

De Vitaliteit van Zwammerdam

Verslag van de informatiebijeenkomst op 15 juli 2020

Aanleiding

Op 26 mei 2020 heeft het College van B&W de Nota van Uitgangspunten & Stedenbouwkundig structuurontwerp van de Spoorlaanzone Zwammerdam goedgekeurd en aangeboden aan de gemeenteraad. Op 2 juni is door wethouder Gerard van As, namens de gemeente Alphen aan den Rijn, met Jan van Hoek, namens de Stichting Ipse de Bruggen, een intentieovereenkomst getekend over de herontwikkeling van de Spoorlaan en de Buitendorpstraat. De stukken zijn op internet terug te vinden bij de Besluitenlijst van het College van B&W dd 26 mei 2020

Het doel van die intentieovereenkomst is verwoord in een brief aan de gemeenteraad: een gezamenlijk onderzoek naar de haalbaarheid van het voornemen om de bestaande woningen van Ipse de Bruggen aan de Spoorlaan te vervangen door ongeveer 100 nieuwe woningen. Ook de transformatie van het gemeentelijk eigendom aan de Buitendorpstraat wordt daarbij betrokken. Bij het onderzoek wordt ook de infrastructuur en de verkeersafwikkeling betrokken. Dit onderzoek zal naar verwachting eind 2020 zijn afgerond. Dan is er een concept-ontwerp bestemmingsplan gereed, een exploitatieovereenkomst voor de realisatie van de plannen opgesteld en de financiële consequenties uitgezocht. De gemeente verricht afzonderlijk onderzoek naar de herbesteding van het hoofdveld van de voetbalvereniging, waarbij ook een bestemmingsplanwijziging voor eind 2020 wordt voorbereid.

De Nota van Uitgangspunten is in samenwerking met de Wooncommissie Zwammerdam (namens de BVZ) tot stand gebracht en bevat een beeld van de diverse ontwikkellocaties, meestal in particuliere handen, in Zwammerdam.

Het doel van de informatiebijeenkomst was om de inwoners vers van de pers te informeren over de inhoud en daar een eerste discussie over te hebben. Een begin van inspraak vooruitlopend op de formele planvorming. Omdat het Coronavirus rondwaart is de informatieavond gehouden onder de strikte RIVM-condities, in drie sessies. Verdeeld over deze sessies hebben ongeveer 80 inwoners van Zwammerdam deelgenomen. Van de Nota van Uitgangspunten zijn 100 exemplaren in brochurevorm gedistribueerd in de loop van juni/juli.

Bestuurlijke intenties

Tijdens de informatiebijeenkomst hebben de wethouders Kees van Velzen en Gerard van As in heldere bewoording laten weten dat het menens is met het geven van een impuls aan de vitaliteit van het dorp door het aanpakken van de woningbouw op diverse locaties, waarbij de Spoorlaanzone en de Buitendorpstraat het hart vormen, maar ook het voetbalveld en de verschillende locaties in particulier bezit en even grote kans krijgen. Er is dus niet 1 plan, maar er zijn meerdere mogelijkheden. De Spoorlaanzone is wel de grootste van alle. In de discussie met wethouder Van As kwam naar voren dat het van belang is dat het dorp als geheel achter de plannen gaat staan en vooral ook de provincie mee moet zien te krijgen in de ambitie van het dorp en het gemeentebestuur. De BVZ zal op grond van het voorliggende en het besprokene een brief aan het bestuur van de provincie, tevens aan de gemeenteraad opstellen, waarin met klem de noodzaak van een omvangrijk woningbouwprogramma ter wille van de vitaliteit van het dorp wordt aangegeven. In

september vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en de provincie en zal dit onderwerp op de agenda staan.

Tijdens de informatiebijeenkomst is door de gemeente aangegeven dat in het gunstigste geval eind 2022 de eerste woningen gereed kunnen zijn aan de Spoorlaan.

