

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : vooroverleg West-Kinderdijk 375
Aanleiding : collegebesluit vooroverleg West-Kinderdijk 375
Datum : 1 juni 2021
Portefeuillehouder : J.G.A. Paans/A.Kraijo
Schrijver : C. Corbeau

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat u betrokken bent geweest bij de verkoop van het pand aan de West-Kinderdijk 375, voormalig Biggelmee.

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 (OZHZ 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 doorgegaan. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast naar zes woningen en minder volume. Dit werkt in het voordeel van de burens. 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 VERTROUWELIJK
4. Advies bijlage West-Kinderdijk 375 (2).doc

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans