

IVO

Holding BV

Betreft:

Inspraak/ verweer IVO Holding B.V.

n.a.v. Commissie Grondgebied vergadering d.d. 22 juni 2021

Dossier nummer: 2694254

Onderwerp: West Kinderdijk 375 - Biggelmee

Geachte Raadsleden,

Allereerst dank u voor deze inspraak gelegenheid!

Helaas maar waar, wij waren onaangenaam verrast met de gang van zaken en de uitkomst van de Commissie Grondgebied vergadering d.d. 22 juni 2021.

Ruim jaar zijn wij zorgvuldig bezig met de plannen voor West Kinderdijk 375 en binnen een uur werd ons zorgvuldig, weloverwogen en met gemeente en overige betrokken instanties afgestemd plan naar ons gevoel zo van tafel geveegd. Op grond waarvan?

Laten we voorop stellen, het plangebied mag bestempeld worden als een complexe locatie. We hebben te maken met nieuwe bestemming, met het dijklichaam en de waterschappen, met beschermd stadsgezicht, met Natura 2000 in de achtertuin, met verkeersveiligheid, met beschermde diersoorten, met sloop bestaande bouw, met asbest etc. noem maar op. Desondanks vinden wij het leuk en gaan we de uitdaging aan om hier iets moois van te maken en het aanzicht van Alblasterdam aanrijdend vanuit Nieuw Lekkerland aanzienlijk te verbeteren, een welkom gevoel in deze mooie gemeente te geven.



Laten we wat duidelijkheid in totaal scheppen, IVO Holding BV is niet zomaar een ontwikkelaar/ investeerder. Het is een holding afkomstig uit NMC BV dat al bijna 30 jaar in deze omgeving opereert en zorgt voor veel werkgelegenheid. NMC BV is een bedrijf dat samenwerkt met IHC, Oceanco, Royal van Lent, Feadship, van Oord, Boskalis etc. en is gevestigd aan Lekdijk 268 te Nieuw Lekkerland.

Wij zijn absoluut niet "een gladder jongens ontwikkelaar", we zijn jaren lang met deze omgeving met passie en liefde verbonden bedrijf. Dagelijks rijden we hier op en neer naar ons werk en naar huis, blindelings kennen we de bochten op de dijk.

Het doet ons dan ook extra pijn als onze zorgvuldige en weloverwogen keuze om hier iets moois van te maken met onjuistheden onderbouwd wordt behandeld. Dit is o.i. mede ontstaan door de voortdurende onduidelijkheid van de kaders waarbinnen wij moesten werken. Wij doen een dringend beroep op de Gemeente -voor zover relevant- in de toekomst ons haar wensen vroegtijdig en duidelijk kenbaar te maken.

Formeel is de wens/ eis van de Raad voor ons leidend en hebben we alle respect voor, echter moet deze eis niet gebaseerd zijn op onvolledigheden en onjuistheden.

In onderstaand schrijven gaan wij inhoudelijk in op de in de vergadering ingebrachte punten.

Wij verzoeken u om hier nogmaals naar te kijken en we hebben alle vertrouwen in de goede samenwerking en een mooi eind resultaat.

In afwachting op uw reactie.

Met vriendelijke groet,

namens IVO Holding BV

Vjeko Simunovic

Standpunten/ bezwaren van bewoners en politiek benoemd in bovengenoemd vergadering (in het zwart gedrukt). In het blauw reactie van IVO Holding B.V.:

