
Aan : Gemeenteraad Alblasterdam & commissie Grondgebied

Van : mr. A. Danopoulos

Inzake : IVO Holding B.V. - omgevingsvergunningaanvraag
uw kenmerk: 2022-0077848

Dossiernummer : 695.22.017

Datum : 8 december 2022

Geachte leden van de Commissie,

1. Inleiding

1.1. Graag licht ik namens Ivo Holding B.V. ('**Ivo Holding**') vanavond nog een aantal punten met betrekking tot het onderhavige voorstel en het plan voor de woningbouwontwikkeling op de West-Kinderdijk 375 nader toe aan uw Commissie.

2. Geen juridische beperking aantal woningen

2.1. Zoals Ivo Holding ook heeft benadrukt in de brief van 11 mei 2022 aan de Gemeenteraad, die is bijgevoegd als bijlage 5 bij het voorstel aan uw Commissie, is er naar haar mening vanuit juridisch oogpunt geen enkele belemmering om een positief besluit te nemen naar aanleiding van het voorstel. Ik zal dit kort toelichten.

2.2. Zoals ook blijkt uit de koopovereenkomst uit 2019, is het pand verkocht onder de voorwaarde dat in de toekomst de locatie voor woondoeleinden gebruikt zal gaan worden. Daarbij is het van belang om te benadrukken dat in de koopovereenkomst niet is vastgelegd hoeveel woningen gerealiseerd (moeten) worden. Ook in andere privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en IVO Holding is dit niet bepaald. Ook volgt dit overigens niet uit de verkooppresentatie (bijlage 3 bij het voorstel). Dit betekent dat het enige criterium waaraan moet worden voldaan om deze ontwikkeling van zes woningen te realiseren, is dat sprake moet zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit volgt uit de Wet ruimtelijke ordening.

3. Goede ruimtelijke ordening

- 3.1. Zoals ook is aangegeven in de brief van 11 mei 2022, is voor het realiseren van de ontwikkeling – in ieder geval – een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**‘Wabo’**) vereist. Daarbij is een verklaring van geen bedenkingen van de Raad benodigd. Hierbij geldt ook dat deze alleen geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening, en niet op andere gronden (zoals de onjuiste aanname dat maar twee woningen kunnen worden gerealiseerd).
- 3.2. Zoals uit het voorstel aan uw Commissie blijkt, is voldaan aan dit criterium. In paragraaf 1.1 van het voorstel is toegelicht en onderbouwd dat de verkeerskundige oplossing voldoende verkeersveilig is. Er is sprake van een veilige ontsluiting en er wordt aan de parkeernorm voldaan. Team verkeer heeft op 16 september 2022 een positief advies gegeven over dit scenario. Op dit punt is dan ook voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en is hiermee geen sprake van een verslechtering met het plan ten opzichte van de huidige situatie.
- 3.3. In paragraaf 1.2 van het voorstel is toegelicht dat in het verleden mogelijk het (onterechte) beeld is ontstaan dat ter plaatse maar twee woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Deze grens werd sterk bepaald door de aanname dat er maar vijf parkeerplaatsen beschikbaar zouden zijn. Daarbij werd echter geen rekening gehouden met aanvullende mogelijkheden op het perceel zelf en op naastgelegen percelen. Zoals toegelicht in het voorstel, wordt één parkeerplaats ter hoogte van West-Kinderdijk 365 toegewezen aan Kinderdijk-West 371 en 1 van de 2 inritten ingeruild. Deze oplossing kan juridisch (contractueel en/of via het ruimtelijk traject) worden geborgd.
- 3.4. Uit de paragrafen 1.3 en 1.4 van het voorstel volgt nog eens dat het toelaten van een woonfunctie op de onderhavige locatie verantwoord is. Er worden in een toekomstige ruimtelijke procedure geen onoverkomelijke knelpunten verwacht. Het initiatief voorziet in een invulling van voldoende kwaliteit. De erfgoedcommissie heeft positief geadviseerd over het voorliggende plan. Kortom: er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, alle beoordelingspunten uit het vooroverleg (toetsing) zijn positief bevonden.
- 3.5. Ivo Holding verwacht gelet hierop dan ook een positief advies van uw Commissie, zodat het plan definitief kan worden gemaakt en de planologische procedure kan worden aangevangen met een vergunningaanvraag. In dat kader verzoekt Ivo Holding de Raad om naast het instemmen met de verkeersoplossing ook de volledige medewerking aan het plan te verlenen, waaronder zo spoedig mogelijk een verklaring van geen bedenkingen af te geven, nu er geen reden is

om deze te weigeren. Ivo Holding wil uiteraard zoveel mogelijk verdere vertraging en kosten voorkomen. Het hele proces tot nu toe heeft al te lang geduurd. Daarbij speelt ook de verslechtering van de bouwkundige staat van het huidige pand een rol.

Dank voor uw aandacht.