

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Principeverzoek Locaties Oost Kinderdijk	
Aanleiding	: Principeverzoek tot realiseren van woningbouw op de locaties Baas, Jonker en Pijlstoep door Bogor Projectontwikkeling B.V.	
Datum	: 4 december 2018	
Doel	: Het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Wethouder A. Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: M.H. van de Esschert (078) 770 6113	MH.vande.Esschert@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over ons besluit tot medewerking aan het principeverzoek tot realiseren van woningbouw op de locaties Baas, Jonker en Pijlstoep door Bogor Projectontwikkeling B.V. langs en nabij de Oost Kinderdijk.

Inleiding

Op 17 september 2018 is een principeverzoek ingediend door Bogor Projectontwikkeling B.V. voor diverse locaties langs of nabij de Oost Kinderdijk. Dit betreffen de locaties Oost Kinderdijk 139 (Baas locatie), Oost Kinderdijk 187 (Jonker locatie) en Pijlstoep 31 (voormalige wasserette). In dit principeverzoek wordt voorgesteld deze drie locaties te gaan herontwikkelen voor woningbouw, en wordt medewerking gevraagd voor het uiteindelijk wijzigen van vigerende bestemmingsplannen ten gunste van de bestemming wonen. Wij hebben positief geoordeeld op dit principeverzoek met een aantal nadere randvoorwaarden die wij in deze raadsinformatiebrief toelichten en die we per brief aan de ontwikkelaar hebben medegedeeld.

Het initiatief voor het realiseren van woningbouw op deze locaties past in het gemeentelijk wonen beleid, in de Samenlevingsagenda, en de locaties zijn expliciet genoemd in het huidige Coalitieakkoord. Met de realisatie van deze plannen kan een interessante aanvulling op het aanwezige woningaanbod in Alblasserdam worden geboden. De plannen bevinden zich in een deel van de gemeente met veel diverse kwaliteiten en (deel)belangen. Dit deel bevindt zich in het beschermde dorpsgezicht met kwaliteiten op het gebied van stedenbouw en erfgoed. Ook zijn de diverse groen- en natuurwaarden hier nadrukkelijk aanwezig. Zorgvuldigheid dient betracht te worden zowel qua proces als qua inhoud, met inachtneming van de diverse belangen die er in dit gebied spelen. Het actief betrekken van buurtbewoners en groeperingen met bepaalde belangen zorgt voor breed gedragen plannen, het Samen Doen.

Toelichting op ontwikkellocaties

De plannen betreffen de volgende locaties:

1. Wooncentrum Baas (Oost Kinderdijk 139-145);
2. Kassen Jonker (Oost Kinderdijk 187A);
3. Pijlstoept (Pijlstoept 31, wasserij-locatie).

De locaties zijn allen in particuliere eigendom. De gemeente Alblasserdam, en in het bijzonder uw raad, is uiteindelijk voor realisatie ervan benodigd voor aanpassing van het vigerende bestemmingsplan.



1. *Wooncentrum Baas*

Deze locatie betreft de locatie aan de Oost Kinderdijk met het woonhuis en winkel van de familie Baas. Op deze locatie voorziet Bogor B.V. een appartementengebouw met 18 woningen over 4 lagen. De ontwikkeling zal gelijktijdig met de ontwikkeling van de Kassen Jonker locatie worden opgepakt, welke hierna wordt beschreven. De appartementen worden hoogstwaarschijnlijk ontwikkeld ten behoeve van verhuur in de middeldure sector. Eerst was de ontwikkelaar in gesprek met Woonkracht 10 om deze ontwikkeling mogelijk in de sociale verhuur te ontwikkelen Dit heeft niet tot overeenstemming kunnen leiden en is bevestigd in ons bestuurlijk overleg met Woonkracht 10. De Erfgoedcommissie is akkoord bevonden met de planopzet.

2. Kassen Jonker

Deze locatie betreft het kassencomplex van de familie Jonker achter de locatie Wooncentrum Baas. Op deze locatie heeft de ontwikkelaar een plan voorzien met ongeveer 17 tot maximaal 20 woningen in het hogere segment, en is daartoe ambtelijk en met ons in gesprek, en in gesprek met de Erfgoedcommissie. De inzet is om met het amoveren van het kassencomplex niet alleen woningen ervoor terug te brengen maar ook het groene karakter van dit deel van Alblasterdam te stimuleren. Dit is nog onderdeel van uitwerking (men denke aan dichtheid bebouwing, groene setting). Ook zal er veel aandacht worden besteed aan de ontsluiting van deze locatie naar de Oost Kinderdijk.

