personeel dan zou moeten parkeren (als geen rekening is gehouden met die parkeerdruk op het parkeerterrein zelf). De omliggende straten staan vaak vol en daarnaast is er een blauwe zone. Of wordt voldaan aan de parkeernorm vragen wij ons dan ook af.

Personeelsingang

Tijdens de laatste bijeenkomst is ons verteld dat de personeelsingang van de Dirk recht tegenover ons huis komt. Wij hebben tijdens die avond aangegeven dat wij verzoeken om de personeelsingang aan de kant van het parkeerterrein te vestigen. Wij hebben hiervoor verschillende argumenten:

- Overlast van personeel;
Na het werk 's avonds en 's ochtends vroeg blijven 'hangen' en nakletsen van personeel. We kunnen ons voorstellen dat het gezellig is nog even na te praten, maar liever niet in een woonstraat waar dit voor overlast kan zorgen.
- Parkeren personeel;
Zoals hierboven al is aangegeven, kunnen wij als bewoners geen enkel recht ontlenen aan het feit dat er een contract wordt afgesloten met het personeel van de supermarkt over het parkeren in de omliggende straten als dat toch wordt gedaan. Wij verwachten dat het vooral in de middag tot een probleem zal kunnen leiden als het personeel wat 's avonds werkt toch in onze straat parkeert. Het is makkelijk om zo snel en dicht mogelijk bij de ingang van je werk te parkeren.
- Stallen fietsen;
Ook voor wat betreft het stallen van fietsen van het personeel voorzien wij problemen. Het personeel zal een aantal honderd meter moeten lopen naar de ingang van de supermarkt. Dat er fietsen dan mogelijk zullen worden gestald op het trottoir lijkt ons geen goede zaak.

Dat er op die locatie een nooduitgang is gevestigd, om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen, vinden wij geen enkel probleem, maar om hier dan direct de ingang van de supermarkt van te maken zouden wij graag anders zien. Hiervoor is door ons als een oplossing aangedragen. Net als bij de parkeerdruk/overlast, gaan wij graag hierover met u in gesprek om dit punt aan te passen.

Vooralsnog zijn dit de twee onderwerpen die ons het meeste zorgen maken. Wij staan open om in gesprek te gaan om mee te denken over alternatieve oplossingen. Graag worden wij hier voor uitgenodigd. U kunt ons bereiken via: [REDACTED]). Ook per e-mail zijn wij bereikbaar: [REDACTED]

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging dat deze brief door u is ontvangen en in behandeling is genomen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



GAD

16.09.2015

0117

Gemeente Alblasserdam
College van Burgemeester en wethouders
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Alblasserdam, 2 september 2015

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Bochanenterrein

Geacht College,

Naar aanleiding van uw publicaties van 19 juni en 16 juli 2015 inzake het voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein (**bijlage 1**) bericht ik u als volgt:

Bij lezing van het plan en de bijlagen valt mij op dat de onderzoeken aangaande natuur, flora en fauna ontbreken. Ik veronderstel dat de raad die onderzoeken nog gaat opdragen en uitvoeren. Het plangebied ligt grotendeels braak, er kan daarom niet worden uitgesloten dat zich op het terrein natuurwaarden hebben ontwikkeld.

Er is gegeven de omvang van de wijzigingen in het voorgenomen gebruik en de bebouwing van het terrein sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de bijlagen ontbreekt een volledig onderzoek op de voet van art. 3.1.6 lid 2 Bro. In het onderzoek van Bureau Kardol (dat zich beperkt tot de detailhandelsfunctie, er is behalve een referentie aan de woningbouwopgave geen informatie over de overige functies die onder het bereik van de duurzaamheidsladder vallen) ontbreekt het nodige en zijn premissen onjuist gekozen. Ik wijs er bijvoorbeeld op dat de planregels – anders dan Kardol kennelijk veronderstelt – ruimte bieden voor het gebruik door detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in de vorm van een supermarkt, terwijl het rapport van Kardol zich beperkt tot de (kennelijk beoogde) concrete invulling met een Dirk/Bas van der Heijden supermarkt. Dat levert fundamentele verschillen op tussen het onderzoek en de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden in het plan. Er moet van worden uitgegaan dat de conclusies op dat punt geheel anders uit kunnen gaan vallen.

[Redacted signature block]

[Redacted]

Dat heeft zijn weerslag op alle premissen van het distributieplanologisch onderzoek, het leegstandsonderzoek en het verkeersonderzoek (zowel parkeren als mobiliteit). De onderzoeken zijn inmiddels overigens gedateerd en zullen moeten worden geactualiseerd.

Ik meen tot slot dat zowel de concreet beoogde invulling als de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden niet passen in de uitgangspunten van het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ik duid onder meer op de uitgangspunten in de structuurvisie van de gemeente waarin het belang van de centrumfunctie en van Makado wordt benadrukt. Tot slot moet worden vastgesteld dat het hier gaat om nieuwe detailhandel in de zin van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Het plan is strijdig met de beperkingen die daaraan onder meer in de artikelen 2.1.1 en 2.1.4 van de algemene regels worden gesteld.

Ik ben graag bereid deze reactie nader toe te lichten en ik hoor graag tot welke heroverwegingen deze reactie aanleiding geeft.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,

[Redacted signature]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted footer]



HD6PP 2950AA 2

[REDACTED]

Bijlage 4

Vooroverlegreacties

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93NWAB0636757269
BIC NWABNL2G



**Waterschap
Rivierenland**



Gemeente Alblasserdam
T.a.v. de heer M. Kleverwal
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

GAD 22.07.2015 0119

Datum:	Uw kenmerk:	Ons kenmerk:	Behandeld door:
21 juli 2015		201509693/323852	Maarten Koppen
Onderwerp:			Doorkiesnummer / e-mail:
Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Bochanenterrein te Alblasserdam			(0344) 64 92 31 m.koppen@wsrl.nl

VERZONDEN 21 JUL 2015

Geachte heer M. Kleverwal,

Uw toegezonden voorontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Bochanenterrein te Alblasserdam geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen proces

Het waterschap is vroegtijdig bij het bestemmingsplanproces betrokken. Ook is op 8 januari 2015 een digitale watertoets uitgevoerd die als bijlage van de toelichting bij is gevoegd.

Ruimtelijke consequenties

In het tussengebied tussen de Plantage weg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in Alblasserdam is de initiatiefnemer voornemens een supermarkt en appartementen te realiseren. Nog onbekend is wat de exacte toename van het verhard oppervlak bedraagt. Wel benoemd u een maximale toename van 2.000 m2 oppervlakteverharding. Volgens het plan is er geen compenserende waterberging nodig doordat voorafgaand aan de herontwikkeling oppervlakteverharding is verwijderd.

Het plan geeft aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen. Deze hebben betrekking op de verbeelding, regels en de waterparagraaf.

— Verbeelding

In het plangebied een regionale waterkering gelegen. Deze heeft een kernzone en beschermingszones die door de Keur van Waterschap Rivierenland worden beschermd. In BARRO 2012 is opgenomen op welke wijze de waterkeringen in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. De kernzone van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering, de beschermingszone wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk-1' en de buitenbeschermingszone krijgt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk-2'.



Waterschap
Rivierenland

U heeft ervoor gekozen om het plan aan te laten sluiten op het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'. Hierin is de waterkering (kernzones en beschermingszones) opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Wij gaan hiermee akkoord maar vragen u wel om bij het actualiseren van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam', de dan geldende regelgeving te volgen en conform het vigerende beleid de waterkering te bestemmen.

– Regels

In de bestemmingsplanregel, artikel 3 'Gemengd-1', worden onder 3,1 sub g, groenvoorzieningen en water mogelijk gemaakt. Wij vragen u om water te vervangen door waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarmee worden alle voorzieningen t.b.v. een goede waterhuishouding mogelijk gemaakt in de bestemming.

– Waterparagraaf op pagina 32 van de toelichting.

Waterkwantiteit

U geeft aan dat voorafgaande het slopen van de verharding ten behoeve van de herontwikkeling, het plangebied volledig verhard was. Kunt u aangeven wanneer deze sloop heeft plaatsgevonden? Wanneer een perceel namelijk meer dan 5 jaar braak heeft gelegen, gaat het waterschap niet meer uit van het oude verhard oppervlak en wordt de opgave beschouwd als nieuw verhard oppervlak. In dat geval zal er waterbergingscompensatie gerealiseerd moeten worden.

Wanneer het plangebied al 5 jaar braak heeft gelegen adviseren wij u om voorafgaande het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, contact op te nemen met het waterschap om deze compensatie te bespreken.

Wij vragen u om in deze paragraaf aan te geven wat de totale toename van het verhard oppervlak bedraagt ten opzichte van de huidige situatie.

Afvoer hemelwater

U geeft aan dat nog onbekend is op welk rioolstelsel het plangebied wordt aangesloten. Het uitgangspunt is dat tot minimaal de plangrens een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Alblasserdam. Wij adviseren u om contact op te nemen met de gemeente om hierover af te stemmen.

Waterkeringen

In het zuidelijke deel van het plangebied is naast de regionale kering ook de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering gelegen. Omdat op deze locatie ook de kern- en beschermingszones van de regionale waterkering is gelegen en u deze al heeft bestemd met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering, hoeft u de buitenbeschermingszone niet apart te bestemmen. Wel vragen wij u de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering te benoemen in deze paragraaf.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits u:

- in de Bestemmingsplanregel 'Gemengd-1', Waterhuishoudkundigevoorzieningen mogelijk maakt



Waterschap
Rivierenland

- aangeeft wanneer de vroegere oppervlakteverharding is verwijderd
- aangeeft wat de toename van het verhard oppervlak bedraagt
- de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering benoemt, en
- aangeeft welke rioolstelsel wordt aangelegd en op welk rioolstelsel het plangebied wordt aangesloten.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier **L-2015-121495**.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Inez Wissingh, telefoonnummer (0344) 64 91 97, e-mailadres i.wissingh@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland, *b.a.*

H.A.J. Smeets
teamleider Plannen West

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief



provincie **HOLLAND**
ZUID



MPGAD2015072310210123

GAD

23.07.2015

0123

Directie Ruimte en

Mobiliteit

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Contact

T.W.M. Duijkers

T 070 – 441 60 29

twm.duijkers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

PZH-2015-523756087

DOS-2015-0004408

Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Alblasserdam

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp
bestemmingplan 'Herontwikkeling Bochanenterrein'

Geacht college,

Inleiding

Op 16 juni 2015 hebt u ons het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierbij bericht ik u dat het plan aanleiding geeft tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen en het onderhavige plan is op één of meerdere punten niet conform dit beoordelingskader. Deze reactie vervangt niet een eventueel benodigde provinciale verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Opmerkingen

Detailhandel

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bochanenterrein' maakt 2.400 vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel mogelijk ten behoeve van een supermarkt en van detailhandel in dagelijkse goederen. Op 1 juli 2015 is een wijziging van de Verordening ruimte 2014 in werking getreden inzake hervorming advisering over detailhandelsplannen. Ingevolge artikel 2.1.4, lid 2, onder b dient bij detailhandelsontwikkelingen binnen de centra, met een omvang van meer dan 2.000 vierkante meter bvo, advies te worden gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Dit in het kader van het aantonen dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. U wordt verzocht de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland om advies te vragen over de detailhandelsontwikkelingen in het bestemmingsplan. Wanneer u het ontwerpbestemmingsplan in

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



procedure brengt dient het advies van de commissie te zijn bijgevoegd en te worden opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie betreft dit advies bij de beoordeling van het bestemmingsplan.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de huidige supermarkt aan de Sportlaan zal worden verplaatst naar het plangebied van het Bochanenterrein. Het bestemmingsplan maakt echter niet duidelijk op welke manier planologisch juridisch is geborgd dat de bestaande supermarkt aan de Sportlaan zal worden wegbestemd wanneer deze naar het Bochanenterrein wordt verplaatst.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bijlage 5

Verzoek tot advies en uitgebracht advies Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland d.d. 12 oktober 2015

Adres

Cortgene 2
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam
T: 14-078
F: (078) 770 80 80
I: www.alblasserdam.nl
Btw-nummer: NL001918412B01
IBAN: NL31BNGH0285000152

Secretariaat Adviescommissie
Detailhandel Zuid-Holland

Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG



Datum

10 september 2015

Betreft

voorstel bestemmingsplan
Herontwikkeling
Bochanenterrein Alblasserdam

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons nummer

1465125

Bijlage(n)

divers

Contactpersoon

Marco Kleverwal
E: m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl
T: (078) 770 61 09

Geachte leden van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland,

Ons college heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein vrijgegeven voor inspraak en het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het genoemde bestemmingsplan wordt onder andere ruimte gecreëerd voor de vestiging (bedrijfsverplaatsing) van een supermarkt in het centrum van Alblasserdam.

Gelet op de op 1 juli jongstleden in werking getreden herziening van de provinciale Verordening ruimte is in onderhavig geval advies van uw commissie nodig. Deze brief is een verzoek een dergelijk advies uit te brengen. Het voorontwerpbestemmingsplan en een aantal bijlagen treft u ten behoeve van uw advisering bij deze brief aan.

Uw advies zal betrekking hebben op de geboden mogelijkheid in het bestemmingsplan om 2.400 m² bvo¹ detailhandel te realiseren in het centrum van Alblasserdam als onderdeel van een plan waarmee een al jaren braakliggende terrein tot herontwikkeling wordt gebracht met detailhandel, woningen en parkeervoorzieningen. Ons college maar ook de gemeenteraad ondersteunen het maatschappelijk initiatief tot herontwikkeling omdat daarmee niet alleen de levendigheid maar ook toekomstbestendigheid van dit deel van het centrum wordt geborgd. De voorgenomen ontwikkeling wordt gezien als een positieve impuls voor het gebied; bestaande bestemmingen (welke een garagebedrijf en gemeentewerf toelaten) worden met dit plan omgezet naar een beter bij het centrum passende regeling.

In het kader van uw advisering wil ik u wijzen op het feit dat de genoemde 2.400 m² bvo niet kunnen en moeten worden gezien als (volledige) uitbreiding van het detailhandels-oppervlak binnen Alblasserdam. Een bestaande

¹ In deze brief worden twee maten genoemd op basis van de gebruikte onderliggende rapportages. Het betreft wvo (winkelvloeroppervlak) en bvo. In deze maatvoering zit een verschil. Bvo is in de praktijk meer dan wvo.

supermarkt (Dirk) wenst zich binnen de bebouwde kom van Alblaserdam te verplaatsen om op te kunnen schalen naar een meer courante winkelomvang; op de huidige locatie is uitbreiding niet mogelijk. De distributieve ruimte voor opschaling / uitbreiding binnen het totale supermarktaanbod van Alblaserdam is aanwezig. Graag verwijs ik u voor een nadere uitleg en onderbouwing naar het onderdeel van de bijlagen "Distributieve effectenstudie verplaatsing en schaalvergroting Bas van der Heijden (thans Dirk)" van adviesbureau Kardol. Deze studie laat zien dat er, ook na verplaatsing (en schaalvergroting) van de Dirk nog voldoende distributieve ruimte resteert om de winkelsetting van de overige supermarkten in Alblaserdam te verbeteren.

Omdat het een verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen de bebouwde kom van Alblaserdam betreft zal de netto-toevoeging bvo in ieder geval lager zijn dan de 2.000 m² bvo welke in de Verordening ruimte 2014 als grens voor advisering wordt genoemd. Daarbij komt dat het huidige bestemmingsplan "Herstelplan Alblaserdam" binnen een deel van het te ontwikkelen plangebied voorziet in de bestemming Gemengd-1 waarbinnen detailhandel is toegestaan. De nieuwbouw van een supermarkt kan hierdoor voor ten minste een deel worden gezien als vervanging en niet als uitbreiding.

Niet alleen binnen het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan maar ook elders in Alblaserdam zijn onzes inziens positieve effecten te verwachten als gevolg van deze verplaatsing. Aanvullend maakt genoemde verplaatsing onderdeel uit van een meer omvattender beweging die met de verplaatsing van één supermarkt kan worden ingezet en bewerkstelligd. Zo maakt verplaatsing van deze supermarkt naar een nieuwbouwlocatie in het centrum het mogelijk om een andere supermarkt op een dislocatie in een woonwijk te verplaatsen naar de achterblijvende supermarktlocatie.

De vrijkomende ruimte van ca. 900 m² wvo van de bestaande Dirk-vestiging zal hierdoor worden ingevuld door een andere, midden in een woonwijk gelegen, bestaande supermarkt (MCD). De alsdan vrijkomende ruimte (ca. 500 m² wvo) van deze laatstgenoemde supermarkt MCD zal worden gesaneerd of het zal in ieder geval in planologisch-juridische onmogelijk worden gemaakt dat deze ruimte nog voor detailhandelsdoeleinden kan worden aangewend. U moet dan bijvoorbeeld denken aan het nemen van een voorbereidingsbesluit voor bedoelde locatie voordat het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld

Betrokken marktpartijen Dirk en MCD zijn momenteel in onderhandeling over de voorwaarden waaronder de MCD de huidige vestiging van Dirk kan betrekken. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de achterblijvende MCD locatie zal worden gesaneerd. Ook in de privaatrechtelijke sfeer wordt een en

ander daarmee afgehecht. Ons college is zich er van bewust dat het publiekrechtelijke spoor in ieder geval moet worden geborgd.

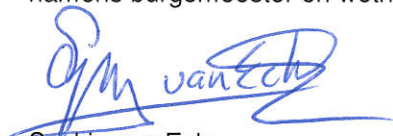
Samenvattend

Ons inziens moet worden geconcludeerd dat er naast de toevoeging van 2.400 m² bvo ook ca. 500 m² wvo van de markt verdwijnt. Door het verschil in maatvoering/begripsbepalingen zal in de praktijk zal het aantal bvo dat verdwijnt meer zijn dan 500 m². Zowel in bestuursrechtelijke als privaatrechtelijke zin worden maatregelen getroffen waardoor er circa 500 m² wvo van de detailhandelsmarkt in Alblasserdam daadwerkelijk verdwijnt. Daarnaast voorziet het vigerende bestemmingsplan reeds voor een deel in detailhandelsmogelijkheden ter plaatse van de te ontwikkelen locatie in het centrum.

Graag ontvangen wij zo spoedig mogelijk uw advies over de in het voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein opgenomen mogelijkheid voor een detailhandelsvestiging in het centrum van Alblasserdam. Uw advies zal worden toegevoegd aan het ontwerp van het bestemmingsplan.

Indien u naar aanleiding van deze brief en/of bijgevoegde stukken vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Marco Kleverwal. Zijn contactgegevens staan in de linkerkolom op de eerste pagina van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



Saskia van Eck
hoofd afdeling RMO

bijlagen behorend bij adviesaanvraag voorontwerp bestemmingsplan
Herontwikkeling Bochanenterrein

1. verzoek ontwikkelaar Bogor met presentatieboekje (2 bestanden)
2. raadsinformatiebrief over de ontwikkelingen incl. vertrouwelijke bijlage (2 bestanden)
3. voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein incl. bijlagen (11 bestanden)
4. Uitsnede plankaart / verbeelding bestemmingsplan Herstelplan Alblasserdam (1 bestand)

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

p.a. Van Dethstraat 30, 2807 RS GOUDA
commissiedetailhandel@pzh.nl

12 oktober 2015

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Alblasserdam
per e-mail

Geacht college,

De adviescommissie detailhandel Zuid-Holland heeft de adviesaanvraag van 10 september 2015 met betrekking tot het bestemmingsplan *Herontwikkeling Bochanenterrein* in haar vergadering van 7 oktober 2015 behandeld. De Adviescommissie Detailhandel is daarbij gekomen tot een positief advies.

De aanvraag

Het aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland voorgelegde bestemmingsplan *Herontwikkeling Bochanenterrein* voorziet, onder andere, in het creëren van ruimte voor de vestiging van een supermarkt (bedrijfsverplaatsing) in het centrum van Alblasserdam. In het bestemmingsplan wordt hiertoe 2.400 m² bvo detailhandel opgenomen.

De overwegingen van de commissie

Het centrum van Alblasserdam is in de Provinciale Detailhandelsstructuur gekwalificeerd als een 'overige aankoopplaats'. Dat betekent dat er geen uitbreiding van winkeloppeervlakte mogelijk is tenzij er redenen zijn vanuit leefbaarheid of een aanpassing van het voorzieningenniveau aan bevolkingsgroei of dat er sprake is van saldering als gevolg van herstructurering.

De adviescommissie detailhandel heeft geoordeeld dat de voorgestelde ontwikkeling inderdaad bijdraagt aan de aanpassing van het voorzieningenniveau. Niet alleen is er een lichte bevolkingsgroei voorzien, duidelijk is ook aangegeven dat de huidige supermarktvoorzieningen in de gemeente Alblasserdam onder de maat zijn.

Daarnaast leiden de in uw aanvraag aangegeven verhuizingen van supermarkten tot een betere verdeling van de voorzieningen over uw gemeente en, mede daardoor, tot een sterkere detailhandelsstructuur.

Sanering winkelruimte

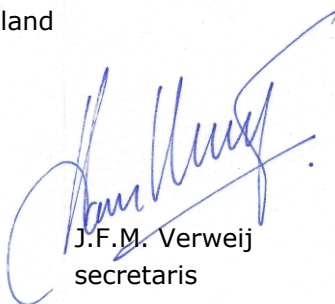
De sanering van de ruimte die vrijkomt als gevolg van de bedrijfsverplaatsingen is nog niet geformaliseerd. In die zin kon de adviescommissie dat voornemen nog niet betrekken in de overwegingen. De commissie juicht echter toe dat de gemeente voornemens is de ruimte die vrijkomt als gevolg van de bedrijfsverplaatsingen, te onttrekken aan de winkelvoorraad. Voorkomen dient te worden dat de toevoeging van winkelruimte op het Bochanenterrein op langere termijn leidt tot een overschot aan winkelruimte in uw gemeente.

Een afschrift van deze brief versturen wij aan Provincie Zuid-Holland.

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevr. E.H.M. Bakker-Derks
voorzitter



J.F.M. Verweij
secretaris

Bijlage 6

Rapport Rapport "Alblasserdam 2015, Distributieve en markttechnische achtergronden", Adviesburo Kardol, oktober 2015

**VERPLAATSING DIRK VAN DEN BROEK
DISTRIBUTIEVE EN
MARKTTECHNISCHE ACHTERGRONDEN**

Conclusie

Op dit moment zijn plannen in voorbereiding voor de versterking van de detailhandelsstructuur in Alblasserdam met het plan voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Dirk van den Broek (voorheen Bas van der Heijden). De Dirk van den Broek zal worden gerealloceerd naar de Bochanenlocatie nabij de Plantageweg en worden vergroot naar 2.000 m² b.v.o. Met deze reallocatie wordt ingespeeld op de belangrijke (boven)lokale functie die deze supermarkt vervult in Alblasserdam. De distributieve mogelijkheden in Alblasserdam zijn in voldoende mate aanwezig voor deze versterking. Er zal dan ook geen winkelleegstand optreden in de dagelijkse winkelsector. Daarnaast resteert nog distributieve ruimte voor een verbeteringslag bij andere supermarktaanbieders in Alblasserdam. Opmerkelijk is dat bijna alle supermarkten in de kern te klein zijn en kampen met ruimtelijke problemen op hun huidige locatie. Dit geldt met name voor de MCD en in mindere mate voor de Lidl en Coop. De distributieve ruimte biedt ook mogelijkheden voor andere plaatselijke aanbieders. Er zou een supermarkt-verbeterprogramma én een faseringsprogramma kunnen worden opgestart om de plaatselijke supermarktstructuur te verbeteren. In dit verbeterprogramma kan de verplaatsing van de plaatselijke buurtverzorgende MCD-supermarkt naar de Sportlaan goed passen. Ook zijn er voldoende kansen om de Sportlaan-locatie te benutten voor nieuwe typen supermarkten zoals de in opkomst zijnde *natuurvoedingssupermarkten*, de *etnische supermarkten* en de *'dumpsupermarkten'*. Met name de drie laatste typen supermarkten vallen buiten de gangbare distributieve planologische becijferingen en passen qua aanbod uitstekend in Alblasserdam

Achtergrond

Er zijn plannen om de Dirk van den Broek aan de Sportlaan te Alblasserdam (voorheen Bas van der Heijden) te re-alloceren naar een nieuwe locatie aan de Plantageweg te Alblasserdam (het 'Bochanenterrein'). Ter nadere onderbouwing van de verplaatsing van deze supermarkt worden in deze *'notitie in staccato'* de markttechnische, ruimtelijke en distributieve achtergronden belicht. Het thema bij deze notitie is de herinvulling van het huidige winkelpand aan de Sportlaan. Er ligt nu een belangrijke vraag voor in het kader van de kwestie van winkelleegstand in Alblasserdam: *kan de straks achter te laten supermarktlocatie aan de Sportlaan opnieuw worden ingevuld met een supermarkt of andere typen winkels en zal dit niet leiden tot winkelleegstand elders?* Deze notitie is een aanvulling op de distributieve effectenstudie van Adviesburo Kardol uit juli 2013.

01. Hoe is de huidige ruimtelijk functionele supermarktstructuur in Alblasserdam te karakteriseren?

Bij het verkrijgen van inzicht over de noodzaak van de verplaatsing van de Dirk van den Broek en de invulling van het achterblijvende pand aan de Sportlaan in Alblasserdam, is het van belang eerst inzicht te hebben in de *huidige structuur* van de supermarktsector in Alblasserdam. In Alblasserdam is thans een vijftal supermarkten gevestigd met een gezamenlijke winkeloppervlakte van ca. 3.950 m² w.v.o.¹. Sinds de rapportage van Adviesburo Kardol uit juli 2013 zijn er geen wijzigingen opgetreden in het aanbod.

De volgende opmerkingen kunnen worden gemaakt over de supermarktsector:

- Er zijn vijf verschillende supermarktformules in de kern.
- Alle supermarktsegmenten zijn vertegenwoordigd in Alblasserdam (service, prijs en discount).
- De vijf supermarkten zijn verspreid gelegen over de kern.
- Er zijn op dit moment twee supermarkten in het centrum gevestigd (AH en Lidl).
- Van de vijf supermarkten hebben drie een lokale en zelfs een bovenlokale winkelfunctie (AH, Dirk en Lidl).
- Twee supermarkten (Coop en MCD) hebben voornamelijk een buurtverzorgende functie.
- Ondanks de beperkte winkelmaat is de Dirk van den Broek momenteel marktleider in Alblasserdam, direct gevolgd door de Albert Heijn.

¹ bron: Supermarktgid Levensmiddelenkrant, juli 2015, bewerkt door Adviesburo Kardol

Figuur 1. Alblasserdam * 2015
Verplaatsingsplan Dirk van den Broek
Supermarktsector in Alblasserdam

Supermarktformule	Oppervlakte m ² w.v.o. ²	Beoordeling Omvang	Belangrijkste functie supermarkt	Marktaandeel	Locatie
Albert Heijn	ca. 1.350 m ²	Geen optimale winkelmaat	Lokaal en bovenlokaal – full-service	33%	Centrum
Coop Compact	ca. 400 m ²	Incourante winkelmaat	Buurt – aanvullende dagelijkse boodschappen	5%	Wijk
Dirk van den Broek	ca. 900 m ²	Incourante winkelmaat	Lokaal en bovenlokaal – prijswinkel	43%	Wijk
Lidl	ca. 800 m ²	Incourante winkelmaat	Lokaal en bovenlokaal discount	15,5%	Centrum
MCD	ca. 500 m ²	Incourante Winkelmaat	Buurtfunctie	3,5%	Wijk

02. Wat zijn de belangrijkste conclusies over de plaatselijke supermarktstructuur?

De belangrijkste conclusies die getrokken kunnen worden naar aanleiding van voorgaande tabel zijn:

- (1) dat er in Alblasserdam vier supermarkten zijn met een incurante en/of niet toekomstbestendige winkelmaat. De vijfde plaatselijke supermarkt, de Albert Heijn, heeft ook geen gunstige winkelmaat.
- (2) eigenlijk voldoet het merendeel van de plaatselijke supermarkten niet meer aan de eisen die de moderne consument van haar supermarkten eist.
- (3) bijzonder is het dat de Dirk van den Broek, met een volstrekt te kleine winkelmaat en gelegen op een 'buurtwinkelplek' wel de plaatselijke marktleider is.

03. Welke supermarkten hebben geen toekomstbestendige winkelsetting? En waarom?

Zoals aangegeven hebben vier supermarkten in Alblasserdam een incurante maatvoering. Dit wil zeggen dat de Coop, Lidl, MCD en Dirk van den Broek geen toekomstbestendige winkelsetting meer hebben. Deze negatieve beoordeling van de winkelsetting is gezien vanuit de rol die deze supermarkten vervullen en het type supermarkt. Naast de winkelmaat zijn er voor de bovenlokaal functionerende Dirk van den Broek te weinig parkeerplaatsen en het laden en lossen vindt plaats op de openbare weg. Daarnaast is deze winkel op een solitaire plek gelegen buiten het centrum. Dit wil zeggen dat andere winkels in Alblasserdam niet kunnen meeliften op de trekkracht van deze belangrijke supermarkt. Ook de MCD kampt als full-service supermarkt met een groot ruimtegebrek, maar daarnaast zijn er ook andere negatieve ruimtelijke condities zoals een verscholen ligging, zeer matige bereikbaarheid, matige vormgeving laden en lossen en onvoldoende parkeerplaatsen. De discounter Lidl en ook de buurtsupermarkt Coop kampen vooral met een ruimtegebrek.

Het functioneren van deze winkels en daarmee de verzorgende functie voor Alblasserdam en in het geval van Dirk van den Broek ook voor de omliggende regio staat onder druk. Met de plannen voor de Dirk van den Broek in het project op de Bochanenlocatie worden de ruimtelijke condities van de Dirk van den Broek sterk verbeterd. Voor de toekomst zal een oplossing voor de MCD, Coop en Lidl moeten worden gezocht, hierover later meer.

04. Wat was, in 2013, de distributieve ruimte in de supermarktsector?

In 2013 is de distributieve ruimte berekend voor de supermarktsector in Alblasserdam, destijds in het kader van de verplaatsing van de Bas van der Heijden, nu Dirk van den Broek. Toen bleek dat er, met de vijf supermarkten, sprake was van een hoge lokale binding van 92% en eveneens een hoge toevloeiing van 22,5%. Niet alleen hadden de supermarkten een goede grip op de lokale bestedingen, maar was er ook een hoge aantrekkingskracht op de omliggende regio. De distributieve ruimte in de supermarktsector in Alblasserdam bedroeg in 2013 ca. 1.160 m² w.v.o.

In 2013 was er een opvallend hoge vloerproductiviteit te zien in de supermarktsector. Dit wil zeggen dat de aanwezige supermarkten, met name Albert Heijn en Dirk van den Broek een zeer hoge omzet per m² realiseerden. In het geval van Dirk van den Broek (toen Bas van der Heijden) was er zelfs een prestatie die 2,5 x hoger dan de normvloerproductiviteit lag. Een extreme situatie destijds en daarmee ook een kwetsbare situatie.

² w.v.o.: winkelvloeroppervlakte - de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

05. Wat is, anno 2015, de distributieve ruimte in de supermarktsector?

Nu twee jaar later kan het volgende beeld worden geschetst van de distributieve mogelijkheden in Alblasserdam. De distributieve verhoudingen wijken licht af van die in 2013, dat heeft te maken dat enkele winkels nagenoeg aan hun top zitten en op de huidige locatie zich niet veel verder kunnen ontwikkelen (m.n. Dirk van den Broek en MCD). In de afgelopen periode van twee jaar zijn basiscijfers, zoals bestedingen en vloerproductiviteitscijfers, veranderd. Hierbij het nieuwe beeld anno 2015. De 'vraagzijde' is momenteel nog steeds groter dan de 'aanbodzijde'. In de praktijk zal dit betekenen dat de vloerproductiviteit hoger is dan de normvloerproductiviteit. *De distributieve ruimte bedraagt thans ca. 1.270 m² w.v.o.*³ op basis van het huidig inwonertal van 19.849 van Alblasserdam⁴. Uitgaande van de schaalvergroting van de Dirk van den Broek van ca. 900 m² w.v.o. naar ca. 1.600 m² w.v.o., is er per saldo een toename van 700 m² w.v.o. Resteert er nog een distributieve ruimte van 570 m² w.v.o.

06. Wat is de distributieve ruimte horizon 2020?

Voor de becijfering van de distributieve ruimte, horizon 2020, zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden. Wel is er rekening gehouden met een groter aantal inwoners in het lokale verzorgingsgebied (op basis van de Primos prognoses) en een gewijzigde kooporiëntatie.

Marktruimte Alblasserdam - horizon 2020 Supermarktsector - na verbeteringslag Dirk van den Broek

Inwonertal kern Alblasserdam 2020	ca. 20.089
Bestedingen per inwoner ⁵	ca. € 2.152,28 ⁶
Bestedingspotentieel	ca. € 43,2 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 92%
Gebonden lokale bestedingen	ca. € 39,8 mln.
Koopkrachttoevoeging (als aandeel van de omzet)	ca. 20%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 49,7 mln.
Normvloerproductiviteit ⁷	€ 9.367,90 per m ²
Haalbare winkelomvang m ² w.v.o.	ca. 5.307 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. (in 2015)	ca. 3.950 m ²

Anno 2020 zal de distributieve ruimte verder toenemen tot ca. 1.358 m² w.v.o. Minus de voorgenomen uitbreiding van de Dirk van den Broek van ca. 700 m² w.v.o. resteert er dan nog ca. 658 m² w.v.o. voor andere plannen. Overigens zullen de totale omzetmogelijkheden slechts beperkt toenemen na de verplaatsing en uitbreiding van de Dirk van den Broek. De vloerproductiviteit ofwel omzet per vierkante meter zal daarentegen licht gaan dalen met name bij de Dirk van den Broek zelf tot een meer 'normaler' niveau.

07. Wat is de meest ideale winkelfiguur voor de supermarktsector in Alblasserdam, ruimtelijk en functioneel gezien?

Bij het schetsen van een toekomstbestendig supermarktmodel is er sprake van een aantal basisingrediënten: moderne en aanvullende supermarkten van een goede omvang en op een logische plek. De logische plek komt voort uit een locatie die past bij de functie van de supermarkten.

De meest ideale supermarktstructuur voor Alblasserdam ziet er als volgt uit:

- in en rond het centrum de lokaal overstijgende supermarkten (AH, Dirk van den Broek en, Lidl);
- de buurtverzorgende MCD-supermarkt op een buurtlocatie, bijvoorbeeld de Waalsmondelaan (huidige plek) of de Sportlaan (de huidige Dirk-locatie).
- de buurtverzorgende Coop-supermarkt op een buurtlocatie (de huidige winkelplek aan het Scheldeplein).

