

Datum vergadering: 15 april 2025
Datum B&W: 25 maart 2025
Zaaknummer: 2025-0020022

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Richard Boot

Onderwerp:

"Zijderveldlocatie" Alblasserdam voornemen tot realisatie van een kerk en zorgwoningen

Voorgesteld besluit:

1. De principebereidheid uit te spreken, medewerking te zullen verlenen aan de gewenste herontwikkeling, onder de voorwaarde dat:
 - afspraken worden gemaakt t.a.v. het (wettelijk verplichte) kostenverhaal;
 - na realisatie, in samenspraak gezocht zal worden naar een passende invulling voor de achterblijvende locaties en met een aanvaardbare impact op de omgeving. Hierbij is aannemelijk dat in elk geval de kerkfunctie aan de Kerkstraat komt te vervallen;
 - de ontwikkeling geen onevenredige negatieve impact op de (directe) omgeving zal hebben.

Inleiding

Per brief van 12 december 2024 hebben GGiN Alblasserdam en Stichting Zorg Adullam (verder: initiatiefnemers) hun wensen kenbaar gemaakt aangaande de herontwikkeling van de locatie "Zijderveld" waar tot voor kort onder andere een tuincentrum en een transportbedrijf gevestigd waren. Met deze ontwikkeling wensen initiatiefnemers hun groeiambities te realiseren en tegelijkertijd een oplossing te bieden voor een huidig knelpunt. De locatie van GGiN aan de Kerkstraat te Alblasserdam is namelijk verre van ideaal. De kerkgemeente is hier volledig uit haar jasje gegroeid.

Adullam biedt zorg en begeleiding aan mensen met een verstandelijke beperking. De locaties Molenheim en Polderheim in Alblasserdam zijn verouderde woonvoorzieningen en behoeven dringend vervanging. Beide woonvoorzieningen voldoen niet aan de huidige eisen en wensen die aan huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking worden gesteld. De nieuwe locatie zal met ca 50 woonzorgappartementen voldoende ruimte en voorzieningen hebben voor de bewoners en daarnaast geschikt zijn voor het geven van voldoende kwalitatieve zorg en begeleiding.

Ter voorbereiding op onderhavig verzoek, is door initiatiefnemers in nauw overleg met de ambtelijke organisatie een concept ruimtelijk kader opgesteld en is de parkeer-en verkeerssituatie in kaart gebracht. De documenten zijn als bijlage bijgevoegd. Door middel van deze concepten beogen initiatiefnemers duiding te geven aan de impact van voorgenomen initiatief op de omgeving.

De locatie "Zijderveld" is inmiddels aangekocht door beide initiatiefnemers. In de brief worden in hoofdzaak drie vragen gesteld:

1. Kan het college van b&w en kan de gemeenteraad in principe instemmen met de voorgenomen ontwikkeling/functiewijziging van de voormalige "Zijderveldlocatie"?
2. Kan het college van b&w en kan de gemeenteraad instemmen met voorgesteld proces om te komen tot een kwalitatieve uitwerking van de plannen voor herontwikkeling?
3. Wil het college van b&w en wil de gemeenteraad betrokkenheid bij het meedenken over een nieuwe invulling van de achterblijvende locatie aan de Kerkstraat en aan de IJsvogel?

Met dit voorstel wordt beoogd antwoord te geven op de vragen.

Beoogd effect

In opmaat naar het eventueel verder uitwerken van het voorgenomen initiatief en het uiteindelijk opstarten van een formele procedure, een antwoord te geven op voorliggend principeverzoek.

