

Per aangetekende en gewone post

Gemeentehuis Alblasserdam
t.a.v. de Griffie
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Tevens per e-mail: griffier@alblasserdam.nl

Rotterdam, 11 mei 2022

Referentie : 695.22.017 Ivo Holding B.V. / advies vergunningaanvraag
Uw referentie : -
Van : mr. A. Danopoulos en mr. L. Hoeben, advocaten
Telefoon : +31639223800 en +31630318977
Fax : +31 10 436 44 00
E-mail : a.danopoulos@ploum.nl en l.hoeben@ploum.nl

Geachte heer / mevrouw,

Namens Ivo Holding B.V., gevestigd aan de Lekdijk 268 te Nieuw-Lekkerland (**'Ivo Holding'**), richten wij ons gaarne tot u, waarbij wij ervan uitgaan dat u alle raadsleden van de gemeente Alblasserdam zult informeren over de inhoud van deze brief.

Met deze brief willen wij u informeren over (de voorgeschiedenis en) het vervolgtraject van het pand Biggelmee, gelegen aan de West Kinderdijk 375 in Alblasserdam. Zoals u wellicht weet, is deze locatie in 2019 verkocht aan Ivo Holding. Daarvoor, bij besluit van 19 juni 2018, heeft de gemeenteraad van Alblasserdam (de **'Raad'**) in principe ingestemd met het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming 'Maatschappelijk -1' naar 'Wonen'.

Het huidige pand is - voor aankoop - door de gemeente Alblasserdam onveilig verklaard en verkeert in zeer slechte bouwkundige staat. Het pand is daarom met hekken afgezet. Op 28 juni 2019 heeft Ivo Holding een principeverzoek ingediend voor (sloop van het bestaande pand en) het bouwen van negen (9) appartementen op de locatie. Dit principeverzoek is uiteindelijk negatief beoordeeld, onder andere vanwege een negatieve parkeerbalans.

In maart 2021 heeft Ivo Holding een nieuw plan gepresenteerd voor de realisatie van zes (6) appartementen. Het realiseren van minder appartementen is (aantoonbaar) financieel niet haalbaar. Het plan voorziet in een uitweg op de dijk en parkeren deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte. Het college van burgemeester en wethouders (het '**College**') staat positief tegenover dit plan (collegevergadering 1 juni 2021) en heeft Ivo Holding bij brief van 7 juni 2021 hierover geïnformeerd (het '**Principebesluit**') (**Bijlage 1**).

Tegen alle gerechtvaardigde verwachtingen in heeft de commissie Grondgebied van de Raad op 22 juni 2021 desalniettemin negatief gereageerd op het plan. Hierna is het vanuit de gemeente lange tijd stil gebleven, waarna Ivo Holding meermaals (tevergeefs) contact met de gemeente heeft gezocht. In februari 2022 heeft Ivo Holding dan uiteindelijk toch contact gekregen met een betrokken ambtenaar. Ivo Holding kan niet begrijpen waarom dit zo lang heeft moeten duren; het lijkt of er sprake is van eenrichtingsverkeer terwijl er een groot maatschappelijk belang is om deze ontwikkeling te realiseren.

Ondertussen zijn er vele investeringen gedaan. Bovendien is de exploitatie aanzienlijk vertraagd, waardoor inkomsten worden misgelopen en de kosten aanzienlijk toenemen. Ook de huidige marktwerking (prijsstijging van bouwkosten en dergelijke) heeft aanzienlijke financiële gevolgen voor Ivo Holding.

Ivo Holding wil daarom graag op korte termijn verder met het realiseren van deze ontwikkeling. Het huidige plan verbetert de leefomgeving ter plaatse aanzienlijk. Graag brengt Ivo Holding het hiernavolgende onder uw aandacht.

Goede ruimtelijke ordening

Zoals ook blijkt uit de koopovereenkomst (2019), is het pand verkocht onder de voorwaarde dat in de toekomst de locatie voor woondoeleinden gebruikt zal gaan worden. Daarbij is van belang om te vermelden dat in de koopovereenkomst *niet* is vastgelegd hoeveel woningen gerealiseerd zullen (moeten) worden. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren moet er, gelet op de Wet ruimtelijke ordening, sprake zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Uit het raadsbesluit van 19 juni 2018 volgt dat deze functie uitstekend in het bestaande dijklint past en dat deze functie zelfs bijdraagt aan behoud en versterking van het karakter van het dijklint. Tevens wordt met deze ontwikkeling bijgedragen aan het voorhanden hebben van voldoende (huur)woningen. De realisatie van zes appartementen past in het woningbouwprogramma van de gemeente.

Voor het realiseren van de ontwikkeling is - in ieder geval - een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (de 'Wabo') nodig om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de functie 'Wonen' immers niet toegestaan. Voor een dergelijke procedure geldt dat een verklaring van geen bedenkingen ('VVGB') van de Raad nodig is.

