

ADVIES SCHELLUINEN-WEST

1. Vraag

Probleemstelling

Binnen de regio Alblasserwaard / Vijfheerenlanden zijn tientallen transportbedrijven gevestigd, waarvan een groot deel gelegen is in het landelijk gebied (Groene Hart). Deze bedrijven geven overlast, zijn milieubelastend en verstoren het landschap.

Om deze knelpunten op te lossen is de transportsector een alternatieve plek geboden in Schelluinen-West. Daar wordt een transportcentrum van 25 ha aangelegd. De Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Schelluinen West (ROM-S) verwerft de vertreklocaties van de transportbedrijven en heeft daarbij de opgave met de herontwikkeling kwaliteitswinst te boeken. Daarnaast worden op verschillende plaatsen binnen de regio voor de kleinere bedrijven vrachtwagenparkeerplaatsen aangelegd. Zo wordt de overlast van geparkeerde vrachtwagens verminderd.

Het transportcentrum Schelluinen-West wordt opgeleverd in twee fasen. Fase 1 is eind 2009 opgeleverd. Met de aanleg van fase 2 wordt gestart zodra fase 1 is ingevuld, vermoedelijk in 2013. Het project loopt tot 2017. In Gelkenes is in 2008 al een vrachtwagenparkeerplaats aangelegd. In 2010 wordt de locatie Gorinchem gerealiseerd. Verder wordt gewerkt aan de locaties Oud Alblas (2010) en Meerkerk (2011).

De vertreklocaties worden aangekocht tegen taxatiewaarde op basis van de vigerende bestemming. In principe zullen op de vertreklocaties opbrengsten gegenereerd moeten worden. Vandaar dat er voor is gekozen de vertreklocaties voor woningbouw aan te wenden. Het gaat hierbij om een ruimte-voor-ruimte-achtige benadering, waarbij de bedrijfsbebouwing wordt vervangen door woningbouw. Herontwikkeling van een vertreklocatie hoeft niet per definitie rendabel zijn, omdat binnen ROM-S een verevening kan plaatsvinden met beter renderende herontwikkelingen. Dit betekent dat een verliesgevende projectexploitatie op de ene locatie gecompenseerd kan worden met een winstgevende exploitatie op een andere locatie. Daarnaast worden eventuele subsidies en de meeropbrengsten uit de grondverkopen van het transportcentrum ingezet ten behoeve van de herontwikkeling van vertreklocaties. ROM-S heeft op basis van een locatietypering verschillende inrichtingsprincipes uitgewerkt (zie Masterplan regionale kwaliteitswinst). Deze inrichtingsprincipes zijn afgeleid van de ligging en situering van de verschillende kavels.



Figuur: een voorbeeld van herontwikkeling van een vertreklocatie (Masterplan regionale kwaliteitswinst, juni 2009)

Adviesvraag

Op basis van het bovenstaande wordt aan het Kwaliteitsteam Groene Hart de volgende adviesvraag gesteld:

- Hoe beoordeelt het Kwaliteitsteam de aanpak van ROM-S?
- Hoe beoordeelt het Kwaliteitsteam de door ROM-S voorgestelde inrichtingsprincipes voor de vertreklocaties, waarbij als randvoorwaarde dient te worden meegenomen dat herontwikkeling (= verandering van de huidige situatie) alleen haalbaar is als op vertreklocaties opbrengsten gegeneerd kunnen worden?

2. Advies

Algemeen

Het Kwaliteitsteam ondersteunt de gedachte van ROM-S, om transportbedrijven die qua milieu, verkeershinder en impact op het landschap overlast veroorzaken, te verplaatsen naar een centrale locatie en daarmee de kwaliteit van dit deel van het Groene Hart te verbeteren. Deze aanpak getuigt van een sterke wil om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, in combinatie met behoud of versterking van de economische betekenis die de transportbedrijven in het gebied hebben. Het Kwaliteitsteam waardeert deze directe en oplossingsgerichte aanpak om te komen tot kwaliteitswinst op kwetsbare plekken in het Groene Hart. Wel vraagt het Kwaliteitsteam zich af of de strakke financiële kaders van ROM-S niet een te grote hypotheek leggen op de daadwerkelijk te realiseren kwaliteitswinst van de vertreklocaties. Deze kwaliteitswinst begint naar onze mening overigens bij het strikt handhaven van de bestaande vergunningen van de transportbedrijven op de huidige locaties. Tegelijkertijd is een goede samenwerking tussen de gemeenten essentieel om de verevening op regionale schaal te kunnen realiseren en de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van de gehele regio te verbeteren. Het Kwaliteitsteam vraagt extra aandacht voor de inbedding van het nieuwe bedrijventerrein Schelluinen West in het Groene Hart. De locatie ligt logischerwijs aan één van de toegangen vanaf de autosnelweg naar het Groene Hart en fungeert daarmee als poort naar het gebied. Een zorgvuldige inpassing in het landschap is vereist om verrommeling van de randen en poorten van het Groene Hart te voorkomen. Dit vraagt om een voorinvestering in het landschap, waarbij wellicht ook andere financiële bronnen kunnen worden aangesproken.