Argumenten

1.1 Per saldo is sprake van een positieve ontwikkeling voor Alblasserdam

De vraag of medewerking aan voorliggend principeverzoek wenselijk is, kent vele invalshoeken. Zo is er vanuit initiatiefnemers een dringende behoefte tot ruimere huisvesting. Gegeven de sterke binding met Alblasserdam, ligt het voor de hand dat gezocht wordt naar een nieuwe locatie in Alblasserdam. Tegelijkertijd zijn dergelijke locaties niet of zeer beperkt voorhanden. In de voorbije jaren is eigenlijk alleen onderhavige "Zijderveldlocatie" beschikbaar gekomen. Na verkennende gesprekken met vertegenwoordigers van het toenmalig college van burgemeester en wethouders (inclusief ambtelijke ondersteuning), heeft de GGIN locatie tuincentrum Zijderveld in 2020 aangekocht. Adullam heeft het oog laten vallen op de daarnaast beschikbare kavel en deze is eind 2024 aangekocht. Beide initiatiefnemers ontwikkelen hun eigen plannen die geheel los staan van elkaar. Over de geschiktheid van de Zijderveldlocatie voor deze initiatieven mag u zich uitspreken. Initiatiefnemers hebben, gebaseerd op de positieve grondhouding van het toenmalig college en vooruitlopend op uw definitieve standpunt, al wel het eigendom verworven.

Vanuit het perspectief van het "algemeen belang" kan ook worden uitgelegd dat deze beweging, zeker ook in combinatie met het maken van afspraken over de achterblijvende locaties, sprake is van een wenselijke ontwikkeling. Het bouwen van zorgwoningen, waar in Alblasserdam tekort aan is, past in de woon/ zorgvisie van de gemeente Alblasserdam en ook de recent vastgestelde omgevingsvisie staat een dergelijke ontwikkeling niet in de weg. Hierbij is het voorts ook zaak om vanuit de met de Omgevingswet geïnitieerde verandering in houding en gedrag (denken vanuit "ja, mits..." ipv "nee, tenzij...") het initiatief centraal te stellen en in gezamenlijkheid te zoeken naar mogelijkheden i.p.v. onmogelijkheden.

Reflecties vanuit het oogpunt van verkeer/parkeren

In de basis staan we vanuit parkeren positief tegenover de voorgenomen herontwikkeling van de "Zijderveldlocatie". Dit heeft voornamelijk te maken met het verplaatsen van de kerk uit de bestaande situatie in de Kerkbuurt (mits de nieuwe invulling minder parkeerdruk oplevert voor de omgeving). Als onderdeel van de parkeervisie komen de huidige parkeerproblemen in de Kerkbuurt op verschillende manieren terug:

1. Parkeerdrukmetingen laten zien dat de parkeerdruk op verschillende momenten tegen de 80% aanzit, met name op zondagochtend (zie de afbeeldingen onderaan dit document). In de parkeervisie is het doel opgenomen om te streven naar een maximale parkeerdruk van 80% (in de nachtelijke uren). Een verplaatsing van de kerk zal naar verwachting de parkeerdruk verlagen.
2. Een ingekomen zienswijze (zie zienswijze Reclamant 1), ingediend in opmaat naar de parkeervisie, beschrijft dat de parkeerdruk rond de kerk tijdens de diensten op zondag lokaal (bijna) 100% is. De indiener beschrijft tevens dat het probleem de afgelopen jaren erger is geworden.

Ook vanuit verkeer zijn de functies aan de "Zijderveldlocatie" aanvaardbaar, mits de gevolgen voor de verkeersveiligheid en de verkeersgeneratie goed worden uitgewerkt. Dit laatste kan zijn plek krijgen in het vervolgproces. De bijlage 20240906_Verkeer en parkeren rapport 015938 geeft antwoord op de verkeerskundige impact van de nieuwe ontwikkeling en vormt een goede basis om na positieve besluitvorming in gezamenlijkheid op voort te bouwen. Hierbij benadrukken wij dat bij de verdere concretisering van de plannen, bij het betrekken van de omgeving en diverse adviescommissies, maar ook vanwege het ontvangen van eventuele wensen en/of bedenkingen vanuit de gemeenteraad, wijzigingen aan de orde kunnen zijn.

Reflecties vanuit het oogpunt van Ruimtelijke Ontwikkeling

- Omzetten naar kerk en een woonzorggebouw is voorstelbaar gezien de behoefte aan uitbreiding van de kerk en behoefte aan (zorg) woningen in Alblasterdam en de regio.
- Verplaatsing van de kerk vanuit het centrum naar de buitenrand is in principe een positieve ontwikkeling gezien de verplaatsing van parkeeroverlast, verkeersdruk en het vrijkomen van ruimte voor andere ontwikkelingen in het centrum.

