

Datum vergadering: 8 december 2022
Datum B&W: 8 november 2022

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Carla Corbeau

Onderwerp:

Vervolg West-Kinderdijk 375, Biggelmee

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de verkeerskundige oplossing voor het plan Oost Kinderdijk 375, met 6 appartementen als basis voor de verdere uitwerking naar een definitief plan.

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 6 woningen.

Alvorens koper/initiatiefnemer overgaat tot een formele aanvraag, is met het oog op de positie van de gemeenteraad, op voorhand een uitspraak gewenst met betrekking tot het aanwezige draagvlak ten aanzien van het voorliggende plan.

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 6 woningen te realiseren.

Argumenten

1.1. De verkeerskundige oplossing is voldoende verkeersveilig.

Voor wat betreft de veiligheid van de nieuwe ontsluiting kan het volgende worden opgemerkt. Met het aanpassen van de parkeervakken en het creëren van een obstakelvrijzone van +/- 5m richting het zuidwesten ter hoogte van de ontsluiting is er een veilige situatie ontstaan. Dit is bereikt door de ontsluiting op het perceel zover mogelijk van het gebouw af te leggen. Hierdoor ontstaat goed overzicht bij het verlaten van de uitrit. Aan de West-Kinderdijk is één openbare parkeerplaats komen te vervallen zodat het zicht op de dijk verbetert. Er blijven dan 3 openbare parkeerplaatsen over voor het pand West-Kinderdijk 375, waarmee er een tekort van 0,6 parkeerplaats ontstaat; een tekort dat bij het hotel wordt opgelost. Omwille van de verkeersveiligheid heeft het de voorkeur om één parkeerplaats te laten vervallen ten behoeve van een veilige ontsluiting. Er wordt aan de parkeernorm voldaan doordat een parkeerplaats wordt gerealiseerd ter plaatse van West Kinderdijk 361.

Team Verkeer heeft op 16 september 2022 een positief advies gegeven over dit scenario. Door de ontwikkelaar zijn aangepaste tekeningen aangeleverd die betrekking hebben op de uitzichtsituatie

vanaf de uitrit. Deze tekening is bijgevoegd als bijlage. Als gevolg van voortschrijdend inzicht is de hypothese dat er geen verkeersveilige situatie kan ontstaan met het realiseren van een ontsluiting in een bocht verworpen.

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). Dit perceel heeft een tweetal ontsluitingen. De eigenaar sluit één ontsluiting op de dijk ter hoogte van nummer West-Kinderdijk 361 af en voegt er één toe aan de West-Kinderdijk 375. Het totale aantal ontsluitingen op de dijk verandert dan niet. Het tekort van 0.6 parkeerplaats kan worden opgevangen door één parkeerplaats ter plaatse van West-Kinderdijk 361 toe te wijzen aan West-Kinderdijk 375. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij de consequenties aanvaardt die deze oplossing met zich meebrengt voor een mogelijke herontwikkeling van West-Kinderdijk 361. Nader zal worden onderzocht hoe de te compenseren parkeerplaats juridisch geborgd kan worden.

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 naastgelegen 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. Onderzocht wordt of bij de definitieve planvorming kostenverhaal aan de orde is, aangezien de gemeente de verkopende partij is geweest.

Uitvoering

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de verkeerskundige oplossing voor het plan Oost Kinderdijk 365, met 6 appartementen als basis voor de verdere uitwerking naar een definitief plan. Dit gebeurt niet met een raadsinformatiebrief maar een raadsvoorstel, waarbij de raad om een formeel besluit op het eerdere principeverzoek wordt gevraagd.

Bij een positief besluit zal de aanvrager aangeven hoe hij de planologische procedure wenst voort te zetten.

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

De verkoop van West-Kinderdijk 375 (als bijlage toegevoegd) en het collegebesluit om in principe medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van 6 woningen.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel Principe verzoek West Kinderdijk 375 2018 aangepaste versie.pdf
2. Raadsbesluit Principe verzoek West Kinderdijk 375 (ondertekend).pdf
3. Verkooppresentatie West Kinderdijk 375 DEF.pdf
4. Collegevoorstel principeverzoek 2021.pdf
5. 20220511 brief aan gemeente Ablasserdam met bijlage.pdf
6. situatie verkeer 26m en zichtlijnen biggelmee_1-500.pdf
7. Impressie.docx
8. 5837681_1613662748778_20210201_Tekeningen_WestKinderdijk_375 bewerkt.pdf