

Raadsinformatiebrief

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplannen Oost Kinderdijk - Pijlstoep
Aanleiding:	Aanhouden raadsvoorstel; vaststelling bestemmingsplannen in de raadsvergadering van 22-02-2022
Datum:	09-03-2022
Portefeuillehouder:	Arjan Kraijo
Opsteller	Marko Stout

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het besluit van de raad op 22 feb 2022, waarmee het raadsvoorstel 'vaststellen bestemmingsplannen Oostkinderdijk/Pijlstoep' van de agenda werd gehaald, heeft de projectontwikkelaar per aangetekende brief van 9 maart 2022 de gemeente in gebreke gesteld. De gemeente heeft een juridische termijn van twee weken om alsnog het gebrek te herstellen. Oftewel, binnen twee weken na dagtekening van de brief dient er alsnog een besluit genomen te worden over het raadsvoorstel Oostkinderdijk/Pijlstoep.

De ingebrekestelling geeft ons aanleiding de voorzitter van de gemeenteraad te verzoeken een extra raadsvergadering bijeen te roepen. In afstemming met uw presidium betekent dit dat 22 maart de raad bijeenkomt om alsnog een besluit te nemen over het voorstel tot vaststelling van de bestemmingsplannen Oostkinderdijk/Pijlstoep. Voordat de brief van de ontwikkelaar werd verstuurd zijn er nog diverse overlegmomenten geweest tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Op basis van deze contacten en hetgeen in de brief is verwoord, kunnen er geen aanpassingen aan het voorstel gedaan worden. Het voorstel zal dan ook ongewijzigd aangeboden worden aan uw raad ter besluitvorming.

Ter voorbereiding op de raadsvergadering van 22 maart acht het college het raadzaam om door middel van deze RIB op hoofdlijnen een reactie te geven op de diverse inbrengen tijdens de laatste raadsvergadering en u ter overweging nog een aantal zaken meegeven bij uw standpuntbepaling. Het gaat hierbij om de volgende punten:

1. Betrokkenheid raad in het proces.
2. Algemeen belang van het project
3. Juridische consequenties.
4. Inhoudelijke reactie op inbreng tijdens de raad van 22 februari 2022.

1. Betrokkenheid van de Raad in het proces.

Op 15 mei 2018 werd het Coalitieakkoord besproken in de raad. SGP, CDA en PvdA hebben in het coalitieakkoord het volgende afgesproken onder spoor 'Beter Wonen':

Waarmee willen we verder het verschil maken? We zetten in op realisatie van ons aandeel in de regionale opgave wonen. We zetten in op de ontwikkeling van de locaties Mercon Kloos, het

Wipmolenterrein, Pijlstoep, de Dirklocatie (zie ook spoor Actiever en Zorgzamer) en ontwikkellocaties voor woningbouw langs de dijk en zoals Wooncentrum Baas en Kassen achter Noordstaete.

Met deze opdracht is het college direct aan de slag gegaan. Een maand na het sluiten van het coalitieakkoord vond een besloten commissie grondgebied plaats op 19 juni 2018.

Wat daar gepresenteerd is valt te lezen in het memo van het college van 8 oktober 2018:

'ik heb u middels een presentatie in uw Commissie Grondgebied in beslotenheid ingelicht over de voorgenomen plannen voor woningbouw van de ontwikkelaar Bogor voor diverse locaties langs en in de buurt van de Oost-Kinderdijk. Dit betreffen de locaties:

- *Oost-Kinderdijk 139-145, ook wel bekend als de locatie Wooncentrum Baas;*
- *Oost-Kinderdijk 187A, ook wel bekend als de locatie Kassen Jonker;*
- *Pijlstoep 31, ook wel bekend als de locatie Pijlstoep (voormalige wasserette).*

In de raadscommissie van juni 2018 heeft u ingestemd met de vraag of u voldoende geïnformeerd was om de ontwikkelaar zijn proces te laten vervolgen en hem gesprekken aan te laten gaan met de samenleving.'