3.1 vroegtijdige betrokkenheid van de gemeenteraad is wenselijk.

Met het besluit "Besluit Aangewezen categorieën van gevallen, waarvoor de gemeenteraad gebruik maakt van haar adviesrecht", heeft de gemeenteraad van Alblasterdam aangegeven bij welke ontwikkelingen zij gebruik wenst te maken van haar adviesrecht. De in het principeverzoek geschetste ontwikkeling valt binnen de reikwijdte van dit besluit. Met andere woorden: mocht het tot een formele procedure komen, dan zal de gemeenteraad van haar adviesrecht gebruikmaken. Dit wetende, wordt het wenselijk geacht, in een zo vroeg mogelijk stadium, op te halen hoe de gemeenteraad tegenover de voorgenomen ontwikkeling staat en welke eventuele wensen en bedenkingen meegegeven zullen worden. Immers, hoe eerder in het proces, hoe flexibeler de plannen en hoe meer ruimte om de plannen aan te passen, of in het uiterste geval, bij het ontbreken van draagvlak, te stoppen met de plannen.

4.1 Het procesvoorstel geeft voldoende mogelijkheden om in samenspraak in te spelen op de diverse belangen

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is participatie nog belangrijker geworden. Initiatiefnemers hebben dan ook proactief nagedacht hoe belanghebbenden betrokken kunnen worden bij de verdere planuitwerking, ten einde te komen tot een maximaal draagvlak. Dit heeft geresulteerd in onderstaand procesvoorstel.

Procesvoorstel:

1. De gemeenteraad doet een uitspraak over de vraag of de door initiatiefnemers gewenste functies op de "Zijdeveldlocatie" in principe aanvaardbaar zijn;
2. De ambtelijke organisatie beoordeelt het voorliggende concept van de Integrale Ruimtelijke Visie.
3. De beoordeling van de ambtelijke organisatie wordt toegestuurd en besproken met GGiN en Adullam. Naar aanleiding daarvan wordt de Integrale Ruimtelijke Visie waar nodig door de initiatiefnemers aangevuld en aangepast.
4. De Integrale Ruimtelijke Visie wordt in ontwerp vastgesteld door het college en de ontwerpvisie wordt vrijgegeven voor het houden van de omgevingsdialoog.
5. Het ontwerp van de Integrale Ruimtelijke Visie wordt - samen met de resultaten van de omgevingsdialoog - ter vaststelling aangeboden aan het gemeentebestuur.
6. Nadat de Integrale Ruimtelijke Visie "Zijdeveldlocatie" is vastgesteld, wordt een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA voorbereid en volgens de daarvoor geldende wettelijke regels in procedure gebracht.

Stap "1" wordt afgerond met voorliggend voorstel. Na positieve besluitvorming kan het vervolg starten en zullen ook andere overheden, belanghebbenden en de (directe)omgeving worden geconsulteerd. Dit procesvoorstel vraagt het nodige van partijen. Ook zal initiatiefnemer kosten moeten gaan maken om adviseurs en ontwerpers aan het werk te zetten. Logischerwijs worden dergelijke opdrachten pas verstrekt nadat enig comfort is ontstaan vanuit een bekrachtigde positieve grondhouding vanuit college en gemeenteraad.

