

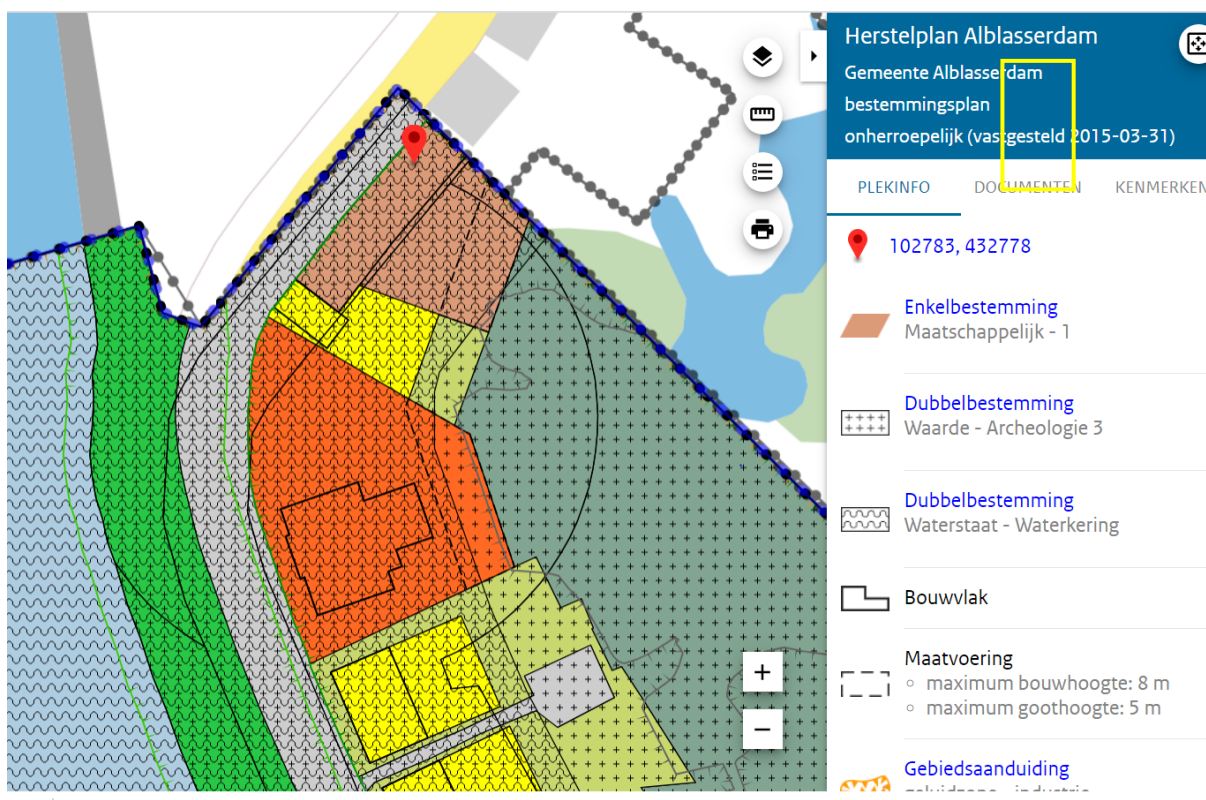


Verzoek	Het realiseren van zes appartementen
Locatie	West-Kinderdijk 375, Biggelmee
Datum	10 mei 2021
Strijdigheid	Bestemmingsplan Herstelplan Alblasterdam Bestemming(en) Maatschappelijk - 1 Dubbelbestemming*(en) Waarde – Archeologie – 3 en Beschermd dorpsgezicht
Status	Toelichting: (omschrijving strijdigheden met regels) <u>Artikel 20 Maatschappelijk - 1</u> 20.1 Bestemmingsomschrijving De voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor: • maatschappelijke voorzieningen; • aan de functie als bedoeld onder a gebonden parkeervoorzieningen; • aan de functie als bedoeld onder a ongeschikte horecavoorzieningen, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - brede school" ongeschikte horecavoorzieningen met een totale gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 5% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 75 m2 is toegestaan; • ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" tevens voor een bedrijfswoning; • ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" tevens voor een begraafplaats en speelvoorzieningen; • ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens voor eenemaal; • ter plaatse van de aanduiding "opslag" uitsluitend voor opslag; • ter plaatse van de aanduiding "religie" uitsluitend voor religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten en het verenigingsleven; • groenvoorzieningen en water; • speelvoorzieningen; • erven en tuinen; • paden en wegen. <u>Past niet in de vigerende bestemming, strijdig. Daarom het vooroverleg om te beoordelen of toch door middel van een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide WABO procedure medewerking kan worden verleend.</u> <u>Er is tevens strijd met de voorwaarden uit de koopovereenkomst, waarin staat dat de ontwikkeling geen grotere parkeerdruk mag</u>



