

Voorstel

Datum vergadering: 1 juni 2021
Datum B&W: 1 juni 2021

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Carla Corbeau

Onderwerp:
vooroverleg West-Kinderdijk 375 Biggelmee

Voorgesteld besluit:

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 6 appartementen aan de West-Kinderdijk 375
2. de gemeenteraad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief

Inleiding

De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor sloop en nieuwbouw op de locatie West Kinderdijk 375 (voormalig Biggelmee).

Historie

Het pand is in 2019 door de gemeente verkocht onder de voorwaarden dat in de toekomst de locatie voor woondoeleinden gebruikt moet gaan worden. Het herzien van de bestemmingsmogelijkheden past in het bestaande dijklint. Voor het versterken van een goed woon- en leefklimaat is wonen op deze locatie een juiste keuze omdat wonen bijdraagt aan behoud en versterking van het karakter dijklint. In het raadsvoorstel van 2018 is gesteld dat niet kan worden voldaan een ruimere parkeerbehoefte dan de op dat moment beschikbare vijf 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.

De gemeenteraad heeft in principe ingestemd met de voorstelde bestemming 'wonen' (raadsbesluit 19 juni 2018). Bij de verkoop van het pand werd uitgegaan van 2 woningen, omdat een van de uitgangspunten was dat er geen grotere parkeerbehoefte mocht ontstaan dan de bestaande vijf openbare parkeerplaatsen langs de dijk. Dit blijkt uit het raadsvoorstel van 19 juni 2018, dat als bijlage is toegevoegd.

De nieuwe eigenaar, tevens eigenaar van het naastliggende hotel heeft eerder een principeverzoek (OZH Z-19361431) ingediend dat niet voldeed aan de kaders van de verkoopvoorwaarden en de akte van levering. Dit betrof een plan voor sloop en nieuwbouw van 9 appartementen waarbij het parkeren niet op eigen terrein plaatsvond (gelegen achter het pand of bij hotel Kinderdijk). De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) adviseerde negatief op het plan (zie bijlage)

Daarop is het plan aangepast en kwam de aanvrager in maart 2021 met een aangepast plan voor zes woningen, waarvan het parkeren grotendeels wel op eigen terrein en door de beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden opgelost. De parkeerplaats in de openbare ruimte

die vervalt door de uitrit dient wel gecompenseerd te worden op het terrein van het nabijgelegen hotel. Uit de uitsnede van het bestemmingsplan blijkt dat parkeren bij het hotel binnen een acceptabele afstand is.

De afspraak uit de koopovereenkomst/akte van levering dient bij definitieve vergunningverlening hierop aangepast te worden. Het plan voor de realisatie van negen woningen is aangepast na het eerdere negatieve advies van de RCE.

Het plan is vervolgens alsnog diverse malen aangepast om tot een zo gunstig mogelijk verkeersadvies te kunnen komen.

Beoogd effect

een principe uitspraak over het meewerken aan de realisatie van 6 woningen aan de West-Kinderdijk 375

Argumenten

Aangezien de gemeente de grond heeft verkocht voor woningbouw zal er met het nu voorliggende plan een uitrit op de dijk moeten komen. Dit ondanks het feit dat de gemeente geen extra ontsluitingen wil realiseren op de dijk. Het aantal woningen is in vergelijking met het eerder ingediende plan naar beneden bijgesteld, waardoor het parkeren grotendeels op eigen terrein kan plaatsvinden.

De advisering van alle betrokken vakdisciplines is opgenomen in de bijlage.

Kanttekeningen

Tegenover de positieve adviezen staat een negatief advies van verkeer, waaraan grotendeels tegemoet kan worden gekomen door het verleggen van de uitrit. De verdere overwegingen zijn in de bijlage opgenomen.

De afspraak uit de koopovereenkomst/akte van levering dient bij definitieve vergunningverlening aangepast te worden aangezien wordt meegewerkt aan een plan dat in een grotere parkeerbehoefte voorziet dan de aanwezige vijf openbare parkeerplaatsen.

Financiële informatie

Het sluiten van een anterieure overeenkomst is nodig als de bestemmingsplanprocedure wordt gestart.