Kanttelingen

2.1 Realisatie van een kerkgebouw en zorgwoningen kent uitdagingen gelet op de omliggende functies

Ondanks de positieve beoordelingen als weergegeven onder argumenten, is succes niet gegarandeerd. Het realiseren van een (grote) kerk en zorgwoningen in de nabijheid van een bedrijventerrein kent ook uitdagingen. Initiatiefnemer dient zich bewust te zijn van de uitdagingen en het te doorlopen proces zal conveniërende antwoorden en oplossingen moeten opleveren om ook

daadwerkelijk de stap richting realisatie te kunnen zetten. Initiatiefnemer heeft OZHZ geconsulteerd en op basis hiervan is het stedenbouwkundig concept ontwikkeld. Dit concept wat verder is uitgewerkt in het concept-integrale visie (zie bijlage) geeft antwoord op het milieukundige vraagstuk van het realiseren van "gevoelige bestemmingen" ("gevoelig" in de context van ruimtelijke ordening, zoals bijvoorbeeld zorgwoningen). Het realiseren van dergelijke bestemmingen naast functies en bestemmingen met significante milieuhygiënische impact (bedrijvigheid), vraagt extra aandacht.

Reflecties en aanbevelingen vanuit het oogpunt van verkeer/parkeren

Parkeren

1. Zoals in de parkeervisie beschreven staat, is de gemeente van plan de parkeernormen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan te herzien. Hierbij zullen de parkeerkengetallen uit publicatie 744 van het CROW als uitgangspunt worden gehanteerd. In de uitwerking van de plannen is, vooruitlopend op de herziening, reeds gerekend met de kencijfers uit publicatie 744. Zie rapport 20240906_Verkeer en parkeren

Goudappel: De parkeerkecijfers voor een religiegebouw zijn in de CROW publicaties 381 en 744 exact hetzelfde. Hier is in het rapport reeds rekening mee gehouden.

2. De ruimte in Alblasserdam is beperkt. Daarom is één van de uitgangspunten van de parkeervisie dat 'de gemeente in de basis geen privéparkeerterreinen meer wil toestaan met uitzondering van in pandige ondergrondse parkeeroplossingen voor bewoners (p. 30)'. Daarnaast wil de gemeente waar mogelijk dubbelgebruik bevorderen.

a. Met betrekking tot de Zijderveldlocatie geldt dat dubbelgebruik op moment denkbaar is in afstemming met de omliggende bedrijven. Tegelijkertijd wordt Vinkenwaard-Noord in de toekomst mogelijk getransformeerd naar woningbouw met parkeergelegenheid op afstand. In dit scenario zou dubbelgebruik niet langer mogelijk zijn. De initiatieven richten zich op dubbelgebruik van parkeren in gebied Vinkenwaard-Zuid en op parkeren in de openbare ruimte. Dit lijkt een toekomstbestendige oplossing en zal na positieve besluitvorming bij de verdere uitwerking zijn beslag moeten krijgen.

b. De transformatie van Vinkenwaard-Noord dan wel Souburgh naar woningbouw zal mogelijk gepaard gaan met parkeren op afstand. Het is hierbij dan ook wenselijk dat de parkeerplaatsen nabij de kerk zo veel als mogelijk beschikbaar blijven voor dubbelgebruik.

Verkeer

1. De ontsluiting van de locatie voor zowel fietsers als automobilisten moet op een veilige manier plaatsvinden. Hierbij heeft de voorkeur aan te sluiten op bestaande uitritten. Een ontsluiting van de auto richting de gebiedsontsluiting (Edisonweg) en wandel- en fietsverkeer richting verblijfsgebied (Vinkerpolderweg) liggen voor de hand. Het initiatief voorziet hierin: zie rapport 20240906_Verkeer en parkeren. Hierbij is het in het bijzonder belangrijk om de verkeersveiligheid van de kruising Oude Torenweg/Vinkerpolderweg te overwegen.

2. De verkeersgeneratie moet duidelijk inzichtelijk worden gemaakt op de volgende momenten:

a. Tijdens de spits: dit is door initiatiefnemer aangetoond in het rapport: 20240906_Verkeer en parkeren_rapport

b. Tijdens een kerkmoment op de zondag: dit is eveneens door initiatiefnemer aangetoond in het rapport: 20240906_Verkeer en parkeren_rapport

Bij punt twee geldt het uitgangspunt dat de ontwikkeling niet mag leiden tot overlast voor de omgeving. De beide initiatieven lijken aan die voorwaarde te kunnen voldoen.

