

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Principeverzoek Locaties Oost Kinderdijk – in aanvulling op RIB 4 december 2018
Aanleiding	: Principeverzoek tot realiseren van woningbouw op de locaties Baas, Jonker en Pijlstoep door Bogor Projectontwikkeling B.V. – in aanvulling op RIB 4 december 2018
Datum	: 29 januari 2019
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 n.a.v. 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. En over de verwarring die ontstaan is in de vergadering van de Commissie Grondzaken op 22 januari 2019. Deze RIB is derhalve een aanvulling op de RIB van 4 december 2018.

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 we in de raadsinformatiebrief van 4 december 2018 hebben toegelicht. Deze raadsinformatiebrief was geagendeerd voor de vergadering van uw Commissie Grondgebied op 22 januari 2019 j.l..

Bijeenkomst 22 januari 2019

Per abuis is een set kaarten toegevoegd aan het RaadsInformatieSysteem/IBABS op de dag van behandeling van dit agendapunt. Dit had niet het geval moeten zijn. Wij bieden hiervoor onze excuus aan. Het betrof hier een intern document van de projectontwikkelaar.

Om verwarring te voorkomen is besloten om het principe verzoek van de agenda te halen en in de raad van februari 2019 opnieuw te agenderen.

De platen zoals abusievelijk werden toegevoegd aan de stukken laten op diverse punten een andere invulling zien dan in het principe verzoek van de projectontwikkelaar aan de

gemeente is voorgelegd. Daags na de commissie vergadering is er overleg geweest met de projectontwikkelaar om duidelijkheid te krijgen over de status van de platen en om duidelijk te krijgen welke plankaart onderdeel moet zijn van het principe verzoek.

Bijgevoegd ontvangt u de plaat van het definitieve plan waar de projectontwikkelaar zijn principe verzoek op baseert.

Wijzigingen

Ten opzichte van de plaat bij het oorspronkelijke principe verzoek worden door de projectontwikkelaar twee veranderingen voorgesteld;

1 Op de locatie Pijlstoep stonden aanvankelijk 4 woningen ingetekend. In het aangepaste plan zijn deze woningen komen te vervallen en is de wens van de projectontwikkelaar om het vrijkomende kavel te splitsen in een gedeelte bestemd voor tuin en een gedeelte bestemd voor 'natuur'. De ontwikkelaar geeft hierbij aan dat dit alleen onder de conditie kan worden ontwikkeld, als de rest van het plan (Jonker en Baas) op de voorgestelde manier kunnen worden ontwikkeld. Achtergrond hierbij is dat de oplossing voor de Pijlstoep vanwege aankoop, sloop en deel saneren tot een fors verlies leidt.

2 De locatie Kassen Jonker, onder aan de dijk bij de toegang van het perceel, is de wens van de projectontwikkelaar om aan de rechterkant een woning toe te voegen, passend binnen het toegekende aantal woningen.

Appreciatie van de wijzigingen

Het college heeft in haar vergadering van 29 januari 2019 positief geoordeeld over deze aanpassingen in het plan.

Per saldo komen er door deze aanpassing 3 woningen minder in het gecombineerde plangebied (Kassen Jonker, Wooncentrum Baas, Pijlstoep). Deze verandering past binnen de grenzen die het college in beantwoording op het oorspronkelijke principeverzoek aan de projectontwikkelaar heeft gegeven.

Met name het afzien van bebouwing op de Pijlstoep locatie wordt als positief beoordeeld. Een gedeelte van dit gebied kan daardoor bij het Lammetjeswiel worden betrokken. Hierdoor kan de natuurwaarde en recreatiewaarde van het gebied toenemen. Deze verandering kan ook worden beschouwd als (gedeeltelijke) compensatie voor een eventueel verlies aan natuurwaarde op de locatie Kassen Jonker, waar de bebouwing dichter op de grens van het perceel komt te liggen dan de huidige bebouwing. Ook is afgesproken dat eventuele watercompensatie plaats zal vinden binnen het plangebied. Het ontgraven van een stuk natuur zoals op een van de platen werd aangegeven, is dan ook niet aan de orde. Over de inrichting en beheer van dit stuk natuur vindt nader overleg plaats met betrokken partijen, waaronder de Groene Long.

De projectontwikkelaar zal een aanvullende brief van het college ontvangen, waarin bovenstaande wordt vastgelegd. Hij zal deze aanvullende uitgangspunten verder betrekken bij het uitwerken van het plan richting een concept-bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan, incl de ruimtelijke onderbouwing, wordt vervolgens aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Aanvullende vragen

En marge van de commissievergadering op 22 januari 2019 werd nog een aantal vragen gesteld.

1. De vraag werd gesteld of duidelijk gemaakt kan worden, wat de afnamen dan wel toenamen zijn van het bebouwde oppervlak van de kassen Jonker locatie. De globale cijfers hiervan zijn als volgt: Momenteel is het kavel Kassen Jonker voor 40% bebouwd. Met het voorgelegde plan gaat dit naar 27% (bebouwing incl. infrastructuur) en naar 15% (excl. infrastructuur).
2. Hoe verhoudt dit plan zich tot de overige bouwplannen rond de dijk? Zoals bekend is er naast de locaties waar het hier over gaat nog een aantal bouwontwikkelingen gaande. Te weten: Huis te Kinderdijk, Locatie Hardam, Locatie Mercon Kloos. Voor al deze plannen geldt dat de principeverzoeken hierover positief zijn beoordeeld. Binnenkort wordt u een RIB aangeboden waarin de status en samenhang tussen deze plannen aan de raad wordt aangeboden. Met name het onderwerp verkeer zal hier een belangrijk onderdeel van zijn. Deze RIB zal u ver voor de besluitvorming over de bestemmingsplanwijzigingen van de plannen worden aangeboden.
3. Zit er ook sociale huur in het voorliggende plan? Antwoord; nee. Met Woonkracht 10 zijn er diverse gesprekken gevoerd en onderzoeken gedaan naar de haalbaarheid van het realiseren van sociale huur op de locatie Wooncentrum Baas. Dit heeft niet geleid tot een akkoord. Zoals door de wethouder aangegeven is, zal bij de uitwerking van de regionale woonvisie duidelijk moeten worden hoe Alblasterdam zijn sociale woonvoorraad op peil kan houden (rond de 30% van de woonvoorraad). Deze uitwerking met voorstellen volgt nog.

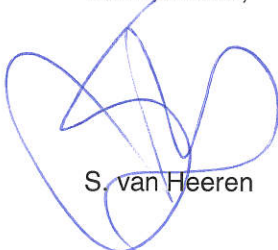
Bijlagen

1. Nieuwe plankaart behorende bij het principe verzoek locaties Oost Kinderdijk Bogor Projectontwikkeling B.V.
2. Raadsinformatiebrief d.d. 4 december 2018
3. Principeverzoek locaties Oost Kinderdijk Bogor Projectontwikkeling B.V. met bijlagen
4. Brief Besluit Principeverzoek Oost Kinderdijk te Alblasterdam
5. 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

