

**Datum vergadering:** 4 juni 2024  
**Datum B&W:** 14 mei 2024

**Portefeuillehouder:** Frederik de Gier  
**Auteur:** Richard Boot

**Onderwerp:**

West-Kinderdijk 375, Biggelmee

**Voorgesteld besluit:**

1. Met instemming kennis nemen van de voorgenomen ontwikkeling (zie bijlagen) op de locatie West-Kinderdijk 375, ook wel bekend als "Biggelmee";
2. De principebereidheid uit te spreken medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure op basis van voorliggend plan, uitgaande van de parkeeroplossing variant 1 (een bestaande uitrit opheffen en ter plekke langsparkeren toevoegen), onder voorwaarde dat:
  - initiatiefnemer zich verplicht tot het meewerken aan, dan wel realiseren van een kwalitatieve en functionele openbare ruimte;
  - het met deze aanpassingen samenhangende kostenverhaal, als mede procedurele kosten vooraf worden verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

**Inleiding**

Op 21 maart 2017 heeft het toenmalige college besloten het pand aan de West-Kinderdijk 375 definitief te sluiten en een onderzoek te laten doen 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. Vervolgens is geconcludeerd dat verkoop van de locatie via een tenderprocedure een voor de hand liggende route zou zijn. Vooruitlopend op een mogelijke verkoop, is gekeken naar alternatieve gebruiksmogelijkheden. Planologische medewerking aan een functieverandering naar wonen leek voor de hand te liggen en is aan de gemeenteraad voorgelegd. In de raadsvergadering van 19 juni 2018 is besloten in te stemmen met de voorgestelde bestemming "wonen". Op 20 juni 2018 is het gebouw verkocht. De levering aan koper heeft plaatsgevonden op 6 februari 2019. Na de verkoop is koper gestart met de verdere planuitwerking, hetgeen uiteindelijk heeft geresulteerd in voorliggend plan met zes woningen. Op 8 december 2022 (met een vervolg in 2023) heeft de gemeenteraad van Ablasserdam zich gebogen over het nu voorliggende plan. Kort samengevat was er op dat moment voor het voorliggende plan onvoldoende draagvlak. De argumentatie hierbij was primair ingegeven vanuit verkeer. Meer specifiek vanuit verkeersveiligheid. Initiatiefnemer wenst zes wooneenheden te realiseren en de hierbij behorende parkeeropgave kan niet worden opgevangen met de reeds aanwezige vijf openbare parkeerplaatsen. De destijds vormgegeven parkeeroplossing (onder en achter de nieuw te realiseren bebouwing) zou ontsloten worden via een nieuw te realiseren in/uitrit. Deze ontsluiting kende de nodige veiligheidsuitdagingen welke uiteindelijk bij besluitvorming van doorslaggevend belang waren om niet verder te gaan met het plan.

Inmiddels heeft initiatiefnemer een tweetal alternatieve oplossingen uitgewerkt en voorgelegd welke tegemoetkomen aan de zorgen van de raad. Beide varianten zijn ambtelijk positief beoordeeld. Met het voorliggende voorstel wordt u gevraagd een uitspraak te doen over de voorliggende plannen en de nieuwe verkeerskundige oplossing.

Volledigheidshalve merken wij op dat de impressies van de nieuwbouw niet zijn aangepast op de nieuwe verkeerskundige oplossing. Daar waar nu onder en achter de nieuwbouw parkeerplaatsen zijn

gesitueerd, zal voor die specifieke locaties/ruimte een nieuwe invulling worden uitgewerkt. Uit het oogpunt van kostenbesparing en gelet op de duidelijke verbeelding van de nieuwe verkeerskundige oplossing, is een actualisatie van de verbeelding van de nieuwbouw, achterwege gebleven.

Na een positieve uitspraak zal koper/initiatiefnemer overgaan tot een formele aanvraag.

### **Beoogd effect**

Koper/initiatiefnemer duidelijkheid verschaffen ten aanzien van de kansrijkheid en het (bestuurlijk) draagvlak t.a.v. zijn initiatief om op de locatie West-Kinderdijk 375, zes woningen te realiseren, waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied zal toenemen en een onwenselijke situatie met vervallen bebouwing wordt beëindigd.

### **Argumenten**

1.1. De verkeerskundige oplossing (variant 1, met openbare parkeerplaatsen langs de dijk) is voldoende verkeersveilig.

In tegenstelling tot de eerdere verkeerskundige oplossing, is de voorliggende oplossing (variant 1, met openbare parkeerplaatsen langs de dijk), onder voorwaarden "akkoord bevonden" door de ambtelijke dienst (zie bijlage 3.). Deze voorwaarden zullen bij de verdere uitwerking van de formele aanvraag en de daarbij behorende afspraken in het kader van kostenverhaal, nader worden uitgewerkt. De positieve aspecten van de voorgestelde verkeerskundige oplossing zijn:

- de aanvullend benodigde parkeerplaatsen zijn gelegen in openbaar gebied en zullen derhalve ook door de overige bewoners gebruikt kunnen worden;
- met de situering van de parkeerplaatsen is geen aanvullende in/uitrit nodig en zal per saldo zelfs een bestaande uitrit komen te vervallen. In termen van verkeersveiligheid wordt de voorgestelde oplossing verantwoord geacht.

