

Voorstel

Datum vergadering: 19 januari 2021
Datum B&W: 12 januari 2021

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Richard Boot

Onderwerp:

Vaststelling gewijzigd stedenbouwkundig plan "Kloos" (voorheen Mercon-Kloos)

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van de door ontwikkelaar gewenste wijzigingen t.o.v. het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan Mercon-Kloos, zoals weergegeven in bijgevoegd document "Kloos Ablasserdam VO d.d. 21-12-2020" en in te stemmen met deze wijzigingen.

Inleiding

Op 29 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Ablasserdam het stedenbouwkundigplan voor de locatie Mercon-Kloos vastgesteld. Een afschrift van het toenmalige besluit inclusief de gestelde voorwaarden is onder bijlage: 4 bijgevoegd. Dit stedenbouwkundigplan is in opdracht van Whoonapart (toenmalig ontwikkelaar) tot stand gekomen na een uitvoerig participatietraject.

Het vastgestelde stedenbouwkundigplan vormde vervolgens de basis voor de verdere planontwikkeling, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft gehad. Na vaststelling van het stedenbouwkundigplan zijn (anterieur) afspraken gemaakt over kostenverhaal, is gestart met een bestemmingsplanprocedure om uiteindelijk ook te kunnen komen tot vergunningverlening en realisatie van het plan en is parallel een traject gestart om te onderzoeken of integratie van een eventuele toekomstige dijkversterking tot meerwaarde zou leiden.

Zoals bij u bekend, is een en ander anders gelopen dan verwacht en heeft in 2020 een wisseling van eigendommen en ontwikkelaar plaatsgevonden. Ook de gemaakte (anterieure) afspraken zijn hierbij overgegaan van Whoonapart op FSD (nieuwe ontwikkelaar). Hierbij is de ruimte op verzoek van FSD door het college van burgemeester en wethouder, ruimte geboden om tot optimalisatie/aanpassing van het stedenbouwkundigplan te komen, onder voorwaarde dat het totaal aantal woningen het regionaal afgestemde aantal van 275 niet zou overstijgen en voldoende draagvlak blijkt voor het nieuwe plan.

FSD is deze uitdaging aangegaan en heeft gezocht naar een doorontwikkeling van het vastgestelde stedenbouwkundigplan, waarbij respect is getoond voor de opzet van het vastgestelde plan (zuidelijke deel met vrije kavels, midden gebied met appartementenblokken boven een gebouwde garage, noordelijk deel qua massa refererend aan de huidige grote "Mercon-hal") temeer omdat juist ook deze opzet en daarmee ook de positionering van de gebouwen en de doorzichten naar de rivier en de balans tussen bebouwing en veel openbare ruimte, vanuit het participatietraject tot waardering en draagvlak heeft geleid.

Het nu voorliggende plan is onder bijlage: 1 opgenomen bij dit voorstel en is de resultante van dit proces.

Beoogd effect

Doorgeleiding van het stedenbouwkundig plan "Kloos" naar de gemeenteraad, ter vaststelling.

Het stedenbouwkundig plan

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

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

De voorgestelde wijzigingen

Het vastgestelde stedenbouwkundigplan is destijds multidisciplinair beoordeeld en de inzichten van weleer zijn nog onverkort van toepassing. Voor nu is het van belang de wijzigingen te benoemen en te wegen. De belangrijkste wijzigingen zijn programmatisch van aard. De functies "museum" en "hotel" maken geen onderdeel meer uit van het plan. Ter compensatie is het programma "wonen" uitgebreid naar 275 woningen en als resultante van het participatietraject wordt bezien met welke "commerciële functie(s)" het plan verrijkt kan worden. Hierbij wordt gedacht aan onder meer een kleine horecagelegenheid welke gecombineerd kan worden met "Het wiegje" en de gewenste waterbushalte zodat het eerder bedachte paviljoen niet meer gerealiseerd hoeft te worden.

Naast bovengenoemde programmatische wijzigingen, is ook de positionering van de gebouwen alsmede de massa van de afzonderlijke gebouwen gewijzigd. De meest majeure wijzigingen zien we terug in het noordelijk deel en het middendeel. Deze wijzigingen hangen samen met de programmatische wijzigingen. In het noordelijk deel zien we dat het grote volume nu meer aansluit op en refereert aan de oorspronkelijke "Mercon-hal". In het middengebied is meer lucht ontstaan omdat het aantal appartementengebouwen is teruggebracht van vijf naar vier en qua positionering van deze gebouwen is de interactie met de slingerende dijk verbeterd, omdat de bebouwing nu meer mee gaat met het ritme van de dijk. Qua bouwhoogte wordt het vastgestelde stedenbouwkundigplan wel gerespecteerd. Hiermee wordt een onevenredige impact op het Werelderfgoed Kinderdijk voorkomen.

Onder bijlage: 2 is een meer uitgebreide toelichting opgenomen aangeleverd door FSD en refererend aan onder meer het participatietraject, de diverse overleggen met stakeholders.