De schetsverkenningen die in juni 2018 gepresenteerd werden behelsden toen al vergelijkbare hoeveelheden woningen als in het nu voorliggende plan. Ook toen al waren huizen met kappen het uitgangspunt (Delftse school)

De eerste infoavond door de ontwikkelaar heeft op woensdag 10 oktober 2018, van 17.00 tot 19.00 uur in Cultureel Centrum Landvast plaatsgevonden. U was als raad daarbij uitgenodigd.

Het uitvoerige participatietraject heeft uiteindelijk geleid tot een principebesluit van het college waarover u uitgebreid bent geïnformeerd middels een RIB van 4 december 2018, en een aanvullende RIB van 29 jan 2019 en een aanvullend memo van 7 mei 2019 die u gezamenlijk heeft behandeld tijdens de raadsronde van mei 2019.

Het plan wat in mei 2019 is gepresenteerd wijkt nauwelijks af van het nu voorliggende plan. Ook toen was er al sprake van compensatie van de woningen die eerst op de locatie van de wasserij waren geprojecteerd en ook toen was er al sprake van dezelfde stedenbouwkundige opzet van de locatie Kassen Jonker, incl. de twee bouwlagen met kap.

In het verslag van de commissiebehandeling van deze stukken staat: *'De commissie is positief over de ingeslagen weg. Aandacht is nodig voor de ontsluiting van het gebied, het aan de achterzijde openhouden van de tuinen en het weggetje dat door het gebied loopt.'*

Het college heeft gehoor gegeven aan deze oproep door bij de uitwerking hier aandacht aan te besteden.

In de RIB van d.d. 19 november 2019 (besproken in de raadsronde van dec 2019) bent u over de voortgang van het plan geïnformeerd tezamen met alle andere ruimtelijke plannen rond het dijklint.

Het jaar 2020 is vooral gebruikt voor verdere planuitwerking, kleinere planaanpassingen en nadere afspraken met direct omwonenden. Dit proces en de aanpassingen die aan het plan zijn gedaan op basis van de contacten met de omgeving zijn uitvoerig beschreven in het document 'stedenbouwkundige analyse Jonker terrein e.o.' van feb 2022.

In de RIB d.d. 15 december 2020 (behandeld in de raadsronde van feb. 2021) werd u meegedeeld dat het college (toen nog gedragen door de coalitie bestaande uit SGP, PvdA en CDA) besloten had om de bestemmingsplannen ter inzage te leggen.

In de RIB d.d. 23 februari 2021 (behandeld in de raadsronde van maart 2021) bent u op de hoogte gesteld van het opnieuw ter inzage leggen van de bestemmingsplannen i.v.m. het in eerste instantie ontbreken van het besluit grenswaarden-geluid.

Uit bovenstaand overzicht kan de conclusie getrokken worden dat de raad, juist ook in het begin van dit proces in de positie is geweest om uitspraken te doen over de wenselijkheid van de ontwikkelingen en om eventuele kaders vooraf mee te geven. De raad heeft daar in meerderheid geen gebruik van gemaakt en de mee gegeven aandachtspunten zijn in het voorliggende plan verwerkt.

In dit project heeft de raad zelfs de uitzonderlijke positie gekregen om nog voordat er een principeverzoek werd behandeld door het college kennis te nemen van en uitspraken te doen over de gewenste richting van de planontwikkeling. De raad heeft - zoals ook vastgelegd is - verder vooral lovende woorden gesproken over de richting van dit project.

Op basis van bovenstaande kan dan ook geconcludeerd worden dat de projectontwikkelaar en het college ervan uit mochten gaan in lijn van de wens van de meerderheid van de raad te handelen bij de uitwerking van deze plannen.