*1.2. Het ondersteunende programma (onder andere parkeren) is op verantwoorde wijze inpasbaar.*

Gelet op de beperkte omvang van de locatie West-Kinderdijk 375, is het beeld ontstaan dat bij een transformatie van de locatie naar "wonen" ruimte is om maximaal 2 woningen te realiseren. Deze grens werd sterk bepaald door de beschikbaarheid van 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hierbij is echter geen rekening gehouden met aanvullende mogelijkheden op naastgelegen percelen. Nu de koper/initiatiefnemer ook kan beschikken over het naastgelegen perceel, is kans gezien om deze relatie in de planontwikkeling te benutten en in totaal 6 woningen te realiseren. De aanvullende parkeerbehoefte welke hiermee wordt gegenereerd, kan worden ingevuld door het naastgelegen perceel bij de planontwikkeling te betrekken. De oplossing welke hiervoor is uitgewerkt, doet recht aan de uitgangspunten in de stukken uit 2018. De eigenaar van West-Kinderdijk 375 is ook eigenaar van het perceel West-Kinderdijk 361 (hotel) en zal de bestaande uitrit welke "geblokkeerd wordt" door de nieuwe en benodigde parkeerplaatsen welke in openbaar gebied gesitueerd zijn, laten vervallen. Via de te sluiten anterieure overeenkomst zullen voornoemde zaken en ook de in het advies (bijlage 3.) gestelde voorwaarden, worden geborgd, aangevuld met financiële afspraken, zodat initiatiefnemer de kosten voor de noodzakelijke ingrepen zal dragen.

*1.3. In het kader van "goede ruimtelijke ordening" is het toelaten van de woonfunctie op onderhavige locatie, verantwoord.*

In lijn met de eerdere besluitvorming, is transformatie naar "wonen" een toelaatbare beweging. De woonfunctie is in de directe omgeving een veel voorkomende functie. Bij een toekomstige ruimtelijke procedure welke nodig is om het initiatief daadwerkelijk mogelijk te maken worden geen onoverkomelijke knelpunten verwacht welke transformatie naar wonen in de weg staan.

*1.4. Het initiatief voorziet in een invulling van voldoende kwaliteit.*

De erfgoedcommissie heeft positief geadviseerd over het voorliggende plan. Daarnaast is eerder in het ontwikkelproces een advies ontvangen van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed. In het huidige

ontwerp is geanticipeerd op de ontvangen opmerkingen. Het plan voorziet in een volume wat aanzienlijk teruggaat ten opzichte van de bestaande bouw. Er is dan ook vanaf de straat niet te ervaren dat hier 6 woningen worden gerealiseerd. Er zijn nieuwe zichtlijnen gecreëerd tussen het plan en de naast gelegen panden. In de bijlagen treft u een impressie van het plan. De nieuwbouw gaat ook terug ten opzichte van de oorspronkelijke rooilijn, wat ten goede komt van leefbaarheid en veiligheid.

### **Kanttekeningen**

n.v.t.

### **Financiële informatie**

Dit voorstel heeft vooralsnog geen financiële gevolgen. Zodra initiatiefnemer over gaat tot het doen van een formele aanvraag en het voortzetten van het initiatief zullen afspraken worden gemaakt in het kader van het wettelijk verplichte kostenverhaal.

### **Vervolg**

Na een positief besluit zal initiatiefnemer de aanvraag om de formele procedure te starten, voorbereiden. Hierbij zullen wij ook met initiatiefnemer toewerken naar een anterieure overeenkomst in het kader van kostenverhaal en het borgen van de in dit voorstel benoemde relevante zaken.

### **Communicatie**

Na besluitvorming zal koper/initiatiefnemer worden geïnformeerd. Bij een positief besluit is de verwachting dat de formele aanvraag en de daaropvolgende formele procedure zal worden voorbereid.

### **Eerdere besluitvorming**

gemeenteraad 8 december 2022

## **Bijlagen**

---

1. Bijlage 1. Tekeningen\_WestKinderdijk\_375.pdf
2. Bijlage 2. Biggelmee\_parkeren.pdf
3. Bijlage 3. Advies afdeling Buitenruimte, 2 parkeeropties Biggelmee.docx
4. Bijlage 4.\_update perspectieven.pdf

## **CONCEPT RAADSBESLUIT**

---

De raad van de gemeente Alblasserdam;

### **B E S L U I T:**

1. Met instemming kennis nemen van de voorgenomen ontwikkeling (zie bijlagen) op de locatie West-Kinderdijk 375, ook wel bekend als "Biggelmee";
2. De principebereidheid uit te spreken medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure op basis van voorliggend plan, uitgaande van de parkeeroplossing variant 1 (een bestaande uitrit opheffen en ter plekke langsparkeren toevoegen), onder voorwaarde dat:
  - initiatiefnemer zich verplicht tot het meewerken aan, dan wel realiseren van een kwalitatieve en functionele openbare ruimte;
  - het met deze aanpassingen samenhangende kostenverhaal, als mede procedurele kosten vooraf worden verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.