08. Wat is de kwaliteit van de supermarktllocatie aan de Sportlaan?

De huidige winkelplek van de Dirk van den Broek aan de Sportlaan is strategisch gesitueerd in de woonbuurt Dam-Oost in Alblasserdam. De Dam-Oost is een woonwijk van ca. 4.565 inwoners. Deze solitaire winkelplek is redelijk goed bereikbaar vanuit de omliggende woonbuurten en heeft voor een buurtverzorgende supermarkt voldoende

³ Berekening: 19.849 inwoners x € 2.152,28 = € 42,7 mln. - lokale binding ca. 91% (ca. € 38,9 mln.), toevoeging ca. 20,5% (ca. € 10 mln.) totaal ca. € 48,9 mln. : vloerproductiviteit (€ 9.367,90 per m² w.v.o.) = 5.220 m² w.v.o. - aanwezig ca. 3.950 m² w.v.o. - distributieve ruimte ca. 1.270 m² w.v.o.

⁴ Onderzoekscentrum Drechtsteden, per januari 2015

⁵ Het landelijke supermarktbestedingscijfers ligt op € 2.181,- per jaar / per hoofd. Op basis van www.detailhandel.info

⁶ Het *gemiddeld besteedbaar inkomen* van de gemeente Alblasserdam ligt met € 14.300,- ca. 5,3% onder het landelijk gemiddelde van € 15.100,- (CBS-cijfers 2012). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Alblasserdam is dit een bijstelling van 1,3%). Er vindt een aanpassing in negatieve zin plaats.

⁷ Bron: www.detailhandel.info (cijfers september 2015) - bewerkt door Adviesburo Kardol

parkeerfaciliteiten. Maar deze parkeersituatie is niet meer toereikend voor een type supermarkt zoals de Dirk van den Broek, dit vooral vanwege de grote trekkracht op geheel Alblasserdam en de regio. Overigens toen, tegen het einde van de vorige eeuw, de voorganger van de Dirk zich hier vestigde, was deze supermarktlocatie met 880 à 900 m² w.v.o. uiterst courant voor een supermarkt met een lokale en bovenlokale functie. Thans, bijna twee decennia later, is de vestigingskwaliteit van deze winkelplek sterk afgenomen. De locatie 'Sportlaan' als supermarktplek is gedegradeerd tot een buurtwinkellocatie voor de wat kleinere buurtwinkel.

09. Hoe kan de distributieve ruimte in de supermarktsector in Alblasserdam het beste worden verdeeld?

Zoals aangegeven is er anno 2020 ca. 1.350 m² w.v.o. beschikbaar door de toename van de lokale binding als gevolg van de plannen van de Dirk van den Broek. Gezien de eerder geconstateerde incurante winkelmaten van de plaatselijke supermarkten zal deze beschikbare distributieve ruimte het beste kunnen worden ingezet voor het beter accommoderen van het aanwezige plaatselijke supermarktaanbod.

Het beste middel is het toepassen van een 'supermarktverdeelmodel':

- voorgenomen uitbreiding van Dirk naar 1.600 m² w.v.o. (+ 700 m² w.v.o.),
- verplaatsing en schaalvergroting MCD naar 900 m² w.v.o. (+ 400 m² w.v.o.)⁸,
- reservering voor uitbreiding Coop en Lidl ter plaatse (+ 500 m² w.v.o.).

Met dit praktische supermarktverdeelmodel vindt er slechts een lichte overschrijding plaats van de distributieve ruimte zoals berekend voor het jaar 2020. Echter, als de MCD, Coop en Lidl zich ook versterken kan de lokale binding verder gaan toenemen richting ca. 95%. De distributieve ruimte zal dan ook toenemen.

10. Wordt er distributieve schade toegebracht bij een toevoeging van een nieuwe supermarkt aan de Sportlaan?

Bovenstaand is de suggestie aangegeven om de huidige Sportlaan-locatie in te vullen met een 'verplaatser' uit Alblasserdam. De vraag is echter of er niet een nieuwe toetreders tot de markt zal kunnen komen? Zoals is aangegeven is er na aftrek van de uitbreidingsplannen voor de Dirk van den Broek ca. 650 m² w.v.o. beschikbaar voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Dit zou betekenen dat bij de komst van een nieuwe supermarkt van 900 m² w.v.o. aan de Sportlaan een bescheiden distributieve overschrijding te zien zal zijn van ca. 242 m² w.v.o. Deze toevoeging zou geenszins leiden tot een distributieve verstoring, laat staan distributieve ontwrichting. Echter afgezien van de straks beschikbare m²-winkelruimte in de supermarktsector zou een nieuwe toetreders op de lokale markt op de plek aan de Sportlaan nauwelijks tot volle wasdom kunnen komen. Deze supermarkt zou uitsluitend een buurtverzorgende functie gaan vervullen en de buurtbestedingen moeten delen met de AH, de Dirk en de Lidl. Er zijn daarom waarschijnlijk geen geschikte kandidaten voor een extra buurtsupermarkt in Alblasserdam. Voor een extra full-servicesupermarkt of een harddiscounter als de Aldi is deze supermarktlocatie volstrekt te klein én het beschikbare parkeerareaal volstrekt onvoldoende. De kans is dan ook uiterst klein dat er een nieuwe toetreders zal komen.

11. Wat is de beste oplossing voor de herinvulling van de supermarktplek aan de Sportlaan?

Het voorgestelde reallocatieprogramma betreft het 'doorschuiven' van de MCD naar de Dirk van den Broek-locatie aan de Sportlaan. Indien de thans slecht geacommodeerde MCD aan de Waalsmondelaan zou worden verplaatst naar de Sportlaan, dan worden in één beweging twee van de vijf plaatselijke supermarkten beter gesetteld (het beter vestigen van de Dirk én de MCD). Echter, als zou blijken dat de exploitanten van de MCD en/of de MCD-organisatie verplaatsing en schaalvergroting van de MCD niet overwegen, dan zou naar een next best oplossing omgekeken moeten worden.

Er zijn, distributief gezien, nog mogelijkheden voor de vrijkomende plek aan de Sportlaan, zoals het toevoegen van een nieuwe toetreders als buurtverzorgende supermarkt⁹. Zoals bovenstaand geschetst is de kans dat zich een andere buurtsupermarkt op deze locatie wil vestigen niet erg groot.

Er kan ook worden gedacht aan nieuwere typen supermarkten zoals de in opkomst zijnde *natuurvoedingssupermarkten*¹⁰, de *etnische supermarkten* en de *'dumpsupermarkten'*¹¹. Met name de drie laatste groepen supermarkten vallen buiten de gangbare distributieve planologische becijferingen en passen qua aanbod uitstekend in Alblasserdam. Deze laatste groep 'supermarkten' brengt geen schade toe aan de distributieve structuur, maar kan juist als een waardevolle aanvulling beschouwd worden.

⁸ waarbij het achtergelaten MCD-winkelpand aan de Waalsmondelaan van ca. 500 m² w.v.o. uit de markt wordt gehaald, waardoor distributieve ruimte weer toeneemt

⁹ referenties: SPAR en Dagmarkt

¹⁰ referenties: Marqt, EkoPlaza, G&W-winkel, Natuurwinkel, etc.

¹¹ referenties: Mega Food Stunter, Frosty Diepvriesvoordeel, 't Verswarenhuys en Budget Food

12. Zal er leegstand optreden bij het straks vrijkomen van de winkelplek aan de Sportlaan?

De vraag is of de verplaatsing van de Dirk van den Broek zal leiden tot winkelleegstand, een belangrijke overweging in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt van winkelleegstand die ontstaat door de voorgenomen plannen van de Dirk van den Broek. Ook kan winkelleegstand ontstaan doordat de locatie aan de Sportlaan niet meer wordt ingevuld. Te beginnen bij de eerste type leegstand. De supermarktsector in Alblasserdam draait nu 'op de toppen van haar kunnen', er is een zeer grote omzet per vierkante meter. Uitbreiding van gevestigde aanbieders en dan met name de Dirk van den Broek is noodzakelijk om ook in de toekomst de consument adequaat te kunnen bedienen. Gezien de grote distributieve ruimte zullen er geen ongewenste verschuivingen gaan plaatsvinden, winkelleegstand vanuit de gedachte van distributieve verstoring is dan ook bij de schaalvergroting van de 'Dirk' geenszins aan de orde.

Wat betreft het tweede type leegstand het volgende. Zoals bovenstaand is aangegeven zijn er mogelijkheden voor een reallocatieprogramma van de MCD vanuit de oostkant van Alblasserdam. De locatie Sportlaan zou daarvoor een uitermate geschikte locatie zijn, zodat deze opnieuw zal worden ingevuld. Ook zijn er andere geschikte winkelformules aanwezig. Structurele leegstand is voor de locatie Sportlaan dan ook niet te verwachten.

Hengelo (Gld.), 19 oktober 2015
ADVIESBURO KARDOL

COLOFON

Titel rapport	Alblasserdam * 2015 Distributieve en markttechnische achtergronden
Opdrachtgever	Bogor Projectontwikkeling, de heer J. Bouter
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	Drs. A.J. Kardol & S.H. Kardol
Datum	19 oktober 2015
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Alblasserdam/supermarktsector/distributieve achtergronden
Aantal blz.	5
Nummer document	Bo.229.doc.
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 7255 CK Hengelo Gld. tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl



Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld

Bijlage 7

Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Cornelis Smitstraat en kaders,
november-december 2011

Raadsvoorstel

Vergadering	: 13 december 2011	
Nummer	: Raad 2011-048.2	
Datum voorstel	: 6 december 2011	
Portefeuillehouder	: Sjoerd J. Veerman (078) 770 6004	s.veerman@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Marco Kleverwal (078) 770 6109	m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl
Onderwerp	: ruimtelijk kader Kerkstraat-Cornelis Smitstraat	
Soort voorstel	: Ruimtelijk identiteitsperspectief. Alblasserdam is enerzijds uniek vanwege haar ligging aan de Noord en de Alblas vanuit de combinatie met de overgang naar het landschap van de Alblasserwaard en de molens van Kinderdijk en anderzijds vanwege het vele groen in de gemeente zelf. Dit netwerk van water en groen moet behouden worden. De ligging van Alblasserdam langs de rivier en de ontsluiting van het molengebied, legt een hoge verkeersdruk op de dijk, hetgeen een punt van zorg is.	

Voorstel:

1. vast te stellen de aan dit besluit gehechte en daarvan onderdeel uitmakende kaarten "Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat" bestaande uit:
kaart 1: rooilijnen;
kaart 2: bouwlagen;
kaart 3: uitgangspunten verkeer en ontsluiting en;
kaart 4: woningtypologie;
2. en de onder punt 1. genoemde kaarten als beleidsregel te hanteren als richting en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven op deze locatie.

Inleiding

In de Raadsvergadering van 29 november j.l. is gesproken over het Raadsvoorstel rond het ruimtelijk kader Kerkstraat-Cornelis Smitstraat. Aan de wethouder is gevraagd het voorstel aan te passen op met name de onderbouwing en scherpere in de formulering.

In het voorjaar van 2011 heeft Woonkracht10 een brief gestuurd over de locaties "Oude Wipmolen" en "Kerkstraat-Corn.Smitstraat (ook wel bekend als de Bochanen-Gemeentewerf/ATO-locatie)". Uit de brief sprak de boodschap dat Woonkracht10 overweegt de locatie Kerkstraat – Cornelis Smitstraat te herontwikkelen als woningbouwlocatie.

In ons collegeprogramma 2010-2014 "Alblasserdam, sterk door verbinding" staat letterlijk: "Voor deze periode is de grootste ruimtelijke opgave om het Dam-Centrum op te knappen. (...) Wij laten een ruimtelijke onderzoek verrichten vooruitlopend op de structuurvisie, hoe de locatie Bochanen/ATO ruimtelijk en stedenbouwkundig het beste kan worden ontwikkeld ter versterking

van het centrum van Alblasterdam, zodat hierover uiterlijk 2011 een richtinggevende uitspraak gedaan kan worden.”

Ons college is van mening dat een herontwikkeling van genoemde locatie prijzenswaardig en gewenst is. In lijn met het collegeprogramma is daarom een ruimtelijk kader opgesteld dat antwoord geeft op de vraag hoe de locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig kan worden ontwikkeld.

Naar aanleiding van de brief van Woonkracht10 heeft uw raad ons college verzocht tot het laten opstellen van een ruimtelijk kader voor de locatie met als uitgangspunt een herontwikkeling tot woonlocatie met daaraan gerelateerde voorzieningen als (buurt)groen en parkeren. Binnen een woonfunctie zal een zorgwinkel, aan huis gebonden beroep of ontmoetingsruimte mogelijk zijn.

Gesitueerd in een oude karakteristieke oude woonwijk tegen het centrum van Alblasterdam bepaalt meteen de waarde van de locatie: karaktervol wonen in een historisch gebied. De ligging tegen het centrum maakt het gebied ook waardevol voor het woonzorg-concept. De voorzieningen zijn immers dichtbij. Overwogen is om ook andere functies in het gebied te onderzoeken:

- Detailhandel
Detailhandel levert helaas problemen op met bevoorrading en stedenbouwkundige inpassing. De wand langs de Plantageweg is lastig vorm te geven en een aanpassing van de Plantageweg zou noodzakelijk zijn. Ook strookt het niet met de bewinkelingsvisie waar getracht wordt te komen tot concentratie rond het Makado en het Scheldeplein;
- Sec maatschappelijke functies. Vanwege het benodigde aantal parkeerplaatsen en daarmee gepaard gaande verkeersstromen zijn sec maatschappelijke functies niet gewenst. Exploitatietechnisch is een dergelijke functie ook lastig op de locatie in te passen;
- Functie Groen
Groen zou een mooie toevoeging zijn op deze locatie. Uit exploitatietechnisch oogpunt blijken ook voor grootschalig groen zoals een parkje onvoldoende mogelijkheden.

Het ruimtelijk kader geeft richting aan ruimtelijke initiatieven voor de locatie en vormt het toetsingskader voor ingediende plannen. Het kader geeft daarmee de grenzen van de mogelijkheden aan maar is tevens zo opgezet dat het geen strak keurslijf is.

Er is bewust voor gekozen om het kader ruim op te zetten. Dit biedt de ontwikkelaar de ruimte de mogelijkheden te bepalen en op basis daarvan een gedetailleerder ontwerp op te stellen. Zodra de contouren van de ontwikkeling zichtbaar worden, kan de volgende stap worden ingezet namelijk het opstellen van een bestemmingsplan of het voeren van een ruimtelijke procedure. Deze keuze zal te zijner tijd gemaakt worden.

Het ruimtelijke kader, welke voortvloeit uit het locatieonderzoek, zal vooral dienen als een stedenbouwkundige onderlegger voor de planprocedure die gelopen moet worden. Deze onderlegger wordt daarmee uiteindelijk de basis voor een juridische verankering.

Graag verwijzen wij u naar de bijgevoegde toelichting en het daaruit voortvloeiende ruimtelijk kader dat feitelijk bestaat uit een viertal tekeningen die de uitgangspunten verbeelden. De toelichting geeft uitleg en achtergrondinformatie.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat woningbouw op de locatie mogelijk is. Omdat de randen van het gebied opgezocht moeten worden om een aanvaardbare woonkwaliteit te bereiken, zal aan de vormgeving van de randen aandacht gegeven moeten worden.

Om het ruimtelijk kader zijn rol goed te kunnen laten vervullen, stellen wij u voor het kader vast te laten stellen als "beleidsregel" zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met de vaststelling van het ruimtelijk kader als beleidsregel is de gemeente gebonden overeenkomstig te handelen. Het dient daarmee de rechtszekerheid.

In uw vergadering van 31 mei 2011 heeft u een voorbereidingsbesluit voor de locatie genomen. De begrenzing van het ruimtelijk kader volgt in principe de begrenzing van het voorbereidingsbesluit. Met het opstellen van een ruimtelijk kader is een tweede stap om te komen tot herontwikkeling ingevuld. De volgende stap zou het opstellen en aangaan van een intentieovereenkomst met de ontwikkelende partij moeten zijn omdat de locatie ook gemeentelijke gronden omvat. Daarnaast zal er nog een beeldkwaliteitplan opgesteld worden.

Wat willen we bereiken (doelstelling)?

Een herontwikkeling van de locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat waarbij de gronden van de voormalige Gemeentewerf/ATO een nieuwe invulling krijgen.

Wat gaan we ervoor doen?

Randvoorwaarden opstellen en vaststellen waarbinnen een herontwikkeling van het gebied mogelijk is.

Aan de monumentencommissie wordt gevraagd advies uit te brengen. In deze advisering wordt ook de Historische vereniging West-Alblasserwaard betrokken.

Wat mag het kosten?

De gemaakte uren vallen binnen de reguliere begroting; de eerste kosten worden daarmee uit de reguliere exploitatie gedekt. Voor het vervolg is het aanvragen van een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Indien er, om wat voor reden dan ook, geen vervolg komt, zullen de onderzoekskosten toegevoegd worden aan de bestaande boekwaarde van de Cornelis Smitstraat (ATO / Gemeentewerf).

Juridische aspecten

Met de vaststelling van het ruimtelijk kader als beleidsregel is de gemeente gebonden overeenkomstig te handelen. Het dient daarmee de rechtszekerheid. Tegen een beleidsregel staat geen bezwaar en beroep open.

Personele en organisatorische aspecten

De volgende stap is het opstellen en aangaan van een intentieovereenkomst. Daarnaast zal er een beeldkwaliteitplan opgesteld moeten worden. Voor deze stappen is een voorbereidingskrediet en het schrijven van een projectopdracht noodzakelijk, vanuit de eenheid Projectmanagement/Buitenruimte.

Communicatie

Na vaststelling van de beleidsregel wordt het besluit op de gebruikelijk wijze gepubliceerd.

De beleidsregel dient als kader voor verdere uitwerking maar is erg abstract. Communicatie met omwonenden is op dit moment daardoor weinig zinvol. Zodra de contouren van een uitwerking zichtbaar zijn, zal aan communicatie met omwonenden invulling worden gegeven.

Uitvoering
n.v.t.

Evaluatie
n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris *h.c.p.*

burgemeester *l.b.*



Aantal bijlagen: 1



De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen de voorstellen van van burgemeester en wethouders van 26 oktober 2011 en 6 december 2011, registratienummer Raad 2011-048.2 met betrekking tot ruimtelijk kader Kerkstraat-Cornelis Smitstraat;

overwegende

dat de raad het nodig acht richting te geven aan ruimtelijke initiatieven voor de locatie Kerkstraat - Cornelis Smitstraat door een eerste toetsingskader op te stellen;

dat de toelichting Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat voorziet in een onderbouwing van dit toetsingskader;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht;

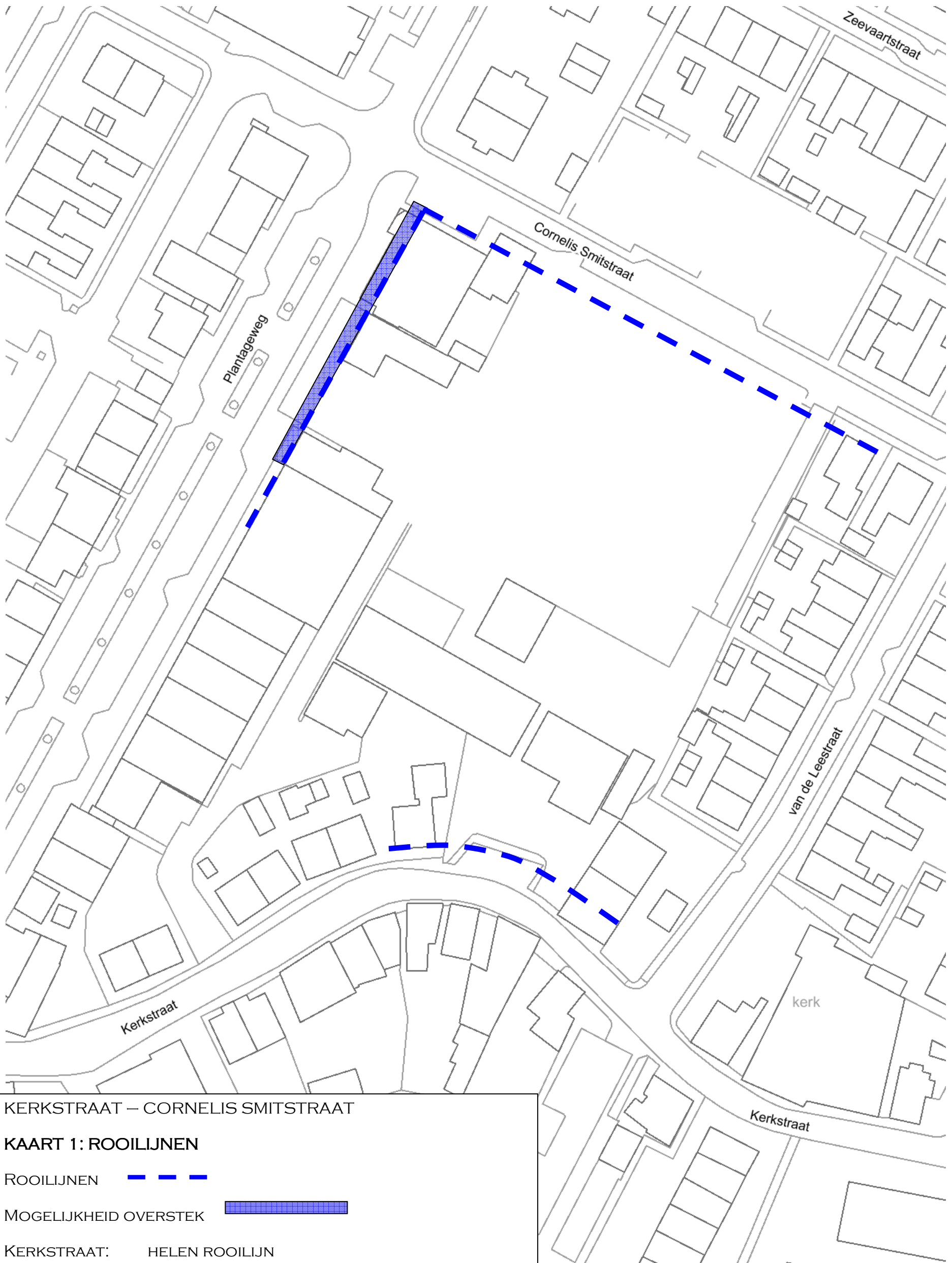
B E S L U I T:

1. vast te stellen de aan dit besluit gehechte en daarvan onderdeel uitmakende kaarten "Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat" bestaande uit:
kaart 1: rooilijnen;
kaart 2: bouwlagen;
kaart 3: uitgangspunten verkeer en ontsluiting en;
kaart 4: woningtypologie;
2. en de onder punt 1. genoemde kaarten als beleidsregel te hanteren als richting en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven op deze locatie.

Alblasserdam, 13 december 2011
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter



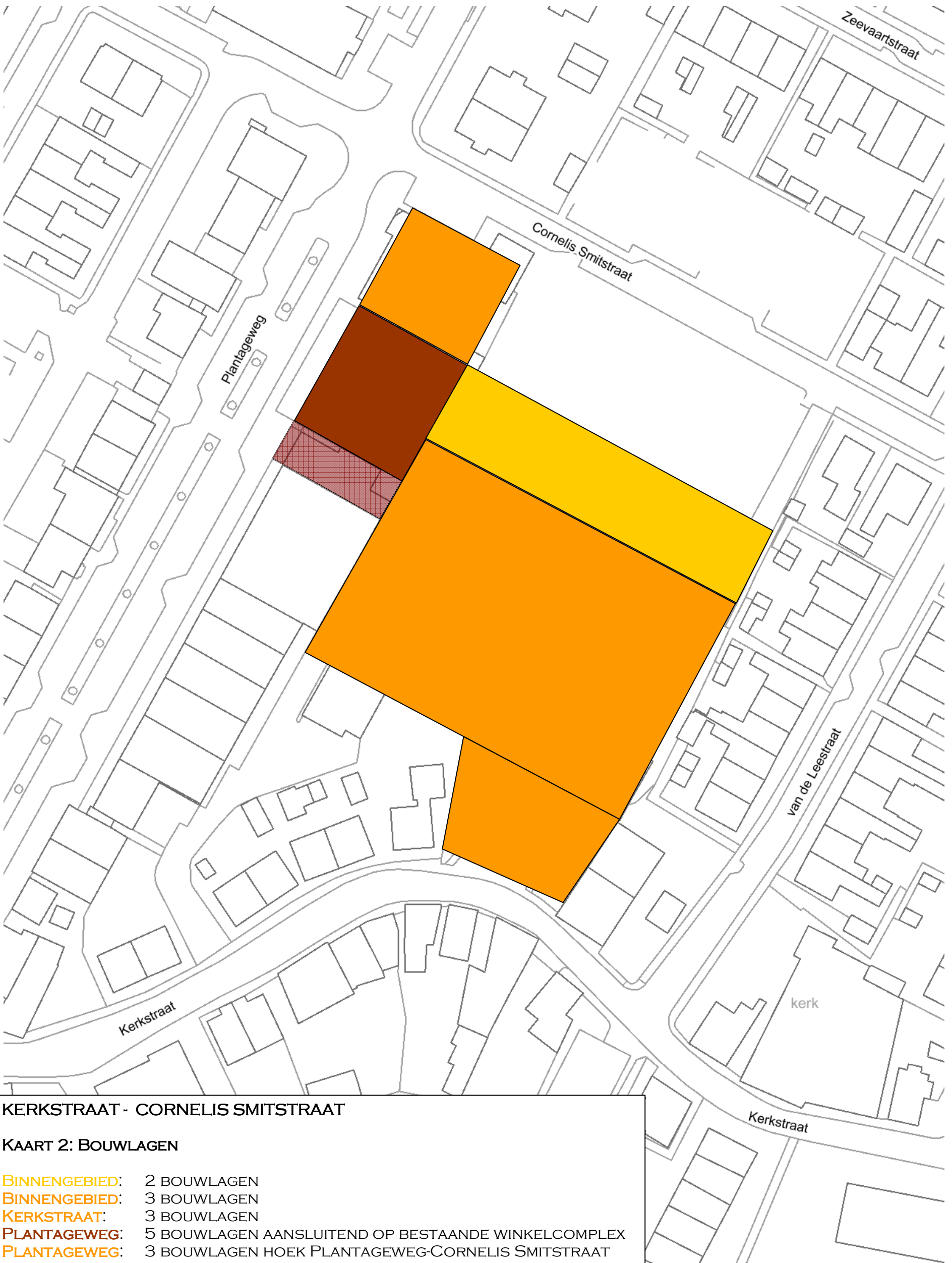
KERKSTRAAT – CORNELIS SMITSTRAAT

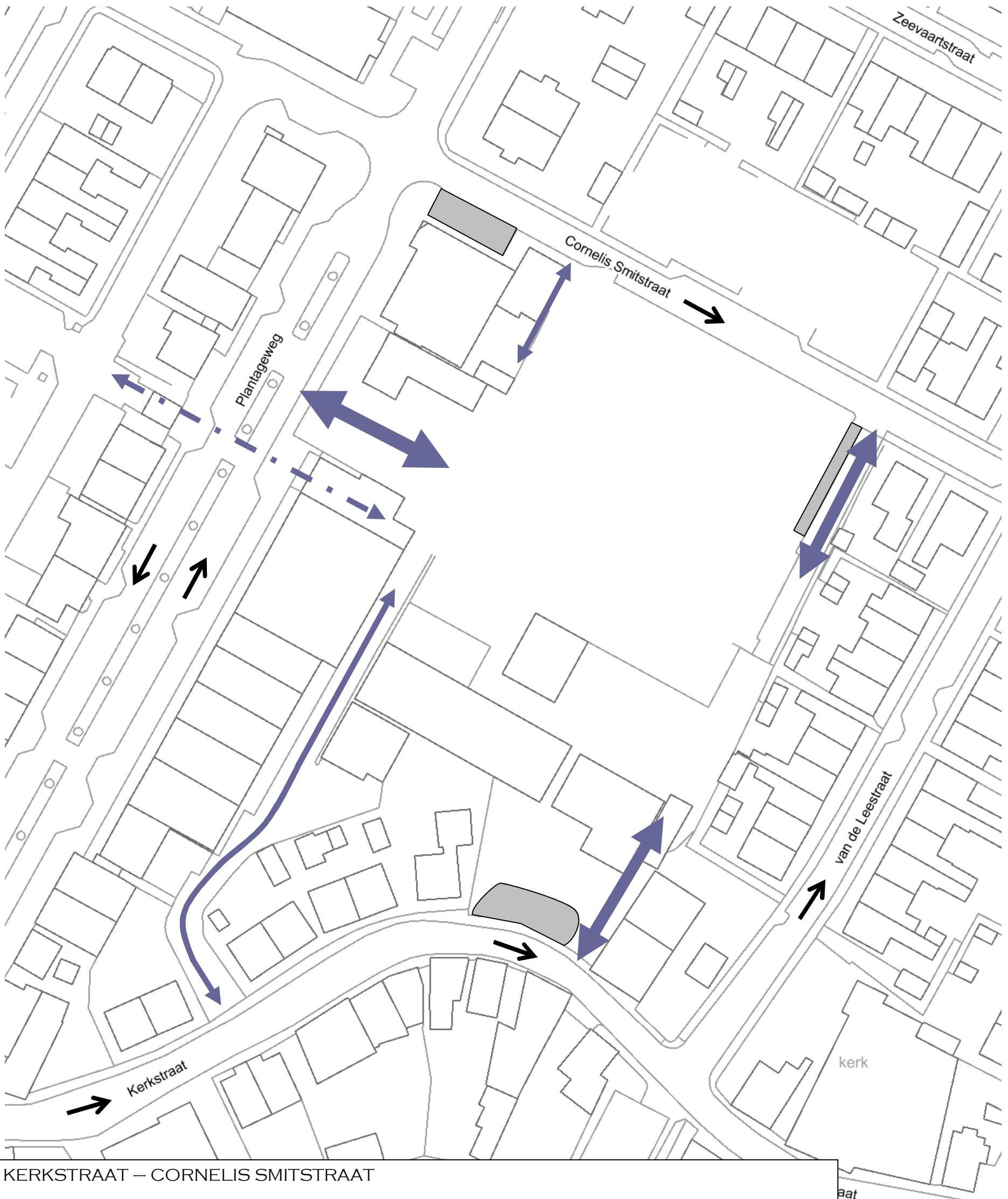
KAART 1: ROOILIJNEN

ROOILIJNEN 

MOGELIJKHEID OVERSTEK 

KERKSTRAAT: HELEN ROOILIJN
PLANTAGEWEG: HELEN ROOILIJN



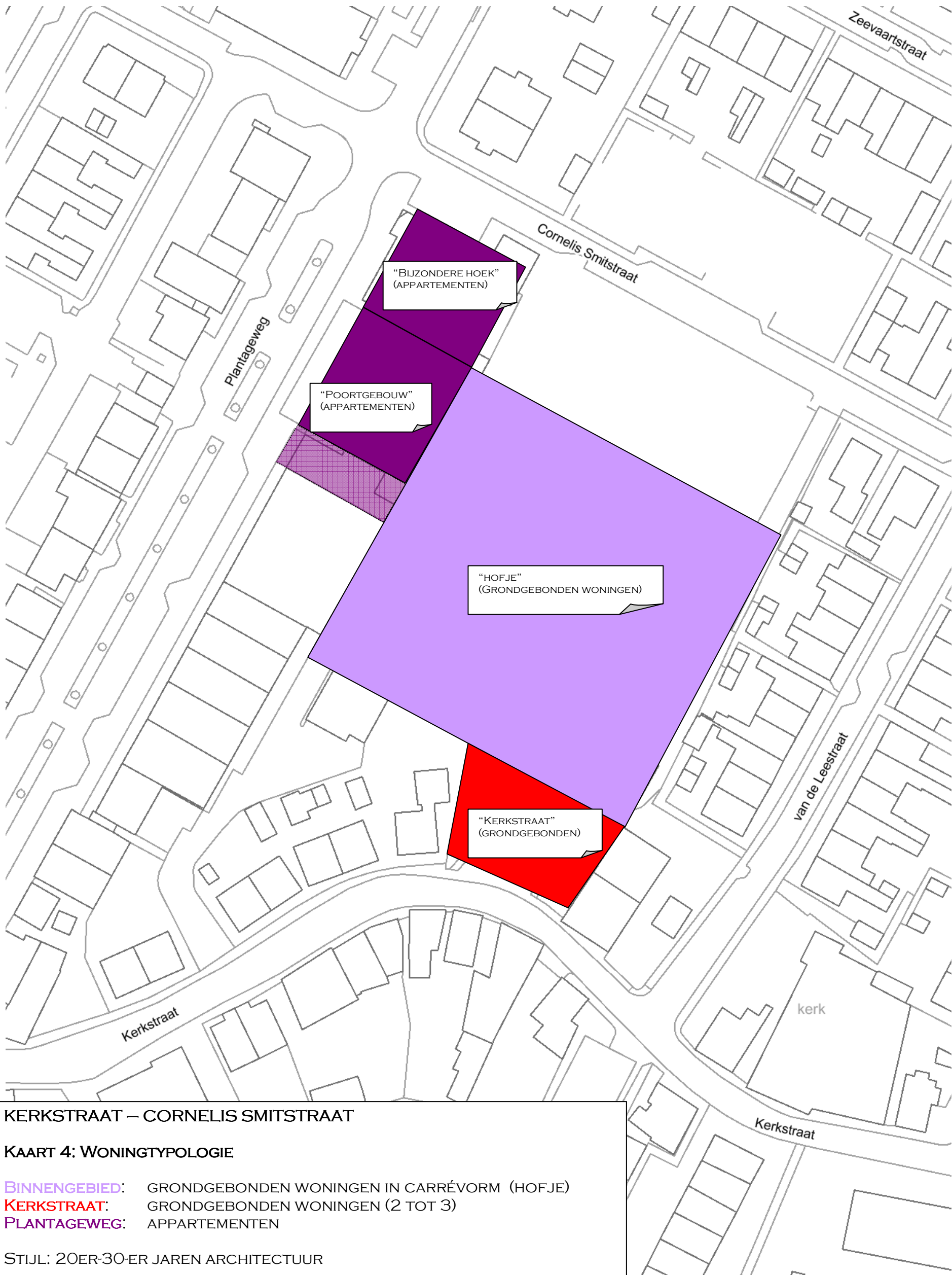


KERKSTRAAT – CORNELIS SMITSTRAAT

KAART 3: UITGANGSPUNTEN VERKEER EN ONTSLUITING

HOOFDONTSLUITING VIA PLANTAGEWEG / POORTGEBOUW (BREEDTE 5.00 METER, HOOGTE 4.20 METER);
PARKEREN BINNEN EXPLOITATIEGEBIED WAARBIJ PARKEREN OPENBAAR KARAKTER HEEFT EN HOUDT;
GEEN STIJGING PARKEERDRUK IN OMGEVING.

