

Raadsmemo

Onderwerp : Vervolg West-Kinderdijk 375, Biggelmee
Datum : 30 november 2022
Afzender : F.C. de Gier
Telefoonnummer : 078-7706006
Emailadres : fc.de.gier@alblasserdam.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Inleiding

Voor de raads cyclus van december 2022 staat het voorstel "Vervolg West-Kinderdijk 375, Biggelmee" geagendeerd (agendapunt 5, Commissie Grondgebied Alblasserdam, 8 december 2022). De betreffende locatie en de voorgenomen ontwikkeling er van, heeft al gedurende een langere periode de aandacht van uw raad. Deze historie en betrokkenheid komt echter niet expliciet tot uitdrukking in het nu voorliggende voorstel. Met dit raadsmemo wil ik hier graag een nadere toelichting op geven en u een reflectie aanreiken hoe het voorliggende voorstel zich verhoudt ten opzichte van de inhoudelijke uitspraken welke vanuit uw raad zijn ingebracht.

Wat vooraf ging

Deze paragraaf beperkt zich tot de belangrijkste momenten nadat is besloten tot het verkopen van de locatie.

- Op 20 juni 2017 heeft het college besloten de voorbereidingen van het sloopplan in de wacht te zetten en het pand via een tenderprocedure te koop aan te bieden teneinde een marktconforme prijs te verkrijgen.
- Op 26 september 2017 bent u via de Derde Raadsinformatiebrief "Ontwikkelingen Centrum-Dijklint" geïnformeerd dat er een verkenning naar toekomstige functie van de locatie plaatsvindt. De verkenning naar de toekomstige functie komt voort uit de wens van het college dat op de locatie een goede ruimtelijke ontwikkeling zou moeten plaatsvinden.
- Het college heeft besloten het pand te verkopen. Het pand is verkocht met een intentie tot medewerking aan de door ons gewenste gebruiksmogelijkheid wonen.
- In de raadsvergadering van 19 juni 2018 hebt u besloten in te stemmen met de voorgestelde bestemming wonen en in te stemmen met de bijbehorende bestemmingsregels volgens "voorgestelde bestemming en regels voor West-Kinderdijk 375".

- Op 20 juni 2018 is het gebouw verkocht. De levering aan koper heeft plaatsgevonden op 6 februari 2019.
- Begin 2020 heeft de koper een principeverzoek ingediend voor het bouwen van 9 appartementen. In maart 2021 heeft de aanvrager een aangepast plan voor 6 woningen ingediend.
- Op 1 juni 2021 besloot het toenmalige college in principe medewerking te verlenen aan het plan en de gemeenteraad te informeren door middel van een raadsinformatiebrief, om zo de gemeenteraad te polsen en in de wetenschap dat de gemeenteraad gelet op het programma van het toenmalige plan, gevraagd zal worden óf een bestemmingsplan vast te stellen óf een verklaring van geen bedenkingen af te geven om het toenmalige plan ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.
- In de commissie Grondgebied van 22 juni 2021 is negatief gereageerd op het plan. De commissie wil vasthouden aan de afspraken uit 2018 over maximaal 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en geen extra ontsluiting op de dijk.

Bewust eindig ik dit overzicht bij de vergadering van de commissie Grondgebied van 22 juni 2021. Het terugluisteren van deze vergadering leert namelijk dat deze vergadering een belangrijk kantelmoment vormt. Tijdens deze vergadering zijn vanuit de diverse raadsfracties belangrijke uitspraken gedaan ten aanzien van het op dat moment voorliggende plan, met als gevolg dat het toenmalige plan niet verder is gebracht en initiatiefnemer het proces van planontwikkeling is gaan overdoen.

De vergadering terugluisterend kan samengevat worden aangegeven dat de leden van de commissie Grondgebied vooral wensen in te zetten op:

- een kwalitatieve invulling waarbij de omvang van de bebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving en het karakter van het dijklint;
- verkeersveiligheid een belangrijk aandachtspunt is;
- de ontwikkeling dient te voldoen aan de kaders welke bij het in de markt zetten van de locatie zijn meegegeven.