Integrale gebiedsaanpak.

In het Masterplan Regionale Kwaliteitswinst (juni 2009) wordt een goede analyse gemaakt van de ontwikkelingsgeschiedenis, de verschillende landschapstypen en de ruimtelijke structuur van het bijbehorende poldergebied. Het gaat hier om een analyse op hoofdlijnen op gebiedsniveau van de Alblasserwaard / Vijfheerenlanden. De gebiedsanalyse wordt vervolgens vrij snel vertaald naar vijf concepten voor de herinrichting van de vertreklocaties.

Het Kwaliteitsteam mist de conclusies van de gebiedsanalyse en de hieruit volgende visie op het gehele gebied. Een gezamenlijk gedragen, integrale visie op de regio zou een helder afwegingskader kunnen bieden voor de herontwikkelingsmogelijkheden per vertreklocatie. Zo kunnen locaties in zeer kwetsbare gebieden ontzien worden door geen nieuwbouw te plegen, terwijl andere locaties intensiever bebouwd kunnen worden. Juist het feit dat er binnen het ROM-S project kan worden gewerkt met een financiële verevening is volgens het Kwaliteitsteam een kans om de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied te verbeteren. De kwaliteitswinst kan hiermee het niveau van de individuele kavel ontstijgen en de ruimtelijke kwaliteit van de regio versterken.

Advies 1

Stel een gemeenschappelijk gedragen integrale visie op de regio op, die als afwegingskader kan dienen voor de invulling van de verschillende vertreklocaties.

Aanpak per vertreklocatie

De ontwikkelde herontwikkelingsconcepten bieden bruikbare, maar generieke handvaten voor de ruimtelijke inrichting van de vertreklocaties. Het Kwaliteitsteam mist echter een gedegen gedetailleerde analyse van de betreffende plekken. Wat is de betekenis van de betreffende locatie binnen de landschaps- en dorpsstructuren? Als de betekenis van de plek is geanalyseerd kan

gefundeerd richting worden gegeven aan de wijze waarop de vertreklocatie in de toekomst kan worden ingericht. Deze onderbouwing van de plannen wordt nog gemist. Dit heeft tot gevolg dat de herinrichtingsplannen voor de vertreklocaties een grote mate van gelijkvormigheid vertonen. Vrijwel alle locaties worden vrij intensief en gelijkvormig verkaveld. Hierbij wordt voorbijgegaan aan de specifieke dorpsstructuren en kwaliteiten ter plekke. Het Kwaliteitsteam heeft de indruk dat het niet voor alle locaties vanzelfsprekend is te kiezen voor woningbouw. Het is de vraag of de kansen die er liggen om ruimtelijke relaties tussen dorp en buitengebied te herstellen thans afdoende worden benut.

Indien niet gekozen wordt voor nieuwbouw moet verder worden nagedacht over de groene invulling van de vertreklocatie. Ook hier dient de ruimtelijke analyse van de vertreklocatie richtinggevend te zijn voor de toekomstige ruimtelijke invulling. Het Kwaliteitsteam pleit er voor om de mogelijkheden voor publieke toegankelijkheid van de locatie nadrukkelijk te betrekken bij de afweging. De betekenis van de plek in groter verband is hierbij van belang. Indien het mogelijk is de plek betekenis te geven in routestructuren, bijvoorbeeld als startpunt voor wandel- of fietsroutes dan verdient dit aanbeveling.

Ook is het goed denkbaar dat er vertrekplekken in aanmerking komen voor een intensiever bouwprogramma. Ook dit zou onderbouwd naar voren moeten komen uit de ruimtelijke analyse van de vertreklocatie. Van belang is dat op plekken waar gebouwd wordt de nieuwe stedenbouwkundige structuur goed aansluit bij de bestaande kwaliteiten van het lint of dorp. Enkele schetsontwerpen onttrekken zich door een zeer geïsoleerde ontwikkeling juist aan de omgeving. De wijze hoe een vertreklocatie wordt ontsloten en aangetakt aan de omliggende routes is hierbij een belangrijk aspect. Daarnaast speelt de dichtheid, architectuur en de wijze waarop groenstructuren in de plannen zijn geïntegreerd een belangrijke rol. Het Kwaliteitsteam heeft hierbij een duidelijke voorkeur voor een eigentijdse manier van bouwen, met respect voor de maat en de schaal van het betreffende gebied.