	<u>generen dan de vijf openbare parkeerplaatsen die beschikbaar zijn. (RIS 2191733)</u>
Ambtelijk advies	Positief onder voorwaarden
Uitvoering	Benoem gevolgen • De initiatiefnemer wordt per bijgevoegde brief op de hoogte gesteld. • De initiatiefnemer zal een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning aanvragen. • Kosten voor het vooroverleg zijn conform de legesverordening Alblasterdam 2020.
Contact	Carla Corbeau, Afdeling RMO

Beeldmateriaal





Laatste aangepaste tekening

Uitwerking

Korte uitleg

De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor sloop en nieuwbouw op de locatie West Kinderdijk 375 (voormalig Biggelmee).

Historie

Het pand is in 2019 door de gemeente verkocht onder de voorwaarden dat in de toekomst de locatie voor woondoeleinden gebruikt moet gaan worden. Het herzien van de bestemmingsmogelijkheden past in het bestaande dijklint. Voor het versterken van een goed woon- en leefklimaat is wonen op deze locatie een juiste keuze omdat wonen bijdraagt aan behoud en versterking van het karakter dijklint. In het raadsvoorstel van 2018 is gesteld dat niet kan worden voldaan aan een ruimere parkeerbehoefte dan de op dat moment beschikbare vijf in openbare ruimte aanwezige parkeerplekken. Bovendien zal een uitritconstructie met parkeren op eigen terrein stuiten op een negatief advies vanwege de ligging in de bocht van de dijk.

De gemeenteraad heeft in principe ingestemd met de voorstelde bestemming 'wonen' (raadsbesluit 19 juni 2018). Bij de verkoop van het pand werd uitgegaan van 2 woningen, omdat een van de uitgangspunten was dat er geen grotere parkeerbehoefte mocht ontstaan dan de bestaande vijf openbare parkeerplaatsen langs de dijk. Dit blijkt uit het raadsvoorstel van 19 juni 2018, dat als bijlage is toegevoegd.