Inhoud van de plannen

De plannen zijn van de zijde van de gemeente toegelicht door Heleen Steens (gebiedsadviseur), Arie van Klaveren (stedenbouwkundige) en Jan van Lenten (projectleider). Voor Ipse de Bruggen hebben Tom Pijpers en Daan Tettero de bereikte resultaten en de toekomst belicht op het punt van “samen met het dorp” ontwikkelen.

De plannen werken van grof naar fijn. Vertrekpunt van het stedenbouwkundig ontwerp is het tot stand brengen van betere verbindingen tussen delen van het dorp. Het creëren van een nieuwe wijk in samenhang met de te realiseren Multifunctionele Accommodatie biedt unieke kansen. De Steekterweg/Rijksstraatweg die decennialang het dorp letterlijk in tweeën sneed wordt nu ruimtelijk nog steeds teveel als een scheidslijn ervaren. Deze as wordt “verlangzaamd” en voorrang zal worden gegeven aan de bestaande Spoorlaan (primair in te richten als “langzaamverkeerroute”), gepaard met een transformatie van de centrale rotonde naar een groen plein (brink). Voor de reconstructie van de Spoorlaan is al 1,2 miljoen euro gereserveerd, los van de ontwikkeling van de Spoorlaanzone als woongebied. De infrastructuur van andere delen van het dorp komen ook aan de beurt (het centrumgebied als eerste, gevolgd door Spoorlaan en de wijk De Burcht. In de plannen wordt voorzien dat de Bovensloot, die nu nog onder de bestaande gymzaal loopt, wordt opengelegd.

De verbetering van de verbinding gaat gepaard met verlegging van de hoofdader van de verkeersafwikkeling vanuit de Hoogendoornlaan. De functie van doorgaande weg van de huidige Spoorlaan wordt verplaatst naar een weg langs de Bovensloot, die aan nieuwe aansluiting geeft met de Steekterweg. De wegen die nu op het terrein van Ipse de bruggen liggen gaan dus over naar de gemeente. De ontsluiting voor autoverkeer van de wijk De Burcht (ds Bennink Boltstraat, Dokter Schreuderstraat en C.Sluijterstraat) wordt gewaarborgd.

De mogelijkheden van woningbouw zijn verkend aan de hand van enkele proefverkavelingen. Deze laten zien dat een ontwikkeling aan de Spoorlaanzone en de Buitendorpstraat alleen al mogelijkheden schept voor 140 woningen. Als veronderstelling wordt gewerkt met de gedachte om aan de Spoorlaan eengezinswoningen te ontwikkelen, met de mogelijkheid van collectief particulier opdrachtgeverschap en misschien ook vrije kavels. Aan de Buitendorpstraat zou een knarrenhofje op de locatie De Zwanenburcht kunnen komen.. Aan de te ontwikkelen “brink” ter hoogte van de rotonde zouden appartementen kunnen komen, maar ook herontwikkeling van de ONS school is niet uitgesloten. Het hoofdveld van de voetbalvereniging, of een deel daarvan, wordt door de gemeente gezien als potentiële ontwikkellocatie voor sociale woningbouw, als het elders niet lukt.

Ipse de Bruggen heeft met het “gezicht naar het dorp” de afgelopen periode veel ontwikkeld (veld 1, De Haven), maar daar blijft het niet bij. De ontwikkeling van de Spoorlaanzone wordt door Ipse gezien als een belangrijke verbindingsschakel met het dorp. Als onderdeel van de revitalisering van de Hooge Burch zelf wordt gedacht aan uitbreiding van het behandelcentrum Middenweg, aan vervanging op termijn van kantoren en zorgpaviljoens en aan het aanpassen van bestaande sportfaciliteiten die mogelijk voor een deel zijn te delen met het dorp. Als de plannen van het dorp en de gemeente slagen, ontstaan wellicht nog ruimere mogelijkheden voor

woningbouwontwikkelingen op het terrein van Ipse de Bruggen, richting af te bouwen nertsenfarm. Maar dat is nog “verder weg” nu.