Reflecties en aanbevelingen vanuit het oogpunt van Ruimtelijke Ontwikkeling

- De nabijheid van bedrijven is een aandachtspunt. Volstaan de afstanden ten aanzien van bestaande bedrijven en staat ontwikkeling de uitoefening van bedrijvigheid, van bedrijven met hogere categorieën (3.1), niet in de weg? Zeker gezien kwetsbare doelgroep (zorgwoningen). Dit staat nog los van de discussie over de woningbouwlocaties in Alblasterdam (Souburgh of Vinkenwaard-Noord). De beoogde ontwikkeling past bij de visie van transformatie van Vinkenwaard- Noord naar woningbouwlocatie. Ten aanzien van de noodzakelijke afstanden ten aanzien van bestaande bedrijven is rekening gehouden in het huidige stedenbouwkundig concept, waarbij de voorgeschreven afstanden zijn gehonoreerd.
- Categorie 3.1 is een hoge milieucategorie. Bedrijvigheid met hogere categorieën worden beschermd door het beleid van de provincie Zuid- Holland. Transformatie van dit soort bedrijven wordt niet meteen toegestaan. Daarnaast wordt vaak om een compensatie gevraagd vanuit PZH. Dit staat ook nog los van transformatie bedrijventerrein. Hierbij geldt specifiek voor Vinkenwaard-Noord dat in beleidsdocumenten vanaf 2030 rekening wordt gehouden met een eventuele transformatie.
- Verplaatsing van de kerk vanuit het centrum naar de buitenrand is principe een positieve ontwikkeling gezien de verplaatsing van parkeeroverlast, verkeersdruk en het vrijkomen van ruimte voor andere ontwikkelingen in het centrum.

Randvoorwaarden

- Parkeren dient goed onderzocht en onderbouwd te worden (overleg verkeer en parkeren). De door initiatiefnemer aangedragen conceptrapportages bieden een goede basis om, na positieve besluitvorming, met vertrouwen uit te zien naar de verdere uitwerking van de initiatieven.
- Aandacht en vroegtijdig advies (commissie omgevingskwaliteit) over stedenbouwkundige uitwerking.
- Aandacht voor goede openbare ruimte en groene inrichting, zeker gezien kwetsbare doelgroep (zorgwoningen).
- Gezien de actuele discussie t.a.v. woningbouwlocaties en nabijheid van bedrijven dient de initiatiefnemer na te denken over participatieplan en betrekken van de omgeving bij de planvorming. Het eerder benoemde procesvoorstel lijkt hier ruimte voor te bieden.

Financiële informatie

Na positieve besluitvorming en zodra initiatiefnemers hun plannen wensen voort te zetten, zullen in lijn met de vastgestelde "Nota kostenverhaal gemeente Alblasterdam 2022" afspraken worden gemaakt. Uitgangspunt hierbij is dat de kosten welke verbandhouden met deze ontwikkeling, zowel qua ontwerp, procedure als bij de uitvoering, worden gedragen door initiatiefnemer.

Vervolg

Na besluitvorming, zal initiatiefnemer schriftelijk worden geïnformeerd.

Communicatie

Na besluitvorming zal initiatiefnemer worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. 20241212_Brief Zijderveldontwikkeling-definitief.pdf
2. 20240830_Integrale Ruimtelijke Visie Zijderveldlocatie.pdf
3. 20240906_Verkeer en parkeren_rapport 015938 DEFINITIEF.pdf

Niet-digitale bijlagen

CONCEPT RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. De principebereidheid uit te spreken, medewerking te zullen verlenen aan de gewenste herontwikkeling, onder de voorwaarde dat:
 - afspraken worden gemaakt t.a.v. het (wettelijk verplichte) kostenverhaal;
 - na realisatie, in samenspraak gezocht zal worden naar een passende invulling voor de achterblijvende locaties en met een aanvaardbare impact op de omgeving. Hierbij is aannemelijk dat in elk geval de kerkfunctie aan de Kerkstraat komt te vervallen;
 - de ontwikkeling geen onevenredige negatieve impact op de (directe) omgeving zal hebben.