3. Pijlstoep

Op deze locatie was een zevental woningen gedacht in het hogere segment. Voor realisatie van het plan is Bogor in finale onderhandeling voor de aankoop van het perceel. De Erfgoedcommissie is akkoord betreffende de planopzet. Het voorliggende plan was alleen haalbaar met verwerving van een extra stuk grond. De ontwikkelaar ziet daar nu van af, en beraadt zich op de planopzet met een kleiner aantal te realiseren woningen. De zeven woningen waren alleen mogelijk bij een vergroting van de plot, echter daarbij is de ontwikkelaar op tegenstand vanuit de samenleving gestoten. Deze vergroting is daarmee niet meer aan de orde, en zal de ontwikkeling op de bestaande plot moeten plaats vinden.

Overwegingen

De drie ontwikkelingen passen binnen het bestaande beleid voor het toevoegen van woningen in diverse segmenten. De locaties zijn gewild. Echter er spelen meerdere belangen, vanuit bepaalde aanwezige omgevingswaarden en vanuit de buurt en samenleving. Deze richten zich met name op de volgende onderwerpen:

Stedenbouw en erfgoed

De locaties bevinden zich allen langs of nabij het dijklint van de Oost Kinderdijk welke in het beschermd dorpsgezicht gelegen is. Specifiek voor de Jonker locatie speelt ook de aanwezigheid van Huis te Kinderdijk een rol; daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige landgoedbiotoop (met o.a. te behouden zichtlijnen).

Groen en natuur

Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezige groenstructuur en natuurwaarden. Flora en fauna zijn daarbij belangrijk. Ook is de locatie Pijlstoep gelegen naast het Lammetjeswiel. Inpassing is daarbij belangrijk.

Milieu

De plannen moeten uiteindelijk voldoen aan de nodige milieu eisen, zoals geluidhinder, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Specifiek voor de Pijlstoep speelt de aanwezige bodemvervuiling die met deze herontwikkeling geamoveerd dient te worden. Ook dient voldaan te worden aan de ambities voor wat betreft energie en energiebesparing van de gemeente.

Verkeer en parkeren

Verkeer en verkeersafwikkeling zijn belangrijke zaken die veel aandacht vragen van de samenleving. De voorgestelde ontsluiting van de drie locaties zijn gedacht via de Oost Kinderdijk. Gezien de discussie over het verkeer over de dijken, de parallel lopende studies die verlopen voor Mercon Kloos en het GVVP is het zaak om die èn goed te doorlopen (kwalitatief als ook transparant) èn af te stemmen met andere lopende trajecten. Voor het overige zullen de parkeerplannen worden getoetst aan het gemeentelijk beleid welke uitgaat van de CROW normen.

Draagvlak

Draagvlak in de omgeving is erg belangrijk. In uw Commissie Grondgebied d.d 19 juni 2018 is in een besloten sessie deze voornemens van Bogor B.V. gepresenteerd en uw Commissie heeft ingestemd dat de initiatiefnemer in gesprek zou gaan met de buurt en samenleving. Dat heeft hij gedaan middels een grote bewonersbijeenkomst op 10 oktober 2018, alwaar zo'n 60 à 80 geïnteresseerden zijn geweest, daarbij waren ook leden van uw raad aanwezig. In een eerder stadium heeft hij reeds overleggen gevoerd met betrekking tot de locatie Pijlstoep, met o.a. Stichting Lammetjeswiel. Dat heeft geleid tot het intrekken van het idee tot vergroten van de plot. Op korte termijn volgt ook nog een gesprek over deze locaties met Stichting De Groene Long.

Eerdere besluitvorming

Op 15 augustus 2017 hebben wij reeds een positief besluit met randvoorwaarden genomen met betrekking tot de herontwikkeling van de Pijlstoep. Echter dit ging nog uit van ontwikkeling van 7 woningen op een vergrote plot. De vergroting van de plot was voorzien op een deel van de ligweide van het Lammetjeswiel. Met de ontstane tegenstand met betrekking tot het vergroten van deze plot, is meewerken aan een zevental woningen op deze locatie niet meer aan de orde. Derhalve hebben wij kennis genomen van de huidige plannen voor de Pijlstoep, maar wel te besluiten tot het verlagen van het aantal woningen op deze locatie tot 5 woningen; en onverkort vast te houden aan de destijds meegegeven randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden richten zich op de sanering bodemvervuiling, inpassing met het Lammetjeswiel, verkeer en parkeren, en draagvlak omgeving.