Duiding van de historie

Omdat ik als nieuwe bestuurder geen onderdeel uitmaak van deze historische context, heb ik mij uitgebreid moeten verdiepen in dit dossier. De vergadering van de commissie Grondgebied van 22 juni 2021 vormt hierbij een belangrijke bouwsteen. Uiteraard heb ik ook de eerdere correspondentie en de verkoopvoorwaarden nader bestudeerd. De richtinggevendende uitspraken welke door de diverse fracties tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied zijn gedaan en welke kortgezegd oproepen tot een kwalitatieve invulling met oog voor verkeersveiligheid en welke recht doet aan de oorspronkelijke verkoopvoorwaarden, zijn volkomen logisch en onderschrijf ik ten volle. Wel is enige nuancering op zijn plaats. Vanuit de oproep om te voldoen aan de oorspronkelijke verkoopvoorwaarden wordt er zeer stellig gesproken over het realiseren van maximaal twee woningen. Op dit punt wringt de schoen. In een diepgaande verkenning, is nergens in de verkoopvoorwaarden terug te lezen dat er maximaal twee woningen gerealiseerd mogen worden. Er is vanuit de verkoopvoorwaarden vooral gestuurd op een aanvaardbare parkeersituatie, waarbij voor de ontwikkeling maximaal vijf parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn.

Naar mijn inzicht kan hier weleens de nodige ruis uit zijn voortgekomen. Gelet op onze gemeentelijke parkeernormen, is de suggestie dat een kader is meegegeven van maximaal twee woningen, een logische gedachtegang. Echter, van een kader van maximaal twee woningen is geen sprake.

Een nieuw plan

Zoals aangegeven heeft ook initiatiefnemer gezocht naar mogelijkheden, gehoord hebbende de overwegingen en aandachtspunten die tijdens de vergadering van uw commissie

Grondgebied de revue hebben gepasseerd. Dit nieuwe plan vormt de basis voor het voorstel wat voor uw commissie Grondgebied van 8 december 2022 is geagendeerd.

Primair heb ik met mijn collegeleden gekeken of het voorliggende plan voldoet aan "goede ruimtelijke ordening". Dit is immers de vraag die centraal staat bij het objectief beoordelen van ruimtelijke plannen. Zoals u in het voorliggende voorstel heeft kunnen lezen, zijn wij op basis van de diverse sectorale adviezen tot de conclusie gekomen, dat het nu voorliggende plan kwalificeert als "goede ruimtelijke ordening" en zien wij geen redenen dit plan de medewerking te ontzeggen.

Echter, ondanks dat de historische context formeel niet gezien kan worden als een weigeringsgrond, meen ik er goed aan te doen, juist vanuit deze historische context andermaal te bezien of dit nu het plan is wat recht doet aan de inbreng vanuit uw commissie.

Ten aanzien van het aspect "kwaliteit, passend bij de omgeving" is er naar mijn inzicht geen discussie, gegeven onder meer het oordeel van de gemeentelijke erfgoedcommissie.

Ten aanzien van de parkeer- en verkeerssituatie is het oordeel van deskundigen ook duidelijk. Het plan respecteert de gemeentelijke parkeernorm en de ontsluiting is voldoende verkeersveilig.

Het realiseren van de woonfunctie op de betreffende locatie is nimmer een discussie geweest. Resteert alleen de vraag of meer dan twee woningen toelaatbaar zijn (in casu zes woningen). Vanuit de bij de verkoop meegegeven kaders is mijn oordeel ja. Zeker nu de vormgeving van het gebouw dus danig is doorontwikkeld dat dit gebouw past bij de maat en schaal van de overige bebouwing en temeer daar met het toevoegen van de vier extra woningen geen concessies worden gedaan ten aanzien van de overige meegegeven aandachtspunten.

Tot slot

Met dit raadsmemo heb ik gepoogd u deelgenoot te maken van mijn persoonlijke reis in de historie van dit dossier zonder hierbij enig oordeel te vellen over hetgeen zich tot dusver heeft afgespeeld. Voor mij en de overige leden van het college heeft deze verdiepingsslag herbevestigd dat het besluit om mee te werken aan het voorliggende plan en daarmee ons dijklint weer een stukje mooier te maken, een goed is besluit is en ik zie uit naar de raadsbehandeling van het eerder toegezonden voorstel.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.