Nadat de commissie Grondgebied van de Raad op 22 juni 2021 negatief heeft gereageerd op het plan van Ivo Holding, vinden wij het op voorhand van belang om de Raad (wellicht ten overvloede) in dit verband op het volgende te wijzen.

Een VVGB kan enkel en alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat slechts gegronde ruimtelijke argumenten aan een dergelijk besluit ten grondslag kunnen worden gelegd. Enkel het 'willen vasthouden aan de afspraken uit 2018' kan onder geen omstandigheden een ruimtelijk relevant argument zijn om een VVGB te weigeren.

Uit het Principebesluit volgt dat het College na een zorgvuldige beoordeling, onder voorwaarden, bereid is om medewerking te verlenen aan het plan van Ivo Holding. Gelet hierop zal Ivo Holding binnen afzienbare tijd de definitieve aanvraag inclusief achterliggende stukken gaan indienen.

Daarbij wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de complexiteit die deze locatie met zich brengt. Het betreft een ontwikkeling op een dijklichaam, met beschermd stadsgezicht, een Natura-2000 gebied in de achtertuin en de verkeersveiligheid die aandacht vraagt. In dat verband zal Ivo Holding hierna nog nader ingaan op de aspecten parkeren en verkeersveiligheid, om eventuele misverstanden uit het verleden te verhelderen.

Parkeren

Op basis van de landelijk geldende CROW normen, waarnaar ook verwezen wordt in het Gemeentelijk Vervoers- en Verkeersplan Alblasserdam ('GVVP'), zijn voor het realiseren van zes appartementen 10,8 parkeerplaatsen benodigd (6 x 1,8)¹. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van negen (9) parkeerplaatsen op eigen terrein, onderaan de dijk. Vanzelfsprekend zijn dit extra parkeerplaatsen. Deze dienen te worden opgeteld bij de reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen die aan de locatie worden toegerekend. Van de vijf (5) openbare parkeerplaatsen die aan de locatie worden toegerekend, komen - na afstemming hierover met de gemeente, afdeling Verkeer - twee (2) openbare parkeerplaatsen te vervallen in verband met de uitrit die is voorzien en het zicht bij uitrijden. Dit betekent dat er - na realisatie van het plan - drie (3) openbare parkeerplaatsen overblijven. Dit maakt dat er in totaal 12 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor

¹ Hier gaat de gemeente (ook) van uit.

deze ontwikkeling. Er wordt daarmee dan ook ruimschoots voldaan aan de geldende parkeernorm.

Kennelijk maakt de gemeente gebruik van een 'reductiefactor' van 0,8 voor het parkeren op eigen terrein. Het is Ivo Holding niet duidelijk hoe deze reductiefactor tot stand is gekomen en op grond waarvan het gerechtvaardigd is om deze reductiefactor in dit specifieke geval toe te passen; dit wordt ook in het geheel niet toegelicht of onderbouwd. Indien er met deze reductiefactor gerekend wordt, zou er sprake zijn van een parkeertekort van 0,6 parkeerplaatsen. Dit 'tekort' kan simpel gecompenseerd worden door gebruik te maken van de parkeerplaats bij Hotel Kinderdijk. Dit terrein (eigendom van Ivo Holding) wordt overigens in de praktijk al veelvuldig gebruikt door omwonenden om hun auto te parkeren, als ware het een openbare parkeerplaats. Dit is tot op heden goedgekeurd door Ivo Holding.

Uit het voorgaande blijkt dat er hoe dan ook voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden ten behoeve van het plan. Een en ander is bovendien meermaals en uitvoerig besproken met de afdeling Verkeer.

Verkeersveiligheid

Ook de in het plan ontworpen in-/uitrit is uitgebreid en zorgvuldig besproken met de afdeling Verkeer. Het plan is aangepast conform het meest recente verkeersadvies van de afdeling Verkeer van 24 april 2021. Met het ontwerp wordt een veilige situatie gecreëerd, die voldoet aan alle vereiste maten en hellingshoeken. Het gebouw is teruggediept ten opzichte van de rooilijn. De uitrit heeft een vlakke zone waar men de weg naar twee zijden kan overzien. Bovendien wordt voorgesteld om vanuit de uitrit alleen naar rechts de weg op te draaien, in dezelfde richting als alle langsparkerders staan. Daarmee wordt verkeersveiligheid gewaarborgd.

Zoals uit het voorgaande volgt, voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen; een en ander conform het GGVP en de CROW 317. Ook zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de verkeersveiligheid. Voor beide aspecten geldt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ivo Holding gaat ervan uit dat de Raad het plan ook ten aanzien van deze aspecten op zijn eigen (ruimtelijke) merites beoordeelt, los van in het verleden gemaakte afspraken (voor zover daar überhaupt sprake van zou zijn, hetgeen Ivo Holding uitdrukkelijk betwist).