Het realiseren van minder dan 6 woningen is waarschijnlijk voor de aanvrager financieel niet haalbaar. Bij de verkoop van het pand werd uitgegaan van 2 woningen, omdat een van de uitgangspunten was dat er geen grotere parkeerbehoefte mocht ontstaan dan de bestaande vijf openbare parkeerplaatsen langs de dijk. De aanvrager zal dan ook moeten aantonen dat een plan voor 2 woningen financieel niet haalbaar is.

Uitvoering

De aanvrager kan op basis van het besluit van burgemeester en wethouders een aanvraag om een bestemmingsplan of een uitgebreide wabo procedure indienen.

De gemeenteraad zal door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief worden geïnformeerd

Communicatie

De aanvrager zal moeten aantonen hoe hij de buurt bij zijn plannen heeft betrokken. Het eerdere plan, bestaande uit negen woningen, is voorgelegd aan de omwonenden, zowel middels een informatieavond, als bij de directe burens 1 op 1. Later is dat plan op de parkeereis gestrand en is het

niet doorgedaan. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast naar zes woningen en minder volume. Dit werkt in het voordeel van de bureu. Het laatste plan is nog niet voorgelegd omdat de aanvrager niet weet of men hierop akkoord van de gemeente krijgt.

Daarnaast zal de raad worden geïnformeerd en zal er een persbericht worden opgesteld.

Eerdere besluitvorming

RIS2191733

Bijlagen

1. Raadsvoorstel Principe verzoek West Kinderdijk 375 aangepaste versie.pdf
2. Raadsbesluit Principe verzoek West Kinderdijk 375 (ondertekend).pdf
3. Juridisch Advies 278951 Wijziging voorwaarden verkoop woningen.docx
4. Advies bijlage West-Kinderdijk 375 (2).doc

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet

overwegende dat:

De adviezen zijn over het algemeen positief, behalve het verkeersadvies en het waterschap. Er wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de voorwaarden voor verkeer. Er zal nog goedkeuring moeten volgen van het waterschap.

Verkeersadvies

Wanneer het financieel niet haalbaar is om minder dan zes woningen te realiseren en omdat de gemeente woningen wil (op korte termijn vanwege de staat van het gebouw en de uitstraling) gaan we voorbij aan het verkeersadvies om geen nieuwe uitritten op de dijk toe te staan.

De verloren openbare parkeerplaats kan worden gecompenseerd op privéterrein. Het compenseren van openbare parkeerplaatsen op privéterrein zal juridisch nog onderzocht moeten worden.

Eerder is aangegeven dat het parkeren voor de totale parkeerbehoefte bij het hotel geen begaanbare weg is. Echter de verkeersveiligheid is in dit geval belangrijker dan het ter plaatse hebben van voldoende parkeergelegenheid. Daarom kan voor deze ene locatie een uitzondering worden gemaakt, omdat het maken van een extra parkeerplaats ter plaatse van West-Kinderdijk 375 vanwege de natuurbestemming niet mogelijk is.

De aanvrager zal moeten aantonen dat een plan voor twee woningen financieel niet haalbaar is. Daardoor wordt het programma groter en wordt niet meer aan de verkoopvoorwaarden voldaan. Mede daardoor is er een uitrit benodigd, waardoor er openbare parkeerplaatsen moeten vervallen.

Rijksdienst voor het 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.

Advies + voorwaarde:

Positief, onder voorwaarde dat

1. De aanvrager aantoont dat een invulling die niet meer dan 5 openbare parkeerplaatsen genereert niet mogelijk is
2. De openbare parkeerplaats die langs de dijk verdwijnt voor de overzichtelijkheid van de uitrit wordt gecompenseerd op het privéterrein van het hotel.
3. De akte van levering wordt aangepast (afspraken vastleggen te compenseren parkeerplaatsen op privéterrein)
4. De RCE zich kan vinden in de aanpassing van het plan
5. De oorspronkelijke uitvoering/uitwerking behouden blijft (erfgoed)

6. Het Waterschap Rivierenland instemt met de plannen
7. De opmerkingen voor archeologie in de ruimtelijke onderbouwing worden meegenomen
8. De gemeenteraad bereid is het benodigde planologische besluit te nemen.

B E S L U I T:

1. in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 6 appartementen aan de West-Kinderdijk 375
2. de gemeenteraad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief