

Adres

Cortgene 2
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam
T: 14-078
F: (078) 770 80 80
I: www.alblasserdam.nl
Btw-nummer: NL001918412B01
IBAN: NL31BNGH0285000152

Bogor Projectontwikkeling B.V.
J Bouter
Spijksedijk 20L
4207 GN GORINCHEM



Datum

4 december 2018

Betreft

Besluit principeverzoek Oost
Kinderdijk te Alblasserdam

Uw kenmerk

Uw brief van

17 september 2018

Ons nummer

Bijlage(n)

Contactpersoon

M.H. van de Esschert
E:
MH.vande.Esschert@alblasserdam.nl
nl
T: (078) 770 61 13

Geachte heer Bouter,

U heeft op 17 september 2018 een principeverzoek ingediend 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 stelt u voor deze drie locaties te gaan herontwikkelen voor woningbouw, en u vraagt medewerking aan het uiteindelijk wijzigen van vigerende bestemmingsplannen ten gunste van de bestemming wonen. In deze brief leest u ons besluit op dit principeverzoek.

Besluit op principeverzoek

Ons college waardeert uw initiatief voor het realiseren van woningbouw op deze locaties. Met de realisatie van uw plannen denken wij dat er een interessante aanvulling op het aanwezige woningaanbod in Alblasserdam kan worden geboden. Wij willen u er op voorhand op wijzen dat uw plannen zich bevinden in een deel van onze 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. Wij vragen u uitdrukkelijk om zorgvuldig uw plannen vorm te geven 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, zoals in het kader van Samen Doen.

Ons college heeft de volgende besluiten ten aanzien van uw voorgenomen plannen genomen:

Oost Kinderdijk 139 (Baas locatie)

Ons college stemt in met het mogelijk maken van 18 woningen over maximaal 4 woonlagen in de middeldure sector. Wij vragen u uitdrukkelijk deze ontwikkeling

vorm te geven in samenspraak met de omgeving. Ook vragen wij aandacht voor de aanwezige hoofdwaterkering, de aanwezige groen- en natuurwaarden en het feit dat deze locatie binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen.

Ondanks het feit dat deze locatie goed bereikbaar aan de Oost Kinderdijk gelegen is, vragen wij u nadrukkelijk aandacht te schenken aan de verkeersontsluiting en de parkeeroplossing voor deze locatie. Daarbij baseren wij ons op de gebruikelijke CROW normen. Tot slot vragen wij u ook rekening te houden met de milieu effecten die spelen rondom de rivier De Noord.

Oost Kinderdijk 187 (Jonker locatie)

Ons college stemt in met het mogelijk maken van 17 tot maximaal 20 woningen in de middeldure en dure sector op deze locatie alwaar nu nog een kassencomplex staat. Al jaren zijn er diverse initiatieven geweest om dit kassencomplex in te ruilen voor een andere bestemming. Wij zien daarom een ontwikkeling van uw zijde op deze locatie met woningbouw met belangstelling tegemoet. Dit biedt mogelijkheden voor een goede combinatie van en inpassing van woningbouw in het groen.

Wij vragen u uitdrukkelijk deze ontwikkeling vorm te geven in samenspraak met de omgeving. Tevens willen wij u alvast wijzen op het feit dat deze locatie is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht, en de aanwezige groen- en natuurwaarden. Wij vragen nadrukkelijk aandacht voor de verkeersontsluiting van en parkeeroplossing voor deze locatie. Daarbij baseren wij ons op de gebruikelijke CROW normen. Ook vragen wij aandacht voor de andere aanwezige kwaliteiten in de omgeving. Specifiek doelen wij daarmee ook op de aanwezige landgoedbiotoop die verband houdt met het in de directe omgeving gelegen Huis te Kinderdijk (met o.a. te behouden zichtlijnen).

Pijlstoep 31 (voormalige wasserette)

Ons college heeft in een eerder besluit (d.d. 15 augustus 2017) reeds ingestemd met een principeverzoek van uw kant voor de ontwikkeling van maximaal 7 woningen op deze locatie. Dit onder voorwaarden die u zijn meegezonden, zoals de sanering bodemvervuiling, inpassing met het Lammetjeswiel, verkeer en parkeren, en draagvlak omgeving.

Wij nemen met uw principeverzoek derhalve kennis van uw hernieuwde voornemen om de Pijlstoep locatie te ontwikkelen. U spreekt nog steeds over een voornemen tot ontwikkeling van 7 woningen. Wij achten dat aantal niet meer aan de orde, zeker na gesprekken die u heeft gevoerd met de omgeving waaronder met de Stichting Lammetjeswiel. In uw eerdere voornemen had u aangegeven dit aantal woningen alleen te kunnen realiseren met vergroting van de plot. Deze vergroting zou in uw eerdere plannen ten koste gaan van een gedeelte van de ligweide van het Lammetjeswiel. Wij hebben kunnen

constateren dat voor vergroting van de plot u geen maatschappelijk draagvlak hebt kunnen vinden. Wij kunnen niets anders dan concluderen dat vergroting van de plot niet aan de orde is, en dat uw plannen voor het aantal 7 woningen daarom niet haalbaar zullen zijn. Zo'n aantal lijkt ons ook niet haalbaar op de bestaande locatie. U heeft ook eerder aangegeven dat een aantal van 5 woningen maximaal gedacht kan worden op de bestaande plot.

Wij willen derhalve mededelen dat wij hebben besloten hooguit te willen meewerken aan de planvorming voor maximaal 5 woningen op deze locatie.

Wij vragen u uitdrukkelijk deze ontwikkeling vorm te geven in samenspraak met de omgeving. Tevens willen wij u alvast wijzen op het feit dat deze locatie is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht, en de aanwezige groen- en natuurwaarden. Gelegen zo tegen het Lammetjeswiel aan vergt een goede inpassing. Wij vragen nadrukkelijk aandacht voor de verkeersontsluiting van en parkeeroplossing voor deze locatie. Daarbij baseren wij ons op de gebruikelijke CROW normen.

Wij zouden het aanbevelenswaardig vinden als u deze planvorming aangrijpt om met een eenvoudige eigendomsverhouding van de naast gelegen straat, de Pijlstoep, te komen tezamen met omwonenden. En tot slot vragen wij u nadrukkelijk om de aanwezige bodemvervuiling aan te pakken zoals wij u in onze brief van 15 augustus 2017 hebben aangegeven.

Algemeen

Bij alle drie de ontwikkelingen vragen wij u ervoor te zorgen toestemming te verkrijgen van het Waterschap Rivierenland, als ook een positief advies van de gemeentelijke Erfgoedcommissie. Wij vragen u de relevante milieuonderzoeken aan te leveren ter onderbouwing voor een later op te stellen bestemmingsplan of bestemmingsplannen. Daarbij vragen wij expliciet nadere aandacht voor gedegen bodemonderzoek en –maatregelen ter plaatse van de Pijlstoep-locatie. Ook vragen de natuur- en groenwaarden om nadere onderzoeken voor flora en fauna.

Energie en energiebesparing vinden we erg belangrijk. Wij willen daarom graag dat uw plannen voldoen aan de vigerende energie-eisen voor woningbouwontwikkelingen.

Verkeersontsluiting en effecten op het verkeer staan hoog op de agenda binnen de samenleving en de gemeente Alblisserdam. Wij verwachten van u expliciete aandacht hiervoor.

Wij willen u tot slot vragen om deze drie plannen te bundelen in één voorontwerp bestemmingsplan. Dat biedt helderheid aan de omgeving, maar

ook aan de gemeente. Ook kan daarmee een beter inzicht worden geschapen in de consequenties voor de eerder genoemde verkeersontsluiting, de verkeersbewegingen en geboden parkeeroplossingen. Tot slot biedt dat meer helderheid voor een te sluiten anterieure overeenkomst tussen u en de gemeente Alblasterdam.

Contact

Heeft u vragen naar aanleiding van de brief, dan kunt u contact opnemen met de afdeling RMO, via het algemene nummer 14078.

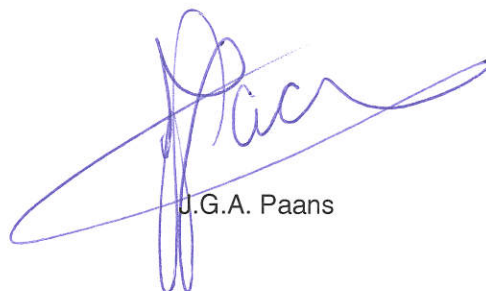
Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,
De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

S. van Heeren

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'P' followed by a long horizontal stroke.

J.G.A. Paans