	De nieuwe eigenaar, tevens eigenaar van het naastliggende hotel heeft eerder een principeverzoek (OZHZ Z-19361431) ingediend dat niet voldeed aan de kaders van de verkoopvoorwaarden en de akte van levering. Dit betrof een plan voor sloop en nieuwbouw van 9 appartementen waarbij het parkeren niet op eigen terrein (gelegen achter het pand of bij hotel Kinderdijk). De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) adviseerde negatief op het plan (zie bijlage) Daarop is het plan aangepast en komt de aanvrager in maart 2021 met een aangepast plan voor zes woningen, waarvan het parkeren grotendeels wel op eigen terrein en de beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden opgelost. De parkeerplaats in de openbare ruimte die vervalt door de uitrit dient wel gecompenseerd te worden op het terrein van het nabijgelegen hotel. Uit de uitsnede van het bestemmingsplan blijkt dat parkeren bij het hotel binnen een acceptabele afstand is. De afspraak uit de koopovereenkomst/akte van levering dient bij definitieve vergunningverlening hierop aangepast te worden. Het plan voor de realisatie van negen woningen is aangepast op het eerdere negatieve advies van de RCE. Het plan is vervolgens alsnog diverse malen aangepast om tot een zo gunstig mogelijk verkeersadvies te kunnen komen.																										
Betrokkenen	<table border="1"><tr><td>☒</td><td>Buitenruimte</td></tr><tr><td>☒</td><td>Verkeer</td></tr><tr><td>☐</td><td>Groen</td></tr><tr><td>☒</td><td>Ruimtelijke Ordening</td></tr><tr><td>☒</td><td>Stedenbouw</td></tr><tr><td>☒</td><td>Erfgoed</td></tr><tr><td>☐</td><td>Welstand</td></tr><tr><td>☐</td><td>Wonen</td></tr><tr><td>☐</td><td>Grondzaken</td></tr><tr><td>☐</td><td>Economie</td></tr><tr><td>☐</td><td>Maatschappelijke ontwikkeling</td></tr><tr><td>☐</td><td>Communicatie</td></tr><tr><td>☐</td><td>Externe partijen</td></tr></table> <i>Externe partijen (veiligheidsregio, ozhz, waterschap,)</i>	☒	Buitenruimte	☒	Verkeer	☐	Groen	☒	Ruimtelijke Ordening	☒	Stedenbouw	☒	Erfgoed	☐	Welstand	☐	Wonen	☐	Grondzaken	☐	Economie	☐	Maatschappelijke ontwikkeling	☐	Communicatie	☐	Externe partijen
☒	Buitenruimte																										
☒	Verkeer																										
☐	Groen																										
☒	Ruimtelijke Ordening																										
☒	Stedenbouw																										
☒	Erfgoed																										
☐	Welstand																										
☐	Wonen																										
☐	Grondzaken																										
☐	Economie																										
☐	Maatschappelijke ontwikkeling																										
☐	Communicatie																										
☐	Externe partijen																										
Argumenten voor	Ruimtelijke ordening algemeen (inclusief relevant gemeentelijk en/of regionaal beleid) Aangezien de gemeente de grond heeft verkocht voor woningbouw zal er met het nu voorliggende plan een uitrit op de dijk moeten komen. Dit ondanks het feit dat de gemeente geen extra ontsluitingen wil realiseren op de dijk. Het aantal woningen is in vergelijking met het eerder ingediende plan naar beneden bijgesteld, waardoor het parkeren grotendeels op eigen terrein kan plaatsvinden.																										



Stedenbouw

Het stedenbouwkundig advies is positief ten opzichte van deze ontwikkeling. Zeker ook doordat het aantal woningen verminderd is, zodat parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Cultuurhistorie (monumenten / archeologie)

Het vorige plan met negen woningen is aangepast op advies van de RCE (zie bijlage). De RCE was van mening dat de grote achtergevel te veel impact had op het Werelderfgoed. Aanpassing heeft plaatsgevonden, in die zin dat de complete bovenste verdieping is aangepast naar een kap. Daarmee neemt de hoeveelheid glas aan de achterzijde af. Het nieuwe plan moet in de definitieve fase nog wel aan de RCE worden voorgelegd.

Op 29 januari 2021 is een aangepast plan ingediend. Deze wijziging is besproken in de gemeentelijke Erfgoedcommissie. Het plan van 9 woningen is aangepast omdat het parkeren grotendeels op eigen terrein moet worden opgelost. Daardoor is het programma verlaagd van 9 naar 6 woningen. Het geheel is wat smaller. Het voegt zich daarmee nog beter in het ritme van de kleine korrelgrootte van de dijk. Parkeren vindt voornamelijk plaats voor het gebouw en onder het gebouw. De hoofdropzet is ongewijzigd. Per niveau worden de wijzigingen besproken. Vanwege de eisen die het waterschap stelt voor de dijk en het natura 2000 gebied achter het volume is er beperkte manoeuvreerruimte voor de auto's.

Elke woning krijgt een eigen voordeur aan de dijk. Het eerste niveau is georiënteerd op de dijk, het tweede niveau op de achterzijde, het natura 2000 gebied. De lift is geschrapt.