2. Algemeen belang van het project

Het algemeen belang dat gediend wordt in dit project valt uiteen in twee delen: 1 woningen toevoegen in tijden van wooncrisis en 2) saneren van de Kassen en de Wasserij

Woningen toevoegen in tijden van wooncrisis

Het plan geeft invulling aan de wens, zoals deze in het coalitieakkoord staat verwoord. Het plan geeft invulling aan de afspraken die we raadsbreed maakten over de lokale uitwerking van de regionale woonvisie.

Het is een diep gekoesterde wens van alle politieke partijen in Alblisserdam om meer woningen te bouwen. We leven in tijden van woningnood en in alle categorieën woningen is behoefte aan meer aanbod. De woningen die hier gebouwd gaan worden zijn in absolute aantallen misschien niet heel hoog, ruim dertig in totaal, maar deze dertig woningen zijn een start van een grotere reeks verhuisbewegingen in Alblisserdam.

Gemiddeld komen er ruim 5 verhuisbewegingen op gang als er één woning wordt toegevoegd aan het areaal. Deze dertig woningen geven dus ruimte aan ruim 150 Alblisserdamse gezinnen om een

stap te zetten in hun wooncarrière, van huur tot koop in verschillende segmenten.

Saneren van de Kassen en de Wasserij

Dit plan geeft invulling aan de maatschappelijke en politieke wens om na jaren van plannenmakerij eindelijk actie te ondernemen om deze 'rotte kiezen' in Alblasterdam op te ruimen. De vervuilde locatie van de Wasserij wordt opgeruimd, de grond wordt gesaneerd en er wordt geen bebouwing toegevoegd. De kassen verdwijnen en maken plaats voor huizen met daartussen doorzicht. Alles met een veel minder ruimtebeslag (in m²) dan de bebouwing die nu aanwezig is.

Ook het waterschap en de provincie wegen deze maatschappelijke belangen mee en komen na overleg en bewustwording dat de drie plannen in samenhang moeten worden beschouwd tot een positief oordeel hierover.

3. Juridische consequenties

Op woensdag 09-03-2022 is een brief van Bogor betreffende een ingebrekestelling ontvangen. In de brief worden de juridische consequenties helder verwoord (zie bijlage "ingebrekestelling").

Zoals hierboven bij het eerste punt duidelijk wordt aangetoond is de raad op diverse momenten in de planontwikkeling betrokken geweest en heeft daarbij de indruk gewekt dat de uitwerking van de plannen op de instemming van de meerderheid van de raad kon rekenen. De commissie grondgebied heeft geoordeeld dat de projectontwikkelaar met zijn plannen ons dorp in mocht (nog voor het principeverzoek was behandeld door het college) de raad heeft zich positief uitgelaten over de voortgang van de planvorming. De verslagen en transcripten van deze vergaderingen zullen in eventuele vervolgpcedures door een rechter worden meegewogen.

In het geval dat de raad in meerderheid tegen dit plan stemt zal de projectontwikkelaar zeker naar de Raad van State gaan om het besluit aan te vechten. Op basis van bovenstaande en alle achterliggende stukken die het plan onderbouwen is het zeer aannemelijk dat de bestuursrechter een negatief besluit van de raad zal vernietigen en dat vervolgens een civiele rechter het besluit als onrechtmatige daad zal bestempelen. De kans is daarnaast erg groot dat de gemeente minimaal tot betaling van de proceskosten zal worden.

Mocht de raad in meerderheid voor het plan stemmen is de kans aanwezig dat één van de indieners van de zienswijzen naar de Raad van State zal stappen. De kans dat de rechter het besluit zal vernietigen achten wij, gezien bovenstaande en de onderliggende stukken, klein.

4. Inhoudelijke beantwoording

Op hoofdlijnen volgt hieronder een reactie op een aantal punten die tijdens de vergadering van 22 februari naar voren zijn gebracht.