Antwoorden op vragen en suggesties

- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt mogelijk gemaakt via een ontwikkelaar. Of er zonder tussenkomst van een ontwikkelaar mogelijkheden zijn, wordt nader besproken.
- Vrije sector kavels voor zelfbouw zijn aan de Spoorlaan (nog) niet voorzien. De mogelijkheid wordt nader bezien.
- Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen ter hoogte van Spoorlaan 2 en 4 (de bakkerij) is een aandachtspunt en zal daar of vlak daarbij worden gewaarborgd.
- Behoud van het volledige groen van de zogenaamde schapenwei (de voormalige directeurswoning Hoog aan de Wind) is geen uitgangspunt. Het “groene zwaartepunt” komt te liggen bij de “brink”. De woningbouwontwikkeling op de schapenwei zal wel een passende aankleding krijgen.
- De verkeersdruk op de Vinkebuurt zal naar verwachting niet toenemen als gevolg van de “verlangzaming” van de Steekterweg.
- De rioleringscapaciteit aan de Buitendorpstraat is aandachtspunt bij woningbouwontwikkeling aldaar.
- Het aandeel van de sociale (huur-)woningbouw in het geheel van de plannen in Zwammerdam zal tenminste 25% zijn. Daar komt bovenop een hoeveelheid woningen in het goedkopere eigenwoningsegment.
- Aandacht zal worden gegeven aan duurzaamheidsaspecten, zoals ook waterretentie.
- De locatie nertsenfarm wordt bestemd voor een beperkt aantal vrije sectorwoningen in het duurdere segment, evenals naar alle waarschijnlijkheid de locaties aan de Vinkebuurt. De locatie Molenstraat wordt in ontwikkeling genomen in combinatie met een reconstructie van een deel van de Vosholstraat en de oude brandweerkazerne. De BAM-locatie valt voor langere tijd af als mogelijkheid voor woningbouw. Het hoofdveld van de voetbalvereniging is “eerste reserve” als onverhoopt elders onvoldoende tot stand komt. De vrachtwagenparkeerplaats valt af omdat er anders elders een dergelijke voorziening zou moeten komen en de provincie die locatie bovendien ziet als behorend tot het “buitengebied”. De locatie Nutsgebouw biedt, met respect voor het historische karakter van de gevels en de omgeving, ruimte voor een zeer beperkt aantal kleine woningen (hofje?). De toekomst van de locatie Eljo is nog niet helder, maar een woonfunctie ligt voor de hand.
- De reconstructie van de Spoorlaan in relatie tot de ontwikkeling van de MFA is gewaarborgd ongeacht de herontwikkeling van de Spoorlaanzone als woningbouwgebied. De MFA en de Spoorlaan zitten zodoende niet in elkaars weg, maar wel is het begin van de ontwikkeling van de Buitendorpstraat afhankelijk van de realisatie van de MFA.
- De wethouder heeft benadrukt dat een onderzoek/enquete onder het personeel van Ipse de Bruggen wenselijk is, om de interesse te peilen naar wonen aan de Spoorlaan, althans in Zwammerdam.
- Procedureel: op het ontwerp bestemmingsplan komt “voorinspraak” waarbij met belanghebbende betrokkenen in gesprek wordt gegaan. Dit om met belangen dusdanig rekening te kunnen houden dat geen bezwaren op de plannen komen die voor vertraging zorgen. In het vervolgtraject zijn ook nog diverse waarborgen voor inspraak en reacties, tot en met de raadscommissie en de raad.

- Enkele acuut te beantwoorden klachten/vragen (sloop Hellenbroeckstraat, rioleringsprobleem dokter Schreuderstraat) worden direct met betrokkenen opgenomen.
- Vervolgbijsenkomst: in overleg met de BVZ worden een of meerdere vervolgbijsenkomsten gepland.

Tot slot

De BVZ, wooncommissie de gemeente en Ipse de bruggen kijken terug op een nuttige bijsenkomst die in een buitengewoon constructieve sfeer is verlopen en waarbij goed naar elkaar is geluisterd. Wordt vervolgd.