

Memo

Onderwerp : Stand van zaken Polderstraat 9
Aanleiding : Te verstrekken informatie
Datum : 18 juni 2021
Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
Schrijver : Marijn Hoenderdaal en Marko Stout

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ontwikkelaar heeft het voornemen om het perceel Polderstraat 9 te Alblasserdam te herontwikkelen door de bestaande opstallen (watersportbedrijf en manege) te slopen en 63 nieuwe woningen te bouwen. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 31 juli 2019 in principe medewerking verleend voor deze planontwikkeling planontwikkeling. Deze brief geeft u de laatste stand van zaken van deze plannen.

1. Huidige situatie

Het huidige gebruik van het plangebied is bedrijfsterrein (watersportbedrijf) en manege (meer achterop het terrein). Aan de zijde van de Polderstraat bevindt zich een (bedrijfs)woning met winkel/werkplaats. Daarachter bevinden zich nog verschillende loodsen, garageboxen en andere opstallen. Verschillende daarvan doen dienst als paardenstallen en manege. Tenslotte is er op het terrein een paardenbak aanwezig.

2. Beoogde ontwikkeling

De doelstelling zoals dat nu door ontwikkelaar wordt gepresenteerd is om de niet meer functionele bedrijfsbebouwing (en manege) te slopen en op de planlocatie 63 wooneenheden te bouwen. Het totale programma binnen het plangebied ziet er als volgt uit:

- 16 twee-onder-een-kap woningen;
- 12 rijenwoningen (zgn. rug-aan-rug woningen);
- 7 appartementen (duur);
- 28 appartementen (goedkoop);
- 101 parkeerplaatsen;
- een ontsluitingsweg die aan de noordzijde aansluit op de Polderstraat en aan de zuidzijde aantakt op de Oranjestraat (als calamiteitenontsluiting). Met het plan wordt beoogd een programma aan de kern van Alblasserdam toe te voegen waar behoefte aan is. Er wordt een positieve kwaliteitsslag gerealiseerd. Verder wordt er tegemoet gekomen aan de grote vraag naar dergelijke woningen in Alblasserdam en de Drechtsteden.

3. Stedenbouwkundige opzet

De opzet van het plan van ontwikkelaar is als gevolg van de vorm van het plangebied noord-zuid georiënteerd. Aan de zijde van de Polderstraat zijn twee tegen elkaar aan staande appartementengebouwen geprojecteerd. Het zijn de hiervoor genoemde (3) appartementen in de duurdere prijsklasse. Aan de oostzijde van de beide appartementengebouwen sluit de toegangsweg tot het plangebied aan op de Polderstraat. Die toegangsweg slingert verder door het plangebied. Van noord naar zuid volgen het blok rijenwoningen, de twee-onder-een-kap woningen en het appartementencomplex voor de goedkopere woningen. Het volgende kaartbeeld geeft een indruk van de nieuwe situatie.



Plansituatie nieuw (bron: Hoogesteger)



Impressie inrichting en bebouwing plangebied, noord-zuidrichting; beeld RoosRos



Impressie bebouwing noordzijde plangebied; beeld RoosRos

De hoogte van de bebouwing sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing aan Polderstraat, de Oranjestraat en de Dam/Ruigenhil. De vorm van de zgn. rug-aan-rugwoningen lijkt op de schuur van de voormalige manege. Het appartementengebouw aan de zuidzijde vormt een markeringspunt van het plangebied. Aan de zuidzijde zal de ontsluitingsweg overgaan in een langzaam verkeersontsluiting en laten aansluiten op de (nu nog) aanwezige langzaam verkeer verbinding en daarmee met de Oranjestraat/De Helling. De ontsluiting zal tevens dienst doen als calamiteitenontsluiting naar De Helling.

Het gaat voornamelijk om wonen en parkeren en de daarbij behorende ontsluiting. De kavelsloten die het plangebied nu al omzomen blijven in stand en worden waar mogelijk verbreed. Op verschillende plaatsen is het belangrijk het groen binnen het plangebied te markeren. Dat wordt door ontwikkelaar straks in het ontwerpbestemmingsplan gedaan met de bestemming Groen, als het groen een meer openbaar karakter heeft en met de bestemming Tuin als het groen een privé-karakter heeft. Verder zijn binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied groene invullingen mogelijk, zoals bomen etc. Ook parkeren is binnen laatstgenoemde bestemming mogelijk, evenals de ontsluitingsweg. Voor de woningen is met een aanduiding onderscheid gemaakt naar het type woningen, zoals gestapeld en twee-aaneen. Zonder nadere aanduiding betreft het rijenwoningen (rug-aan-rugwoningen).

4. 30% sociale huurwoningen

In het principebesluit van het college van 31 juli 2019 staat:

“De regio Drechtsteden kent een forse woningbouwopgave. Niet alleen is er vraag naar koopwoningen ook het aandeel sociale woningbouw in de bouwproductie zal gewaarborgd moeten worden. Ons college gaat er dan ook van uit dat onderzoek naar de realisatie van een significant aandeel sociale woningbouw (30 %) onderdeel is van de uitwerking.

In dit principebesluit wordt gevraagd aan ontwikkelaar een onderzoek te doen naar het aandeel sociale woningbouw. Hieruit mag blijken dat de uitkomst van dit onderzoek mee gewogen zal worden in de besluitvorming of er medewerking verleend kan worden aan onderhavig plan.

In het overleg met ontwikkelaar op 29 april 2021 is bestuurlijk de wens van de gemeente “30% sociale huurwoningen” om mee te willen werken aan een wijziging van het bestemmingsplan.

De procedure die een bestemmingsplan(wijziging) doorloopt is vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van de Wro (artikel 3.1) kunnen in bestemmingsplannen regels worden opgenomen ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Deze regels kunnen ook van toepassing zijn op woningbouwcategorieën.

Om medewerking te verlenen aan deze wijziging van het bestemmingsplan vindt het bestuur het dan ook essentieel dat ontwikkelaar 30% sociale huurwoningen opneemt.

5. Vervolg

Momenteel wordt door ontwikkelaar een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid voorbereid. De ontwikkelaar zal op 29 juni 2021 om 19.00 uur op locatie een

fysieke bijeenkomst organiseren om de direct omwonenden te informeren. Deze avond maakt deel uit van een nog te doorlopen procedure naar het wijzigen van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar zal de laatste stand van zaken van de plannen presenteren. De ontwikkelaar en de architect zullen tijdens deze avond tekst en uitleg geven en eventuele vragen beantwoorden. De gemeente is op deze avond tevens aanwezig om een toelichting te geven en de verdere procedure uitleggen. Afhankelijk van het feit in hoeverre input uit de informatieavond en ambtshalve toetsing verwerkt worden in de uitwerking van de plannen zal het college van burgemeester en wethouders beraden of er een terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan kan plaatsvinden. Hierover zal het college van burgemeester en wethouders u te zijner tijd nader berichten.