Houtstook

Inzake de bezwaren tegen het maken van rookkanalen is staande de vergadering door de ontwikkelaar toegezegd deze middels een kettingbeding onmogelijk te maken.

Snelheid vs zorgvuldigheid

Gezien bovenstaand overzicht en de analyse van het tot stand komen van de stedenbouwkundige keuzes op basis van participatie van onze inwoners kan niet gesteld worden dat dit plan onder stoom en kokend water tot stand is gekomen.

Zoals al bij het eerste onderdeel in deze RIB is aangegeven heeft de raad met name bij de start van dit traject ruim positie gekregen (zelfs voor het behandelen van het principeverzoek door het college).

Het college is van mening dat we hier een deugdelijk proces hebben doorlopen.

Hoe is omgesprongen met geldende Ruimtelijke kaders?

In Alblasserdam bestaan geen door de raad geaccordeerde algemeen geldende kaders voor bouwplannen in de tweede lijn. Er is juist beleid om te voorkomen dat er een tweede lijn aan bebouwing ontstaat. Alleen daar waar stenen voor stenen worden ingeruild kan achter de dijk ontwikkeling plaatsvinden. Zoals in het coalitieakkoord is aangegeven. Per project worden vervolgens keuzes gemaakt over wat wel en wat niet passend is voor het betreffende project. In dit proces is gekozen voor een integrale samenwerking met stedenbouwkundigen en de welstands- en erfgoedcommissie van de gemeente. Door deze partijen is toegewerkt naar een voor allen acceptabel stedenbouwkundig plan. De opmerkingen van de commissie en de uitwerking daarvan door de stedenbouwkundige van Bogor kan gezien worden als een goede ruimtelijke onderbouwing. Zie voor een nadere onderbouwing de stedenbouwkundige analyse die door de ontwikkelaar is aangeleverd. In dit document vindt u alle stappen die gezet zijn om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief de wijze waarop de participatie is vormgegeven en op welke wijze deze participatie tot aanpassing heeft geleid. Ook de raad is steeds meegenomen in dit proces.

Te veel woningen?

Zoals hierboven aangegeven is vanaf het prille begin sprake geweest van de voorgestelde dichtheid van woningen. De raad heeft daar toen geen beletsel in gezien om verder te gaan met de planuitwerking.

Woning met een te grote bouwhoogte?

De vormgeving van de woningen op de kassenlocatie is van het begin af aan twee bouwlagen en een kap geweest (Delftse school). De raad heeft daar positief op gereageerd in de diverse momenten dat het plan besproken werd (zie eerste punt van deze RIB).