Verdere overwegingen

Bij alle drie de ontwikkelingen is het zaak dat er toestemming wordt verkregen van het Waterschap Rivierenland, en een positief advies van de gemeentelijke Erfgoedcommissie. De ontwikkelaar is de afgelopen periode met succes in nauw overleg getreden met zowel de Erfgoedcommissie als ook het Waterschap. Tevens zal de ontwikkelaar worden gevraagd de relevante milieuonderzoeken aan te leveren ter onderbouwing voor een later op te stellen bestemmingsplan of bestemmingsplannen. Daarbij wordt expliciet gevraagd nadere aandacht te schenken aan gedegen bodemonderzoek en –maatregelen ter plaatse van de Pijlstoep-locatie. Ook vragen de natuur- en groenwaarden om nadere onderzoeken voor flora en fauna.

Verkeersontsluiting en effecten op het verkeer staan hoog op de agenda binnen de samenleving en de gemeente Alblasserdam. Daar dient ook expliciete aandacht aan te worden gegeven.

Tot slot hebben wij meegegeven aan de ontwikkelaar om deze drie plannen te bundelen in één voorontwerp bestemmingsplan. Dat biedt helderheid aan de omgeving, maar ook aan de gemeente zelf. Ook kan daarmee een beter inzicht worden geschapen in de consequenties voor de eerder genoemde verkeersontsluiting, de verkeersbewegingen en geboden parkeeroplossingen.

Dat alles biedt ook meer helderheid voor een te sluiten anterieure overeenkomst tussen gemeente met de ontwikkelaar.

Al met al hebben wij ingestemd met het ingediende principeverzoek. Wij hebben bijgevoegde brief aan de ontwikkelaar verzonden.

Financiële aspecten

Aan deze woningbouwplannen zijn op dit moment geen financiële consequenties verbonden. Dit betreffen particuliere ontwikkelingen. Echter wordt er bij definitief doorgaan van de plannen een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar gesloten, ter dekking van publiekelijk te maken kosten.

Juridische aspecten

Voor deze woningbouwplannen zijn aanpassingen aan het vigerende bestemmingsplan verbonden. Tevens wordt meegegeven aan de ontwikkelaar om deze drie plannen te bundelen in één voorontwerp bestemmingsplan. Dat biedt helderheid aan de omgeving, maar ook aan de gemeente zelf. Ook kan daarmee een beter inzicht worden geschapen in de consequenties voor de eerder genoemde verkeersontsluiting, de verkeersbewegingen en geboden parkeeroplossingen.

Communicatie en inspraak

Deze ontwikkelingen worden ook meegenomen in de t.z.t. aan te bieden Raadsinformatiebrief Ontwikkelingen Dijklint aan uw raad. Voor het overige vindt communicatie plaats via de ontwikkelaar. En wanneer relevant via de website van de gemeente.

Uitvoering (inclusief planning)

De verwachting is dat de initiatiefnemer in 2019 de benodigde procedures zal starten voor het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan. Dit zal ter besluitvorming in uw raad worden geagendeerd in de loop van 2019.

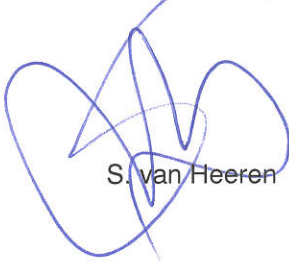
Bijlagen

1. Principeverzoek locaties Oost Kinderdijk Bogor Projectontwikkeling B.V. met bijlagen
2. Brief Besluit Principeverzoek Oost Kinderdijk te Alblasterdam
3. Beknopt verslag Informatieavond d.d. 10 oktober 2018

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

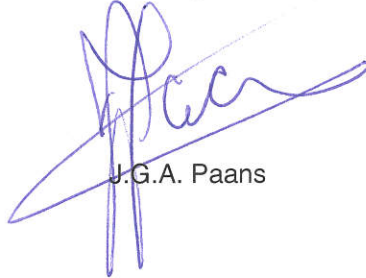
Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,
De secretaris,



S. van Heeren

De burgemeester,



J.G.A. Paans