WEGHALEN PARKEERPLAATSEN BETEKENT COMPENSEREN PARKEERPLAATSEN BINNEN PLANGEBIED

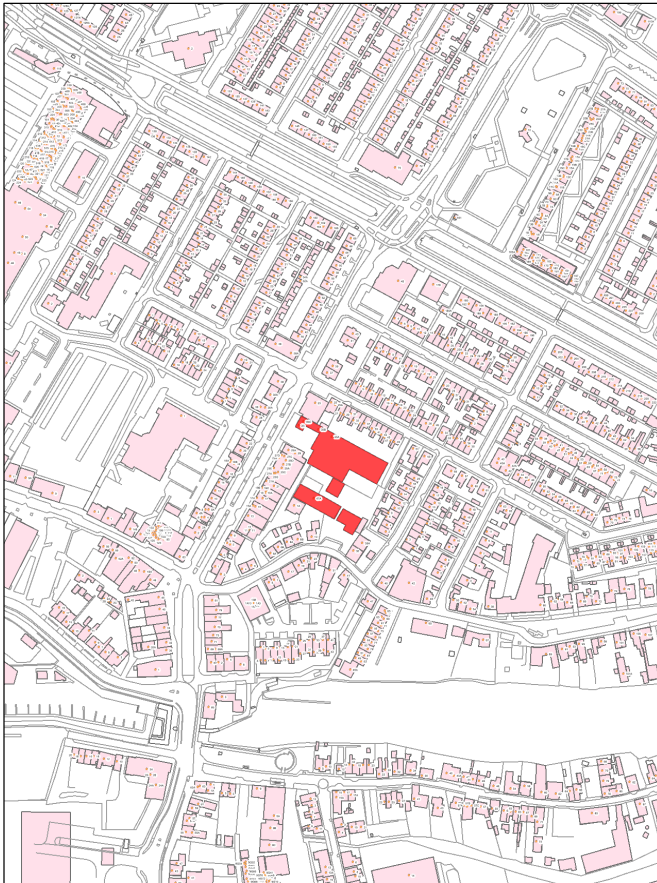


Aan	Wethouder Sj.J. Veerman
Onderwerp	Ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Corn. Smitstraat
Datum	30 november 2011
Referte	Cluster RMO-RO / Marco Kleverwal
Dossier en evt. zaaknummer mozaiek	

Conclusie

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat woningbouw op de locatie mogelijk is. Omdat de randen van het gebied opgezocht moeten worden, dient er wel aandacht voor die randen te zijn maar dat vormt geen onderdeel van het kader.

Locatie



Inleiding

In januari 2009 heeft een brand het garagebedrijf Bochanen aan de Plantageweg verwoest. Het garagebedrijf is daarop vertrokken naar het bedrijventerrein (Vinkenwaard-Noord) en het is niet aannemelijk dat het bedrijf op de locatie aan de Plantageweg wordt herbouwd. De gemeentewerf, die naast het terrein van Bochanen was gelegen, is in 2010 verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Staalindustrieweg.

Ondertussen is Woonkracht10 eind 2010 gestart met de bouw van woningen aan de Cornelis Smitstraat. De Gereformeerde Gemeente in Nederland uit de Kerkstraat noemt de Bochanenlocatie en de Oude Wipmolenlocatie in een short-list van locaties die wat hen betreft in aanmerking komen voor de bouw van een nieuwe kerk. Op 21 maart 2011 heeft Woonkracht 10 een brief geschreven waarin zij aangeven de Bochanenlocatie in combinatie met de ATO-locatie te willen herontwikkelen.

In het centrum van Alblasserdam ligt hierdoor een locatie dat voor herontwikkeling in aanmerking komt en waar partijen belangstelling voor hebben. Deze notitie heeft tot doel de randvoorwaarden te schetsen waarbinnen eventuele ontwikkelingen nader vorm gegeven kunnen worden.

Verantwoording quick scan

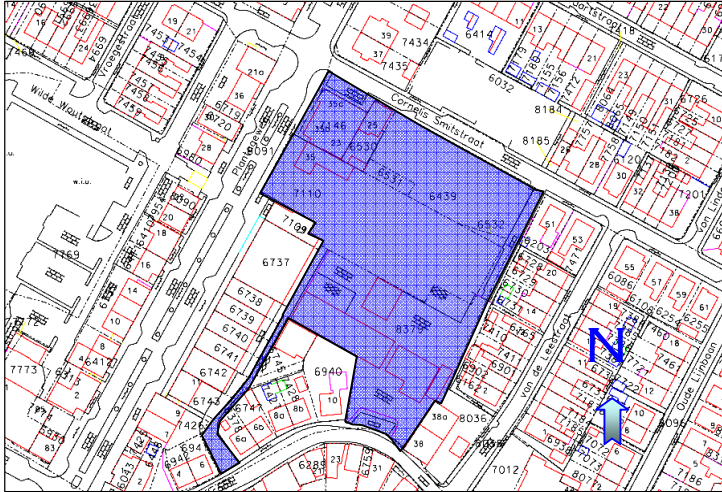
De mogelijkheden van herontwikkeling worden ingeperkt door staand beleid, afspraken en wet- en regelgeving. Alleen relevante zaken worden in deze notitie genoemd. Verder dient vastgesteld te worden dat het memorandum uitgaat van een herontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie.

Gesitueerd in een oude karakteristieke oude woonwijk tegen het centrum van Alblasserdam bepaalt meteen de waarde van de locatie: karaktervol wonen in een historisch gebied. De ligging tegen het centrum maakt het gebied ook waardevol voor het woonzorg-concept. De voorzieningen zijn immers dichtbij. Overwogen is om ook andere functies in het gebied te onderzoeken:

- Detailhandel
Detailhandel levert helaas problemen op met bevoorrading en stedenbouwkundige inpassing. De wand langs de Plantageweg is lastig vorm te geven en een aanpassing van de Plantageweg zou noodzakelijk zijn. Ook strookt het niet met de bewinkelingsvisie waar getracht wordt te komen tot concentratie rond het Makado en het Scheldeplein;
- Sec maatschappelijke functies. Vanwege het benodigde aantal parkeerplaatsen en daarmee gepaard gaande verkeersstromen zijn sec maatschappelijke functies niet gewenst. Exploitatietechnisch is een dergelijke functie ook lastig op de locatie in te passen;
- Functie Groen
Groen zou een mooie toevoeging zijn op deze locatie. Uit exploitatietechnisch oogpunt blijken ook voor grootschalig groen zoals een parkje onvoldoende mogelijkheden.

Begrenzing studiegebied

Het beschouwde gebied is hetzelfde zoals opgenomen in het voorbereidingsbesluit. Het gaat dus verder dan sec de terreinen Bochanen en ATO/Gemeentewerf.



Kaart voorbereidingsbesluit / begrenzing studiegebied

Eigendomssituatie

In de navolgende afbeelding is de huidige (september 2011) eigendomssituatie in beeld gebracht



Eigendom gemeente en eigendom derden

Beleid

Provinciaal beleid

De locatie is gelegen binnen de verstedelijkingscontour Drechtsteden (rode contour) zodat het beleid met betrekking tot het stedelijk gebied geldt. De “*verstedelijkingscontour Drechtsteden*” is de harde begrenzing van de uitbreidingsruimte van het stedelijk gebied van de Drechtsteden. Nieuwe stedelijke uitbreidingen dienen binnen de aangegeven verstedelijkingscontour plaats te vinden. Binnen en direct buiten de contour worden plannen ontwikkeld en uitgevoerd ten behoeve van landschappelijke inpassing van het stedelijk gebied met een natuur- en/of recreatief karakter.

De provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland is evenals de Provinciale verordening vastgesteld op 2 juli 2010. In de structuurvisie worden de provinciale ruimtelijke belangen aangegeven; deze zijn met een herontwikkeling van deze locatie niet in het geding.

Regionaal beleid

Realisatiestrategie Ruimte geven

Met de Realisatiestrategie prioriteren de Drechtsteden in de projecten zoals die zijn opgenomen in het begin 2006 door de Drechttraad vastgestelde ruimtelijk kader *Ruimte geven*. Dit betekent dat het ruimtelijk beleid vastligt en dat we daarbinnen de projecten prioriteren en organiseren. De *Realisatiestrategie Ruimte geven* vormt voor de komende jaren het kader voor de uitvoering van de essentiële ruimtelijke projecten. Het gaat daarbij om projecten en programma's die regionaal van essentieel belang zijn.

Spetterend wonen in de Drechtsteden, Woonvisie 2010-2020 & Prestatieafspraken lange termijn 2010-2020 (PALT)

Aan de basis van de prestatieafspraken staat de regionale woonvisie “Spetterend Wonen 2”. Daarin zijn de ambities van de regio voor de komende jaren vastgelegd. Belangrijk is met name dat de regio Drechtsteden meer kwaliteit in de woning en de woonomgeving nodig heeft.

De PALT regelt de samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Naast gezamenlijke afspraken zijn er ook per partij afspraken gemaakt en opgenomen. De afspraken met de gemeente Alblasserdam en Westwaard Wonen (nu: Woonkracht 10) staan verwoord in de bijlagen.

GPR

Om kwaliteit, duurzaamheid en energie bij nieuwbouwwoningen te garanderen, wordt gewerkt met het systeem GPR Gebouw. Met de corporaties is afgesproken dat zij een minimum aantal punten scoren binnen GPR Gebouw en daarnaast werken met een aantal vaste kwaliteitseisen.

Gemeentelijk beleid

Collegeprogramma 2010-2014

In het collegeprogramma “Alblasserdam, sterk door verbinding” staat letterlijk: “*Voor deze periode is de grootste ruimtelijke opgave om het Dam-Centrum op te knappen. (...) Wij laten een ruimtelijke onderzoek verrichten vooruitlopend op de structuurvisie, hoe de locatie Bochanen/ATO ruimtelijk en stedenbouwkundig het beste kan worden ontwikkeld ter versterking van het centrum van Alblasserdam, zodat hierover uiterlijk 2011 een richtinggevende uitspraak gedaan kan worden. Tevens wordt onderzocht welke locaties in Alblasserdam geschikt zijn om een kerkgebouw te vestigen. Cultuurhistorische kwaliteit Dam-Cortgene veiligstellen en versterken van de dorpskern door:*

- 1. Aanwijzen van beschermd dorpsgezicht voor de Dam-Centrum (onderdeel traject aanwijzen beschermd dorpsgezicht);*
- 2. Gebiedvisie opstellen voor het terrein ATO en Bochanen vooruitlopend op de structuurvisie;*
- 3. Beoordelen van de door het kerkbestuur in te dienen lijst van locaties voor de bouw van een nieuwe kerk. Meenemen in bovenstaande gebiedsvisie voor zover daarin gelegen.”*

Naast een stedenbouwkundige component dient er dus ook een cultuurhistorische component deel uit te maken van het ruimtelijke kader. Het opstellen van een beeldkwaliteitskader is daartoe de meest geëigende weg.

Bestemmingsplan Centrum

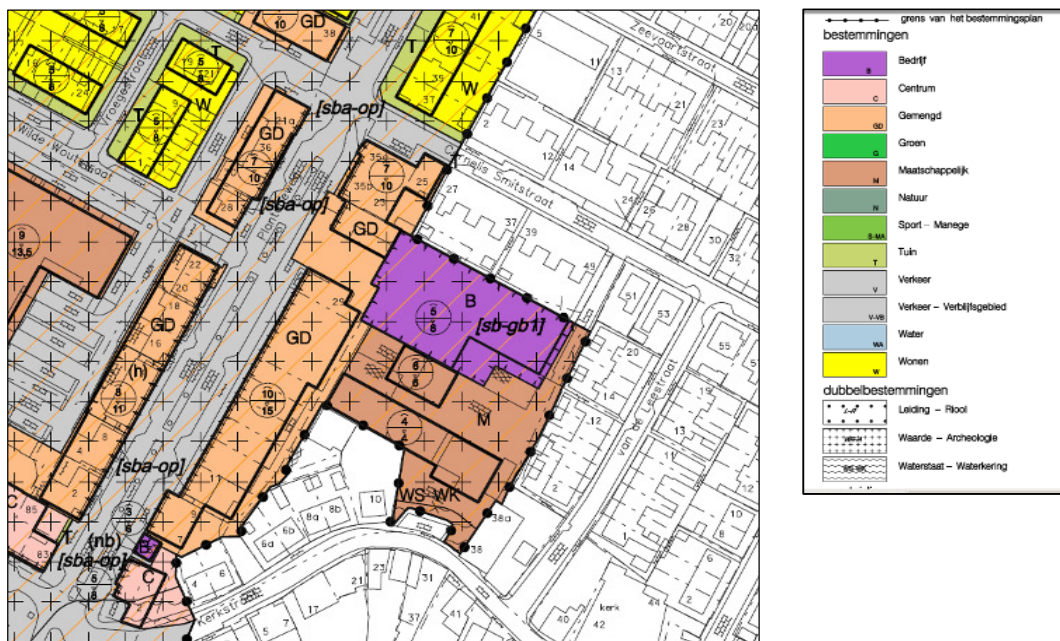
Het bestemmingsplan Centrum, waarin de deellocatie garage Bochanen is gelegen, geeft aan de betreffende gronden de bestemming bedrijf (specifieke vorm van bedrijf: garagebedrijf) met een dubbelbestemming Waarde: archeologie.

De bestemming van het terrein van de voormalige gemeentewerf is grotendeels Maatschappelijk. Ook hier ligt een dubbelbestemming: Waarde: archeologie.

Binnen de vigerende bestemmingen Bedrijf en Maatschappelijk is een (her)ontwikkeling tot woningbouwlocatie niet mogelijk.

Vorbereidingsbesluit

Om het gebied tegen ongewenste ontwikkelingen te beschermen heeft de gemeenteraad op 31 mei 2011 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit is op 10 juni 2011 in werking getreden en geldt voor een jaar.



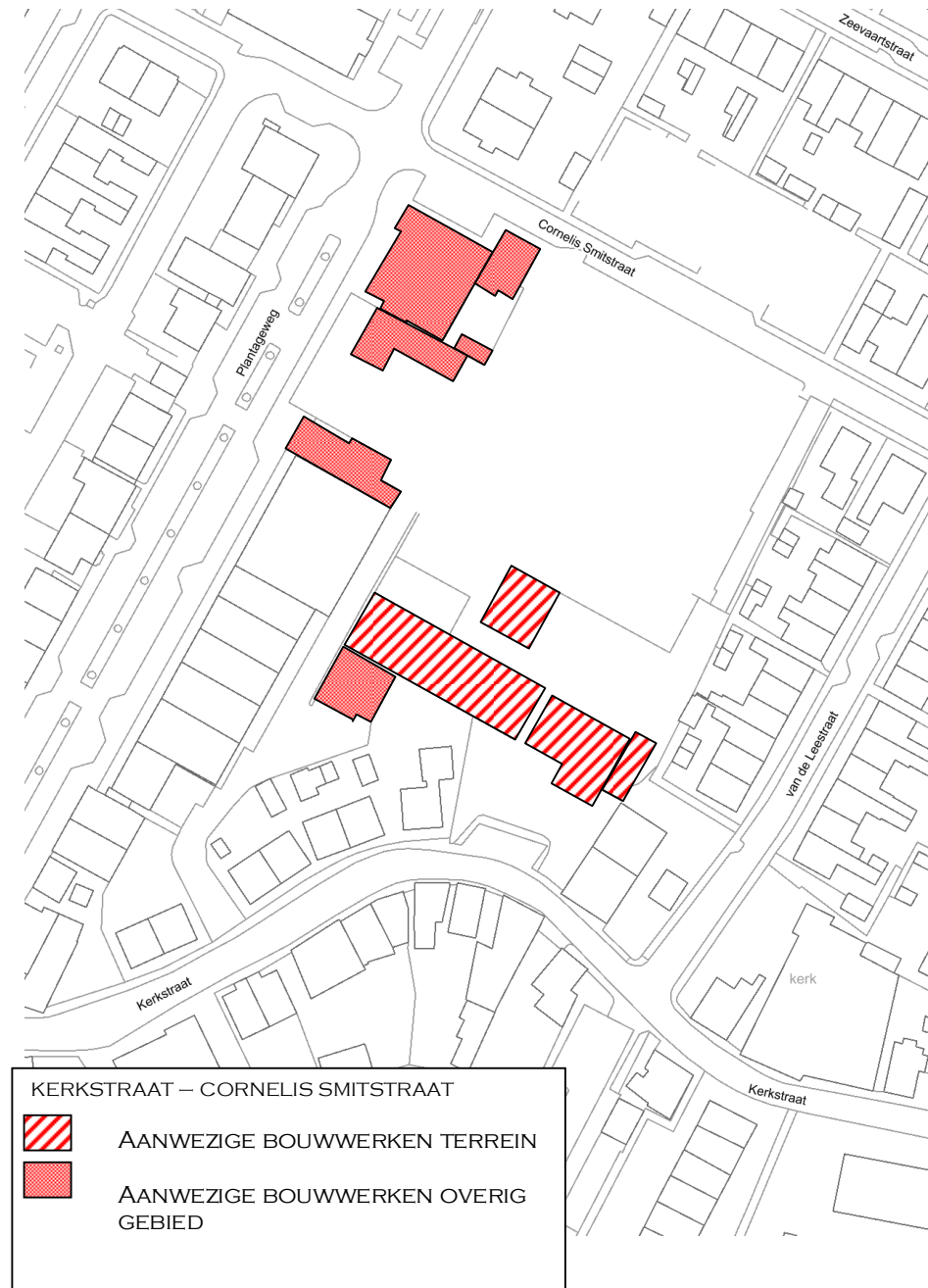
Deeluitsnede plan centrum

Quick scan

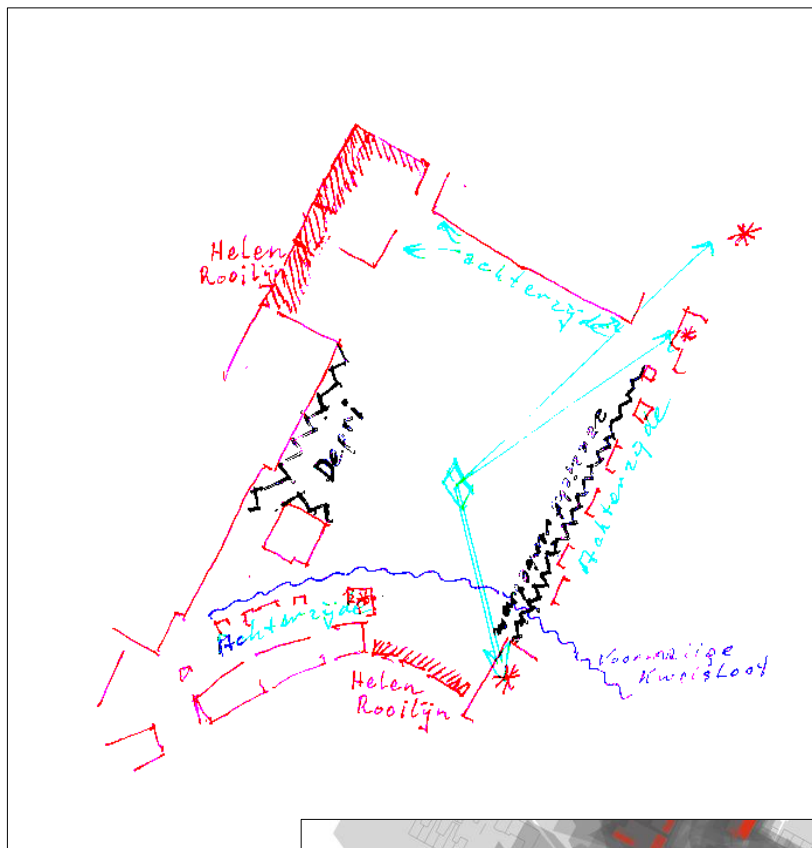
De quick scan levert handvaten voor de formulering van een ruimtelijk kader waarbinnen herontwikkeling van het gebied mogelijk is. Het kader beschrijft in algemene zin een aantal uitgangspunten voor herontwikkeling. Het geheel vormt het ruimtelijk kader voor het gebied. De in de quick scan gebruikte figuren zijn in de bijlagen groot weergegeven.

Stedenbouwkundig

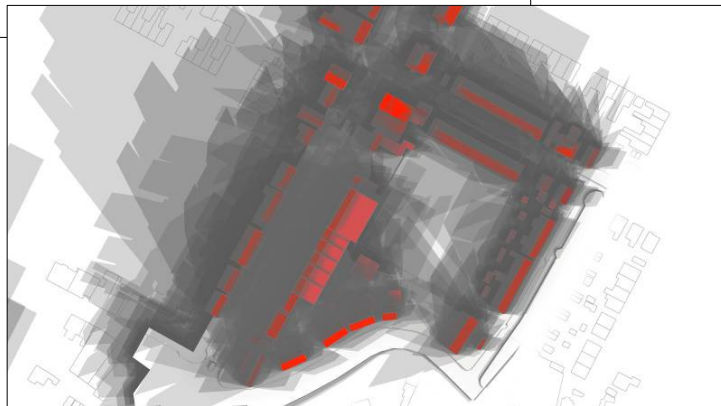
Het terrein ligt grotendeels braak en biedt kansen voor ontwikkeling. In het gebied zijn een aantal bouwwerken aanwezig.



Gestart is met een stedenbouwkundige analyse van de huidige situatie en het maken van bezonningsdiagrammen.



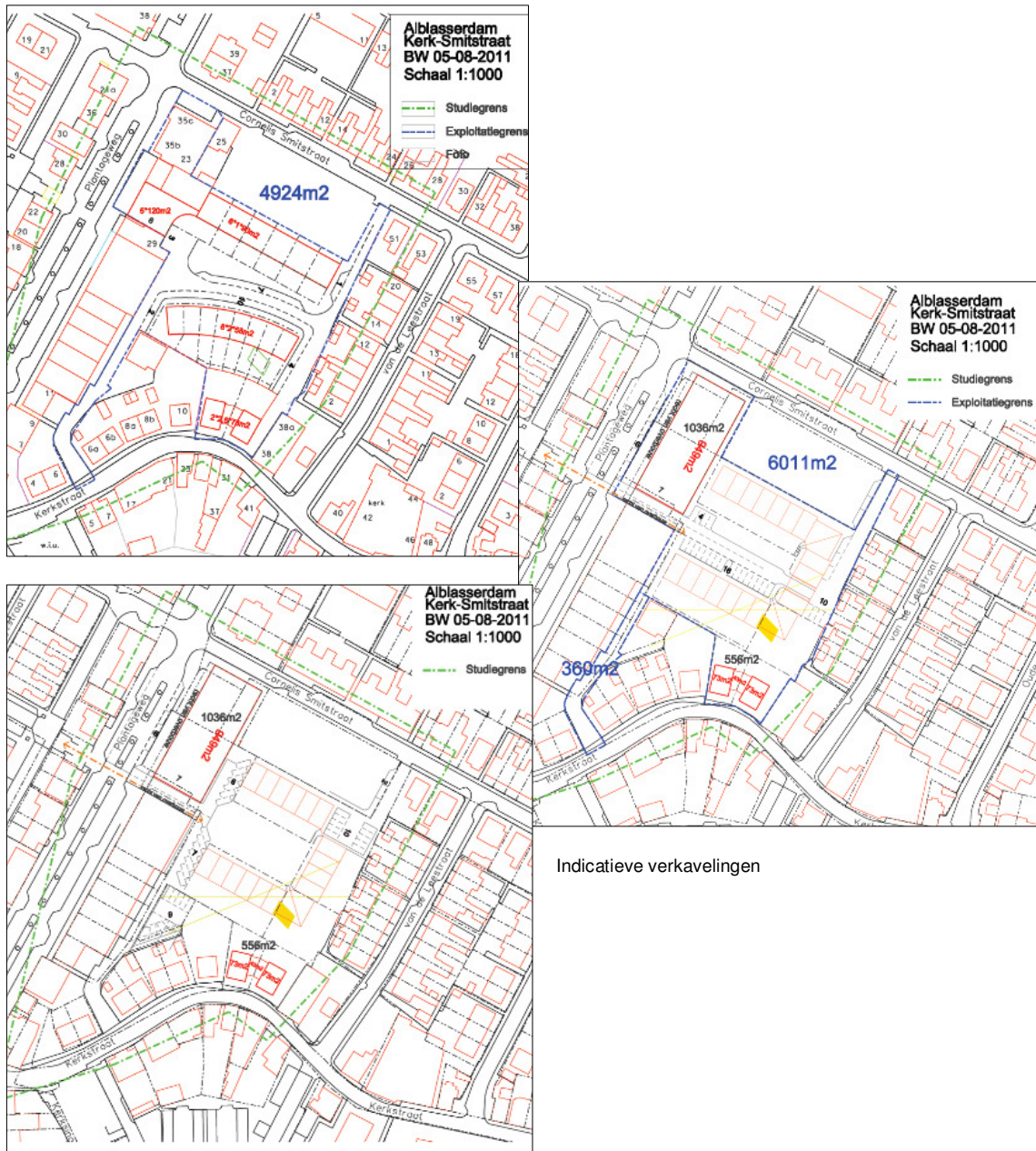
Stedenbouwkundige analyse



Bezinning, totaalbeeld

Vervolgens zijn er, **uitgaande van een woningbouwfunctie** op de locatie, mogelijke verkavelingen opgesteld. Deze hebben een indicatief karakter. De verkavelingen dienen enerzijds om de mogelijkheden te verkennen en randvoorwaarden te formuleren. Anderzijds kunnen de verkavelingen worden gebruikt om ruwe exploitatieberekeningen te maken (geen onderdeel van dit memo).

Er zijn twee modellen te onderscheiden. Het ene model een herontwikkeling van sec het Bochanenterein met het terrein van de gemeentewerf/ATO. Het andere model betreft ook de wand van de Plantageweg bij het gebied om te bezien wat dat betekent voor de stedenbouwkundige invulling van het achterliggende gebied.



Uit de stedenbouwkundige analyse en invuloefeningen zijn vervolgens de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling geformuleerd:

Randen locatie (Kerkstraat en Plantageweg)

- Helen van de rooilijn aan de Kerkstraat door middel van twee tot maximaal drie grondgebonden woningen passend in het straatbeeld;
- Helen van de rooilijn aan de Plantageweg door middel van hogere elementen (appartementen, woon-zorg, aflopend van 5 naar 3 bouwlagen) die enerzijds aansluiten op het bestaande hoge winkelcomplex en anderzijds op de laagbouw langs de Corn. Smitstraat en de tweekappers langs de Plantageweg;

- Aandacht voor de hoge wand/achterzijde van het bestaande winkelcomplex aan de Plantageweg bijvoorbeeld door middel van het aanbrengen van een verticale tuin;
- Aandacht voor de achterzijde-situatie woningen vd Leestraat bijvoorbeeld door middel van het aanbrengen van een muurschildering.

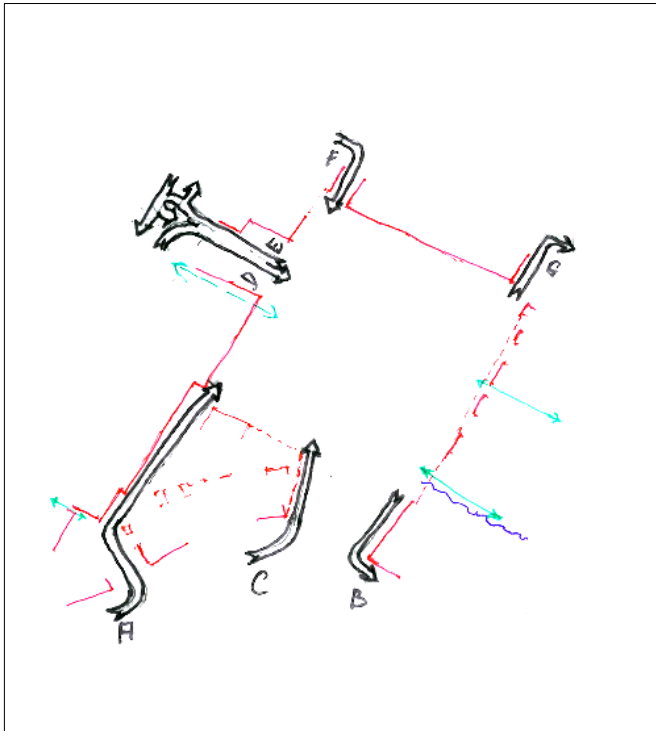
Binnengebied (vml. Garage en terrein ATO/Gemeentewerf)

- Hofje met grondgebonden woningen (2 en 3 bouwlagen);
- Hoofdoriëntatie/ontsluiting op Plantageweg;
- Woonkwaliteit.

Verkeer

De ontsluitingstructuur en inrichting van de wijk is niet berekend op het huidige verkeersaanbod. De smalle wegen en hoge parkeervraag veronderstellen dat een eigen entree en parkeren op eigen terrein als uitgangspunt voor het ontwerp dienen.

De locatie is het beste te ontsluiten via een eigen entree aan de Plantageweg (ontsluiting D / E) simpelweg omdat de mogelijkheden daar het grootst zijn. Wel zijn er mogelijkheden voor het toevoegen van secundaire ontsluitingen van het gebied via de Cornelis Smitstraat (ontsluiting C) en de Kerkstraat (ontsluiting B)



Ontsluitingsmogelijkheden locatie

Langzaam verkeer kan via verschillende wegen de locatie bereiken.

Twee aandachtspunten:

- Het is wenselijk om te onderzoeken om het perceel Plantageweg 29 bij het plangebied te betrekken. Daar ligt een kans om een directe looproute te creëren tussen de locatie en het Makado via de trappen langs de Plantageweg (tussen de panden Plantageweg 22 en Plantageweg 28) en tevens een zichtlijn te introduceren;

- Indien openbare parkeerplaatsen in het plangebied worden betrokken (bijvoorbeeld de parkeerhavens Kerkstraat en Cornelis Smitstraat) dan dienen deze binnen het plangebied gecompenseerd te worden.

Luchtkwaliteit

Het komen tot een gezonder woon- en leefklimaat door het continu verbeteren van de luchtkwaliteit, waarbij tenminste wordt voldaan aan de geldende grenswaarden is uitgangspunt. Na 2015 geldt het *standstill* principe in woongebieden. In de bestaande situatie wordt niet voldaan aan de geldende grenswaarden op één van de aanvoerroutes naar de locatie namelijk op de Ruigenhil – Dam. De vraag is of ontwikkeling van deze locatie een positieve, negatieve of neutrale invloed heeft op het bestaande NSL knelpunt op de Ruigenhil – Dam. Een positieve invloed op de oplossing van het probleem is niet de verwachting

Voor de locatie zelf geldt het volgende. Voor het aspect lucht moet aangetoond worden dat de planontwikkeling een Niet In Betekende Mate (NIBM) project is. Wanneer de planinvulling duidelijk is kan dit worden afgeleid uit de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen”. In deze regeling is bepaald welke projecten op voorhand als NIBM kunnen worden beschouwd. Wanneer het niet uit de Regeling af te leiden is, moet een luchtonderzoek aantonen of een planontwikkeling NIBM is en of een grenswaarde overschreden wordt.

Bodem

Uit een door de Omgevingsdienst ZHZ uitgevoerde scan blijkt dat de gehele locatie niet als onverdacht kan worden beschouwd. Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd waar een bodemverontreiniging uit is gebleken. Er zijn ook al saneringen uitgevoerd of ingepland (terrein Bochanen). Aanvullend dossieronderzoek is noodzakelijk om een uitspraak te kunnen doen over de stand van zaken van al deze saneringen en noodzaak tot verdere acties.

De brand bij het garagebedrijf heeft mogelijk tot bodemverontreiniging (eventueel met asbest) geleid. Diverse delen van het te ontwikkelen gebied zijn daarnaast nog nooit onderzocht. Hierover kan ook geen uitspraak worden gedaan.

Geluid

Industrielawaai

De planlocatie ligt binnen de vastgestelde geluidzone “Aan de Noord”. Wanneer de planontwikkeling voorziet in woningen of andere voor geluid gevoelige bestemmingen zal een onderzoek naar het industrielawaai moeten worden uitgevoerd eventueel gevolgd door het vaststellen van hogere waarden.

Wegverkeerslawaa

De planlocatie ligt binnen de wettelijke onderzoekszone Wet geluidhinder van de Rijksweg (A 15). Wanneer de planontwikkeling ook voorziet in woningen of andere voor geluid gevoelige bestemmingen zal een onderzoek naar het wegverkeerslawaa moeten worden uitgevoerd eventueel gevolgd door het vaststellen van hogere waarden.

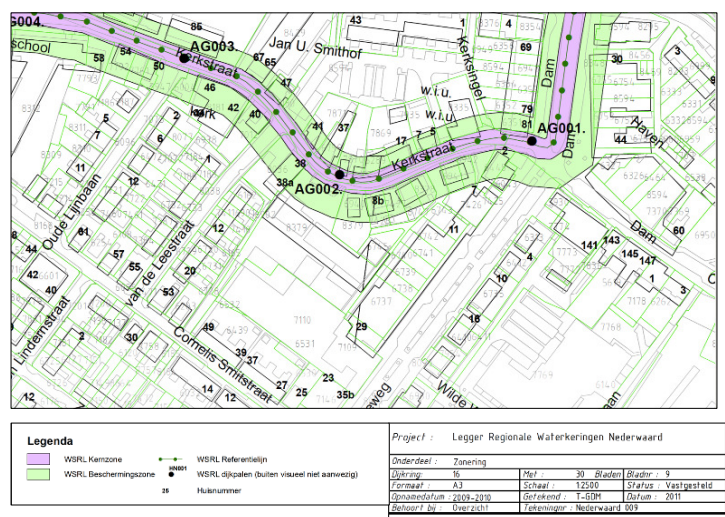
Gezien de afstand tot de Rijksweg kan mogelijk volstaan worden met een indicatief geluidonderzoek waarbij geluidcontouren berekend worden. Mocht uit het indicatieve onderzoek blijken dat de eventuele nieuwbouwwoningen niet liggen binnen de zone van de voorkeursgrenswaarde zal er alsnog een gedetailleerd geluidonderzoek uitgevoerd moeten worden (geluidbelasting berekenen op de gevel van de woningen).

Zover de Omgevingsdienst kan nagaan, zijn de wegen rondom de planlocatie 30-km wegen (Plantageweg, Cornelis Smitstraat, Kerkstraat en van de Leestraat). Vanuit de Wgh is er dan geen verplichting om vanwege deze wegen een onderzoek wegverkeerslawaa uit te voeren. Vanwege een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd om voor deze wegen evenwel een onderzoek wegverkeerslawaa uit te laten voeren.

Waterhuishouding

Een deel van de locatie is gelegen binnen de invloedssfeer van een regionale waterkering. Werkzaamheden die hierbinnen plaatsvinden dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

Bij verdere planvorming zal het Waterschap in het kader van de watertoets betrokken moeten worden. De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Maar ook als bijvoorbeeld een particulier of ondernemer een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, komt de watertoets aan de orde. Uit een eerste check (www.dewatertoets.nl) volgt dat voor een deel van het plangebied de “normale” procedure aan de orde is: op basis van een nota van uitgangspunten kan vooroverleg met het Waterschap worden opgestart.



Archeologie en cultuurhistorie

Het gebied heeft een dubbelbestemming Waarde – archeologie. Daardoor geldt er een onderzoeksplicht voor bouwwerken > 100 m² en/of een diepte van meer dan 30 cm. Bovendien geldt er een aanlegvergunningstelsel. Archeologisch onderzoek is bij herontwikkeling van de locatie dan ook nodig.

De Monumentencommissie heeft in augustus 2011 in een overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente uitgesproken dat een heldere hofjesstructuur (carrévorm) die zich qua ontwerp, architectuur en sfeer onderscheidt van de omringende bebouwing de voorkeur heeft. De hoofdingang van het gebiedje zou via een accent aan de Plantageweg moeten liggen.

Ecologie

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van een bestemmingsplan beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing

voor de activiteiten in het plan. In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte.

Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is in veel gevallen een vrijstelling van de

verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet van toepassing. Bij de vrijstellingsregeling zijn twee criteria belangrijk: de zeldzaamheid van de aangetroffen soort en de ingrijpendheid van de werkzaamheden. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regelgeving. Als er geen beschermde soorten in het plangebied zijn is de Flora- en Faunawet niet van toepassing. Dat zal moeten worden onderzocht.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000 gebied; de habitatrichtlijn is derhalve niet van toepassing.

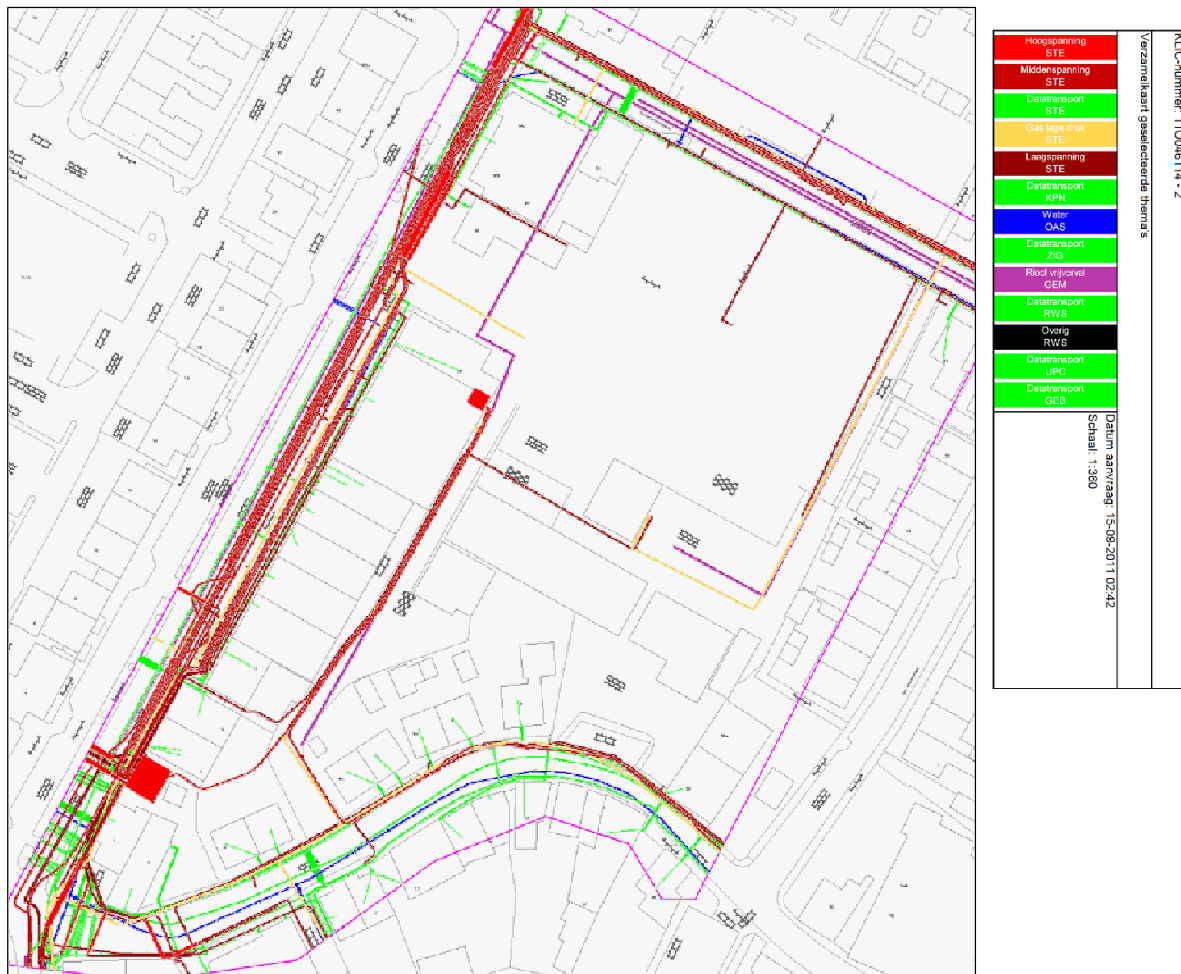
Het toevoegen van (openbaar) groen in het plangebied is zeer gewenst. Niet alleen kan daarmee de woonkwaliteit positief worden beïnvloed, het biedt ook mogelijkheden de huidige negatieve ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Externe veiligheid

In de omgeving van de planlocatie zijn zover bekend geen relevante risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid behoeft daarmee geen specifieke aandacht.

Civiele aspecten

In het gebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. De riolering die achterlangs het blok aan de Plantageweg loopt is aan vervanging toe.



Kabels en leidingen

Financieel

Naast directe kosten (plankosten, kosten voor het verleggen van kabels en leidingen, kosten voor bouw –en woonrijpmaken en dergelijke) zijn er kosten die samenhangen met de inbreng van (gemeentelijke gronden). Deze kosten moeten ingebracht worden conform de nieuwe Wro.

Kosten	hoeveelh.	eenh.	eenh.pr.	bedrag
Grondkosten				
Plankosten incl. onderzoeken				
Aanpassen kabels en leidingen		post		
Aanpassen riolering		m		
Saneringsmaatregelen				
Opruimen terrein / slopen		m ²		
Parkeren		m ²		
Verplaatsen lichtmasten		st		
Herstelkosten omgeving				
Bestemmingsplan	1	post		
Planschade				
onvoorzien en afronding	15%	%		
Totaal kosten				

Overzicht kosten openbaar gebied

Indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst), moeten de kosten verhaald worden via een exploitatieplan conform de nieuwe Wro. Risico's zijn mogelijke planschade, vertraging door weerstand in de buurt met hierdoor extra plankosten en maatregelen voortvloeiende uit de onderzoeken.

Financiële spelregels PALT

De PALT-afspraken 2010-2020 bevatten ook financiële spelregels. Deze staan in hoofdstuk 15 die als bijlage aan dit stuk is toegevoegd.

Ruimtelijke randvoorwaarden

In de bijlagen zijn een aantal figuren opgenomen die de samen de ruimtelijke randvoorwaarden aangeven. Het gaat om:

Rooilijnen

Kerkstraat: helen rooilijn

Plantageweg: helen rooilijn

Bouwlagen

Binnengebied: 2 bouwlagen

Binnengebied: 3 bouwlagen

Kerkstraat: 3 bouwlagen aan dijkzijde

Plantageweg: 5 bouwlagen aansluitend op bestaande winkelcomplex

Plantageweg: 3 bouwlagen hoek Plantageweg-Cornelis Smitstraat

Verkeer en ontsluiting

Hoofdontsluiting via Plantageweg / poortgebouw (breedte 5.00 meter, hoogte 4.20 meter);

Parkeren binnen exploitatiegebied waarbij parkeren openbaar karakter heeft en houdt;

Geen stijging parkeerdruk in omgeving.

Weghalen parkeerplaatsen betekent compenseren parkeerplaatsen binnen plangebied.

Woningtypologie

Binnengebied: grondgebonden woningen in carrévorm (hofje)

Kerkstraat: grondgebonden woningen

Plantageweg: appartementen

Stijl: 20er-30-er jaren architectuur in stijl van J.J.P. Oud en J. Wils

Als aandachtspunt gelden de wanden van het gebied. Dit zijn aandachtspunten en geen ruimtelijke randvoorwaarden.

Wanden

Zijde vd Leestraat: muurschilderingen

Zijde Plantageweg: verticale tuin

Status ruimtelijk kader

Het kader dat ontstaat, is (anders dan het college wellicht veronderstelt) niet aan te merken als structuurvisie. Een structuurvisie is een ruimtelijke visie voor de middellange termijn met daaraan een uitvoeringsprogramma (ook in financiële zin) gekoppeld. Dit in tegenstelling tot het kader voor onderhavig terrein dat vooral voor de korte termijn noodzakelijk is. Het ruimtelijke kader welke voortvloeit uit het locatieonderzoek zal vooral dienen als een stedenbouwkundige onderlegger voor de planprocedure die gelopen moet worden. De stedenbouwkundige onderlegger wordt daarmee de basis voor een juridische verankering.

Op basis van een nadere uitwerking en invulling zal een planologisch-juridische maar ook exploitatietechnische basis ontstaan in de vorm van een bestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Ruimtelijk kader

Rooilijnen

Bouwlagen

Verkeer en ontsluiting

Woningtypologie

Bijlage 2: Achtergrond tekeningen

Stedenbouwkundige analyse

Bezonning totaalbeeld

Indicatieve invuloefeningen

Aandachtspunt: wanden gebied

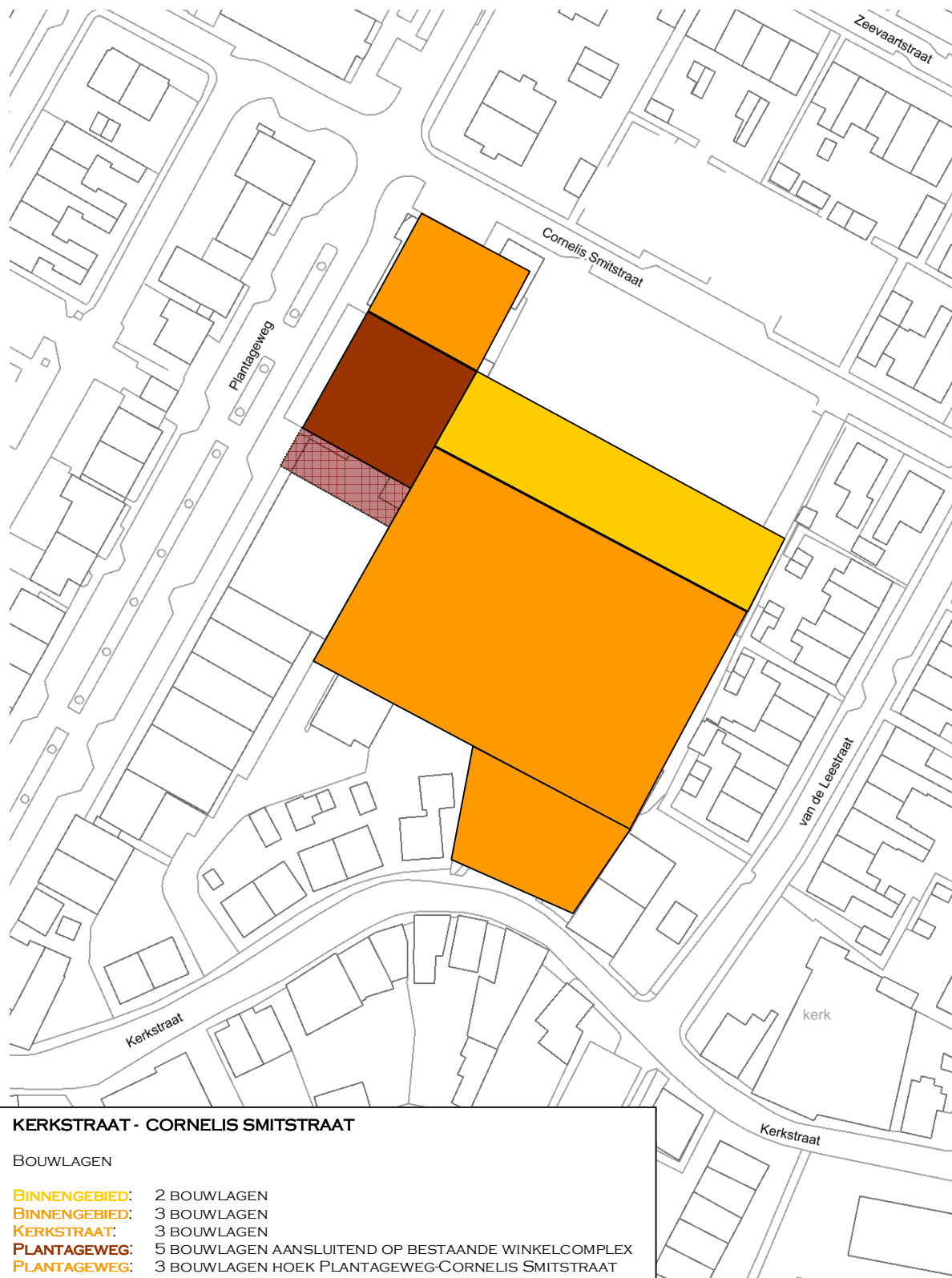
Bijlage 3: PALT

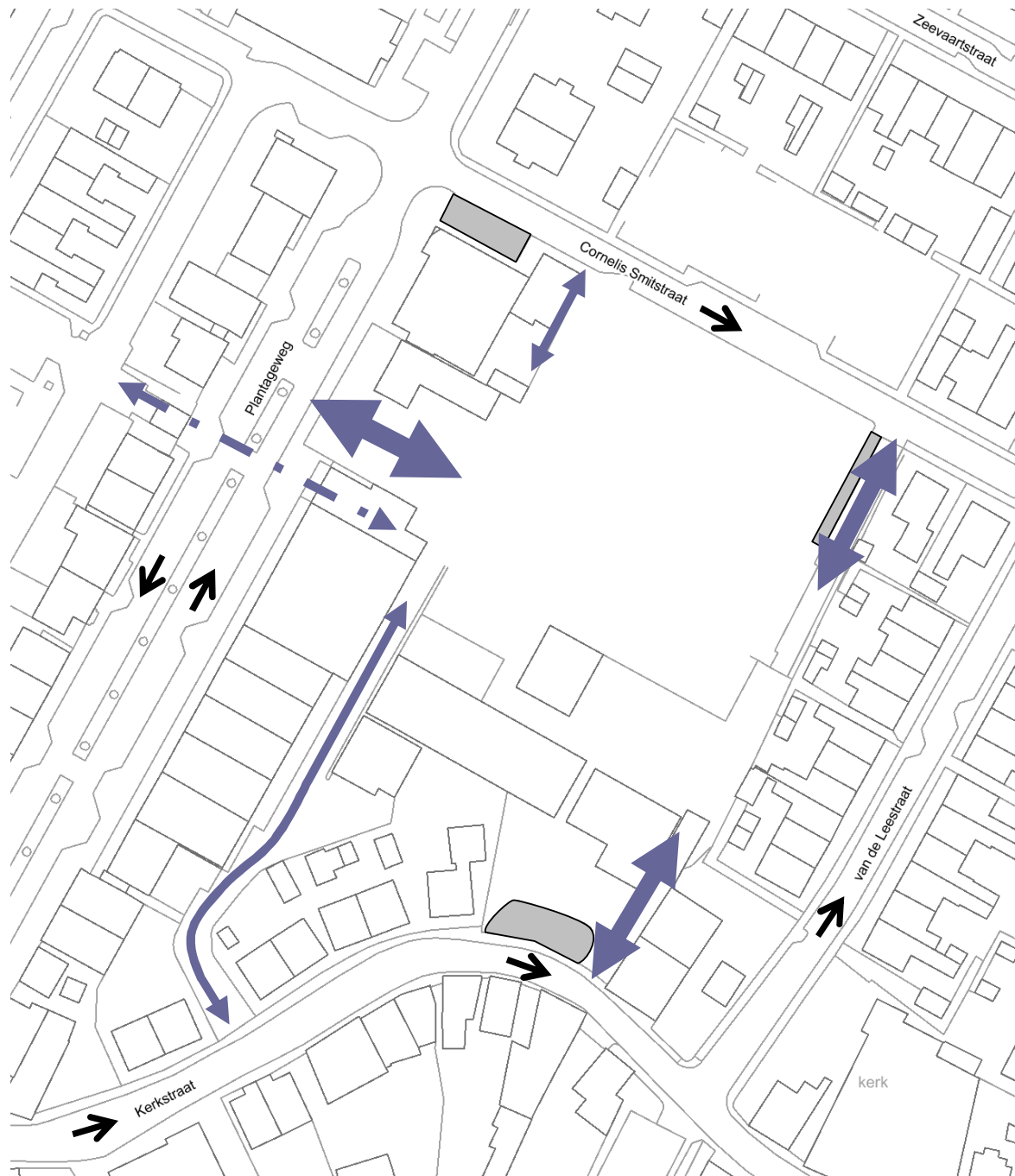
Financiële spelregels PALT (relevante artikelen)



Bijlage 1: Ruimtelijk kader

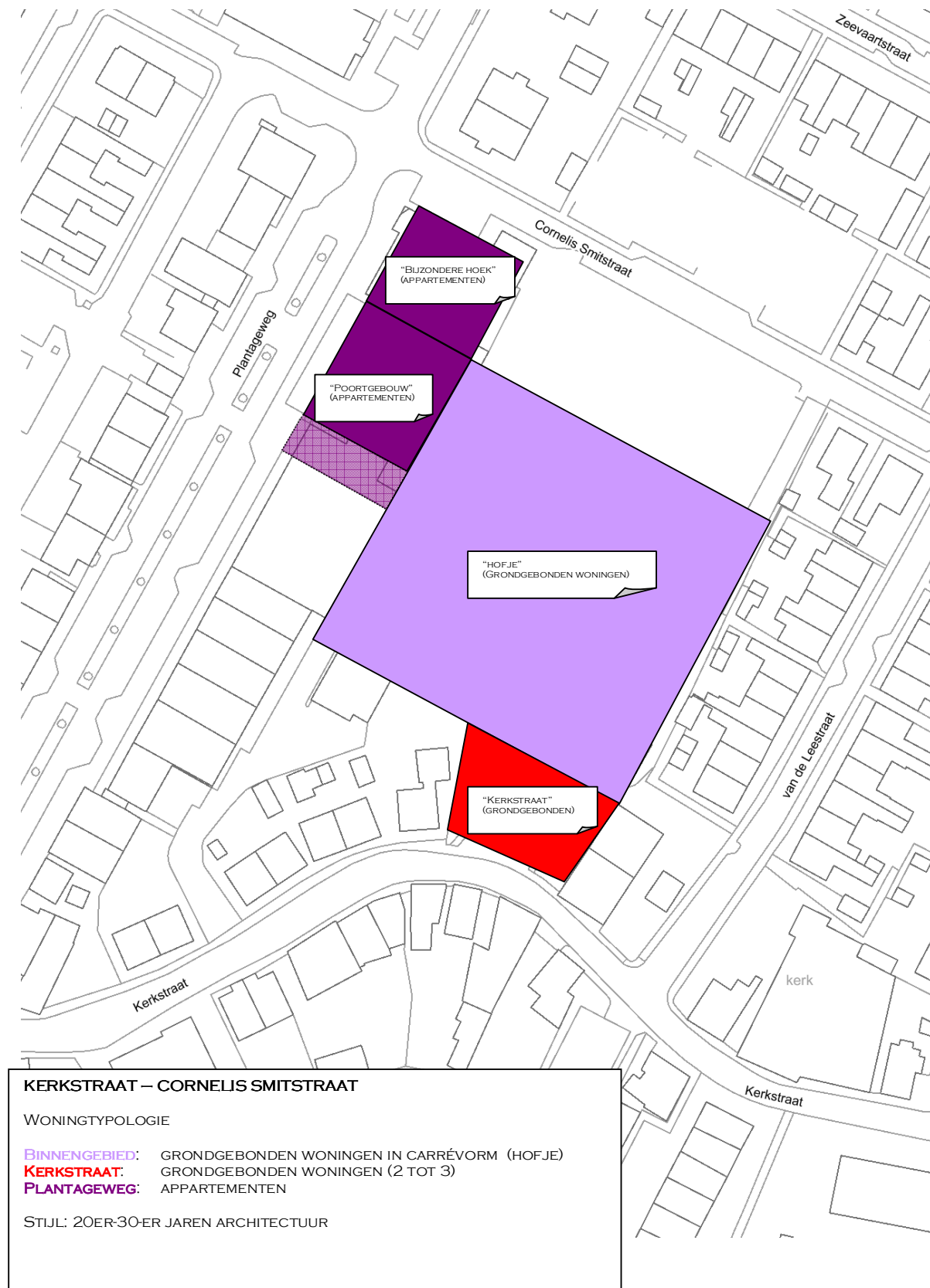
Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat



**KERKSTRAAT – CORNELIS SMITSTRAAT****UITGANGSPUNTEN VERKEER EN ONTSluitING**

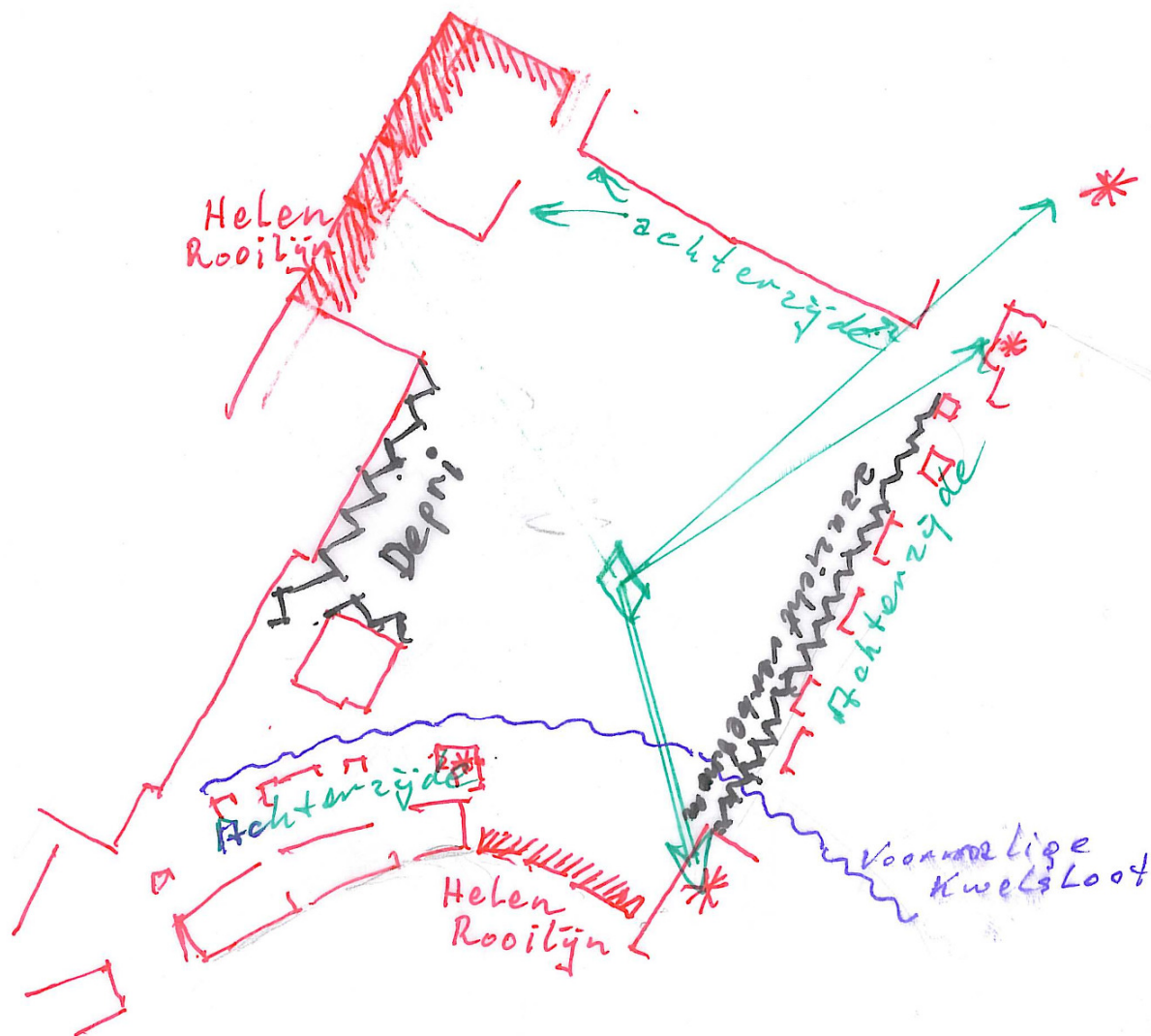
HOOFDONTSLUITING VIA PLANTAGEWEG / POORTGEBOUW (BREEDTE 5.00 METER, HOOGTE 4.20 METER);
PARKEREN BINNEN EXPLOITATIEGEBIED WAARBIJ PARKEREN OPENBAAR KARAKTER HEEFT EN HOUDT;
GEEN STIJGING PARKEERDRUK IN OMGEVING.

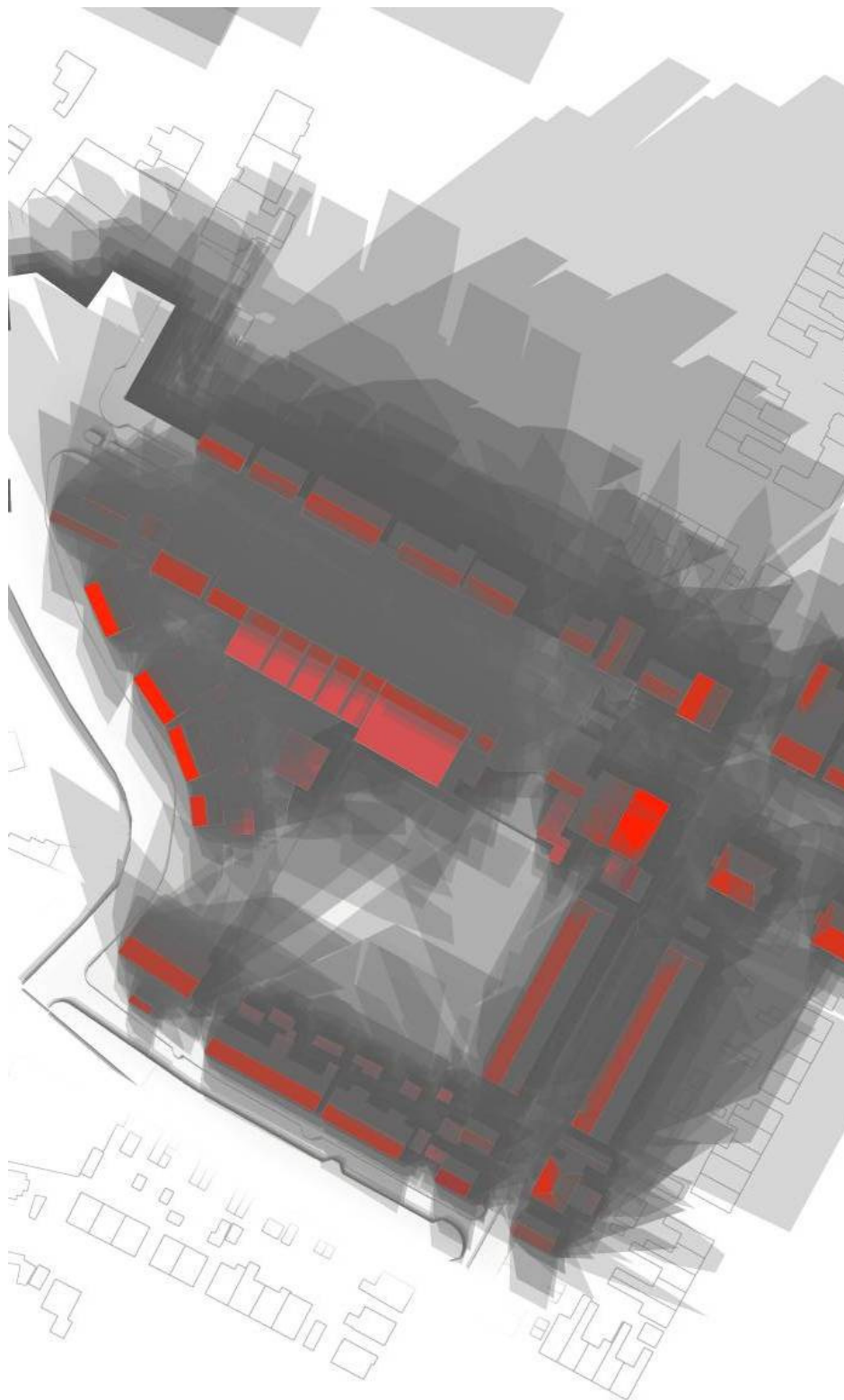
WEGHALEN PARKEERPLAATSEN BETEKENT COMPENSEREN PARKEERPLAATSEN BINNEN PLANGEBIED



Bijlage 1: Ruimtelijk kader

Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat





Bijlage 2: achtergrondtekeningen

Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat



Bezonnig tot 10° boven horizon

Waar zit je het beste in de zon?

Bezonnig tot 10gr. boven horizon.

Van 21 maart 17 uur tot 21 juni 19 uur



Waar zit je het beste in de zon?

Bijlage 2: achtergrondtekeningen

Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat



Passieve zonne-energie

Bezonning vanaf 10gr. boven horizon.

Van 21 maart 9 uur tot 21 december 10:45 uur

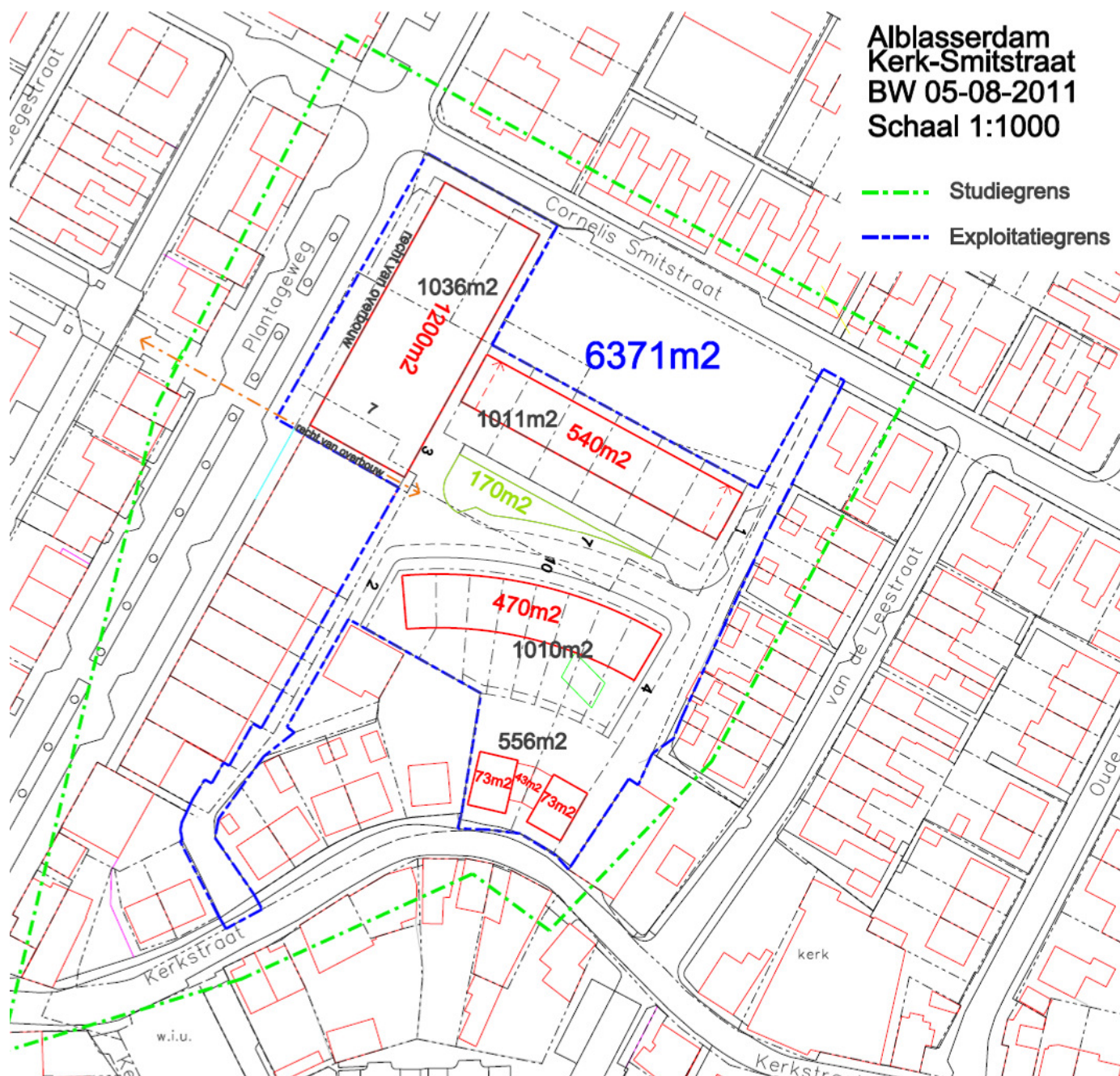


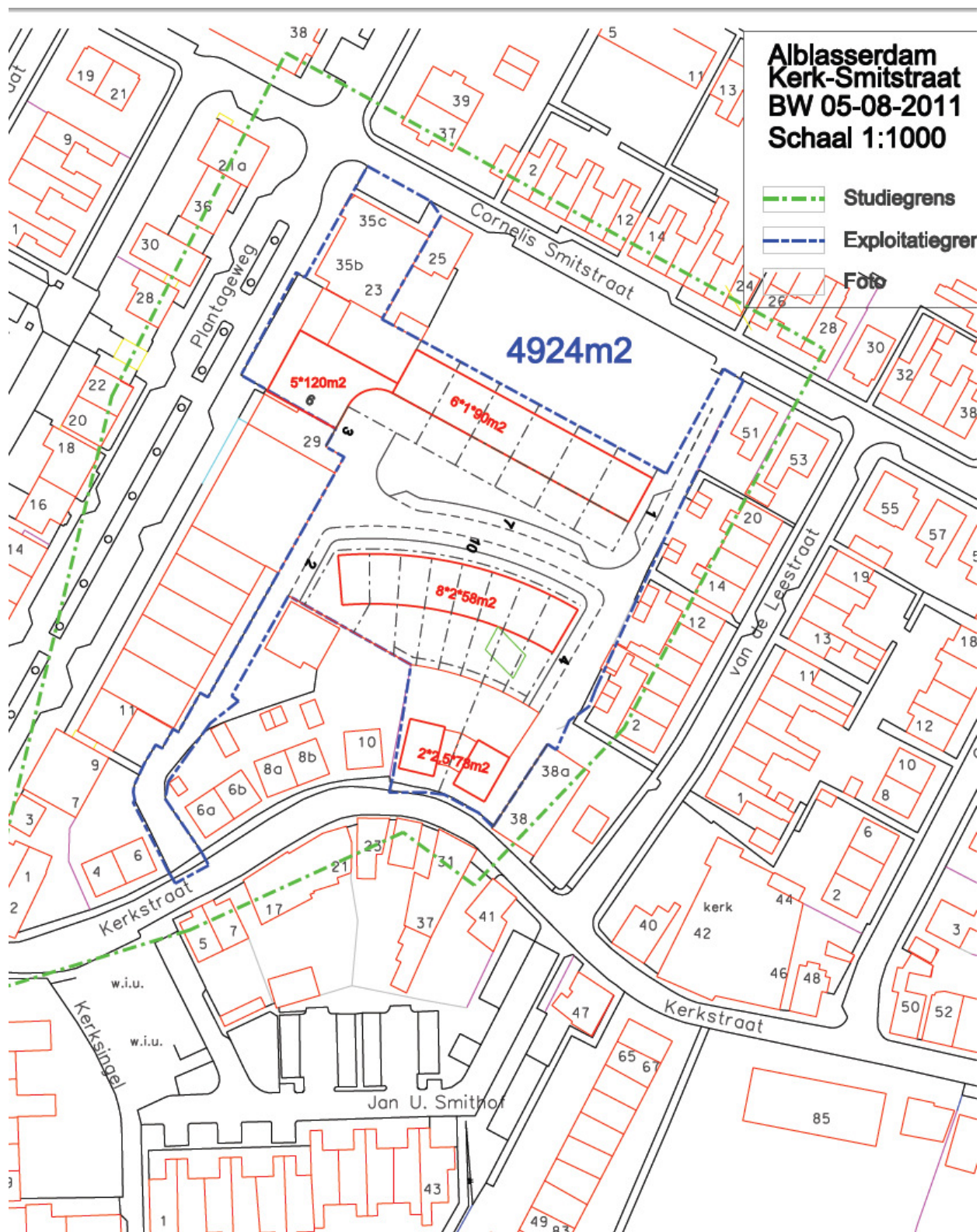
Passieve zonne-energie: gevels met
in mist g



Bijlage 2: achtergrondtekeningen

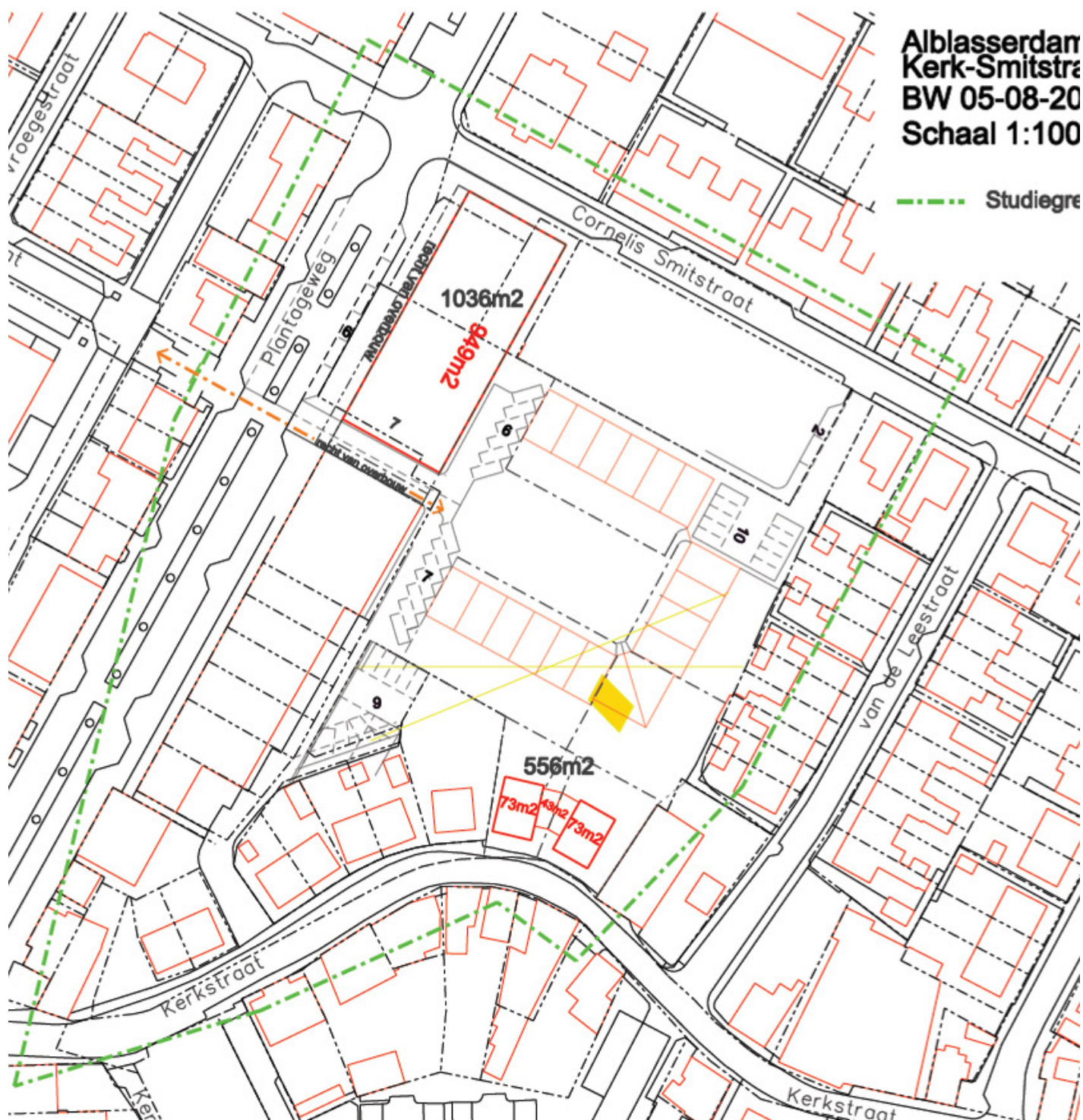
Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat





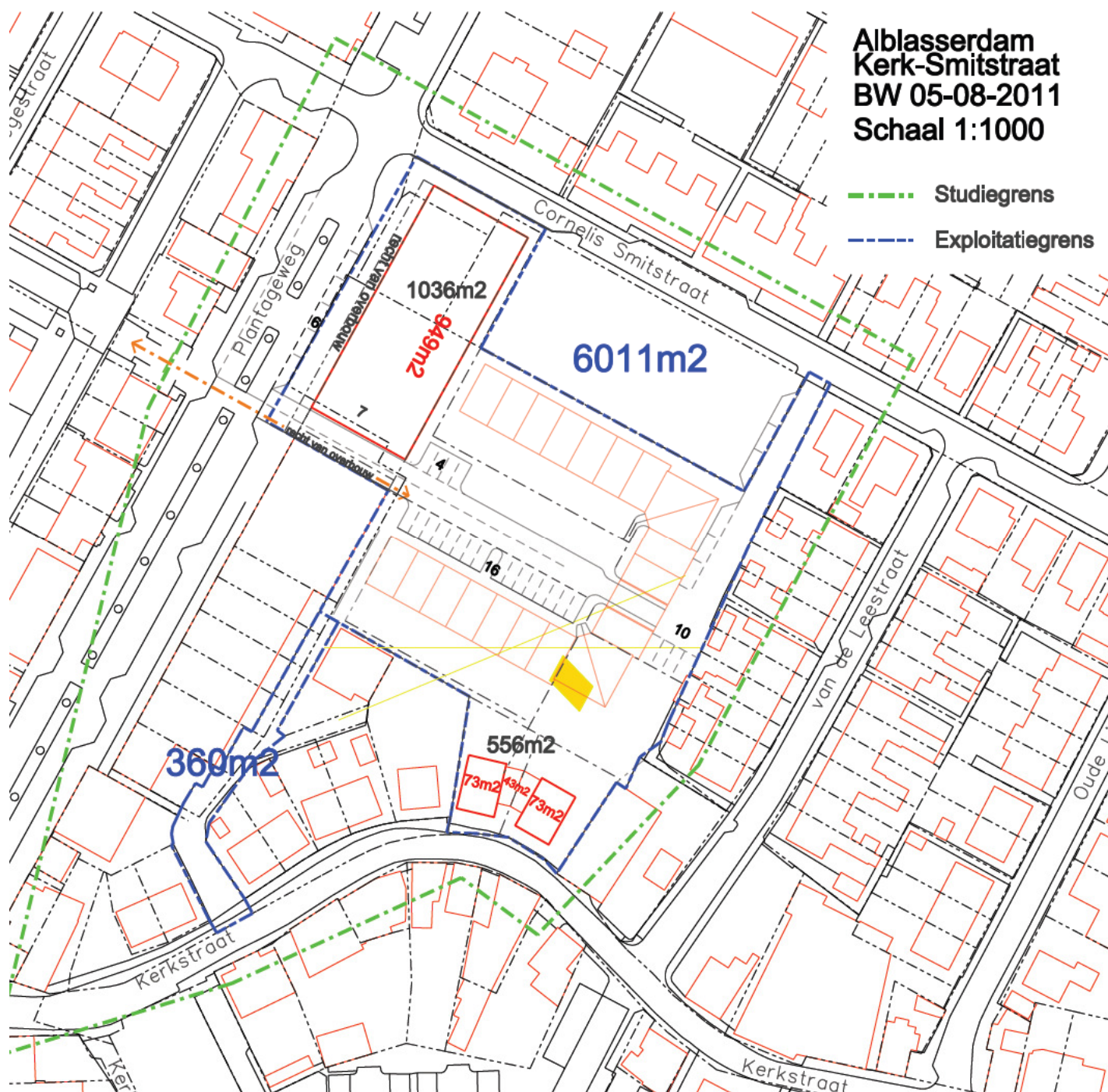
Bijlage 2: achtergrondtekeningen

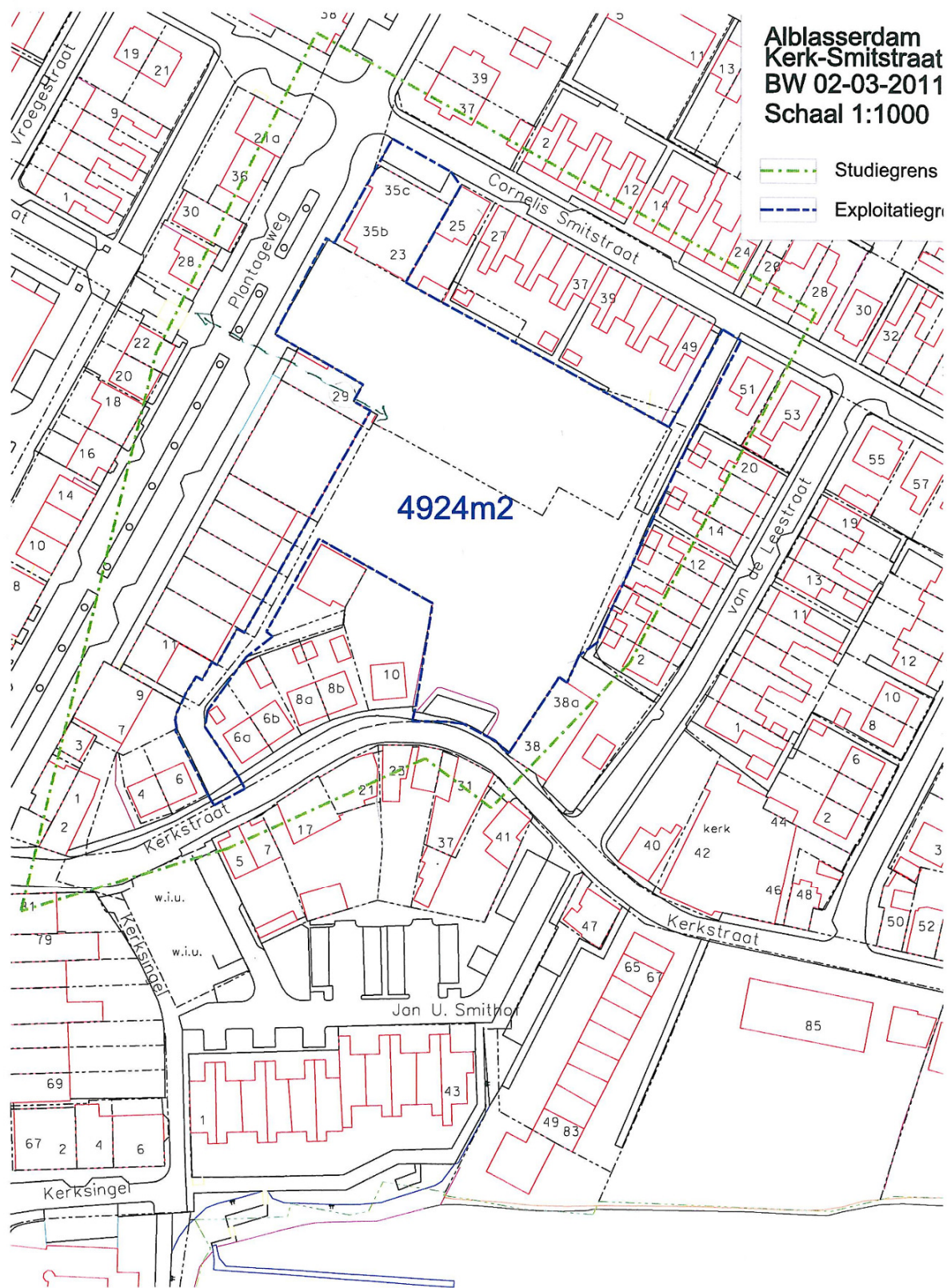
Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat



Bijlage 2: achtergrondtekeningen

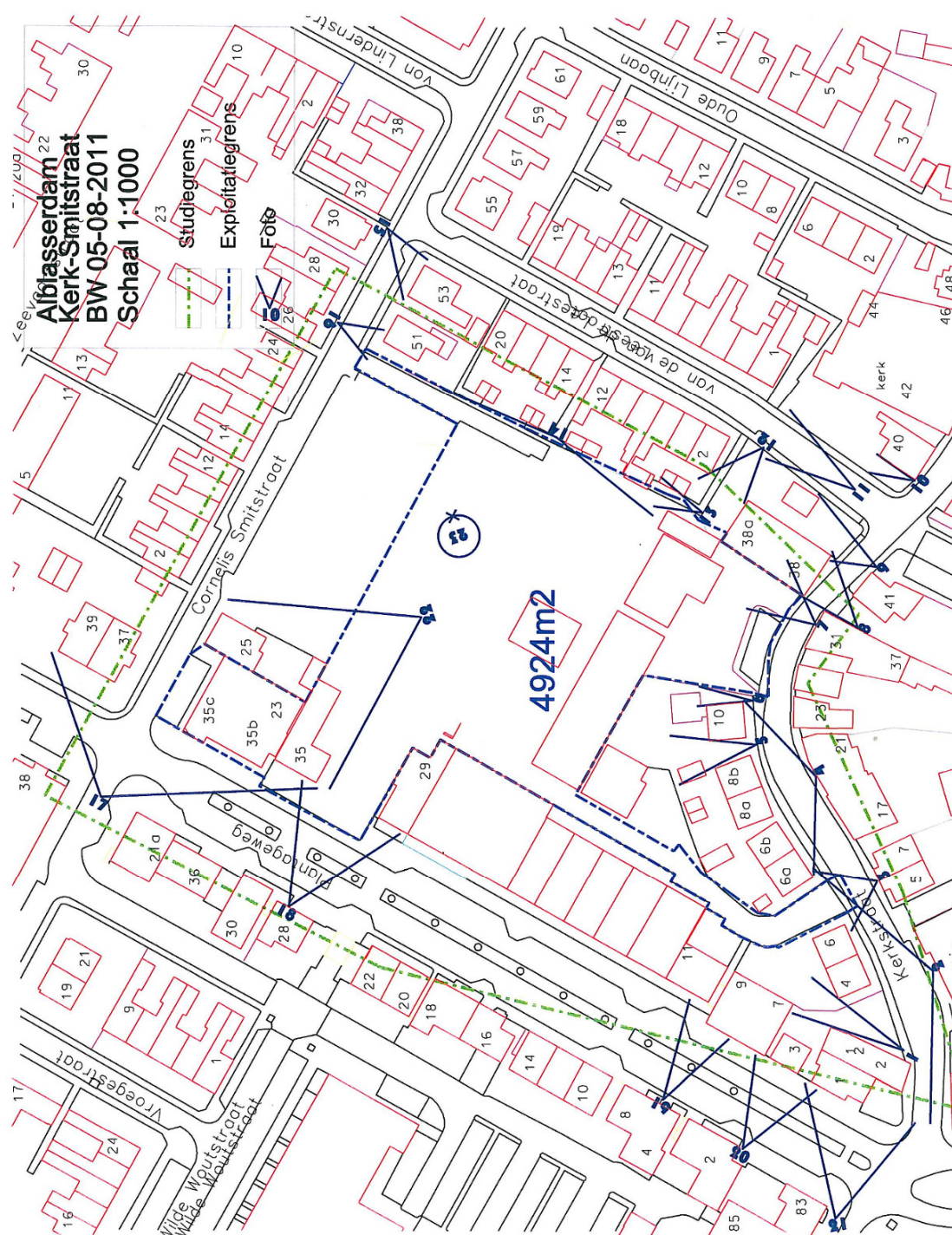
Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat





Bijlage 2: achtergrondtekeningen

Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat



Bijlage 2: achtergrondtekeningen

Behorend bij ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat – Cornelis Smitstraat



PALT DRECHTSTEDEN

Prestatie Afspraken Lange Termijn

2010-2020

13 december 2010

**Hoofdstuk 15 Financiële spelregels****Afspraken algemeen****15.1***Grondprijzen sociale sector***15.1.1**

Voor de regio Drechtsteden geldt één maximale grondprijs voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

15.1.2

De grondprijs voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen wordt voor het jaar 2010 op maximaal € 16.178,- per woning gesteld, inclusief BTW.

15.1.3

De grondprijs wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het percentage waarmee de grenzen genoemd in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag worden aangepast.

15.1.4

In de korte termijn afspraken wordt jaarlijks vastgelegd welk percentage bedoeld onder 15.1.3 voor het desbetreffende jaar van toepassing is en in welke grondprijs dit resulteert.

15.2

Bij het bepalen van de grondkosten voor gestapelde bouw (sociale huur en sociale koop) houden de gemeenten rekening met een stapelingsfactor van 0,9 voor twee woonlagen, 0,8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen geldt een lagere stapelingsfactor, lokaal af te spreken.

15.3

Partijen kunnen bij sociale huurwoningen per locatie de hoogte van de grondprijs in relatie brengen tot de hoogte van de aanvangshuur. Met dien verstande dat de te berekenen grondprijs de voor het desbetreffende jaar in de korte termijn afspraken vastgelegde grondprijs niet te boven mag gaan.

Afspraken verdeling kosten**15.4***Gebiedscontract***15.4.1**

Partijen maken per herstructureringsgebied afspraken over fysieke maatregelen en sociale investeringen. De benodigde maatregelen en investeringen – en daarmee de te maken afspraken – kunnen per gebied verschillen. Partijen leggen de afspraken vast in een gebiedscontract. Voor de 4 wijken van Dordrecht-West worden verschillende gebiedscontracten opgesteld.

15.4.2

Het 'Afsprakenkader Herstructurering' dient als richtlijn voor de in het gebiedscontract af te spreken kostenverdeling. Partijen beslissen samen welke onderwerpen worden opgenomen in het gebiedscontract.

15.4.3

In het gebiedscontract worden ten minste afspraken gemaakt over:

- Kostenverdeling
- Risicoverdeling
- Planschade
- Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen
- Archeologie
- Bestemmingsplanherzieningen.

15.4.4

In afwijking op het oorspronkelijke afsprakenkader als genoemd onder 15.4.2 wordt afgesproken dat de wijkontwikkelingsvisie in categorie 2 valt. Voor de wijk-ontwikkelingsvisie wordt in overleg tussen gemeenten en corporaties bepaald hoe de uitvoering en organisatie daarvan het beste geregeld kan worden.



15.5

Transparantie

Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de opgave en de verdeling van kosten en verantwoordelijkheden doen zij een beroep op solidariteit binnen de regio. In dat geval zoeken de convenantpartijen gezamenlijk naar een oplossing. Het initiatief hiertoe ligt bij de Stuurgroep PALT.

Toelichting

Grondprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Verdeling kosten bij herstructurering

De financiële spelregels met betrekking tot de verdeling van de kosten zijn om praktische redenen beperkt tot de herstructureringsgebieden.

Vanwege de grote verschillen tussen herstructureringsgebieden geven partijen de voorkeur aan het maken van gebiedsgerichte afspraken, die worden vastgelegd in een gebiedscontract. In het gebiedscontract worden alle afspraken met betrekking tot kostenverdeling vastgelegd. Zie ook hoofdstuk 8 Herstructurering en voorzieningen.

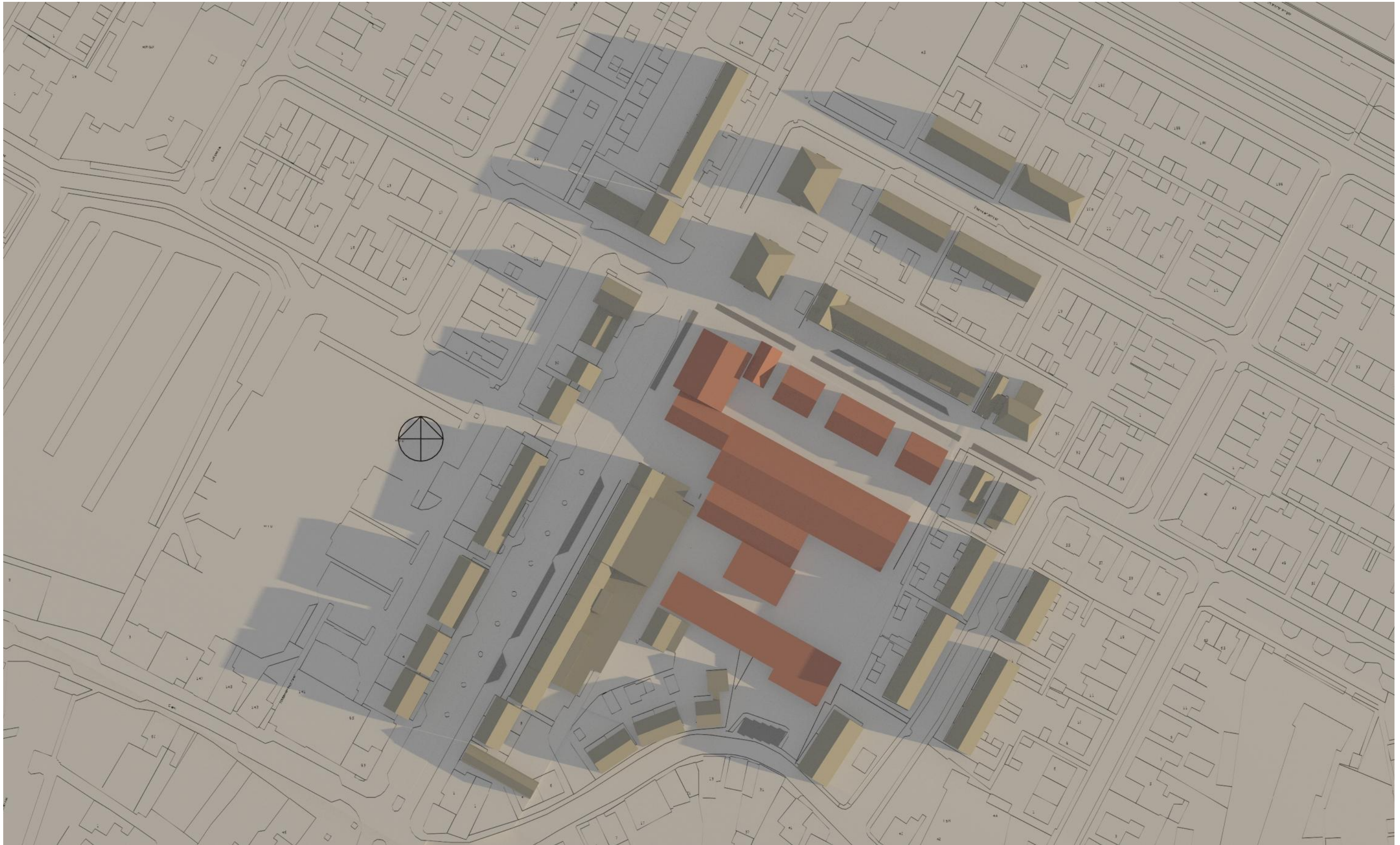
Doelstelling

Deze afspraken dragen op hoofdlijnen bij aan alle doelstellingen en kernstrategieën.

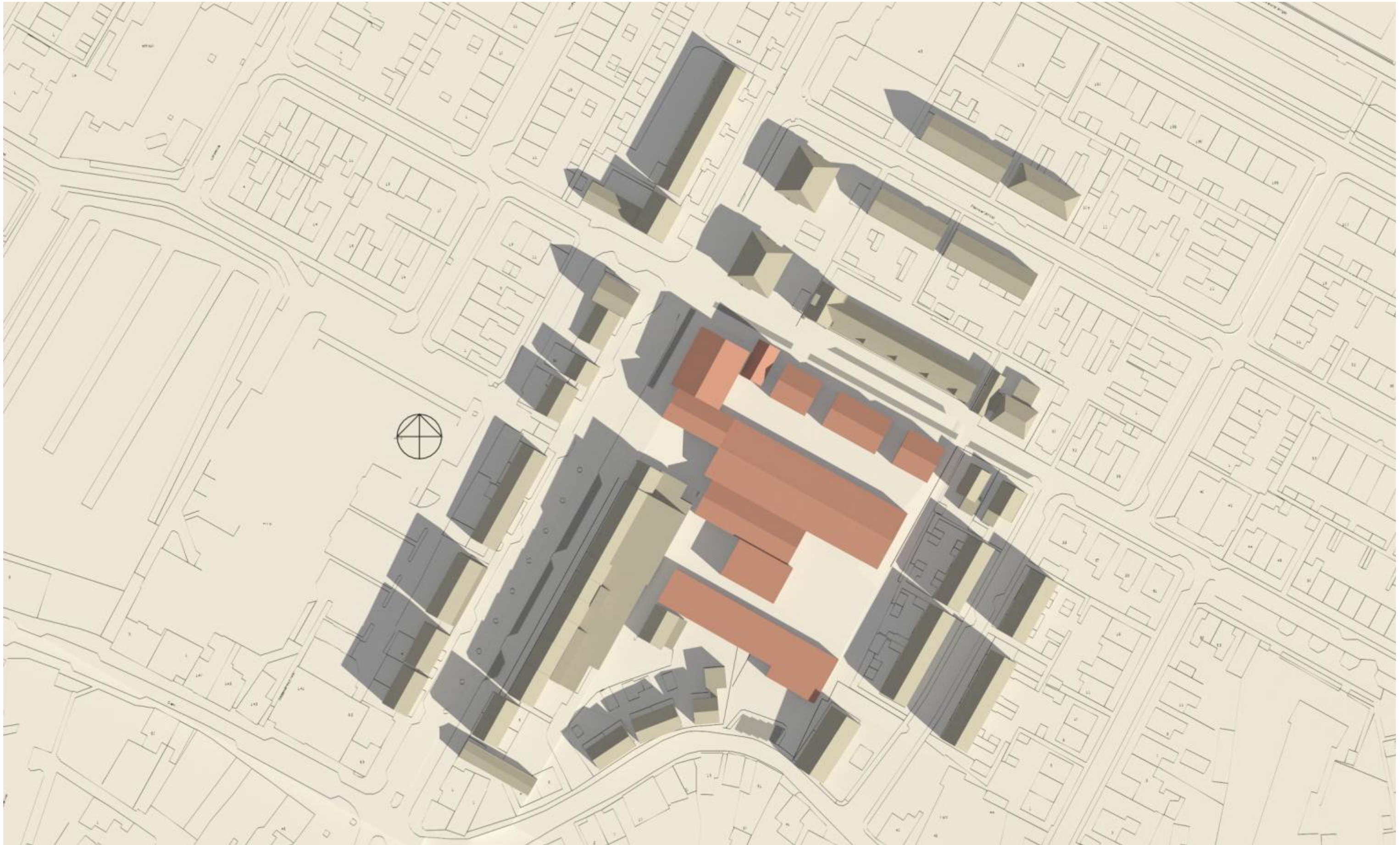
Bijlage 8

Bezonningsdiagrammen

21 maart 8.00 uur



21 maart 10.00 uur



21 maart 12.00 uur



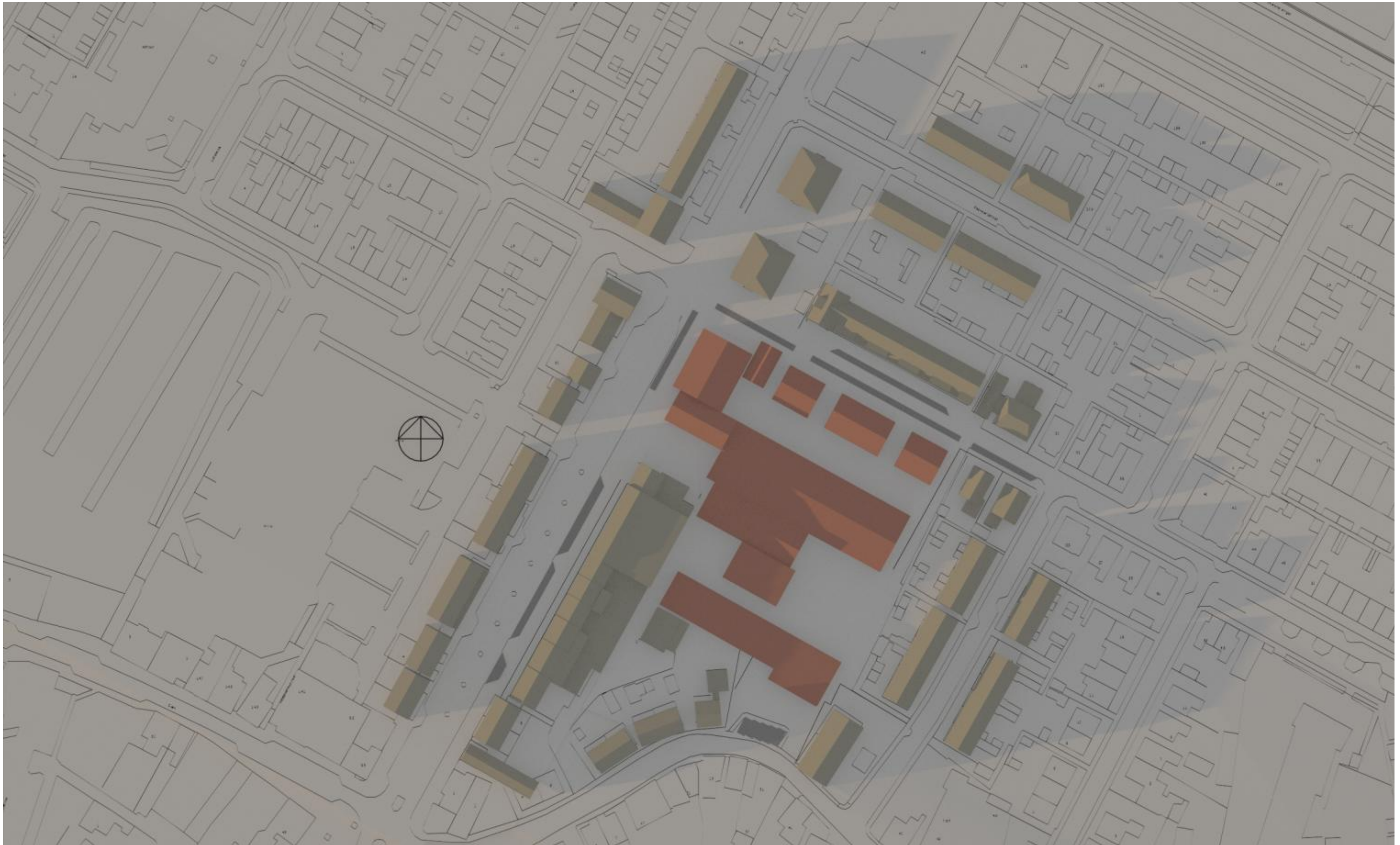
21 maart 14.00 uur



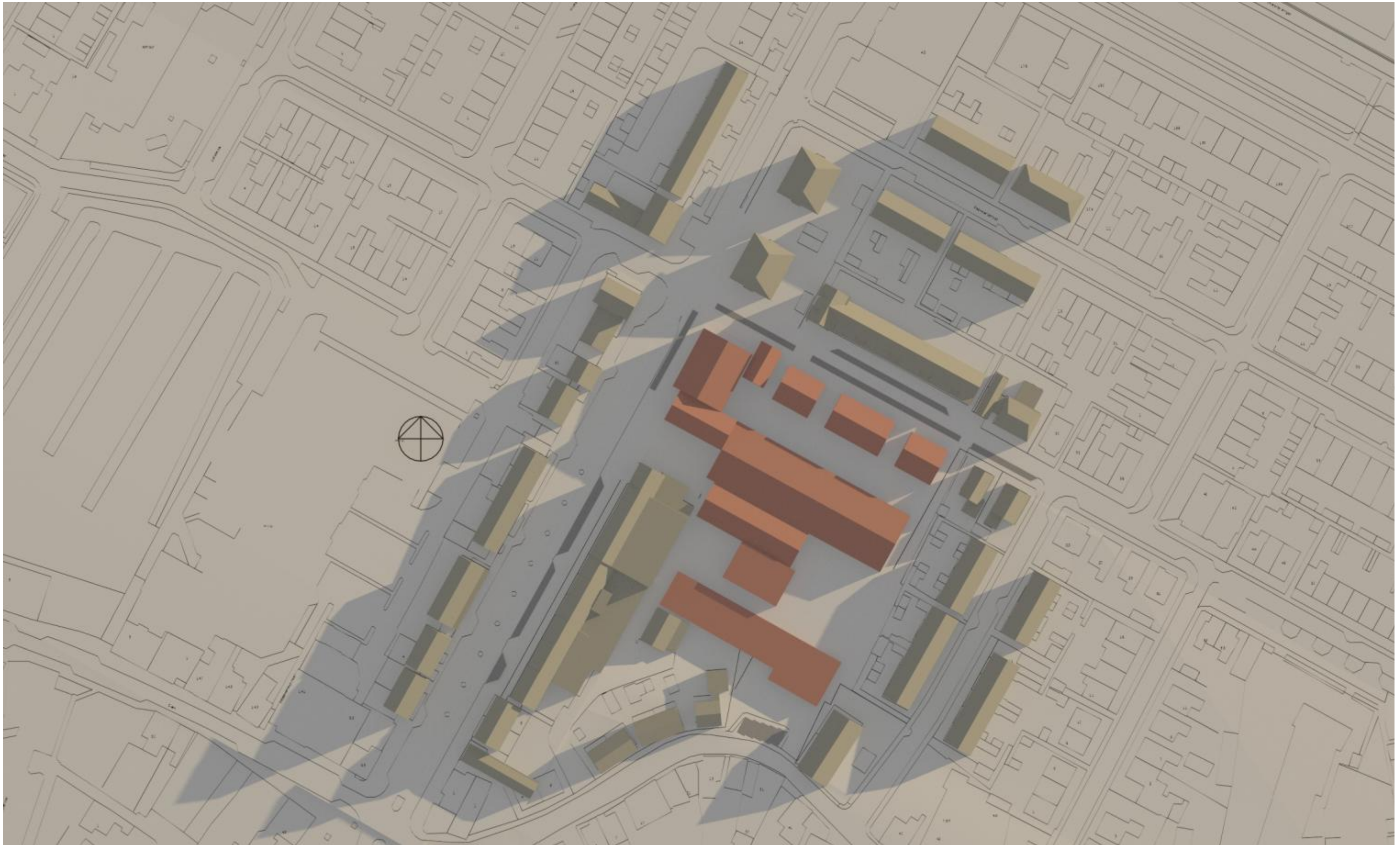
21 maart 16.00 uur



21 maart 18.00 uur



21 juni 7.00 uur

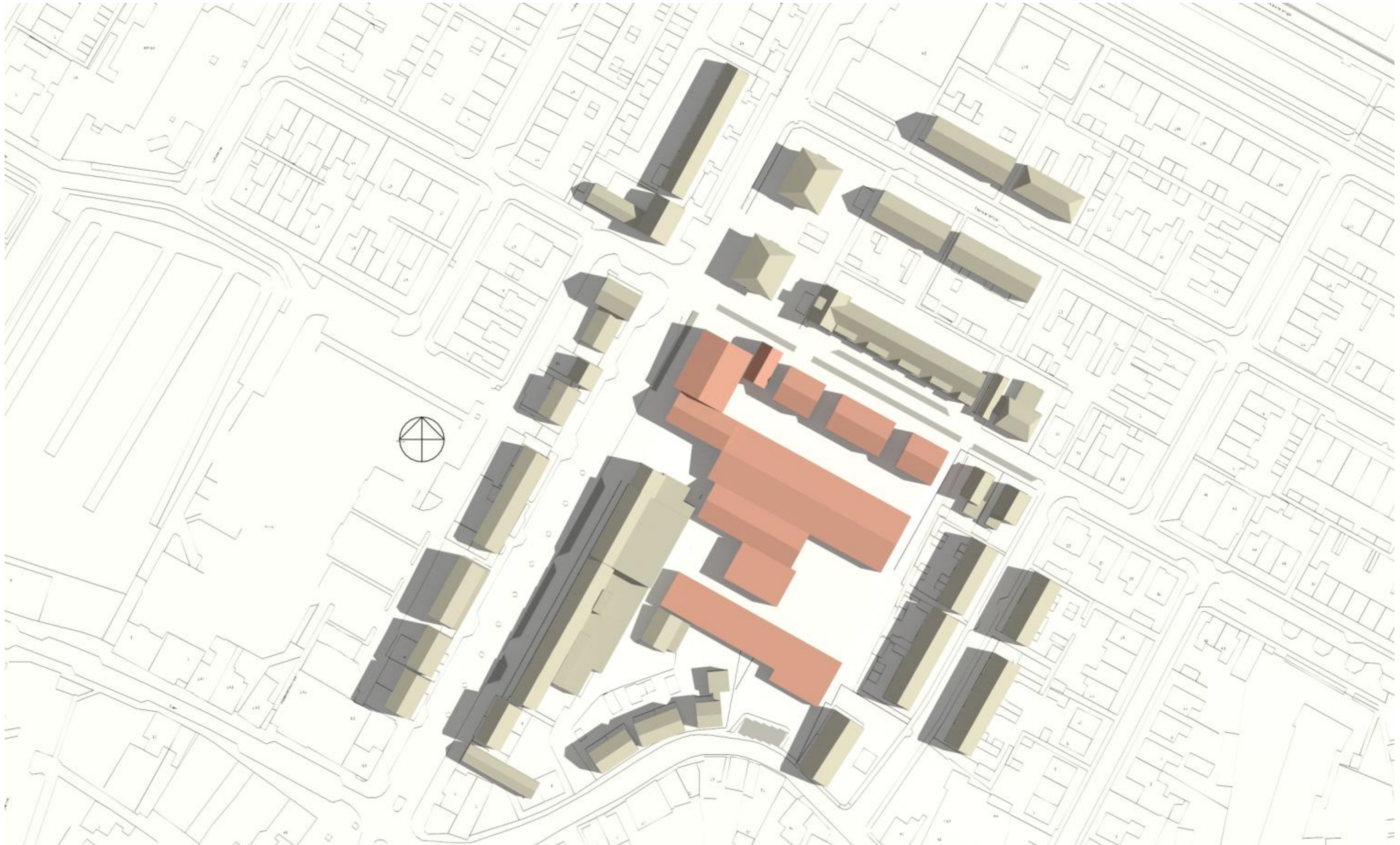


HERONTWIKKELING LOCATIE PLANTAGEWEG 35, ALBLASSERDAM
BEZONNINGSSTUDIE VIGEREND BESTEMMINGSPAN

datum : 11-12-2015
werknr : 2012-09

kolpa architecten

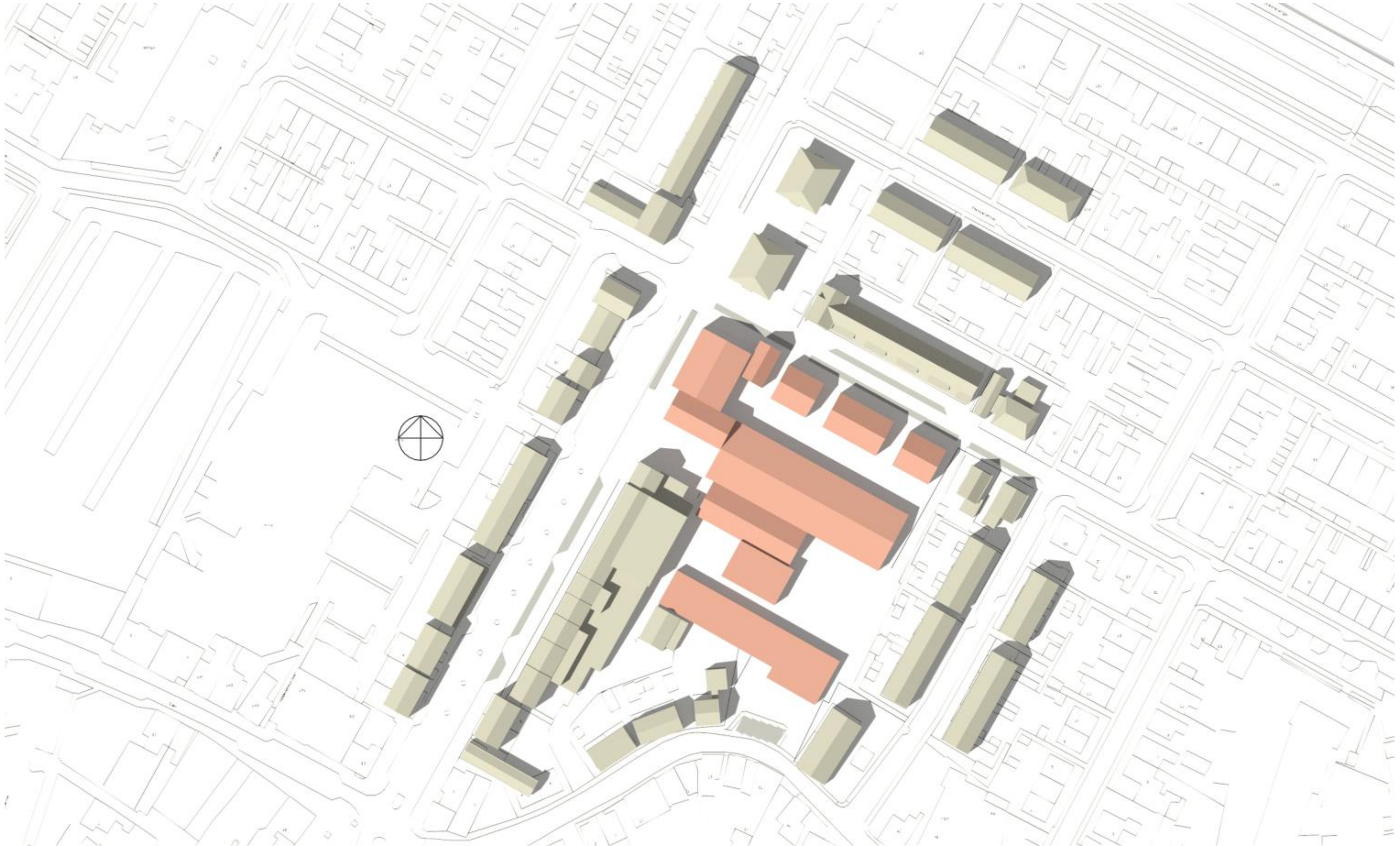
21 juni 10.00 uur



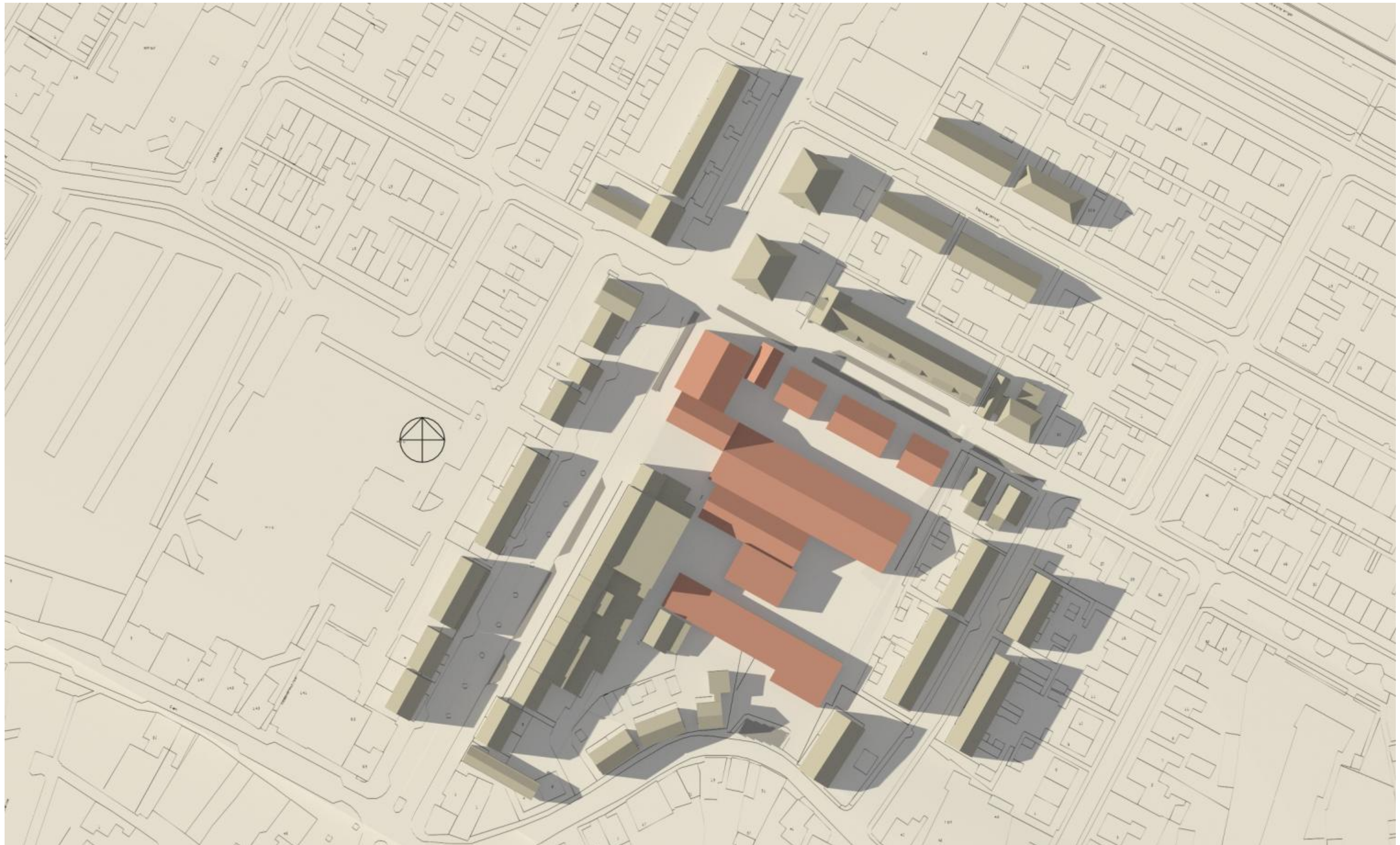
21 juni 13.00 uur



21 juni 16.00 uur



21 juni 19.00 uur

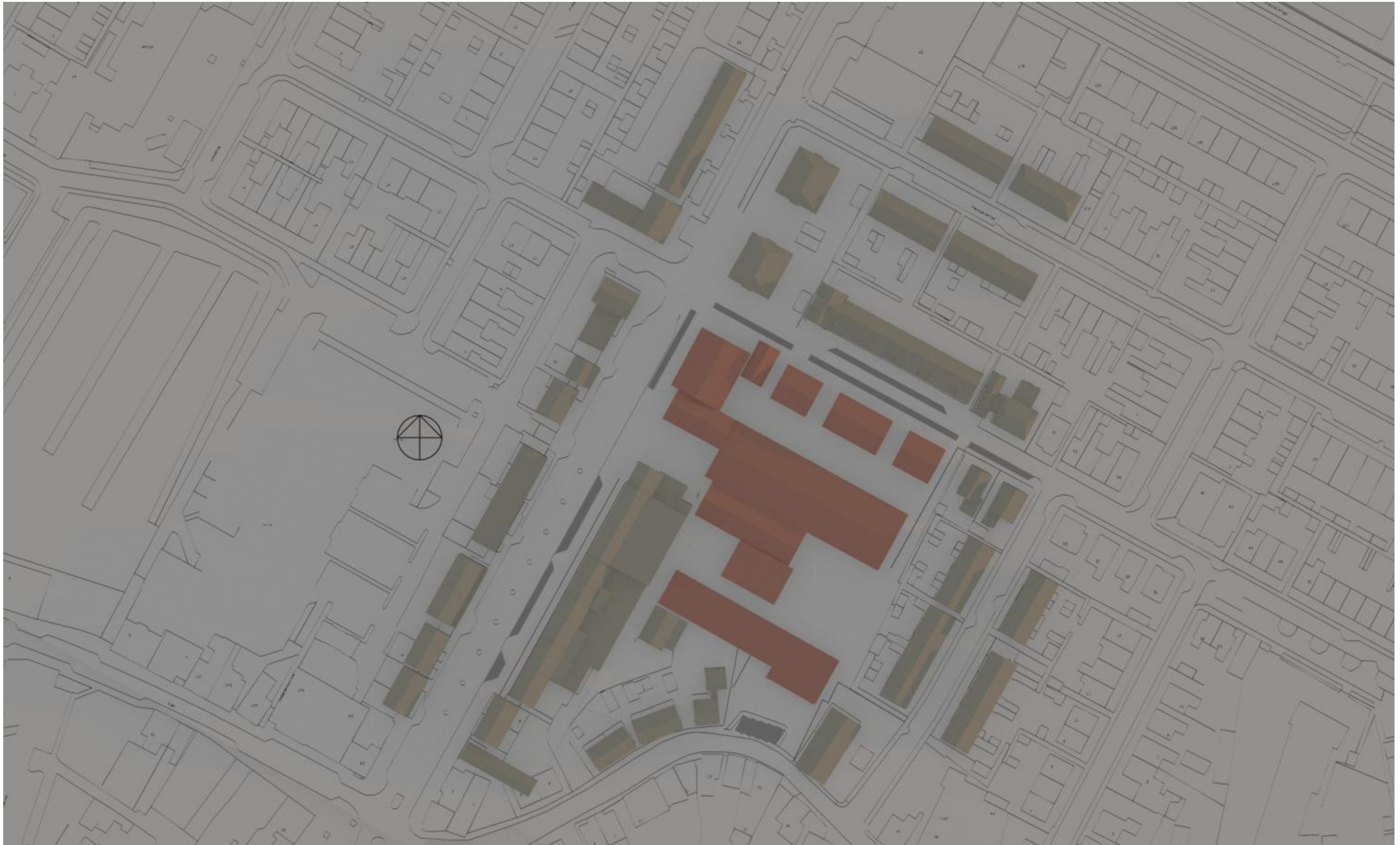


HERONTWIKKELING LOCATIE PLANTAGEWEG 35, ALBLASSERDAM
BEZONNINGSSTUDIE VIGEREND BESTEMMINGSPAN

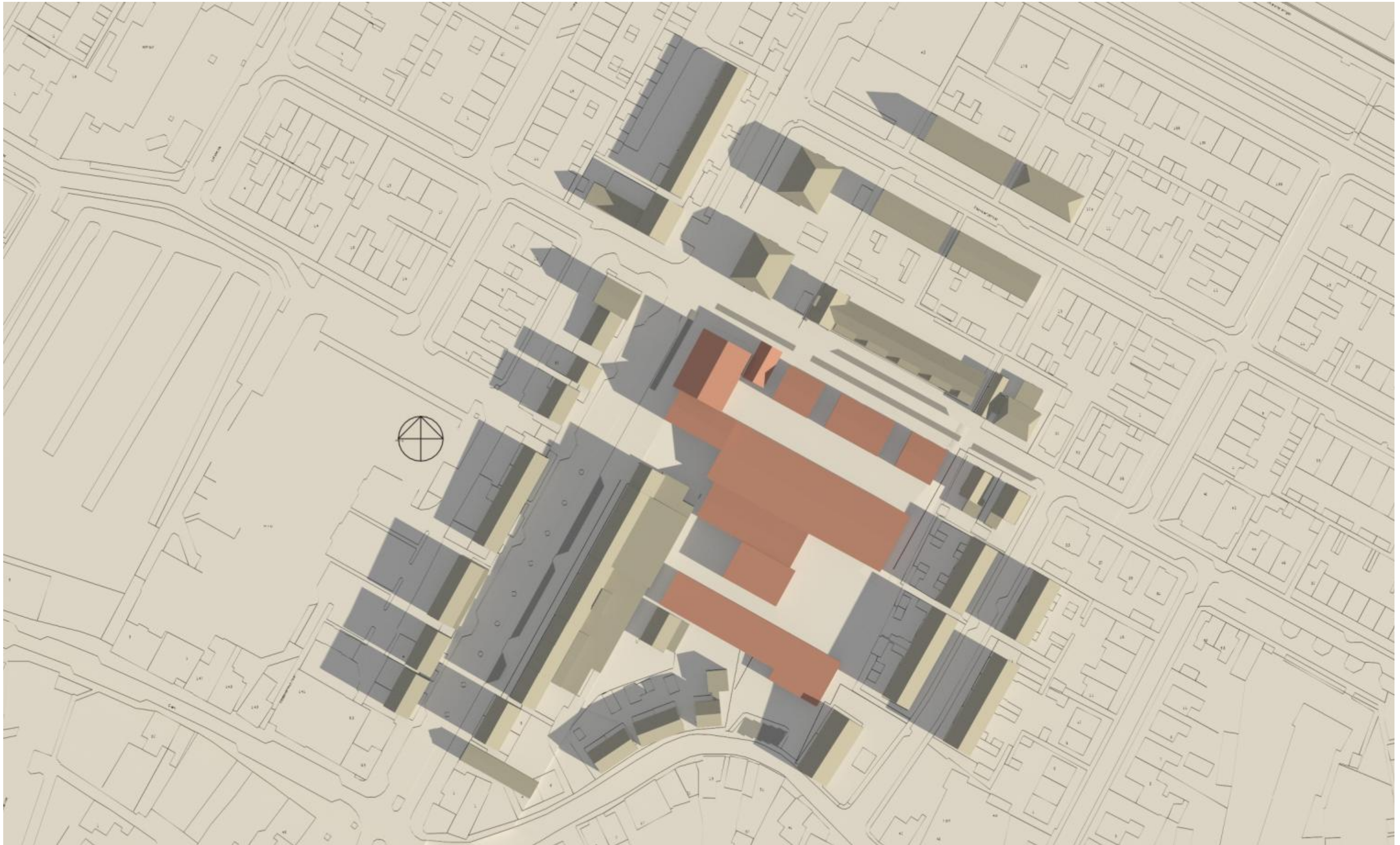