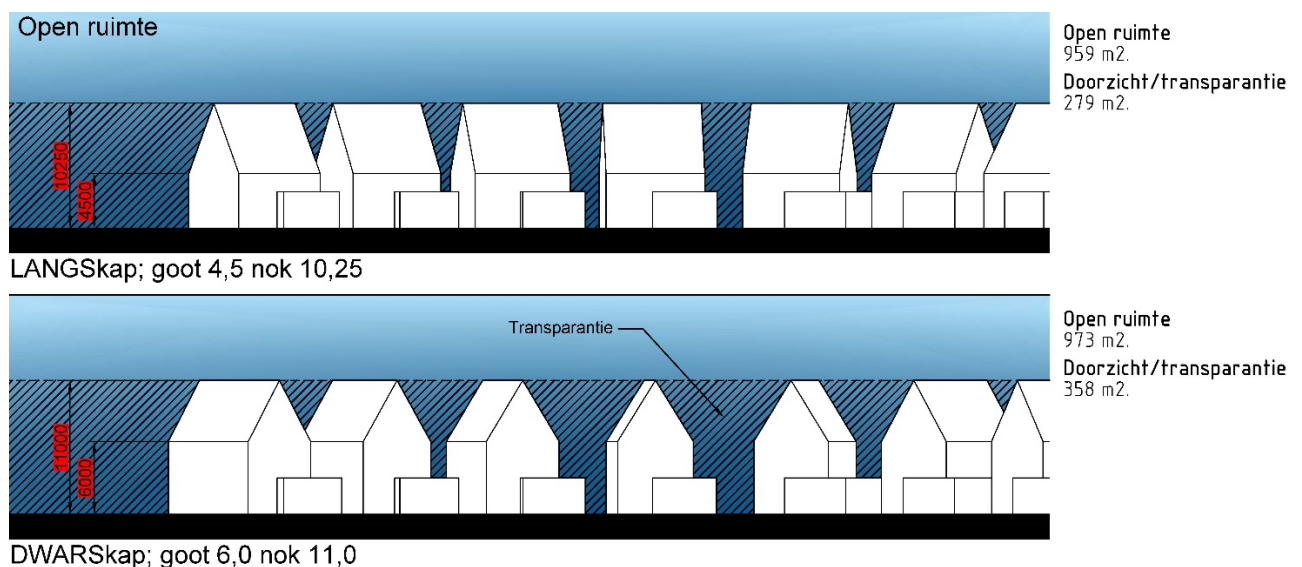
Er zijn zoals aangegeven geen algemeen geldende door de raad bekrachtigde kaders waarmee deze bouwhoogte in strijd zou zijn. Zoals we in Alblasterdam gewend zijn te doen wordt per project bekeken wat stedenbouwkundig passend is en wat niet. Hoe de keuzes in dit project tot stand zijn gekomen is verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige analyse die bij de stukken te vinden is. Door per project te bepalen wat passend is wordt tevens precedentwerking voorkomen. Langs de dijk zijn op deze wijze veel verschillende bouwhoogte in het bestemmingsplan verwerkt.

Woningen buiten de contouren van de kassen

Door de woningen iets uit elkaar te plaatsen is de mogelijkheid geschapen een iets ruimer, groener en luchtiger centrum te maken tussen de woningen. Het naar elkaar toe plaatsen van de woningen zou een meer stenige massa veroorzaken waardoor de ontsluiting aan de buitenzijde van het blok zou komen te liggen en er veel meer m² verharding toegepast zou moeten worden. De huidige verkaveling zorgt voor een evenwichtige verdeling tussen verharding en groen. Het aantal vierkante meters bebouwing is veel minder dan de huidige bebouwde oppervlakte.

2 meter tussenruimte zorgt ervoor dat er geen zichtlijnen zijn

Door deze 2 m¹ in de bouwregels op te nemen ontstaat er ook in de toekomst geen bebouwing in deze vrije tussenruimte. Bij andere plannen bestaat altijd de mogelijkheid dat deze vrije ruimte door bijgebouwen wordt volgebouwd. De 2 meter vrije tussenruimte in combinatie met een nokrichting haaks op de straat is voldoende lucht en ruimte en dus doorzicht tussen de woningen gegarandeerd en ontstaan er ook zichtlijnen naar het groene achterland.



Mate van transparantie is bij een dwarskap groter dan bij een langskap. Zelfs bij een hogere goot- en nokhoogte

Andere initiatieven waarbij geen medewerking is verleend aan 2^e lijns bebouwing

Zoals hierboven beschreven; De kassen-locatie is uniek en niet te vergelijken met andere locaties in ons dorp. Precedentwerking is daardoor uitgesloten. Elke nieuwe ontwikkeling zal op zijn eigen merites worden beoordeeld. Het plan waaraan gerefereerd wordt behelst het bouwen van woningen in achtertuinen zonder ontsluiting op een openbare weg en waren daardoor alleen al niet mogelijk.

Terminus

Het college stelt daarom voor (en wil u nadrukkelijk adviseren) om in te stemmen met voorliggend besluit en met elkaar nader af te stemmen hoe processen, als deze, beter ingericht kunnen worden.

Hopende u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd,
Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans