

Vragen en antwoorden inzake de visie voor de nieuwbouwwontwikkeling Haven Zuid **Oktober 2022**

1. Inleiding

Op 5 juli 2022 hebben de gemeente Alblisserdam en Ontwikkelcombinatie De Langen en van Den Berg en Stevast Ontwikkeling een inloopbijeenkomst gehouden. Hiervoor zijn direct omwonenden, en ondernemers persoonlijk uitgenodigd. Daarnaast zijn in een ruimer gebied rondom het Zuidelijk Havengebied belanghebbenden per e-mail en brief uitgenodigd. De bijeenkomst telde een opkomst van circa 50 omwonenden en belanghebbenden. Tijdens en na deze bijeenkomst zijn 20 reactieformulieren ingezonden waarvan 13 met een inhoudelijke reactie. De overige 7 reactieformulieren zijn ingezonden om op de hoogte gehouden te worden van het project. Tevens zijn 24 (anonieme) reacties ingediend d.m.v. schrijven van post-its.

In dit reactiememo vindt u de (veel gestelde) vragen en antwoorden over de visie voor de ontwikkeling Havenblok. Hierin zijn de vragen die tijdens en na de informatiebijeenkomst zijn gesteld, opgenomen. De reacties en vragen op de post-its en op de reactieformulieren zijn samengevat en cursief weergegeven. Voor de duidelijkheid zijn de opmerkingen gerubriceerd en is per onderwerp/thema een reactie gegeven.

Stand van zaken planuitwerking en vervolg

De reacties zijn besproken in de projectgroep en zijn waar mogelijk meegenomen bij de uitwerking van de visie naar een concreter plan. Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar maken deel uit van deze projectgroep. Waar mogelijk is invulling gegeven aan de reacties, maar helaas is het niet mogelijk om alle wensen in te willigen, hierin zijn keuzes gemaakt. De keuzes zijn deels verwoord in de vragen en antwoorden die in deze reactiememo zijn opgenomen en gevisualiseerd in de ontwerptekeningen van het voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan is bijna gereed en de onderzoeken t.b.v. de bestemmingsplanwijziging zijn in een vergevorderd stadium. Op 13 oktober wordt de aangepaste planuitwerking gepresenteerd tijdens een 2^e inloopbijeenkomst. Belanghebbenden krijgen op deze avond nogmaals de gelegenheid om te reageren op het aangepaste voorlopig ontwerp.

2. Vragen en antwoorden

Algemeen

Op het reactieformulier is door een aantal mensen aangegeven het plan te waarderen.
Met deze reactie is de projectgroep uiteraard blij.

Op het reactieformulier en/of per mail is door diverse mensen aangegeven in de toekomst op zoek te zijn naar een woning. Het duurt nog wel even voordat de woningen gereed zijn. Verkoop/verhuur wordt via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd, zoals via de projectwebsite www.havenblok.nl. U kunt zich echter nu al aanmelden voor de nieuwsbrief via deze website om tijdig te worden geïnformeerd.

Op de avond en op het reactieformulier is door diverse mensen waardering uitgesproken voor de open houding tijdens de inloopavond en de grote opkomst. De projectgroep is ook blij met de opkomst bij de inloopavond, dit toont ook de betrokkenheid van de omgeving. Ook de open gesprekken over het proces en het programma, tijdens de inloopavond worden door de projectgroep gewaardeerd.

Woningbouwprogramma

Het plan gaat uit van hoogbouw, in een aantal reacties wordt hoogbouw op deze plek niet gezien als een verbetering voor de binnenkomst van het centrum.

Bij de planvorming op deze locatie is getracht om een verbinding te maken tussen de verschillende schaalgroottes in het omliggende gebied. Enerzijds de (laagbouw) eengezinswoningen aan het Zuiderstek en anderzijds de grote en hoge bebouwing van Oceanco. In de bouwmassa is dan ook gezocht naar een getrapte vorm vanaf de eengezinswoningen naar de hogere appartementsgebouwen richting Oceanco. Ook is er een grote woningbouwopgave waar o.a. door dit plan invulling aan gegeven wordt.

Het plan is vormgegeven als een gesloten bouwblok, in een aantal reacties wordt dit benoemd als “grijs, grijs, grijs, hoog, kolossaal en massief”. Gevraagd wordt om aandacht voor een bij de locatie (entree van het centrum) en omliggende bebouwing passender architectuur en materialisering. Tevens wordt aandacht voor groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan gevraagd.

Zoals tijdens de 1^e inloopavond inderdaad gecommuniceerd is zijn de plannen zoals getoond een visie op de locatie en dus nog geen uitgewerkt plan. De projectgroep is dan ook blij met de reacties die wij hebben mogen ontvangen. Aan de hand van de reacties die voor, tijdens en na de inloopavond ontvangen zijn, zijn de plannen verder uitgewerkt. Bij deze uitwerking is architectonisch meer relatie gezocht bij de uitstraling van de bestaande omliggende bebouwing en aandacht gegeven aan de uitstraling van het gebouw. Er is meer diversiteit in de gevel in kleuren en materialen toegepast. Ook de, in de gemeente actuele thema's fit, groen en duurzaamheid zijn hier verder in verwerkt.

De vorm van de bebouwing is mede ingegeven door randvoorwaarden zoals:

- Het vrijhouden van ruimte t.b.v. de mogelijke toekomstige wegomlegging/waterkering;
- Parkeerruimte;
- Bedrijfsvoering van Oceanco;
- De verschillende schaalgroottes in het gebied (de lagere eengezinswoningen en de hoge bedrijfshallen van Oceanco);
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Geluidsbelasting;
- Creëren van een groen binnengebied voor de bewoners;
- Creëren van duurzame verblijfskwaliteit en ontmoeting in de openbare ruimte en daarmee aantrekkelijker maken van het rondje haven.

De getoonde impressies suggereren dat de woningen een goede oriëntatie op de zon hebben. Aangegeven wordt dat dit niet het geval is en met name de sociale huurwoningen in de schaduw gesitueerd zijn.

De bedrijfshallen hallen van Oceanco en de ligging van de bebouwing zullen inderdaad voor schaduwwerking zorgen, dit zal in nieuwe beelden meegenomen worden. Ook zal een bezonningstudie worden opgesteld, hiermee wordt getoond waar de schaduwwerking plaatsvindt. De opmerking dat schaduwwerking met name bij de sociale huurwoningen van toepassing is, is niet correct. Aan de Marineweg-zijde worden ook andere woningtypes in het vrije sector segment gerealiseerd.

Er zijn zorgen geuit dat het plan gevolgen heeft voor de privacy en het uitzicht van de bestaande woningen.

De situatie ten opzichte van de huidige situatie (parkeerplaats/caravanstalling) zal veranderen door de realisatie van de nieuwbouwontwikkeling. Daarmee zal ook het uitzicht voor omwonenden veranderen. Met nieuwe tekeningen met hoogtemaatvoering en afstanden van de bestaande woningen naar de nieuwbouwontwikkeling wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze dit verandert. In de verdere uitwerking zal, op verzoek van omwonenden, aandacht zijn voor het toevoegen van groen en bomen wat een positieve bijdrage aan het uitzicht kan leveren.

Het nieuwe gebouw komt buitendijks te liggen. Wie is hiervoor verzekerd of vergoed in geval bij schade door hoog water het herstel van de schade?

De nieuwbouwontwikkeling is inderdaad buitendijks gelegen, net als andere woningbouwontwikkelingen in o.a. de gemeente Alblasterdam. Op het begane grond niveau zijn daarom slechts elf, drie laagse eengezinswoningen, de parkeervoorziening en de commerciële ruimten gelegen. De overige woningen zijn gelegen op een hoger niveau. De ontwikkeling wordt uiteraard in samenspraak met het bevoegd gezag zoals de gemeente en het waterschap verder uit ontwikkeld, passend binnen de kaders, eisen en randvoorwaarden die gelden voor buitendijks bouwen.

Wat draagt de ontwikkeling bij aan het rondje?

Wij gaan er vanuit dat de vraagsteller hiermee het “rondje haven” bedoelt. Door aan de zijde van het Zuiderstek op de begane grond commerciële functies (leisure (sport en ontspanning) en kleinschalige horeca te situeren zal er meer levendigheid ontstaan in het openbaar gebied. De programmering van de nieuwe functies op de begane grond gaan een logische verbinding tussen de bestaande bedrijvigheid aan het zuiderstek vormen, waarbij een vanzelfsprekende wandelroute om de jachthaven ontstaat. Het optimaliseren van de buitenruimte zal dit versterken.

Gevraagd wordt waarom de 6 bestaande woningen niet betrokken worden bij de nieuwbouwplannen.

De 6 bestaande woningen zijn particulier eigendom. De gemeente Alblasterdam heeft een de opdracht gegeven om nieuwbouwplannen te maken voor het gebied dat in eigendom van de gemeente is. Wel is bij het ontwerp rekening gehouden met de schaal van de bestaande woningen versus de schaal van de bedrijfsgebouwen van Oceanco.

Verkeer

In veel gemeenten wordt het gebruik/het bezit van de auto ontmoedigd. In een reactie wordt gevraagd waarom op deze locatie hier geen poging voor gedaan wordt?

Bij iedere nieuwbouwwontwikkeling moet invulling gegeven worden aan gemeentelijk beleid. Ten aanzien van parkeren en autobezit heeft de gemeente Alblaserdam geen ontmoedigingsbeleid zodoende kan daar met deze ontwikkeling ook geen invulling aangegeven worden.

Op het terrein van de nieuwbouw zijn nu parkeerplaatsen voor Oceanco en bewoners. In de bouwfase zullen deze verdwijnen en is er ook ruimte voor bouwvakkers nodig. Hoe gaat dit parkeerprobleem in die fase opgelost worden?

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn op dit moment openbaar en dus door iedereen te gebruiken. Oceanco heeft parkeergelegenheid op eigen terrein. De bouwterreininrichting van het plan is op dit moment nog niet bekend. Er zal op het moment dat de plannen verder gevorderd zijn en er zicht is op (de planning van de) realisatie van het plan, een klankbordgroep worden opgericht met omwonenden, ontwikkelaar en gemeente waarin zaken als beschikbaarheid parkeerplaatsen, bouwrouting, bereikbaarheid, mogelijke hinder e.d. besproken worden. Wij zullen later in het traject vragen wie er zitting wensen te nemen in de klankbordgroep. Hierbij is het onze wens dat vooral direct omwonenden en ondernemers zitting nemen of een vertegenwoordiger aandragen.

De nieuwbouwplannen voorzien in te weinig parkeerplaatsen, ook ivm horeca. Tevens wordt gesteld dat bezoekers van alle horeca gelegenheden en bewoners van de Dam nu parkeren op het huidige parkeerterrein.

Wij begrijpen dat omwonenden zorgen hebben over de ontwikkeling van het huidige parkeerterrein. Bij nieuwbouwplannen werkt de gemeente Alblaserdam met parkeernormen. Deze normen worden gebruikt om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen er per woning benodigd zijn. Deze parkeernormen zijn onderdeel van de planontwikkeling en dienen dus ingepast te worden in het plan. Ook ten aanzien van de commerciële functies worden de geldende parkeernormen gehanteerd. Verder zijn er parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien. Samen met de gemeente wordt onderzocht hoe met het verdwijnen van de huidige parkeerplaatsen op een duurzame wijze om kan worden gegaan.

Gevraagd wordt om aandacht voor de positie van de fiets in het plan (in pandig en in het openbaar gebied). Tevens wordt aandacht gevraagd om aandacht voor de verkeersafwikkeling van fietsers.

In plaats van privé bergingen zal in het plan fietsparkeren op de begane grond worden geïntegreerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de vergelijkbare normen uit steden als Amsterdam en Delft en ook voor toegankelijkheid vanuit het fietsparkeren richting het openbaar gebied. Ook bij de inrichting van het openbaargebied zal gezamenlijk met de gemeente aandacht gegeven worden aan fietsverkeer in het algemeen en fietsparkeren in het bijzonder in de openbare ruimte. Echter in deze fase van de planvorming is er nog geen inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Dit wordt in een volgende fase in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt.

Aangegeven wordt dat ter plaatse van hotel 't Wapen van Alblasterdam een dode kijkhoek richting het fietspad is.

Deze opmerking zal met de gemeente gedeeld worden, daar de locatie waarnaar verwezen wordt geen onderdeel van het plangebied is kunnen wij hier vanuit de ontwikkeling geen reactie op geven.

Gevraagd wordt waar de elektrische laadpalen aan de Marineweg naar verplaatst zullen worden.

De inrichting van de openbare ruimte en daarbij behorende voorzieningen wordt in een latere fase opgepakt. Ook voorzieningen voor het laden van elektrische voertuigen zullen hierin meegenomen worden.

Gesteld wordt dat de impressies van de nieuwbouw niet in het juiste perspectief afgebeeld zijn (in verhouding tot de bedrijfshallen van Oceanco).

Het plan wordt uitgewerkt op een maatvast ondergrond, waarbij de afstand de bedrijfshallen en andere omliggende bebouwing vast ligt. Tevens zijn de hoogte maten van het ontwerp opgenomen en de hoogtematen van de omliggende gebouwen in gepast. Het perspectief waarop de verhouding tussen de verschillende gebouwen zichtbaar is, is afhankelijk van de afstand/hoogte waarop het beeld genomen is afhankelijk. Om een goed beeld te geven van de verhoudingen in hoogten tussen bestaande bebouwing en nieuwbouwontwikkeling is in de beelden voor de 2^e inloopavond een vooraanzicht van het plan in relatie tot de omliggende bebouwing bijgevoegd, tevens zijn beelden van doorsneden beschikbaar.