datum : 11-12-2015
werknr : 2012-09

kolpa architecten

21 september 8.00 uur



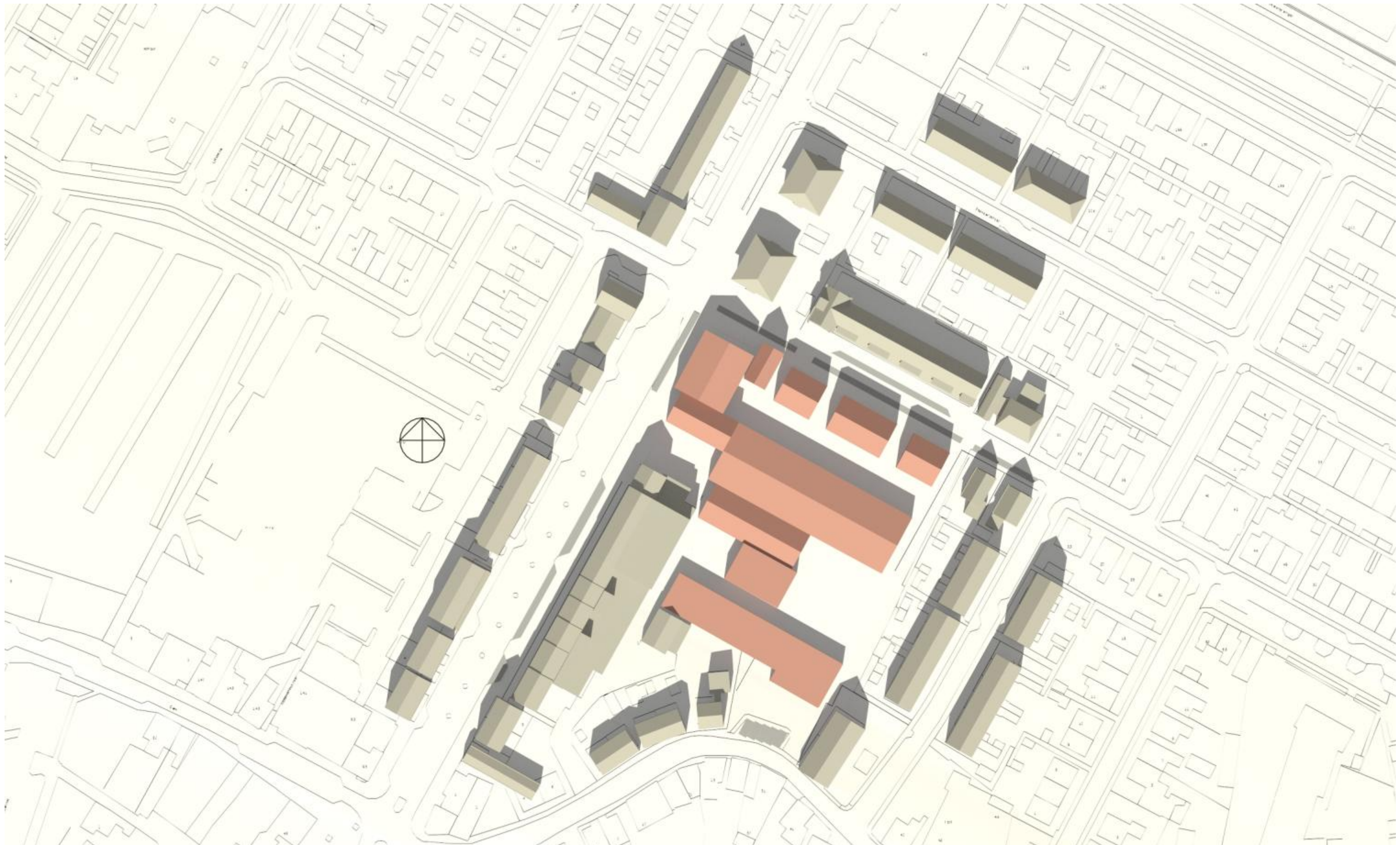
21 september 10.00 uur



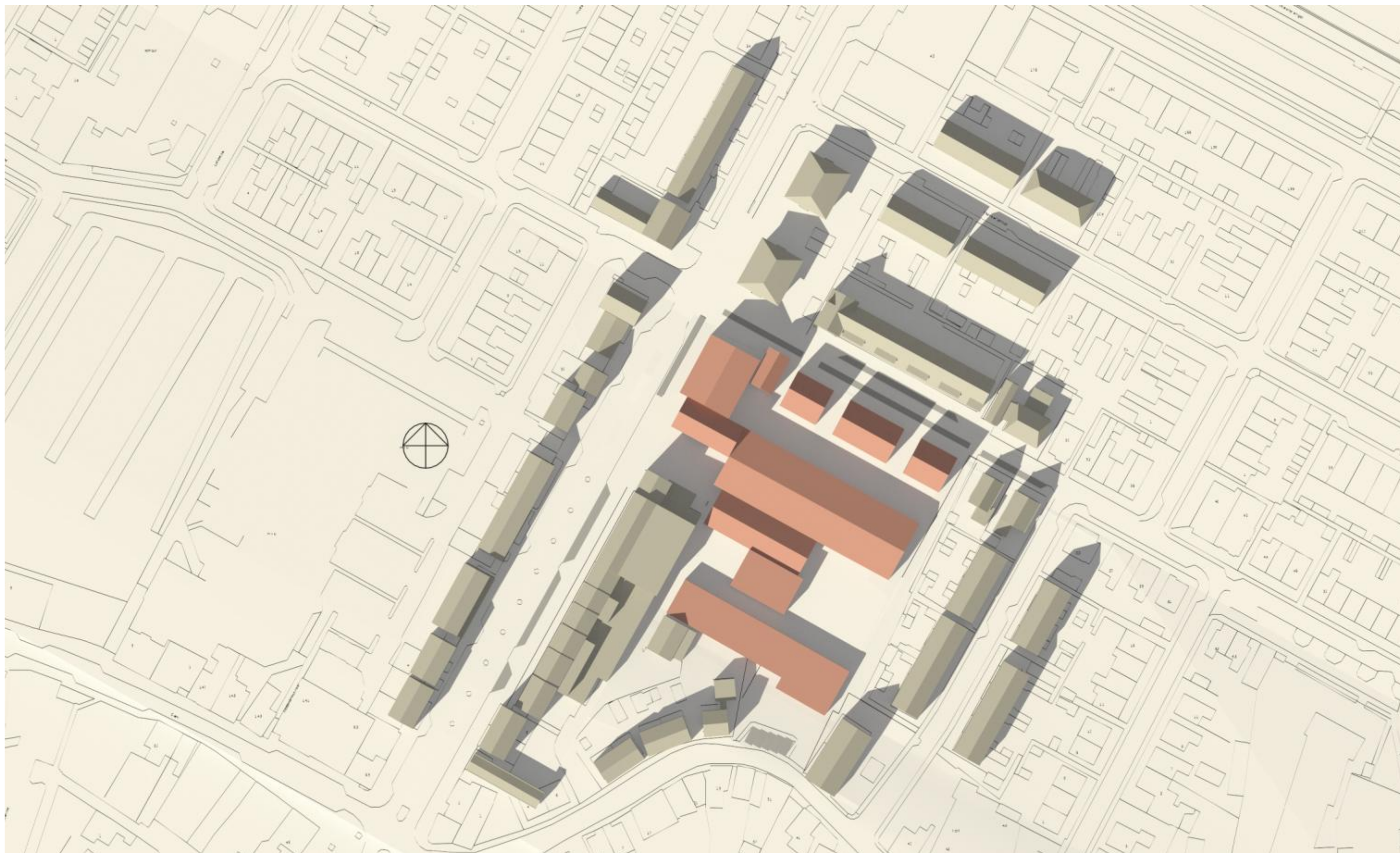
21 september 12.00 uur



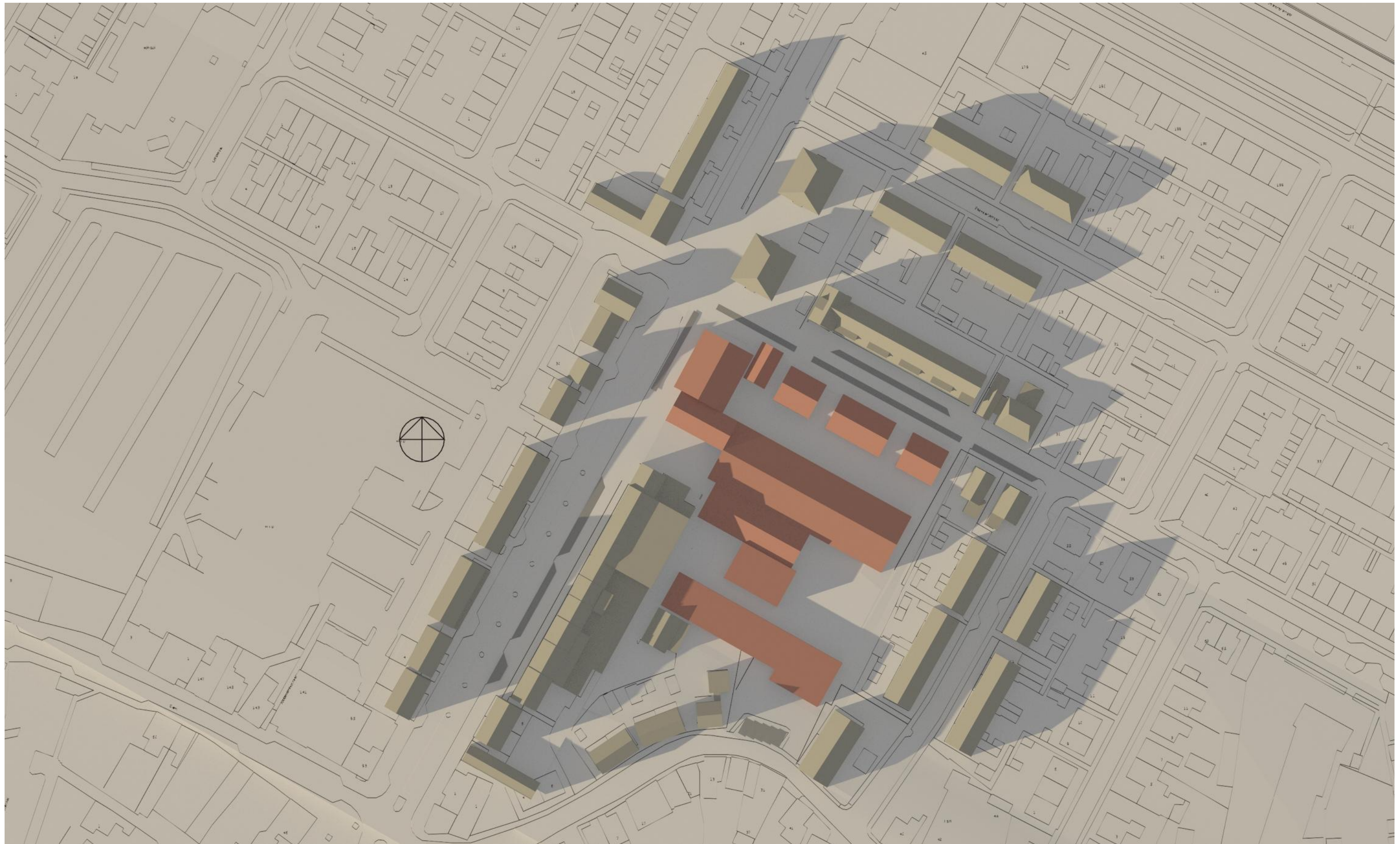
21 september 14.00 uur



21 september 16.00 uur



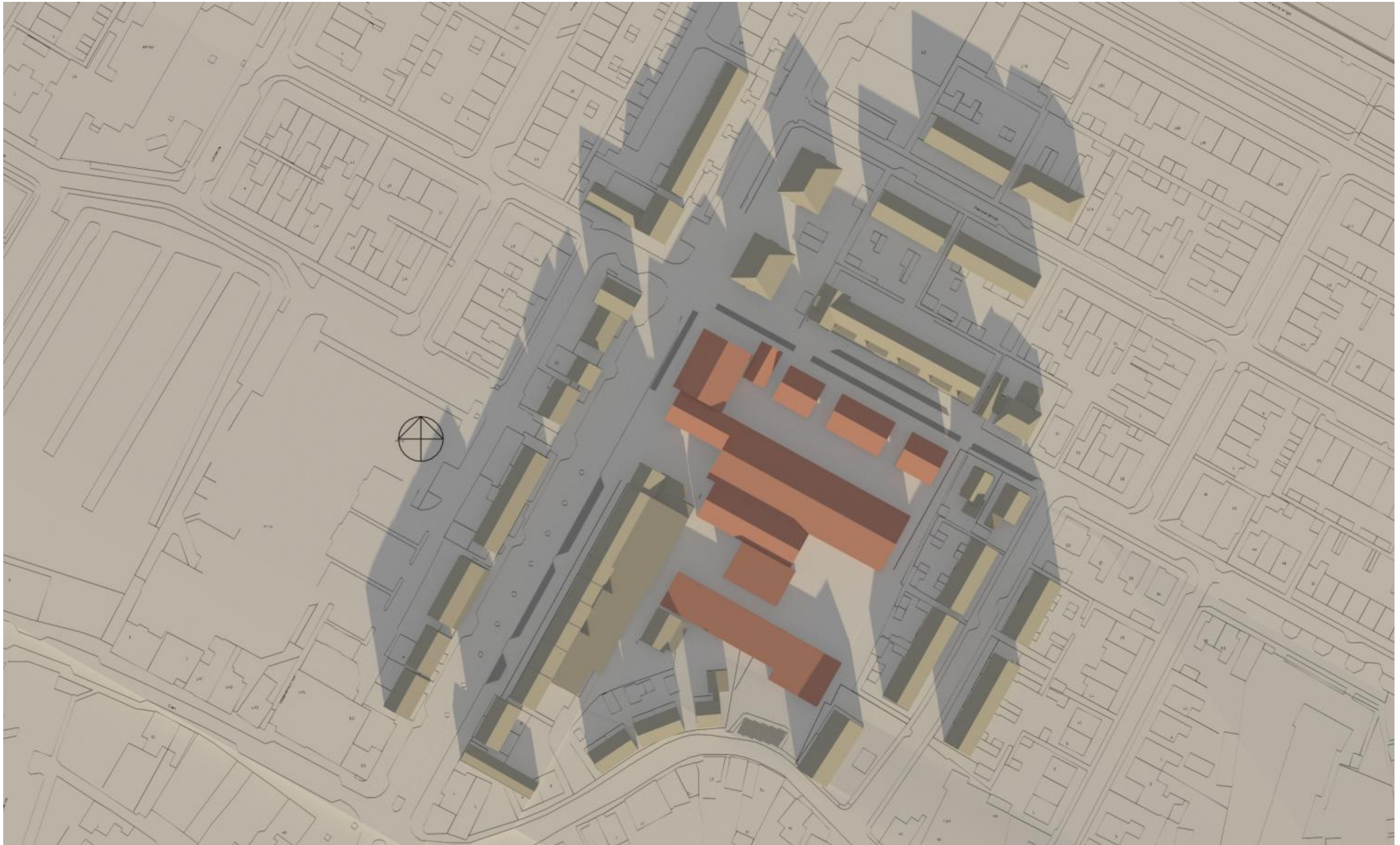
21 september 18.00 uur



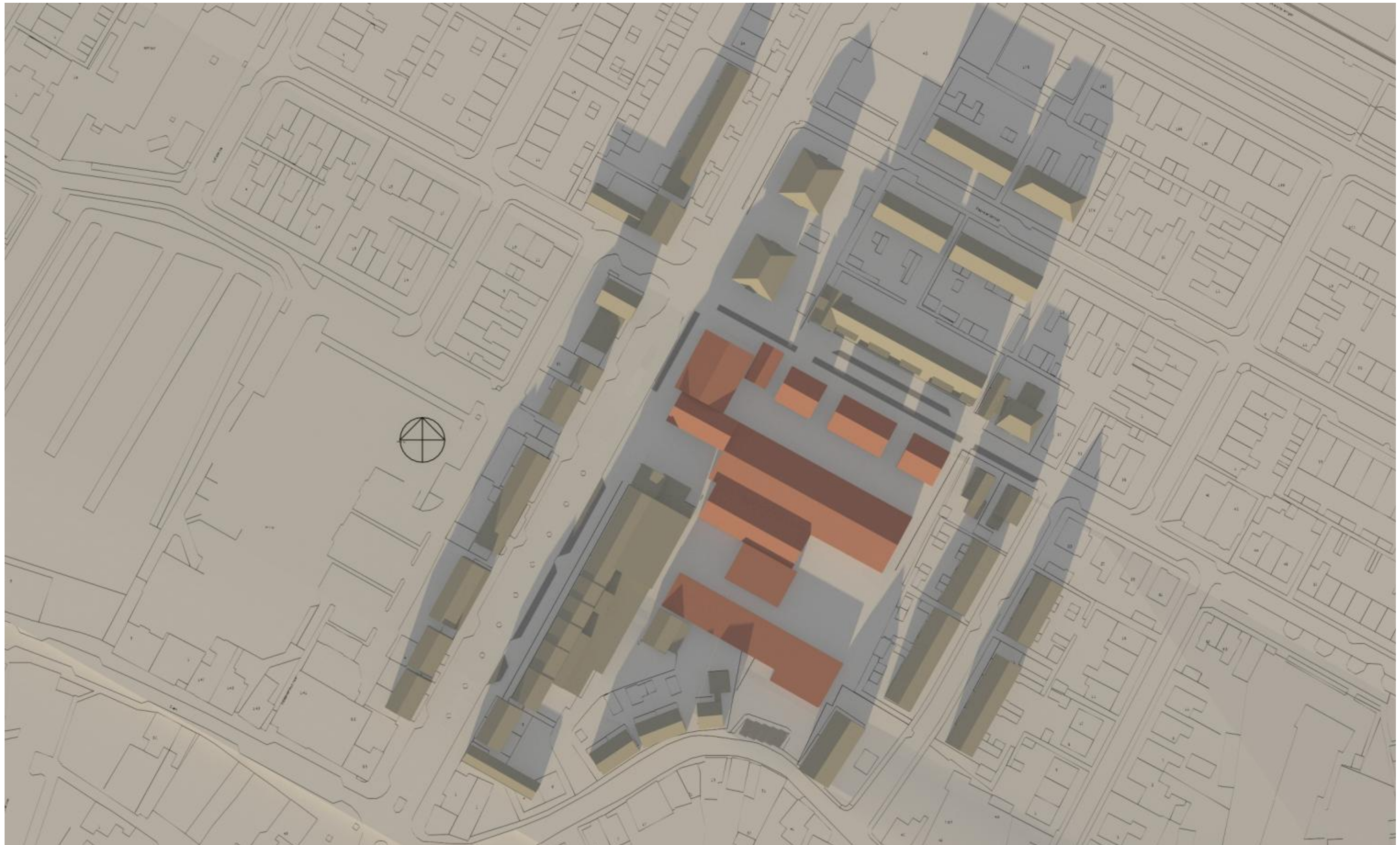
21 december 10.00 uur



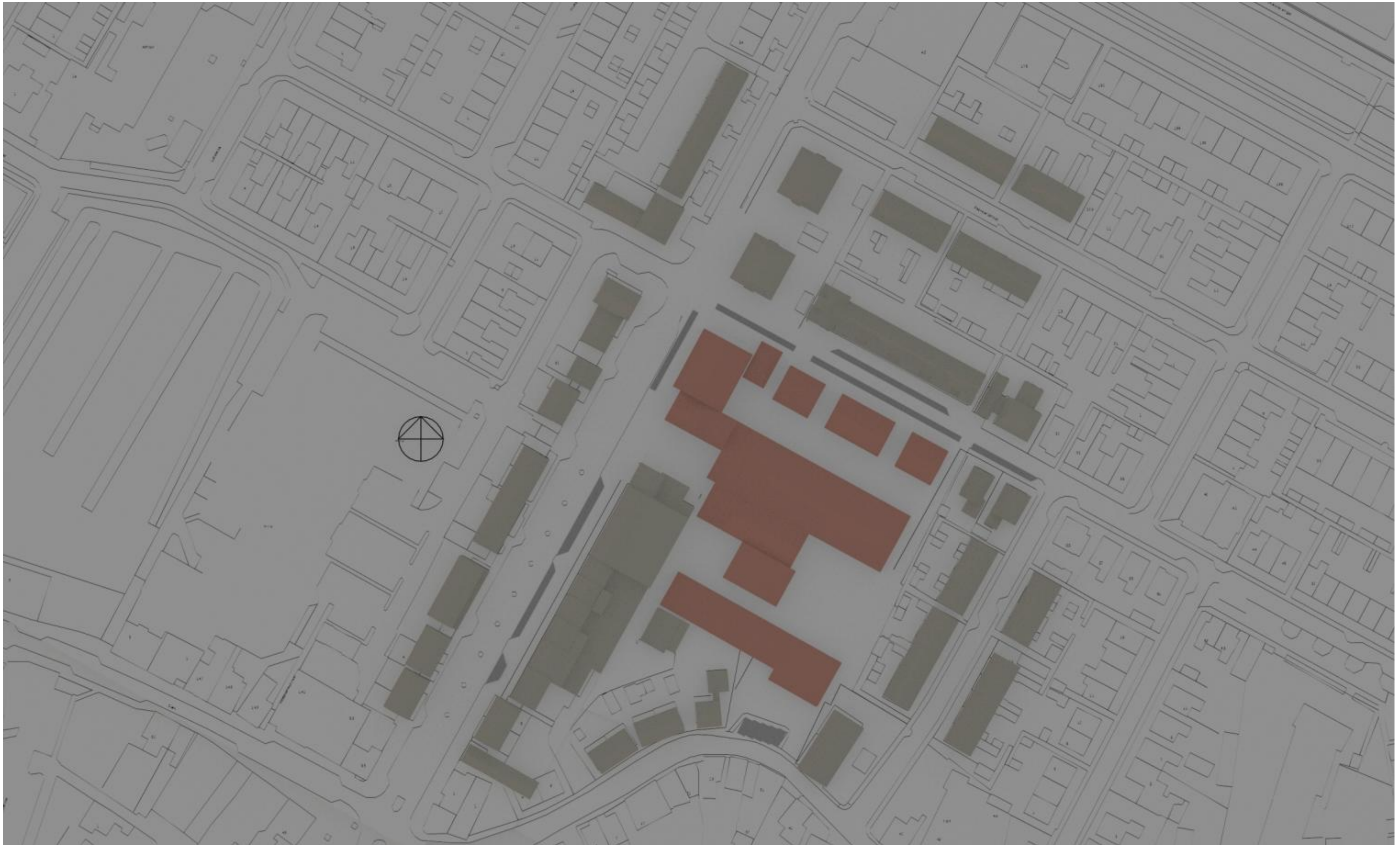
21 december 12.00 uur



21 december 14.00 uur



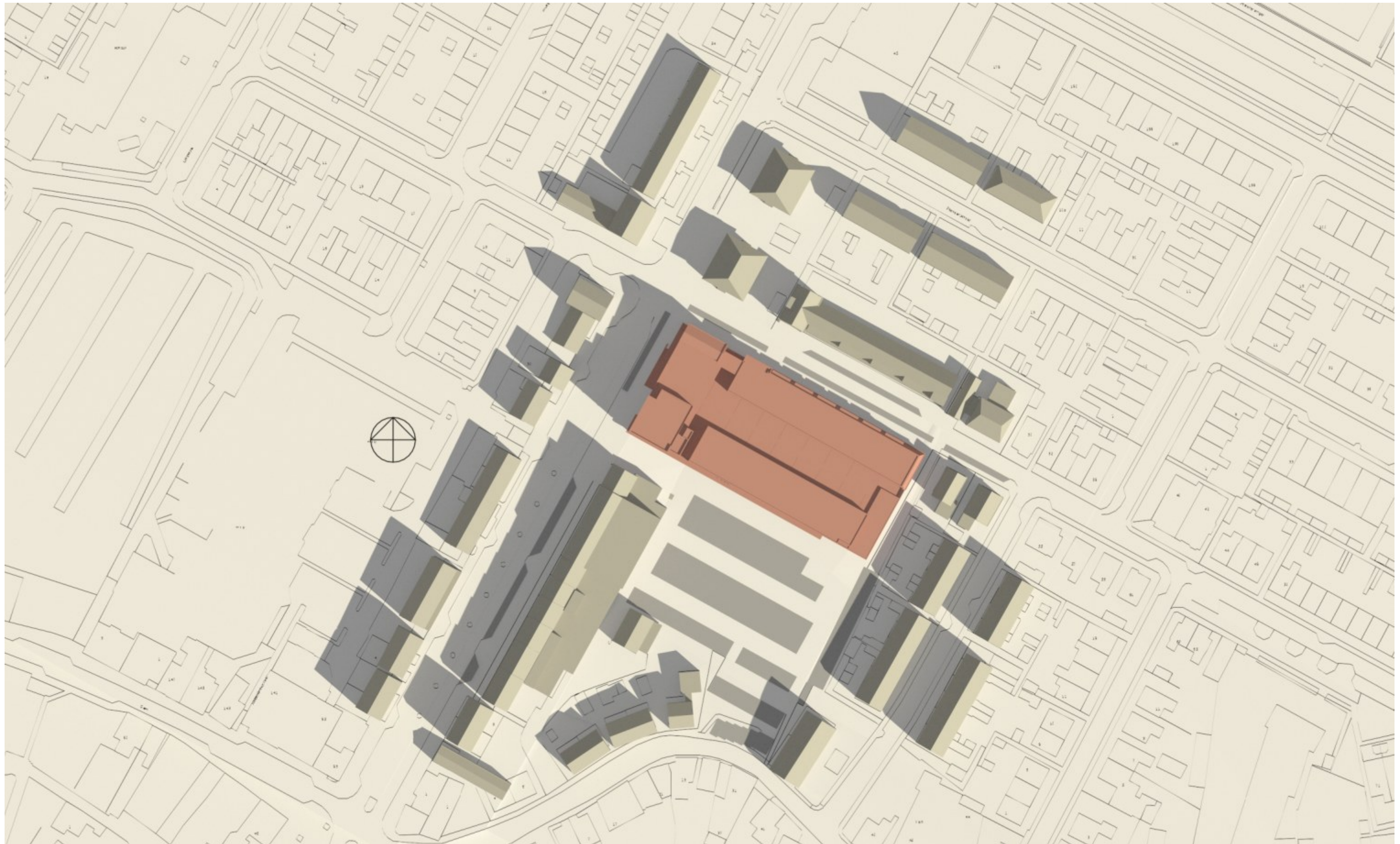
21 december 16.00 uur



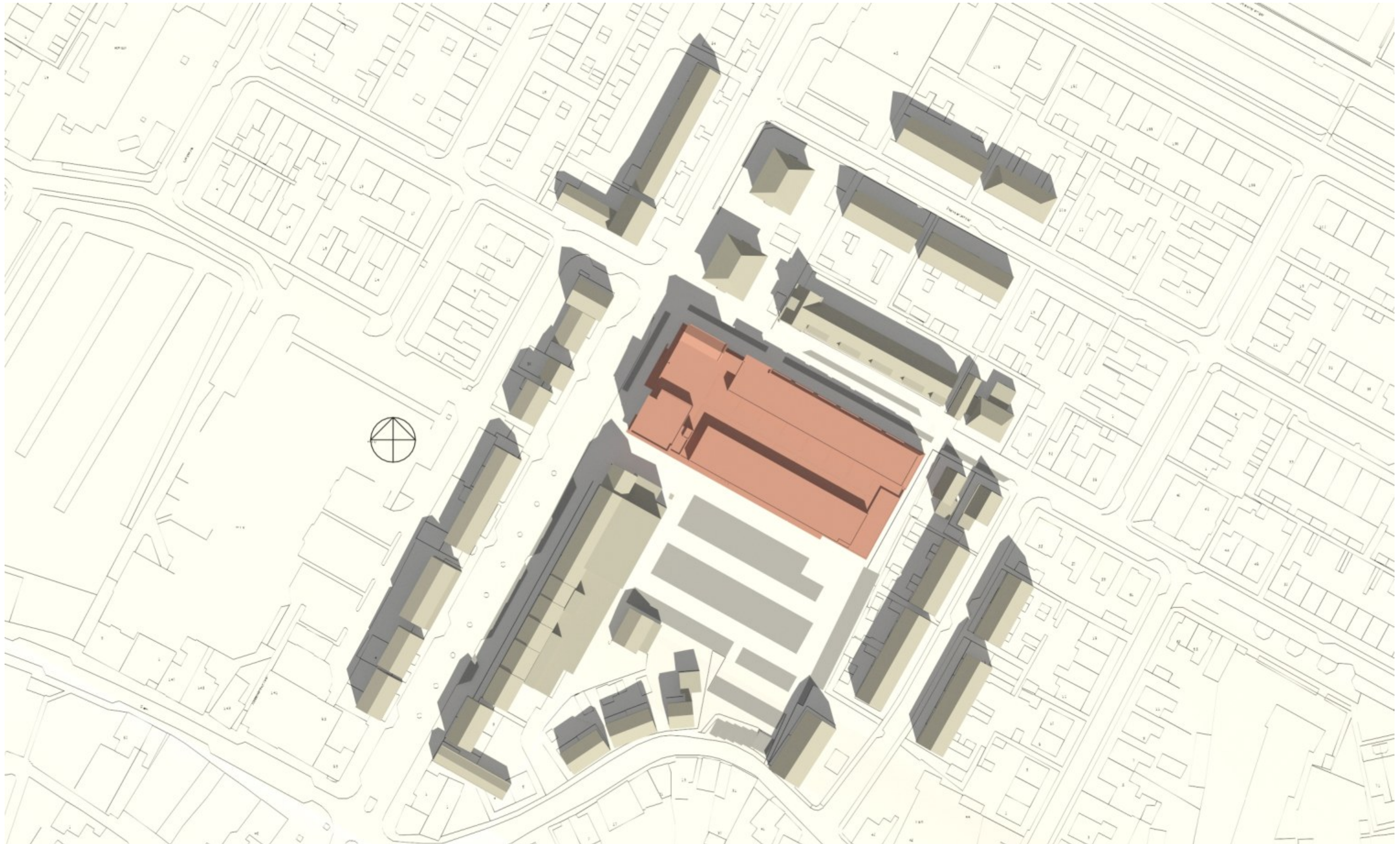
21 maart 8.00 uur



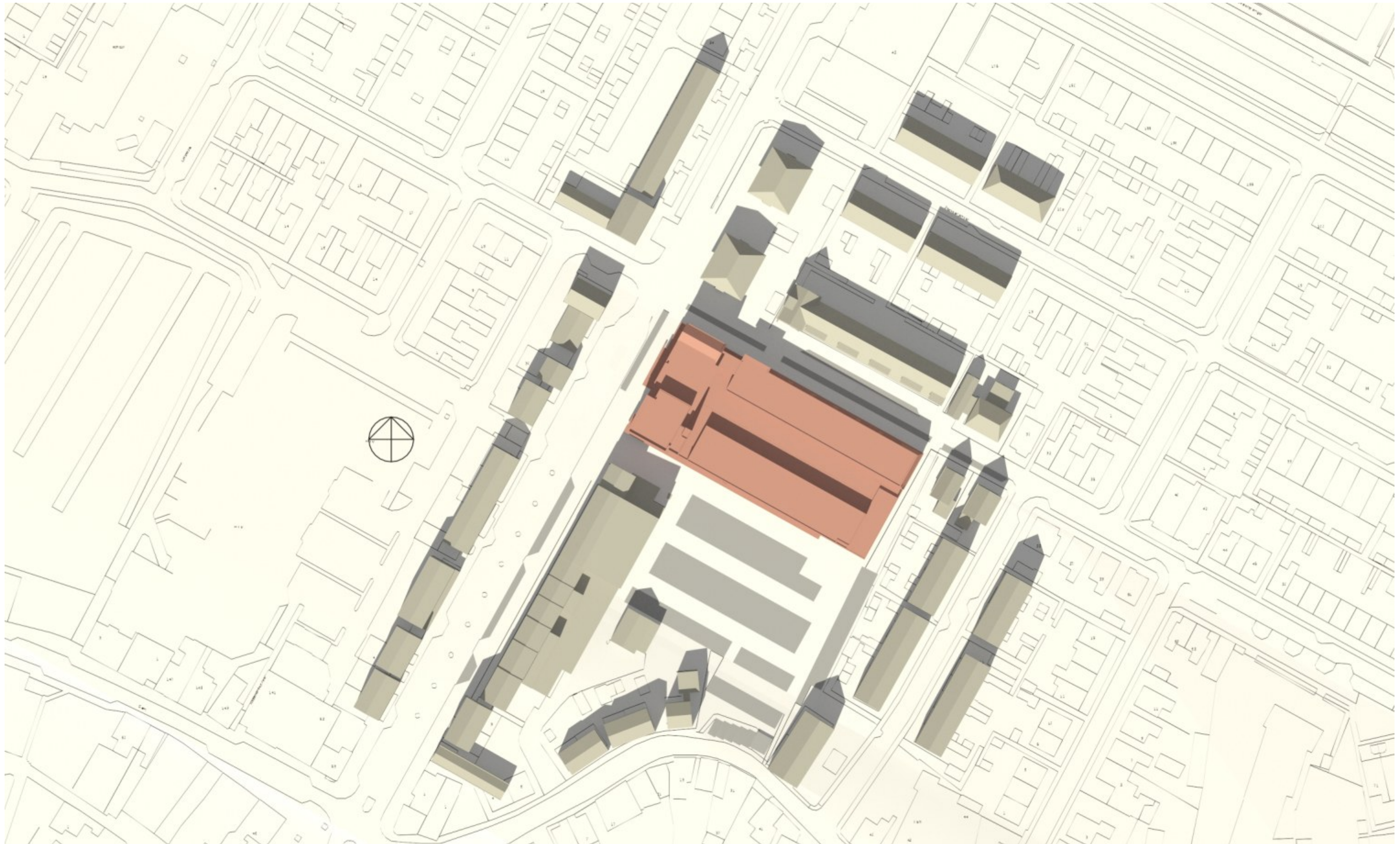
21 maart 10.00 uur



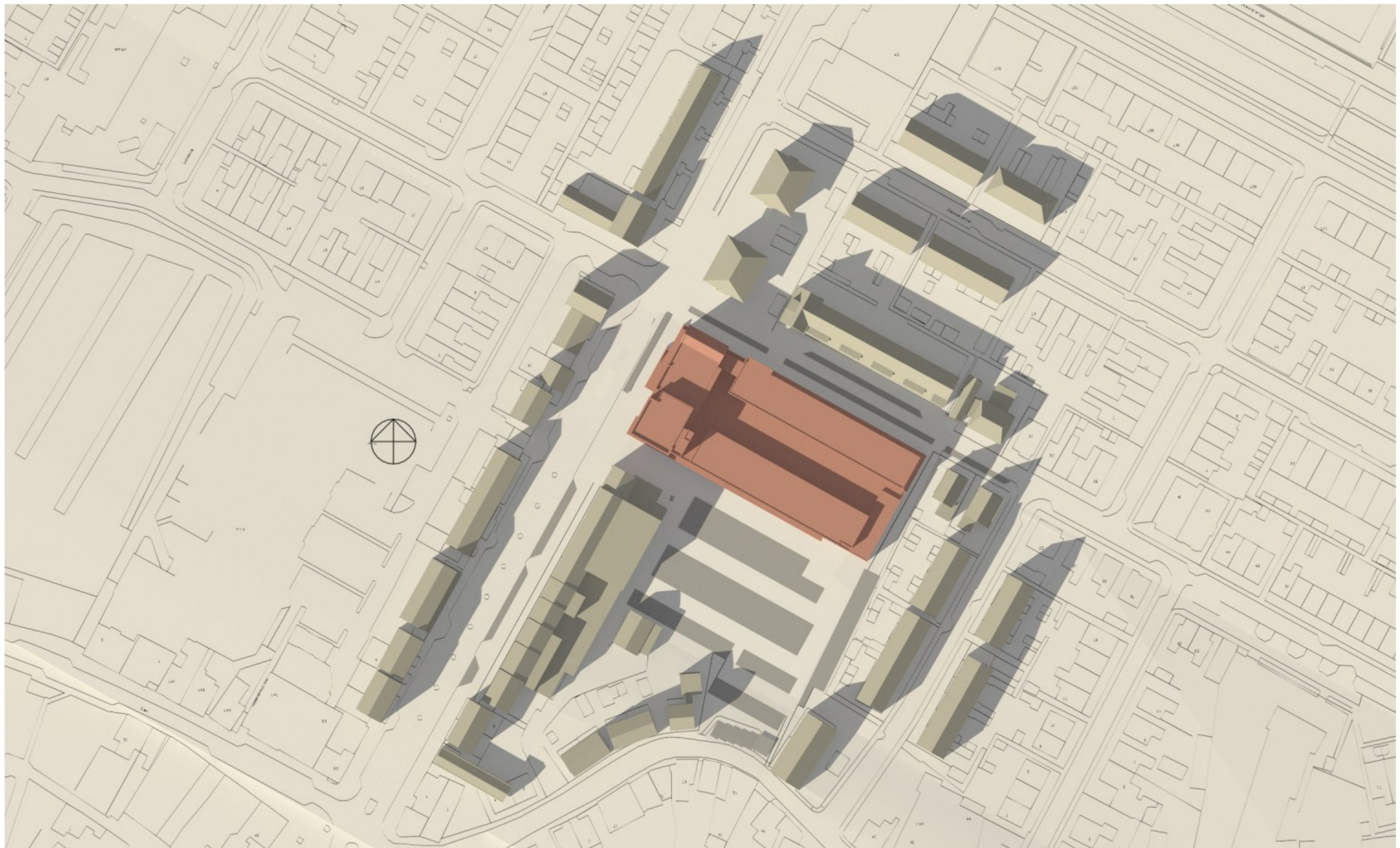
21 maart 12.00 uur



21 maart 14.00 uur



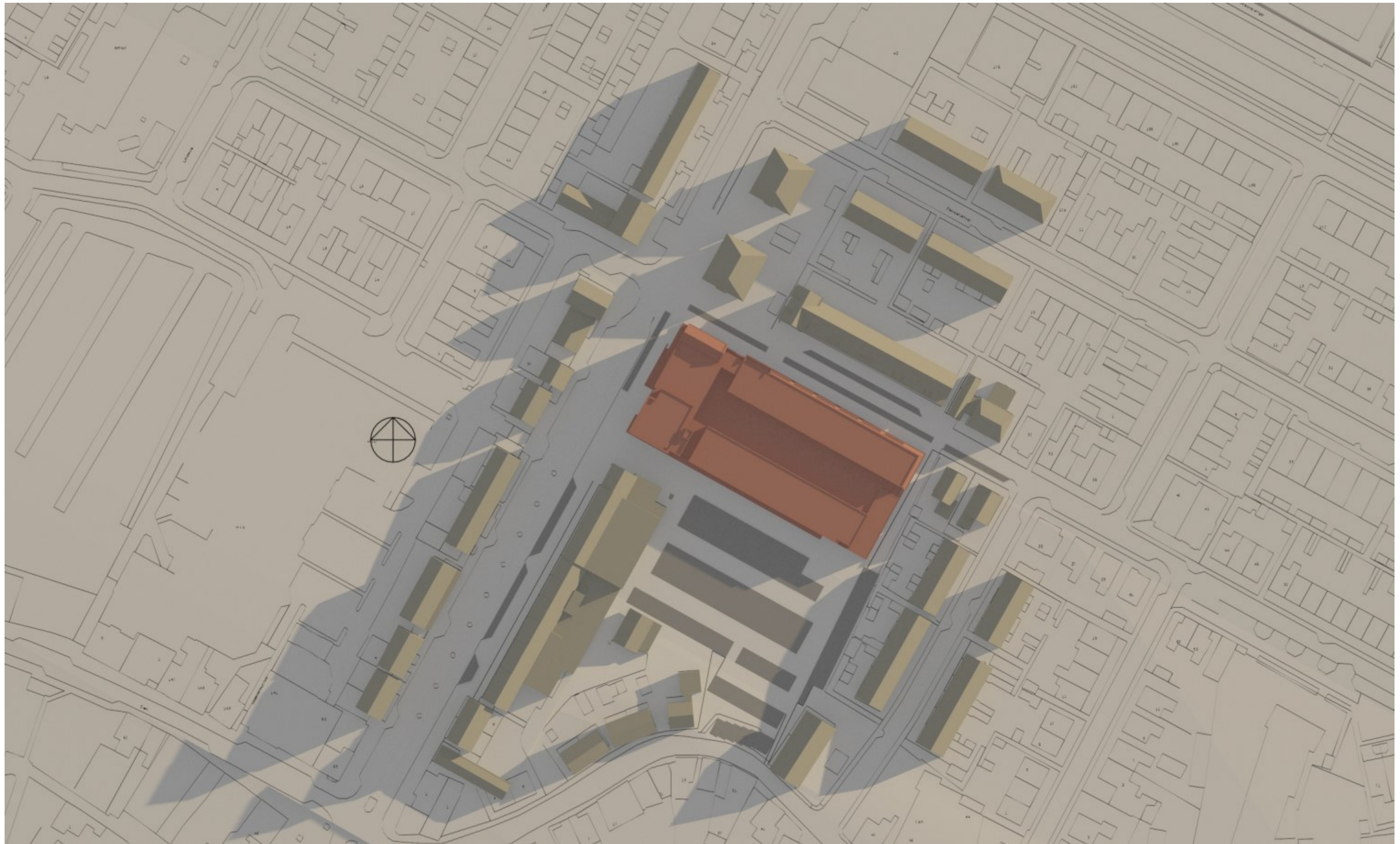