De commissie begrijpt en kan zich vinden in de voorgestelde wijzigingen. De commissie kan zich vinden in het nieuwe plan onder voorbehoud dat de rijke detaillering en materiaalgebruik van het eerdere plan wordt overgenomen, dan wel overeind blijft. (Maaswerk aan de voorgevel en metalen kozijnen). Dat is nog niet uit de stukken op te maken. Het mag niet zo zijn dat een kleiner programma leidt tot een dusdanige versobering van het eerdere plan dat het zijn oorspronkelijke allure en eerdere rankheid verliest. De klassieke ritmiek met een moderne uitwerking is een goede invulling. Referentie is het eerdere plan met fijne materialisering, slanke kozijnen en draaiende delen. Houten of kunststof kozijnen zijn geen optie.

Conclusie: De Erfgoedcommissie stemt in met de wijziging van het plan onder voorbehoud van de oorspronkelijke uitvoering/uitwerking.

Archeologie: Gezien de geldende AW2 is onderzoek zeker verplicht. Direct ten zuiden van het plangebied zijn eind 19e eeuw resten van een kapel en begravingen uit de 15e-16e eeuw gevonden. En dieper dan 30 cm en groter dan 50 m2 is het plan zeker.

Aanbeveling: ook meteen een booronderzoek laten uitvoeren, qua kosten maakt dat niet veel verschil en het geeft wel meteen ook inzicht in de bodem en eventuele verstoringen (door o.a. kelders).

Grondzaken

Het plan is op eigen terrein gesitueerd. Er hoeft geen gemeentegrond verkocht te worden.



	Financiële aspecten (planschade / anterieure overeenkomst) Het sluiten van een anterieure overeenkomst is nodig als de bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Het realiseren van minder dan 6 woningen is waarschijnlijk voor de aanvrager financieel niet haalbaar. Bij de verkoop van het pand werd uitgegaan van 2 woningen, omdat een van de uitgangspunten was dat er geen grotere parkeerbehoefte mocht ontstaan dan de bestaande vijf openbare parkeerplaatsen langs de dijk. De aanvrager zal dan ook moeten aantonen dat een plan voor 2 woningen financieel niet haalbaar is. Wonen Dit plan is nog niet opgenomen in de Planmonitor Wonen. Maar dat is op zich geen probleem omdat binnen de eigen ruimte geschoven kan worden. Het woningbouwprogramma met (6) appartementen past binnen de uitkomsten van het RIGO onderzoek. Er is sprake van een toename van 75 plussers en eenpersoons huishoudens. Alblisserdam heeft met het huidige woningbouwprogramma (waar dit bouwplan dus nog niet in zit) weliswaar voldoende appartementen, maar het gaat hier om een klein aantal van 6 appartementen en de overige appartementen zullen niet allemaal gelijktijdig op de markt komen. Maatschappelijk belang Het maatschappelijk belang is groot. Momenteel is er sprake van een slechte bouwkundige staat van het bestaande gebouw, dat met hekken is afgezet. Het huidige plan verbetert de situatie en het zal een verbetering betekenen van de leefomgeving ter plaatse. Overig nvt
Argumenten tegen	Verkeer <i>Extra in/uitrit op de dijk</i> Verkeerstechnische is het niet wenselijk om extra in/uitritten te realiseren op de dijk. Bijkomend is de West Kinderdijk een gebiedsontsluitingsweg (50 km). De kenmerken voor een gebiedsontsluitingsweg zijn: zo min mogelijk uitritten. Concluderend is een extra uitrit op de dijk verkeerstechnisch niet wenselijk <i>Vormgeving in/uitrit</i> Met het aanpassen van de parkeervakken en het creëren van een obstakelvrijzone van +/- 5m richtingen het zuidwesten ter hoogte van de in/uitrit heeft de in/uitrit de maximale haalbare veilige inrichting. De weggebruikers dienen bij het inrijden en verlaten van de in/uitrit de hoogste alertheid in acht te nemen. Indien vanuit bewoners aanvullende maatregelen wenselijk zijn, dienen deze gerealiseerd te worden door de eigenaar/eigenaren van de in/uitrit. <i>Parkeerbalans</i> Het plan kent een negatieve parkeerbalans van 0,6, zie bijlage.