Er is om aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling aan de Dam/Marineweg. Met het toevoegen van nieuwe woningen zal ook de verkeersintensiteit toenemen. Gevraagd wordt hoe hier i.r.t. de kruising Dam/Marineweg mee omgegaan wordt. Als suggestie worden een verkeersregel installatie of rotonde voorgesteld.

Naar verwachting zal door de realisatie van het plan het aandeel verkeer op de Marineweg/Dam toenemen. Door een externe partij wordt onderzoek gedaan naar de te verwachte toename van de verkeersintensiteiten bij realisatie van het plan en de impact hiervan. Indien blijkt dat door de toename van verkeersintensiteiten door de nieuwbouwrealisatie aanpassingen benodigd zijn in de bestaande infrastructuur, zullen de eventuele gevolgen hiervan inzichtelijk gemaakt worden.

Commerciële plint

Gesproken wordt over kleine horeca. Gevraagd wordt wat hieronder wordt verstaan t.a.v. sluitingstijden en geluidsoverlast. Tevens wordt aangegeven dat er al veel horeca gelegenheden zijn in het dorp. Ook wordt gesteld dat gelet op te verwachte (geluid)overlast, sluitingstijden en zwerfafval horeca niet wenselijk is op deze locatie.

De invulling van de commerciële plint is nog niet vastgesteld. De wens van de gemeente is om op deze locatie een levendige plint als onderdeel van het rondje haven te creëren waarbij gedacht wordt aan leisure (sport en ontspannen) mogelijk in combinatie met kleinere dag horeca.

Water

Aandacht wordt gevraagd voor de smalle sloot naast het plangebied i.r.t. afwatering en doorstroming.

In de verdere planvorming zal ook de inrichting van het gebied tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwrealisatie centraal staan. Deze inrichting zal uiteraard ook met de bewoners van de naastgelegen woning besproken worden. Indien er aanpassingen gedaan worden aan de huidige situatie, zal hierbij ook aandacht zijn voor de afwatering van de bestaande woningen en tuinen.

Communicatie

Gevraagd wordt om meer betrokken te worden bij het ontwikkelingsplan.

Omwonenden, de watersportverenigingen en ondernemers in de directe omgeving van het plangebied zijn vanaf gunning van de tender door de gemeente en de ontwikkelaar betrokken bij het ontwikkelplan. Direct omwonenden zijn voor individuele gesprekken uitgenodigd en tevens op de hoogte gehouden over de planvorming. In het vervolgtraject zullen omwonenden uiteraard ook nog steeds betrokken worden, dit d.m.v. onder andere een klankbordgroep in de vervolgfase. Wij zullen later in het traject vragen wie er zitting wensen te nemen in de klankbordgroep. Hierbij is het de wens dat direct omwonenden ook zitting nemen of een vertegenwoordiger aandragen.

Dijkverzwaring en wegomlegging

Gevraagd wordt wat er gaat gebeuren met de geplande weg en de dijkverzwaring.

Parallel aan het ontwikkelplan wordt er in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) nagedacht over het versterken van de huidige waterkering, al dan niet in combinatie met een wegomlegging. Waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het dijkversterkingsprogramma en leidend in dit proces, heeft aangegeven op zijn vroegst in 2026 met de planuitwerking op het Alblasserdamse dijktracé te kunnen starten. De uitvoeringsdatum wordt niet eerder dan 2036 - 2040 verwacht. In onze planvorming wordt rekening gehouden en voldoende ruimte vrijgehouden om een eventuele wegomlegging al dan niet in combinatie met een waterkering aan te leggen. Hiervoor zal op een later moment door gemeente een separaat traject voor worden gestart.

Teleurstelling over het besluit van de raad om besluit over het verleggen van de primaire waterkering uit te stellen.

De projectgroep heeft geen zitting in de gemeenteraad. Wij hebben zodoende kennis genomen van uw teleurstelling over het raadsbesluit in kader van de primaire waterkering.

Planschade

Wordt de eventuele waardevermindering van bestaande woningen gecompenseerd?

U heeft de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen wanneer u van mening bent dat er sprake is van planschade bij het vaststellen van een wijziging van het bestemmingsplan. U kunt uw schade melden bij de gemeente en vraagt de schadevergoeding aan bij uw gemeente. Meer informatie over planschade vindt u op de website van de Rijksoverheid www.rijksoverheid.nl .