21 maart 16.00 uur



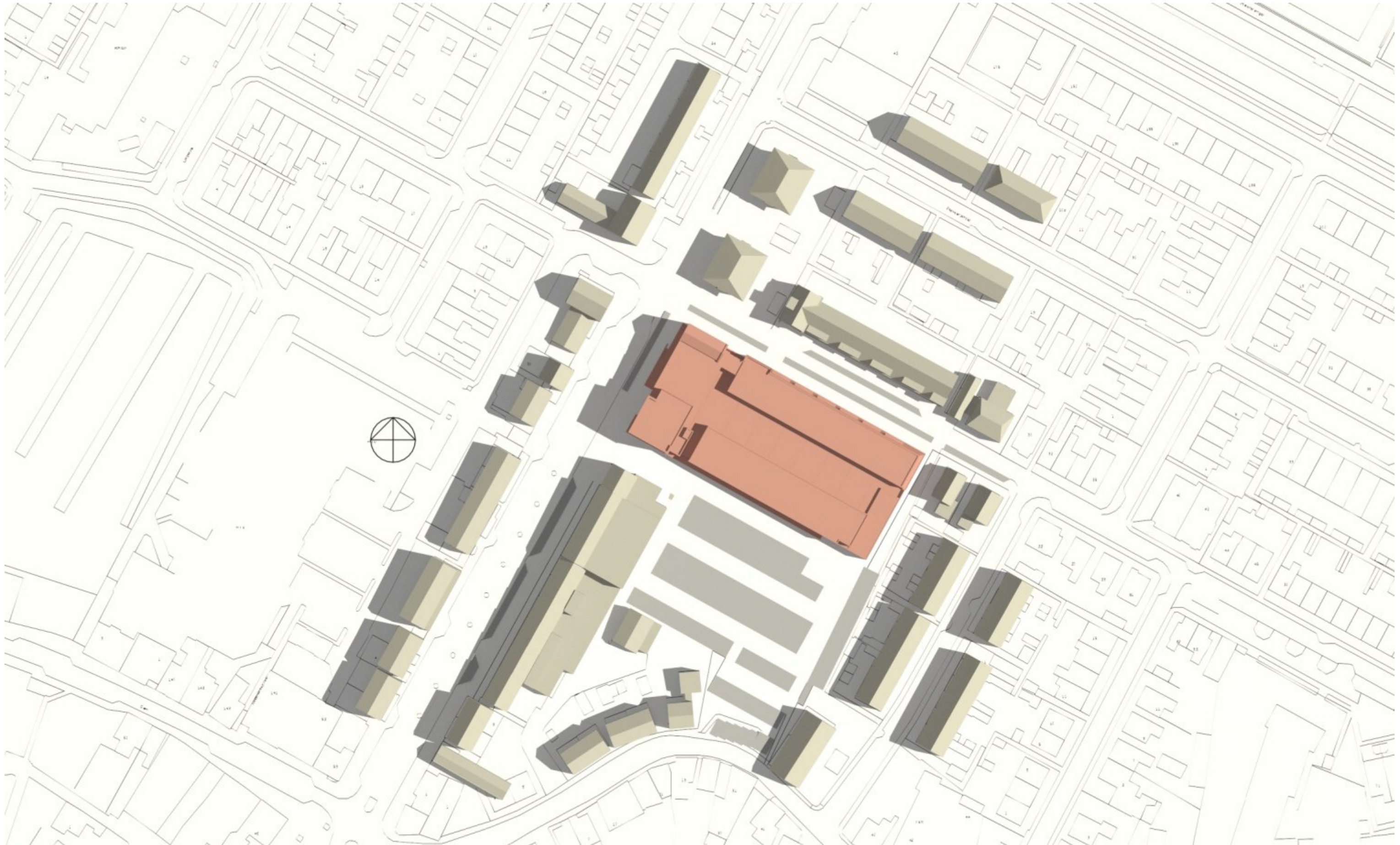
21 maart 18.00 uur



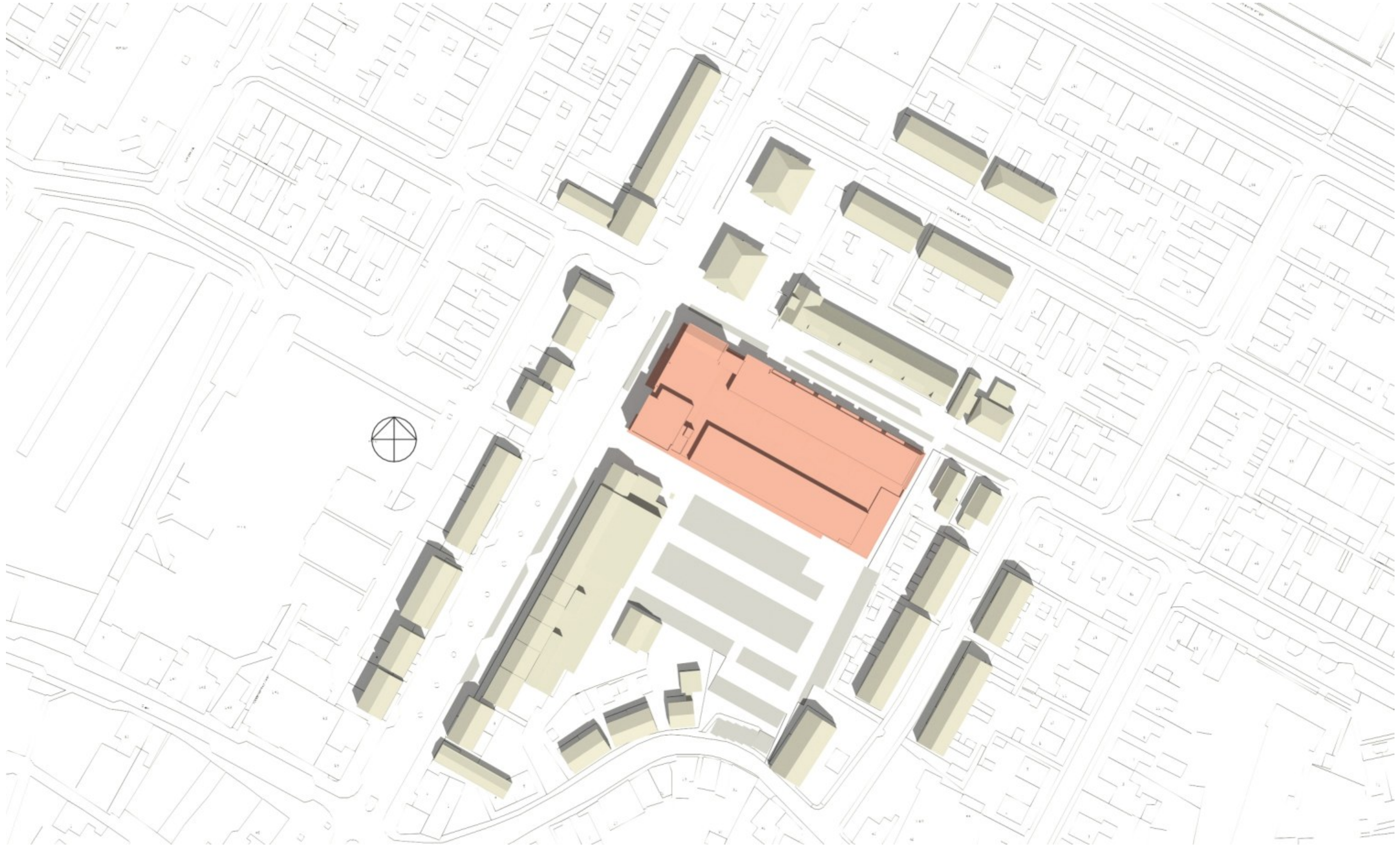
21 juni 7.00 uur



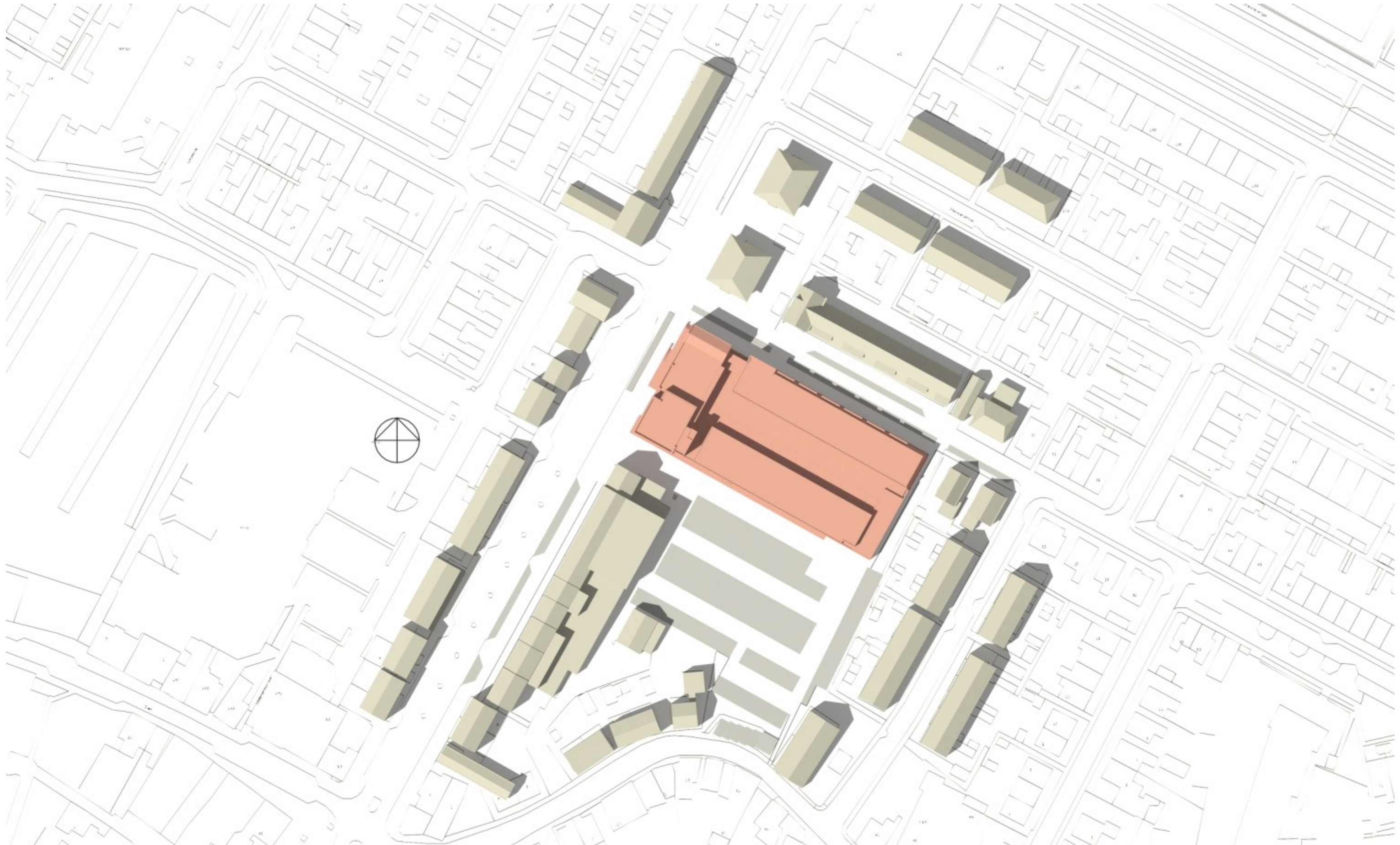
21 juni 10.00 uur



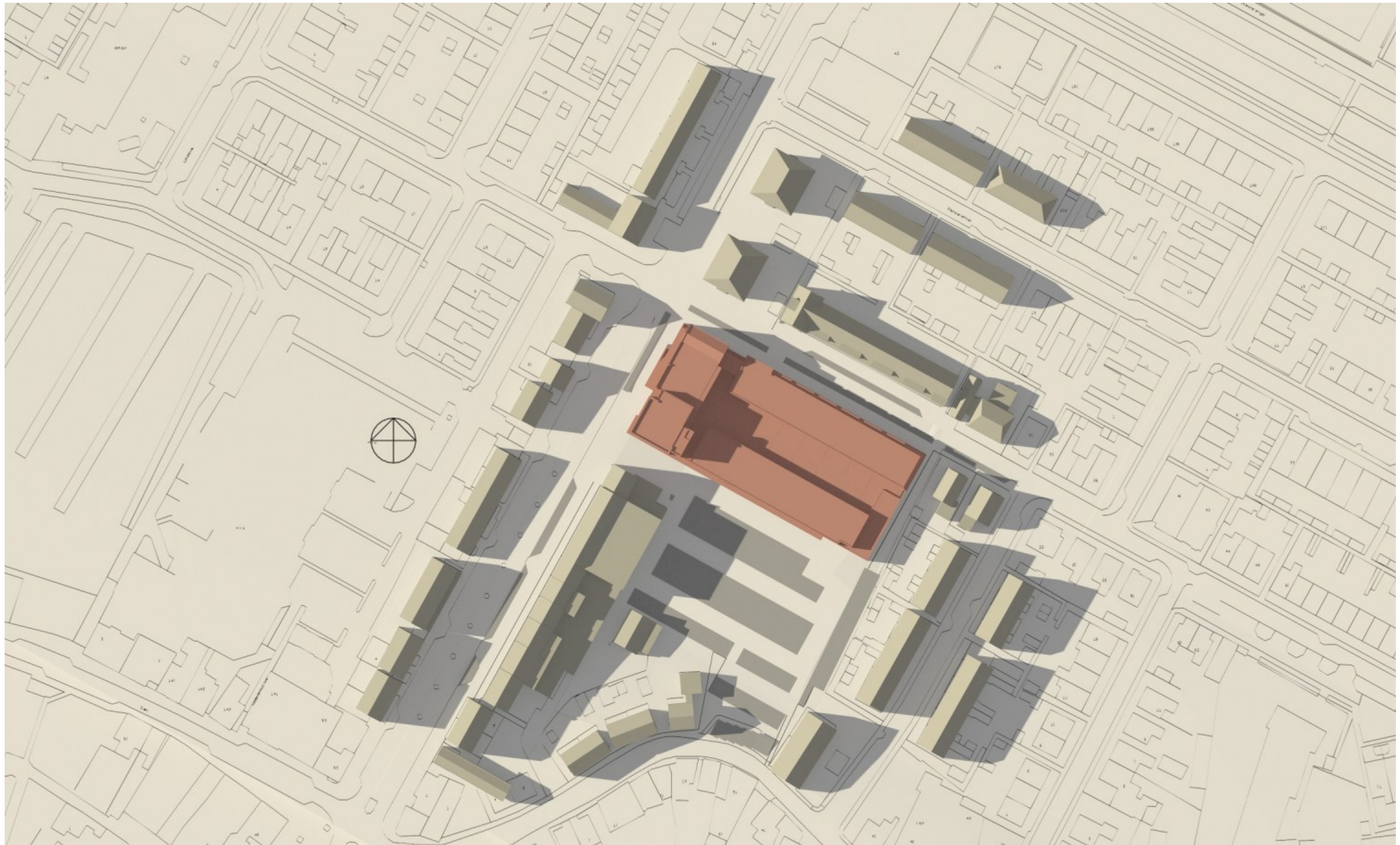
21 juni 13.00 uur



21 juni 16.00 uur



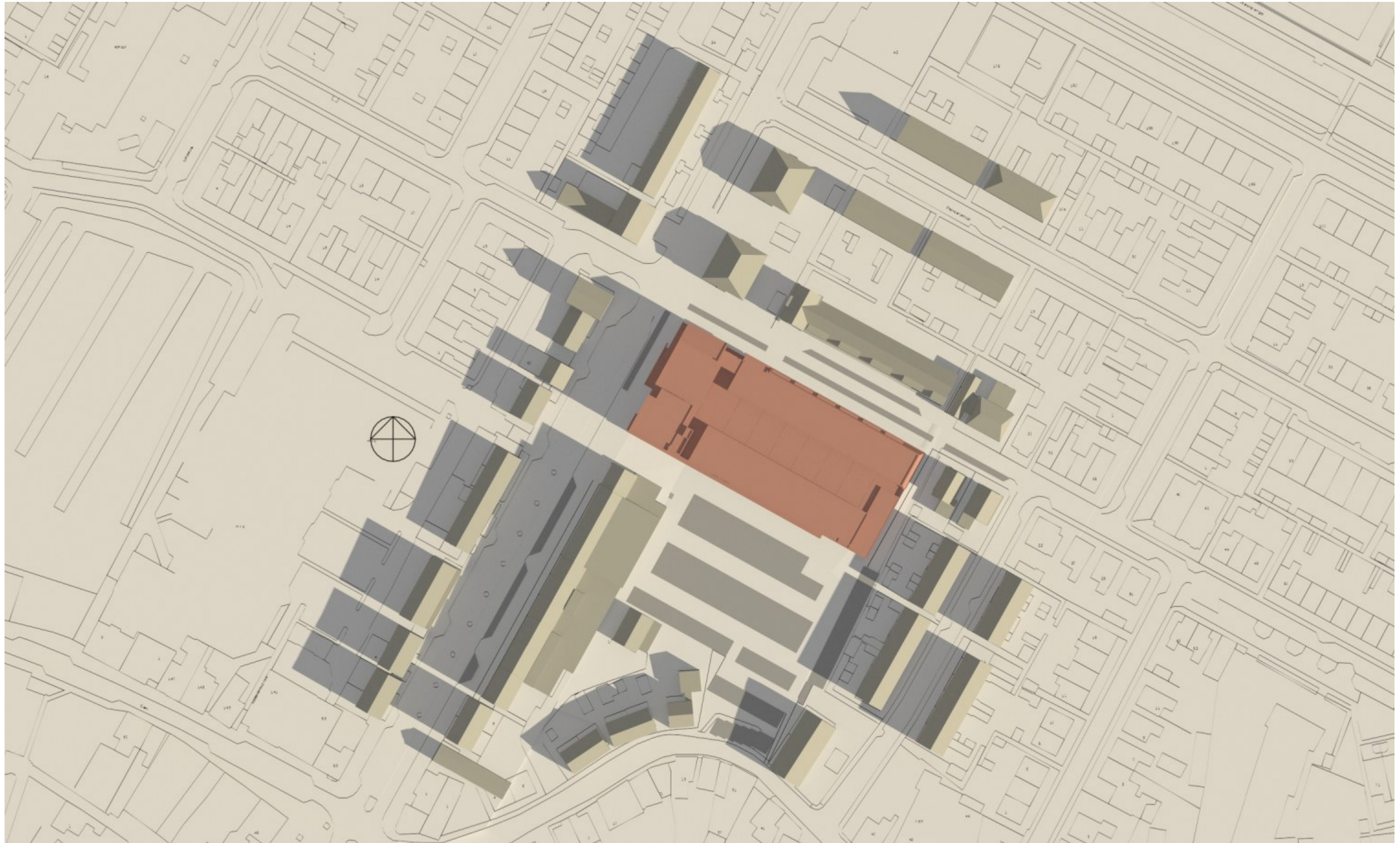
21 juni 19.00 uur



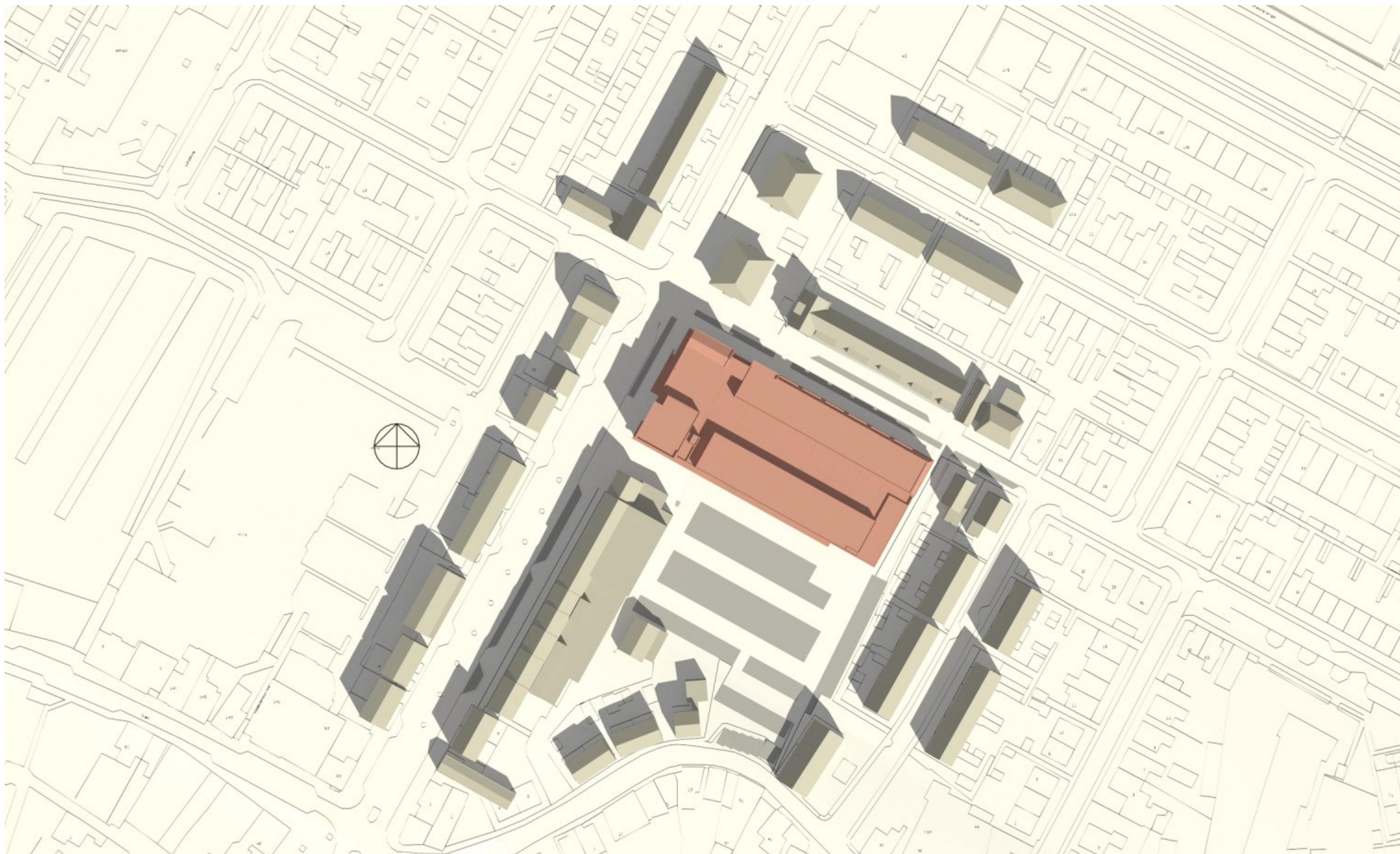
21 september 8.00 uur



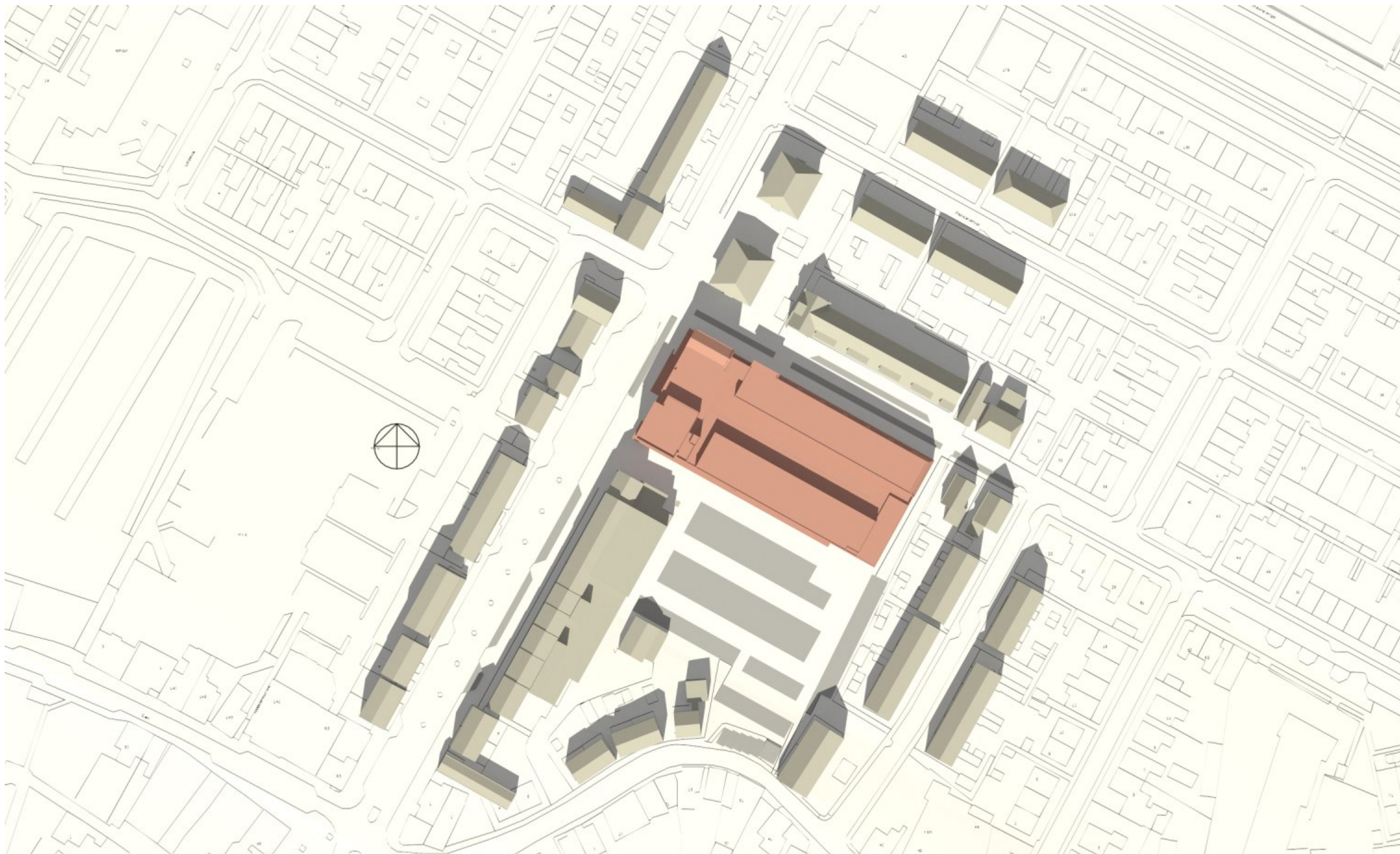
21 september 10.00 uur



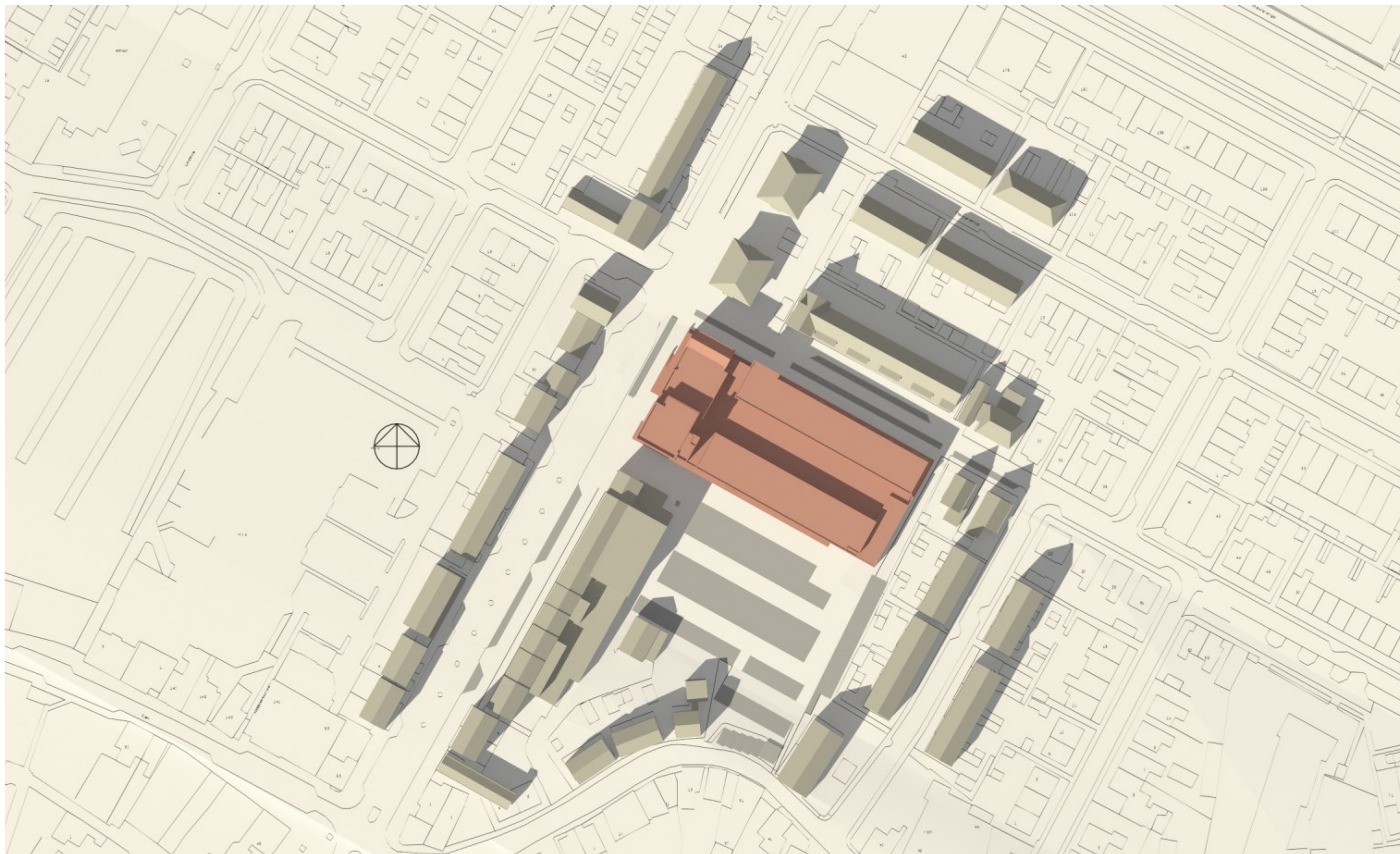
21 september 12.00 uur



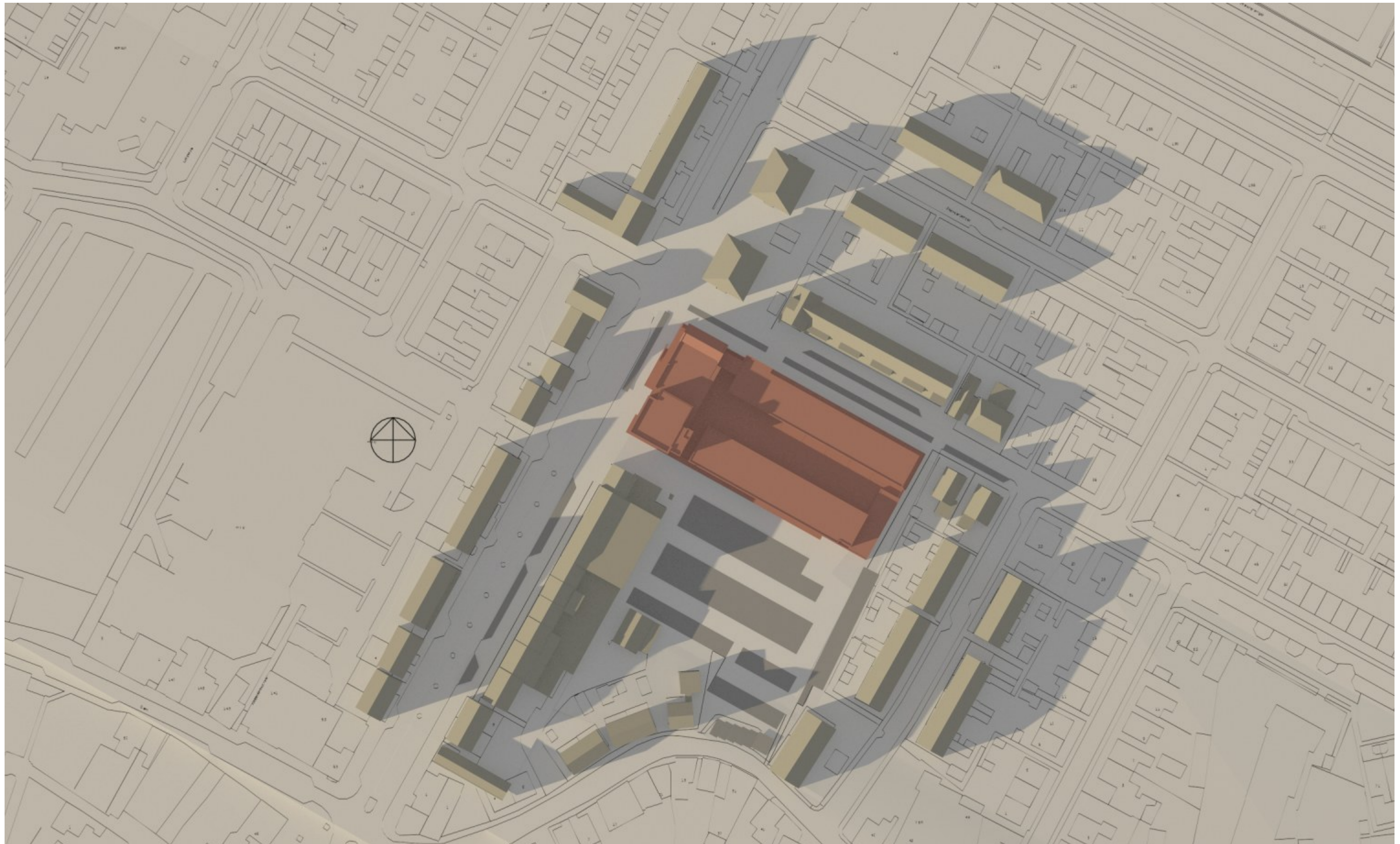
21 september 14.00 uur



21 september 16.00 uur



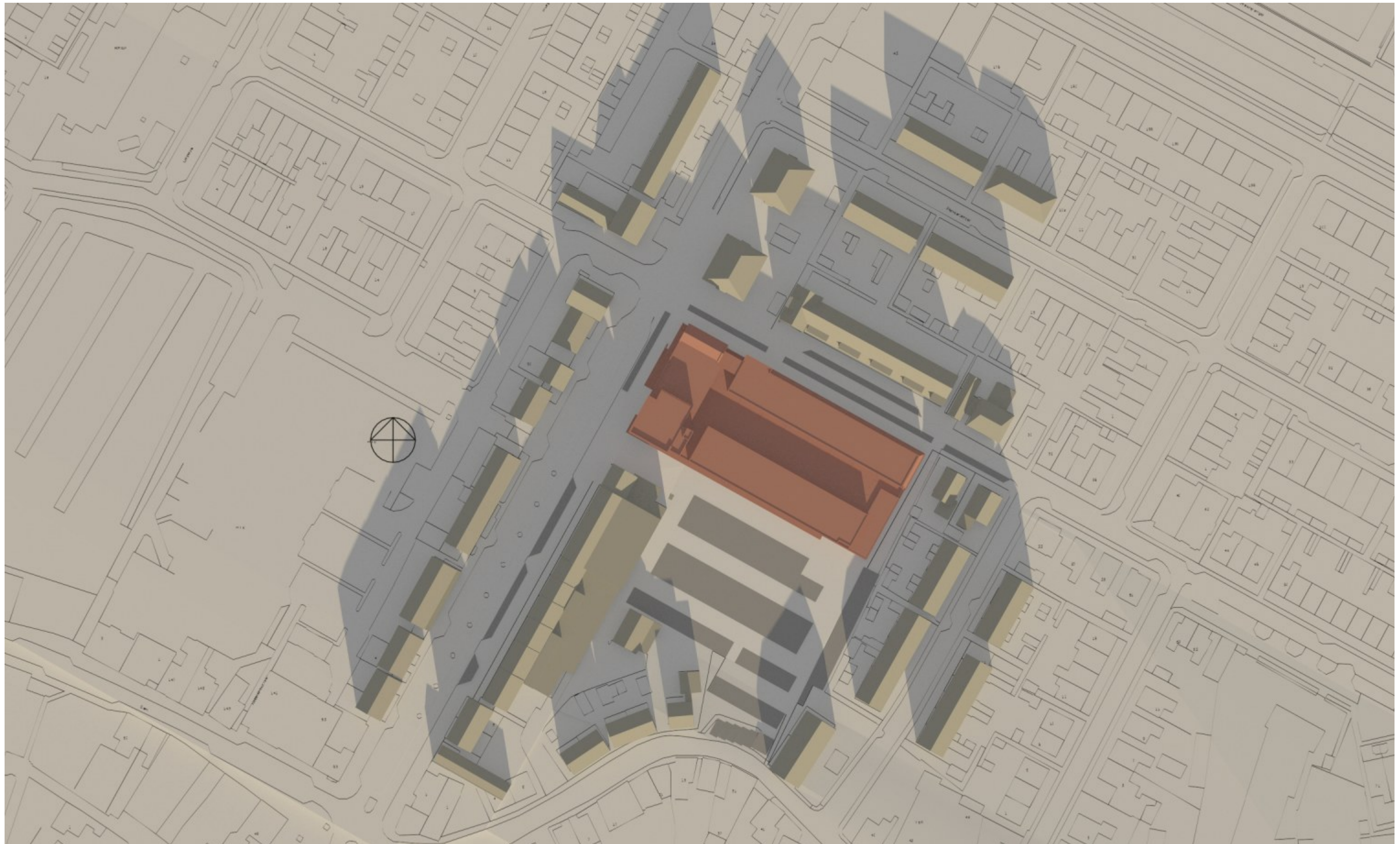
21 september 18.00 uur



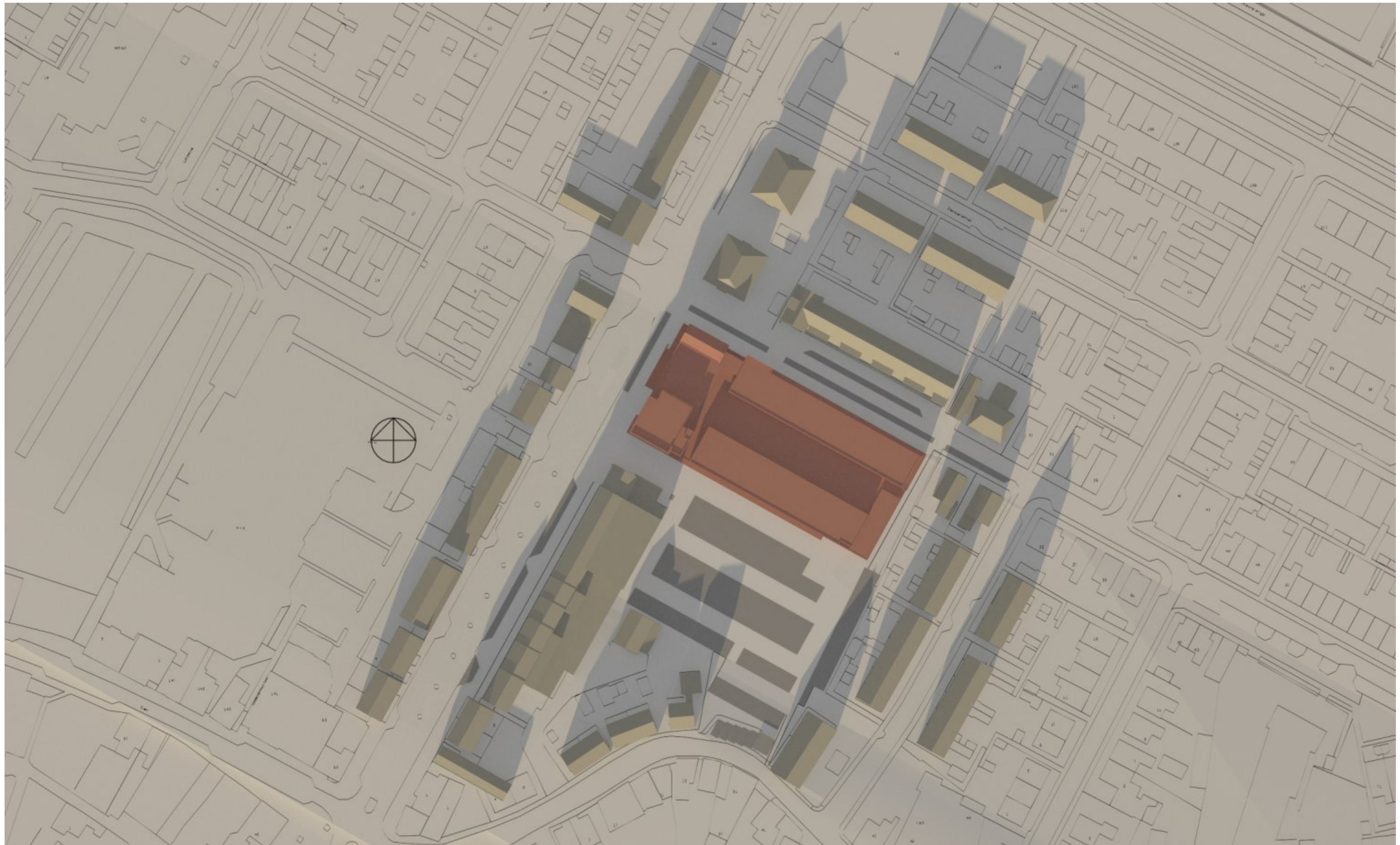
21 december 10.00 uur



21 december 12.00 uur



21 december 14.00 uur



21 december 16.00 uur