	Vanuit verkeer een negatief op basis van: - Parkeerbehoefte - extra uitrit op het dijklint Waterschap Advies 3 maart 2021 De werkzaamheden zullen plaatsvinden in de waterkering/het water en de bijbehorende beschermingszones. Daarom is er voor het werk behalve een omgevingsvergunning, ook een watervergunning van het waterschap vereist. Het waterschap adviseert in dit geval negatief, op basis van de huidige tekeningen kunnen wij geen watervergunning voor het werk verlenen. De werkzaamheden worden getoetst aan beleidsregel 5.18a toetsingscriteria B. Het bouwwerk lijkt conform deze beleidsregel boven het leggerprofiel te blijven, dat is een eerste goede stap. Voor andere aspecten van het plan is nader overleg nodig. Voor onder andere de mogelijkheden van parkeerplaatsen op de waterkering is overleg nodig met de afdeling Wegen. Daarnaast zijn de grote holle ruimten onder het gebouw niet wenselijk. Hier zal nader over moeten worden gesproken over de mogelijkheden. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer aan om een vooroverleg aan te vragen via vergunningen@wsrl.nl.
Overwegingen + Advies + Voorwaarden	Overwegingen: De adviezen zijn over het algemeen positief, behalve het verkeersadvies en het waterschap. Er wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de voorwaarden voor verkeer. Er zal nog goedkeuring moeten volgen van het waterschap. <u>Verkeersadvies</u> Wanneer het financieel niet haalbaar is om minder dan zes woningen te realiseren en omdat de gemeente woningen wil (op korte termijn vanwege de staat van het gebouw en de uitstraling) gaan we voorbij aan het verkeersadvies om geen nieuwe uitritten op de dijk toe te staan. De verloren openbare parkeerplaats kan worden gecompenseerd op privéterrein. Het compenseren van openbare parkeerplaatsen op privéterrein zal juridisch nog onderzocht moeten worden. Eerder is aangegeven dat het parkeren voor de totale parkeerbehoefte bij het hotel geen begaanbare weg is. Echter de verkeersveiligheid is in dit geval belangrijker dan het ter plaatse hebben van voldoende parkeergelegenheid. Daarom kan voor deze ene locatie een uitzondering worden gemaakt, omdat het maken van een extra parkeerplaats ter plaatse van West-Kinderdijk 375 vanwege de natuurbestemming niet mogelijk is. De aanvrager zal moeten aantonen dat een plan voor twee woningen financieel niet haalbaar is. Daardoor wordt het programma groter en wordt niet meer aan de verkoopvoorwaarden voldaan. Mede daardoor is er een uitrit benodigd, waardoor er openbare parkeerplaatsen moeten vervallen. <u>RCE</u> De aanvrager is van mening dat door aanpassing van het plan aan het eerdere negatieve advies van de RCE is tegemoetgekomen. In dit stadium is het gewijzigde plan niet opnieuw aan de RCE aangeboden. Dit wordt als voorwaarde in het besluit meegenomen. Advies + voorwaarde: Positief, onder voorwaarde dat



	1. De aanvrager aan toont dat een invulling die niet meer dan 5 openbare parkeerplaatsen genereert niet mogelijk is 2. De openbare parkeerplaats die langs de dijk verdwijnt voor de overzichtelijkheid van de uitrit wordt gecompenseerd op het privéterrein van het hotel. 3. De akte van levering wordt aangepast (afspraken vastleggen te compenseren parkeerplaatsen op privéterrein) 4. De RCE zich kan vinden in de aanpassing van het plan 5. De oorspronkelijke uitvoering/uitwerking behouden blijft (erfgoed) 6. Het Waterschap Rivierenland instemt met de plannen 7. De opmerkingen voor archeologie in de ruimtelijke onderbouwing worden meegenomen 8. De gemeenteraad bereid is het benodigde planologische besluit te nemen.

