

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 19 juni 2018 Portefeuillehouder: Peter Verheij	Datum voorstel: 19 juni 2018 Auteur: <i>Thomas Vink</i> Samenlevingsagenda: nee
---	---

Onderwerp:

Principe verzoek West Kinderdijk 375

Voorstel:

- 1. In te stemmen met de voorgestelde bestemming wonen voor de locatie West Kinderdijk 375.*
- 2. In te stemmen met de bijbehorende bestemmingsregels volgens 'Voorgestelde bestemming en regels voor West Kinderdijk 375'.*

Inleiding

Aan de West Kinderdijk 375 staat een pand dat in de afgelopen 50 jaar in gebruik geweest is als verenigingsgebouw voor Vestzaktheater Biggelmee. Het langgerekte pand gebouwd omstreeks 1906 is onderdeel van het dijklint Kinderdijk. Het pand is gelegen tussen de woningen van West Kinderdijk 371 in de gemeente Alblasserdam en de Molenstraat 2 gelegen in de gemeente Molenwaard. Het perceel van 360m² is volledig bebouwd waardoor het perceel geen buitenruimte bevat.

Op 21 maart 2017 heeft het college besloten het pand aan de West Kinderdijk 375 definitief te sluiten en een onderzoek te laten plaatsvinden naar de mogelijkheden van verkoop en herontwikkeling, of sloop. Dit besluit kwam na een grondig onderzoek naar de bouwkundige en constructieve staat. Daaruit bleek dat het pand vanwege veiligheid gesloten moest worden.

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 met betrekking tot het pand aan de West Kinderdijk 375. De verkenning naar de toekomstige functie komt voort uit de wens van het college dat op de locatie een goede ruimtelijke ontwikkeling plaats zou moeten vinden.

De verkenning naar de toekomstige functie is binnen de huidige kaders van het beleid onderzocht. Het bestemmingsplan kent voor deze locatie de bestemming "maatschappelijk -1". Overige relevante beleidskaders zoals Visie Recreatie en Toerisme, de Structuurvisie Alblasserdam 2040 en middels de beheersbaarheid van de druk van het verkeer op de dijken (het GVVP) geven aan dat "wonen" de geschikte functie is. Het onderzoek geeft ook aan dat de huidige bestemming en onder andere de bestemmingen "bedrijf", "detailhandel", "dienstverlening" en "horeca" niet passend zijn op deze locatie aan de dijk. Hiertoe is uiteindelijk een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig.

Vanuit uw perspectief bezien ontmoeten wij u bij ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van het bestemmingsplan in een kader stellende rol. Voor de uitoefening van deze rol beschikt u over besluitvormende bevoegdheden op basis van relevante wet- en regelgeving zoals de Wet ruimtelijke ordening. Uw rol is het vaststellen van bestemmingsplannen.

Voor de locatie West Kinderdijk 375 is het van essentieel belang te kunnen sturen op de gebruiksmogelijkheden en een positief verkoopresultaat te behalen passend bij de visie van de gemeente Alblasserdam.

Op welke wijze er gestuurd kan worden op een goede ruimtelijke ontwikkeling en een daarbij passende verkoopstrategie is uitgewerkt. De conclusie hiervan is dat het pand kan worden verkocht op basis van 3 varianten:

1. Het object wordt verkocht in de huidige staat en met de huidige bestemming
2. Het object wordt verkocht nadat het bestemmingsplan is gewijzigd en vastgesteld naar de gewenste gebruiksmogelijkheid wonen.
3. Het object wordt verkocht met een intentie tot medewerking verlenen aan de door ons gewenste gebruiksmogelijkheid wonen.

Het college heeft besloten het pand te verkopen op basis van variant 3. Dit is de meest gunstige variant. Een principe-uitspraak dat in een later stadium onderdeel wordt van een bestemmingsplanwijziging op verzoek van de koper is hiertoe noodzakelijk.

U wordt gevraagd een principe uitspraak te doen voor de wijziging van de bestemmingsplanregels West Kinderdijk 375 naar wonen (bijlage 1) zodat de verkoop (tenderprocedure ook bekend als verkoop bij inschrijving) gestart kan worden.

De huidige bebouwingsmogelijkheden blijven van kracht. Een apart kader is gericht op de parkeersituatie van 5 parkeerplekken in de openbare ruimte behorend bij de locatie.

Beoogd resultaat

Met het nemen van deze principe uitspraak worden meerdere doelen tegelijkertijd gediend. Enerzijds volgt uit de uitspraak dat sturing op goede ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt en mogelijke ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Anderzijds wordt het verkoopresultaat positief beïnvloed.

Argumenten

1.1 Het herzien van de bestemmingsmogelijkheden past in het bestaande dijklint

De kleinschalige woonbebouwing aan de West Kinderdijk geeft aan dat de bestemming 'wonen' past in het totale dijklint. Ook aan de Molenstraat is kleinschalige woonbebouwing karakteristiek voor het dijklint in buurgemeente Molenwaard. Voor het versterken van een goed woon- en leefklimaat is wonen op de locatie een juiste keuze omdat wonen, bijdraagt aan behoud en versterking van het

karakter. Uit verkeerstechnisch oogpunt is het van belang dat we sturen op de beheersbaarheid van de druk van het verkeer op de dijken. De voorgestelde bestemming wonen, veroorzaakt geen toename van de verkeersdruk. Er kan niet voldaan worden aan een eventuele ruimere parkeerbehoefte dan de op dit moment beschikbare 5 in openbare ruimte aanwezige parkeerplekken. Bovendien zal een uitritconstructie met parkeren op eigen terrein stuiten op een negatief advies vanwege de ligging in de bocht van de dijk. Kortom; de toekomstige functie zal gebonden zijn aan 5 de beschikbare parkeerplekken in de openbare ruimte.

Kanttekeningen

1.1 De verkoopopbrengst met vooraf wijzigen van het bestemmingsplan is hoger.

Als het bestemmingsplan voorafgaand aan de verkoop gewijzigd wordt heeft de koper duidelijkheid wat de mogelijkheden zijn. Dit beïnvloedt de verkoopopbrengst in positieve zin, omdat de koper direct kan starten met zijn ontwikkeling. Echter de termijn voor het doorlopen van de procedure en de hiervoor te maken kosten zijn aanzienlijk en wegen niet op tegen een spoedige start voor de verkoop. Voor deze procedure is niet gekozen en staat daarom vermeld als kanttekening.

Financiën

Aan de principe-uitspraak van de raad zijn geen kosten verbonden.

Het doorlopen van een planologische procedure tot wijziging bestemmingsplan is voor rekening koper. De onderzoeken uitgevoerd in het traject van onderzoek tot sloop zijn bruikbaar voor de verkoop.

Uitvoering

Na uw instemming wordt de tenderprocedure gestart.

Communicatie

Om voldoende ruchtbaarheid te geven aan de tenderprocedure, zodat potentiële inschrijvers daarvan kennis kunnen krijgen wordt, naast aankondiging op de website van de gemeente Alblasterdam en De Klaroen een advertentie geplaatst in een landelijk dagblad. Alle communicatie met betrekking tot deze verkoopprocedure vindt uitsluitend plaats via de makelaar.

Bijlagen

1. Voorgestelde bestemming en regels voor West Kinderdijk 375
2. Uittreksel regels uit het bestemmingsplan
3. (concept) raadsbesluit

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



De secretaris,
S. van Heeren



De burgemeester,
J.G.A. Paans