In het algemeen pleit het Kwaliteitsteam voor meer differentiatie in de uitwerkingsplannen voor de vertreklocaties. Naast de voorgestelde vrije kavels en twee-onder-één-kap woningen dient er ook ruimte te worden geboden aan andere bebouwingsvormen die beter aansluiten bij het karakter van het gebied. Hierbij kan ook gedacht worden aan het hergebruik van de bestaande bebouwing. Ook is het goed denkbaar dat de schaal en maat van de voormalige agrarische bebouwing aanleiding geeft voor het realiseren van grotere meergezinswoningen. Afstemming met de lokale woningbouwvraag is hierbij van belang. Daarnaast ziet het Kwaliteitsteam kansen voor initiatieven op het gebied van recreatie en zorg, waarbij een goede inbedding in het landschap een voorwaarde is.

Advies 2

Stel een samenhangende ruimtelijke analyse per vertreklocatie op:

- Schets een beeld van de ruimtelijke opbouw van de locatie (betrek hier zowel dorpsopbouw als de landschapsopbouw bij).
- Geef aan wat de betekenis is van de vertreklocatie binnen de geschetste structuur.
- Maar duidelijk in welke mate woningbouw op de betreffende locatie een bijdrage levert aan de versterking van de geschetste structuur.
- Indien uit de analyse blijkt dat beter niet, of beperkt gebouwd kan worden dan volgen hieruit tevens uitspraken over de gewenste verschijningsvorm van de groene invulling.

Advies 3

Ontwerp op basis van de analyse de toekomstige ruimtelijke invulling van vertreklocatie:

- Zorg bij locaties die in aanmerking komen voor woningbouw dat optimaal recht gedaan wordt aan de locatiespecifieke omstandigheden, zowel ten opzichte van de bestaande bebouwing als ten opzichte van het buitengebied.
- Zorg voor voldoende differentiatie in bebouwing die zorgvuldig aansluit bij de locatie.
- Zorg op locaties waar openheid prevaleert boven het bouwen van (veel) woningen dat er een groene invulling komt die recht doet aan de kwaliteiten van de plek. De invulling sluit aan op de landschappelijke structuren van de omgeving. Functionele relaties met het buitengebied (routes, ommetjes) worden hierbij meegenomen.

Tot slot

Het kwaliteitsteam onderschrijft de aanpak van het ROM-S project om transportbedrijven zoveel mogelijk te clusteren bij de toegangen vanuit het rijkswegennet naar de Alblasserwaard / Vijfheerenlanden. Daarbij vragen we extra aandacht voor de landschappelijke inbedding van het nieuwe bedrijventerrein in het Groene Hart. Wat betreft de compenserende bebouwing op de vertreklocaties pleit het Kwaliteitsteam ervoor alleen die locaties te bebouwen die daar vanuit de ruimtelijke opbouw van het dorp en landschap geschikt voor zijn. Bij de invulling van de locaties dient meer aandacht te zijn voor de locatiespecifieke eigenschappen.

Het kwaliteitsteam kijkt uit naar de eerste resultaten van de gerealiseerde kwaliteitswinst op de vertreklocaties van de transportbedrijven en hoopt dat de bijzondere samenwerking tussen de verschillende gemeenten in de toekomst zal leiden tot een nog mooier en aantrekkelijker Alblasserwaard / Vijfheerenlanden.

Namens het Kwaliteitsteam Groene Hart,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yttje Feddes', is written over a light blue rectangular stamp. The signature is fluid and cursive.

Yttje Feddes, voorzitter

Achtergrondinformatie

aanvrager: Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Schelluinen West (ROM-S), contactpersoon Nico Mol (06-53514145 / n.mol@rom-s.nl)

locatie: Schelluinen-West + potentiële vertreklocaties en vrachtwagenparkeerplaatsen in de regio Alblasserwaard / Vijfheerenlanden

landschappelijke kenmerken: in kern veenweidepolder met bebouwingslinten op stroomruggen, in westelijk deel zeekei, in oostelijk deel en langs Lek en Merwede oeverwallen en komgronden

datum adviesaanvraag: 17-2-2010, aangepaste versie 30-3-2010

datum werkbezoek: 24-2-2010

gebruikte informatie:

- presentatie tijdens werkbezoek;
- Masterplan Regionale Kwaliteitswinst Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, 'Beter wonen, werken en recreëren in de polder', ROM-S / IMOSS Stedenbouw Landschap Buitenruimte, juni 2009;
- financiële informatie ROM-S.