BIJLAGEN

Eerder advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) februari 2020

Advies RCE t.a.v. Kerngroep Nieuwbouw negen appartementen Biggelmee locatie , Alblasterdam

In het voorlopig ontwerp van HVE wordt de volgende tekst over de bebouwingstypologie gegeven:

Toekomst Biggelmee

“De bebouwing langs de dijk is zeer divers met boerderijtjes ,arbeidershuisjes en statige woonhuizen. De bouwhoogten varieerden van één tot twee lagen met een kap. Het oude Biggelmee had klassieke uitstraling met verticale hoge raampartijen en lijstwerk. Bij het huidige gebouw is elke verwijzing naar de klassieke schoonheid van weleer weg gepoest is onder dikke laag grove stucwerk. Met nieuwbouw op deze locatie te realiseren krijgt deze plek een ruimtelijk en architectonische kwaliteit die invulling geeft aan de ambitie van het beschermd dorpsgezicht . De grootte van de panden voegen zich binnen de bestaande korrelstructuur van de dijk . De architectuur heeft een klassieke uitstraling wat de bebouwing kenmerkt langs de dijk . De uitstraling van de entree van Alblasterdam krijgt hiermee een nieuwe impuls met respect voor de architectonische kwaliteit van het verleden.”

De beknopte analyse van dijkbebouwing met een gevarieerd en divers bebouwingsbeeld, bestaande uit een of twee lagen met kap, kan ik onderschrijven. Dit is typerend voor het historische bebouwingsbeeld van de dijkwoningen van Alblasterdam. Dat er een architectonische en ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat die invulling zou geven aan de ambitie van het beschermde dorpsgezicht kan ik niet onderschrijven. Evenmin dat het nieuwbouwvoorstel zich voegt binnen de bestaande korrelstructuur. Misschien vanuit de footprint gedacht, maar in elk geval niet vanaf het straatbeeld. De beleving van een (op dijkniveau) tweelaags appartementencomplex in de gekozen rechthoekige vorm met een anonieme uitstraling van repeterende raampartijen is toch echt anders dan de beleving van een eenlaags gebouw met een kap. Het voorgestelde gebouw sluit dan ook slecht aan op de omliggende bebouwing en de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht.

De achterzijde is beleefbaar vanuit het UNESCO-werelderfgoed. Qua hoogte verandert het beeld aan de achterzijde nauwelijks. Het beeld vanuit het werelderfgoed gezien verandert echter wel doordat de drie bouwlagen (aan de achterzijde) met plat dak, vanwege de keuze voor appartementen, alle voorzien worden van raampartijen. Dit geeft een heel ander beeld dan een gebouw met een



overwegend dichte kap. De vele raampartijen leiden bovendien tot lichtverstoring. Het deels nog aanwezige landelijke karakter verdwijnt doordat de typerende dorpse lint-/dijkbebouwing verandert naar een meer stedelijke bebouwingstypologie ('verdozing'). Hierdoor verandert het beeld aan de horizon hetgeen niet bijdraagt aan een verbetering van de deels nog landelijke omgeving van het werelderfgoed.

Zowel ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht als ten aanzien van het werelderfgoed biedt het voorlopig ontwerp niet de gewenste kwaliteitsverbetering die je in dit cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied zou mogen verwachten. Ik adviseer dan ook een nieuw plan te maken dat zowel meer aansluit bij de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht als met een meer landelijke uitstraling aan de achterzijde, richting het werelderfgoed.

Parkeerbalans

*	Parkeernorm	Eenheid	Invullen	Parkeervakken
Koop, vrijstaand	2,2	st		0
Koop, twee-onder-een-kap	2,1	st		0
Koop, tussen/hoek	1,9	st		0
Koop, etage, duur	2	st		0
Koop, etage, midden	1,8	st		0
Koop, etage, goedkoop	1,6	st		0
Huurhuis, vrije sector	1,9	st		0
Huurhuis, sociale huur	1,6	st		0
Huur, etage, duur	1,8	st	6	10,8
Huur, etage, midden/goedkoop	1,4	st		0

Toename parkeerbehoefte	10,8
-------------------------	------

Parkeergelegenheid plan **	Norm	Invullen	
Openbaar terrein	1	3	3
Priveterrein (reductiefactor)	0,8	9	7,2
			10,2

Parkeerbalans (parkeergelegenheid - parkeerbehoefte)	-0,6
Tekort / Voldoende	

Tekort / voldoende Parkeerplaatsen (keuze compenseren op openbaar of prive)	
Openbaar	-0,6
prive	-0,75