Beoordeling van de wijzigingen

Met het vervallen van de functies "hotel" en "museum" en het toevoegen van circa 15 extra woningen schuift het karakter van de locatie meer op richting een monofunctioneel woongebied aan het water. Iets wat vanuit het participatietraject warm omarmt werd, omdat hiermee onnodige "drukke" wordt voorkomen en ook de verkeersintensiteiten niet onnodig zullen toenemen.

Ook in het licht van onze (regionale) woningbouw ambities is het positief dat extra woningen worden gerealiseerd. Bijzondere en onderscheidende woonlocaties met kwaliteit en identiteit zijn een verrijking voor de regio.

Qua bouwmassa en situering van de bebouwing doet het huidige plan recht aan het oorspronkelijke en vastgestelde stedenbouwkundigplan. De oorspronkelijke opzet is goed herkenbaar en op punten is een kwalitatieve slag gemaakt. Dit zien we onder andere terug in de interactie met de dijk en de wijze waarop wordt geanticipeerd op de eventuele toekomstige dijkversterkingsopgaaf.

Advies erfgoedcommissie

De locatie is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en omvat enkele beeldbepalende panden, dit maakt dat advies van de erfgoedcommissie noodzakelijk is. Op 15 december 2020 is het stedenbouwkundigplan voorgelegd aan de erfgoedcommissie. De erfgoedcommissie is hierbij tot de volgende conclusie gekomen:

De commissie is akkoord met de hoofdpzet maar ziet nog de nodige ontwerpuitdagingen voor de woonblokken en de groene invulling tussen de woonblokken. Behoud het stoere karakter, het moet er niet te netjes worden en maak er geen nieuwe stad van. Zorg dat het gepresenteerde hergebruik van authentieke elementen en locatie eigen materialen daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van het vastgestelde stedenbouwkundigplan is vanuit erfgoed bezien, een belangrijke wijziging dat het behoud van de lange gevel van de "Mercon-hal" is komen te vervallen. Hiervoor in de plaats ziet de commissie behoud van veel authentieke staalementen terug, het geen voor de commissie aanvaardbaar is. Het daadwerkelijk behouden van deze elementen zal geborgd worden in nader te maken afspraken over materialisering en ontwerp.

Ruimtelijke kwaliteit

Met het oog op een kwalitatieve ontwikkeling op deze bijzondere plek is in het raadsbesluit van 29 mei 2018 veel aandacht besteed aan (ontwerp) openbare ruimte, (ontwerp) ontsluiting en verkeersveiligheid en materialisering van gebouwen. Dit kader en de hierover gemaakte afspraken blijven onverkort van toepassing. Daarnaast zal met FSD een aanvullende anterieure overeenkomst worden gesloten waarin zaken worden geborgd. Deze overeenkomst is echter pas te sluiten nadat het ontwerpproces voldoende is gevorderd. Hiermee wordt het zelfde traject wat destijds met Whoonapart was ingezet weer verder opgepakt en de basis van deze afspraken ligt besloten in het oorspronkelijke raadsbesluit en de overgedragen anterieure overeenkomst.

Ontsluiting

Infrastructuur, verkeersveiligheid en ook de verkeersintensiteit op de dijk, zijn belangrijke thema's bij de transformatie van deze locatie. Een en ander is ook bevestigd in het onder bijlage: 4 bijgevoegde raadsbesluit aangaande de vaststelling van het oorspronkelijk stedenbouwkundigplan. Wij merken op dat op dit moment besluitvorming over de vormgeving van de openbare ruimte en de aansluiting op bestaande infrastructuur, niet aan de orde is. In lijn met het oorspronkelijk raadsbesluit, zullen deze aspecten verder in het proces in samenspraak worden uitgewerkt en zal uit onderzoek moeten blijken wat een juiste vormgeving en inrichting is.

Argumenten

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

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

1.2 Transformatie van de locatie is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Eerder heeft uw raad zich meerdere malen uitgesproken omtrent een gewenste transformatie van deze bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Het nu voorliggende plan borduurt voort op het vastgestelde stedenbouwkundigplan en voorziet in een aantal positieve wijzigingen welke aansluiting vinden bij het gemeentelijk beleid en de regionale ambities.

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

FSD heeft een uitvoerig traject gevolgd waarbij de samenleving door middel van verschillende bewonersavonden actief om reacties is gevraagd. Vorenstaande heeft geresulteerd in het nu voorliggende plan.

Kanttekeningen

Nvt.

Financiële informatie

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

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zullen de stukken doorgeleid worden naar de gemeenteraad. FSD zal worden uitgenodigd de voorbereidende commissie vergadering bij te wonen en desgewenst een toelichtende presentatie te geven.

Communicatie

Na besluitvorming gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd. Daarnaast zal FSD schriftelijk worden geïnformeerd over het genomen besluit

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Kloos boekje
2. Bijlage 2 - Kloos Onderbouwing geconsolideerd stedenbouwkundig plan
3. Bijlage 3 - Aanmeldnotitie MER-CO03
4. Bijlage 4 - Raadsbesluit getekend

CONCEPT RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van de door ontwikkelaar gewenste wijzigingen t.o.v. het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan Mercon-Kloos, zoals weergegeven in bijgevoegd document "Kloos Alblasserdam VO d.d. 21-12-2020" en in te stemmen met deze wijzigingen.