Tot slot

In lijn met de wens van de Raad en het College wil Ivo Holding de locatie ontwikkelen naar een woonbestemming en ter plaatse zes (6) appartementen realiseren. Het College staat positief tegenover deze ontwikkeling en er is een groot maatschappelijk belang bij

deze ontwikkeling vanwege de slechte bouwkundige staat van het bestaande gebouw. Het plan verbetert de situatie en leefomgeving ter plaatse.

Het ontwerp is bovendien positief beoordeeld door de Welstandscommissie, de gemeentelijke Erfgoedcommissie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en door de provincie Zuid-Holland. Ook ligt er reeds een positief stedenbouwkundig advies. Uit de nog in te dienen aanvraag zal bovendien blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder ten aanzien van de aspecten parkeren en verkeersveiligheid.

Ivo Holding kijkt ernaar uit om van deze bijzondere locatie iets moois te maken en vertrouwt erop dat de Raad het voorgaande in acht neemt bij de besluitvorming omtrent de beoogde ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,



A. Danopoulos



L. Hoeben

Bijlage 1

Ivo Holding B.V.
t.a.v. de heer V. Simunovic
Lekdijk 268
2957 CL NIEUW-LEKKERLAND

Uw brief van	Verzenddatum	7 juni 2021	
Uw kenmerk			
Reactie op	Zaaknummer	Z-21-386602	
Onderwerp	Ons kenmerk	D-21-2148486	(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)
	Behandeld door	de heer C.A. Peet	

Westkinderdijk 375 Alblasserdam

Beste meneer Simunovic,

U deed bij ons een conceptaanvraag omgevingsvergunning. Wij ontvingen uw conceptaanvraag op 18 februari 2021. Uw conceptaanvraag gaat over Westkinderdijk 375 Alblasserdam. Wij registreerden de conceptaanvraag onder nummer Z-21-386602, met omschrijving "het ontwikkelen van een appartementencomplex met 6 woningen". Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw conceptaanvraag.

Uit onze beoordelingsresultaten blijkt dat medewerking aan uw project onder voorwaarden mogelijk is

Wij concluderen dit op basis van de toetsingskaders en inzichten die nu bestaan. U kunt bij ons een omgevingsvergunning aanvragen. Bij die aanvraag dient u alle stukken in die nodig zijn voor uw aanvraag. U kunt dit nalezen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Voor de volgende activiteiten heeft u een omgevingsvergunning nodig:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- in- uitrit aanleggen (art. 2.2, lid 1 onder e Wabo)

Voor dit bouwplan/project is de uitgebreide procedure van toepassing zoals genoemd in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo. Aan deze procedure zijn extra legeskosten verbonden.

U heeft ook nog andere toestemmingen nodig in verband met uw plan of project.

Wij adviseren u om de volgende vergunning tijdig aan te vragen:

- Watervergunning (Waterschap Rivierenland)

Wij adviseren u om de volgende melding tijdig te doen:

- Sloopmelding (voor het bestaande pand).



Wij vatten hieronder de resultaten van de beoordeling samen

- **Welstand- en monumenten commissie**

Uw plan of project legden wij op 6 april 2021 voor aan de Welstandscommissie. De Welstandscommissie beoordeelde deze op hoofdlijnen aan de Welstandsnota van Alblasterdam. De commissie is van mening dat uw plan of project voldoet mits de oorspronkelijke uitvoering/uitwerking (zoals zichtbaar op eerdere tekeningen) gehandhaafd blijft.

Op 29 januari 2021 is een aangepast plan ingediend. Het plan is aangepast omdat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Daardoor is het programma verlaagd van 9 naar 6 woningen. Het geheel is wat smaller. Het voegt zich daarmee nog beter in het ritme van de kleine korrelgrootte van de dijk. Parkeren vindt voornamelijk plaats voor het gebouw en onder het gebouw. De hoofdopzet is ongewijzigd. Per niveau worden de wijzigingen besproken. Vanwege de eisen die het waterschap stelt voor de dijk en het natura 2000 gebied achter het volume is er beperkte manoeuvreerruimte voor de auto's.

Elke woning krijgt een eigen voordeur aan de dijk. Het eerste niveau is georiënteerd op de dijk, het tweede niveau op de achterzijde, het natura 2000 gebied. De lift is geschrapt.

De commissie kan zich vinden in het nieuwe plan onder voorbehoud dat de rijke detaillering en materiaalgebruik van het eerdere plan wordt overgenomen, dan wel overeind blijft. (Maaswerk aan de voorgevel en metalen kozijnen). Dat is nu niet uit de stukken op te maken. Het mag niet zo zijn dat een kleiner programma leidt tot een dusdanige versobering van het eerdere plan dat het zijn oorspronkelijke allure en eerdere rankheid verliest. De klassieke ritmiek met een moderne uitwerking is een goede invulling. Referentie is het eerdere plan met fijne materialisering, slanke kozijnen en draaiende delen. Houten of kunststof kozijnen zijn geen optie.

- **Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)**

De aanvrager is van mening dat door aanpassing van het plan aan het eerdere negatieve advies van de RCE is tegemoetgekomen. In dit stadium is het gewijzigde plan niet opnieuw aan de RCE aangeboden. Dit wordt als voorwaarde in het besluit meegenomen.

- **Bestemmingsplan**

Het project beoordeelden wij op hoofdlijnen aan de ruimtelijke regels, zoals het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Herstelplan Alblasterdam is van toepassing. Het project voldoet niet aan dit bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming "Maatschappelijk". De bestemming "Wonen" past niet binnen deze bestemming en het bouwplan is dus in strijd met dit bestemmingsplan. Met de ingediende concept- aanvraag is beoordeeld of, bij een uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning, toch door middel van een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide WABO procedure (artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3) medewerking kan worden verleend. Aanvullend kan worden aangegeven dat er tevens strijd is met de voorwaarden uit de koopovereenkomst, waarin staat dat de ontwikkeling geen grotere parkeerdruk mag generen dan de vijf openbare parkeerplaatsen die beschikbaar zijn.

Het stedenbouwkundig advies is positief ten opzichte van deze ontwikkeling. Zeker ook doordat het aantal woningen verminderd is, zodat parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Wat betreft archeologie is een Archeologisch AW2 onderzoek verplicht. Direct ten zuiden van het plangebied zijn eind 19e eeuw resten van een kapel en begravingen uit de 15e-16e eeuw gevonden. En dieper dan 30 cm en groter dan 50 m2 is het plan zeker. Aanbeveling: ook meteen een booronderzoek laten uitvoeren, qua kosten maakt dat niet veel verschil en het geeft wel meteen ook inzicht in de bodem en eventuele verstoringen (door o.a. kelders).

- **Verkeer/parkeren**

Het plan kent een negatieve parkeerbalans van 0,6 en de extra in-en uitrit is verkeerstechnisch niet wenselijk.

Door het grotere programma (6 in plaats van 2 woningen) wordt niet meer aan de (oorspronkelijke) verkoopvoorwaarden voldaan. Mede daardoor is er een uitrit benodigd, waardoor er openbare parkeerplaatsen moeten vervallen. Omdat dit een direct gevolg is van het grotere programma, zal u moeten aantonen dat een plan met twee woningen financieel gezien niet haalbaar is. Indien alleen een plan met 6 woningen haalbaar is, zal de verloren openbare parkeerplek gecompenseerd moeten worden op privéterrein. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in het besluit.

Conclusie

Wij zijn in principe, onder voorwaarden, bereid medewerking te verlenen aan uw project. Wij stellen daarbij de volgende voorwaarden:

- De aanvrager toont aan dat een invulling die niet meer dan 5 openbare parkeerplaatsen genereert niet mogelijk is;
- De openbare parkeerplaats die langs de dijk verdwijnt voor de overzichtelijkheid van de uitrit wordt gecompenseerd op het privéterrein van het hotel;
- De akte van levering wordt aangepast (afspraken vastleggen te compenseren parkeerplaatsen op privéterrein);
- De RCE zich kan vinden in de aanpassing van het plan;
- De oorspronkelijke uitvoering/uitwerking behouden blijft (erfgoed);
- Het Waterschap Rivierenland instemt met de plannen;
- De opmerkingen m.b.t. archeologie in de ruimtelijke onderbouwing worden meegenomen.

Financieel en algemeen

U ontvangt na de afhandeling daarvan een rekening. Aanvullend willen wij aangegeven dat de kosten met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning incl. benodigde afwijkingsprocedure (uitgebreide procedure, anterieure overeenkomst, onderzoekskosten alsmede het eventueel met de ontwikkeling verband houdende planschaderisico) door u gedragen dienen te worden. Medewerking aan deze uitgebreide procedure kan alleen als het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dient de motivering van het besluit daartoe een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Deze onderbouwing zal door u moeten worden aangeleverd bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning.



Een schetsplanprocedure leidt niet tot een besluit waarin uw juridische rechten of plichten veranderen. Op grond van de door uw overgelegde informatie wordt een inschatting gemaakt of uw bouwplan bij een eventuele formele aanvraag om omgevingsvergunning kan worden ingewilligd. Een definitief besluit wordt pas genomen nadat u een formele aanvraag heeft ingediend.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Mijn telefoonnummer is (078) 770 3184. Of stuur een mail naar: ca.peet@ozhz.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Alblasserdam,
namens dezen,

Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Kopie: - HVE-architecten B.V.