- **Buren 01**
 - Belang intact houden van bestaand pand, de gemeente zou dat ook vinden. Dit is niet waar, bestaand pand heeft de gemeente onveilig verklaard en ziet het graag gesloopt met nieuwbouw passend in de omgeving en met bestemming wonen.
 - Bewering voorwaarde max. 2 woningen. De voorwaarde van max. 2 woningen is er niet, zie bijgesloten koopovereenkomst en aanvulling op de koopovereenkomst d.d. 17 januari 2019.
 - Vrees overschrijding grens natura 2000. Is niet aan de orde, binnen het plan is rekening mee gehouden. Zie bijgesloten tekeningen set.
 - Bezwaar toekenning nieuwe uitrit. Nergens in de koopovereenkomst is een nieuwe in-/uitrit uitgesloten. Daarnaast is de in het plan ontworpen in-/uitrit uitgebreid en zorgvuldig besproken met afdeling verkeer en is binnen het ontwerp zo veilig mogelijk situatie gecreëerd. Tevens voldoen wij aan alle vereiste maten, hellingshoeken etc.
 - Algemene zorg over de huidige parkeerdruk. Juist binnen het plan wordt daar aan verholpen. Naast de reeds aanwezige parkeerplaatsen worden op eigen terrein nog 9 parkeerplaatsen gerealiseerd, totaal dus 14 pp voor 6 woningen, meer dan 2 pp per appartement.
- **Buren 02**
 - Zorg over parkeerdruk en in-/uitrit Idem als boven.
 - Voert oneigenlijk grondbezit als gedoogd en verjaard aan als blokkade voor hellingbaan. Een hok/ overkapping bevindt zich i.d.d. over de ingemeten erfgrans en staat op ons grondgebied, gedoogd c.q. verjaard is voor ons ook een verrassing. en is niet eerder bij de verkoop door gemeente ingebracht en in de koopovereenkomst opgenomen. Bij verkoop door de gemeente is ons niet bekend gemaakt dat hier sprake van is.
- **Raadslid 01 (D66):**
 - Verandering verkoop kader (hint dat dit in niet-openbaar stuk wel juridisch afgetikt is) Er is geen sprake van verandering verkoop kader (zie koopovereenkomst en aanvulling op de koopovereenkomst d.d. 17 januari 2019).
 - Afspraak 5 parkeerplekken (2 woningen worden NIET genoemd) Binnen het plan realiseren wij in totaal 14 parkeerplaatsen, waarvan 9 op eigen terrein. Hiermee voldoen we aan vereiste aantallen parkeerplaatsen.
 - Extra ontsluiting op de dijk op zich te accepteren, echter zorg voor gevaar en locatie van de uitrit. Het ontworpen plan, in-/uitrit, is uitgebreid en zorgvuldig besproken met afdeling verkeer en is binnen het ontwerp zo veilig mogelijk gesitueerd, voldoet aan alle vereiste maten, hellingshoeken etc. In de beoordeling conceptaanvraag wordt dan ook geen bezwaar hierop geuit (zie bijgesloten beoordeling conceptaanvraag d.d. 7 juni 2021).
- **Raadslid 02 (CDA):**
 - Voorwaarden: 5 parkeerplekken, 2 woningen. Binnen het plan realiseren wij in totaal 14 parkeerplaatsen, waarvan 9 op eigen terrein. Hiermee voldoen

- we aan vereiste aantallen parkeerplaatsen. Er is geen voorwaarde van max. 2 woningen, zie bijgesloten koopovereenkomst en bijbehorende aanvulling.
- **Uitrit op de dijk.** Zie boven bij Raadslid 01.
 - **Geen ruimte om de voorwaarden aan te passen/op te rekken.** Met het plan is hier niet om gevraagd, stedenbouwkundig (volume) is het nieuwbouw plan kleiner/ lager dan bestaande gebouw Biggelmee. Het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden en zijn geen voorwaarden over gesteld in de beoordeling conceptaanvraag.
- **Raadslid 03 (SGP):**
- **Voorwaarden: 2 woningen** Er is geen voorwaarde van max. 2 woningen, zie bijgesloten koopovereenkomst en aanvulling op de koopovereenkomst.
 - **Bezwaar tegen extra ontsluiting.** Het ontworpen plan, in-/uitrit, is uitgebreid en zorgvuldig besproken met afdeling verkeer en is binnen het ontwerp zo veilig mogelijk gesitueerd, voldoet aan alle vereiste maten, hellingshoeken etc. Sterker nog hiermee wordt zelfs de parkeersituatie op locatie aanzienlijk mee verbeterd, ook voor de burens.
- **Raadsleden (VVD):**
- **Idem. Idem.**
- **Raadsleden (PvdA):**
- **Idem. Idem.**
 - **Zorg voor Cultuurhistorisch karakter (van mening dat het huidige plan het dijklint aantast).** Welstand is positief over voorgelegd plan, RCE is reeds akkoord gegaan met het eerdere plan. Huidige plan is niet minder geworden en zal uiteraard later wederom bij RCE voorgelegd worden voor definitief akkoord.
- **Raadsleden (CU):**
- **Schending regels verkoop.** Niet aan de orde!
 - **Geen ruimte voor 'appartementencomplex'.** Waarom niet, is ook een woning, in de aanvulling van de koopovereenkomst is er sprake van woningen en/of appartementen. Geen appartementen zou in strijd zijn met de koopovereenkomst (zie koopovereenkomst en aanvulling op de koopovereenkomst d.d. 17 januari 2019).
 - **Wenselijk om te bouwen in huidige contouren.** Het plan wordt gebouwd binnen huidige contouren, sterker nog, het plan is smaller en lager dan bestaande Biggelmee gebouw.
 - **Opsomming van alle volgens spreker negatieve beoordelingen (zoals o.a. parkeren, waterschap).** Aanvullend op alle overige punten, waterschap was positief zelfs over eerder voorgelegd plan van 9 woningen. Dit bewijzen ook de lijnen uitgewerkt in de doorsnede tekening. Definitief akkoord waterschappen volgt bij het definitief indiening bouwplan.

Resumé benoemde onjuistheden:

- Max. 2 woningen wordt gepresenteerd als feitelijke voorwaarde, terwijl dat nergens genoemd staat. Zowel in de informatiebrief als in de 'Advies Erfgoedcommissie bij Raadsvoorstel 20' wordt dit als feit genoemd, terwijl dit niet juist is. Er wordt in het laatst genoemde stuk verwezen naar het raadsvoorstel van 19 juni 2018, waarin dit zou staan en dat is niet het geval. Er wordt enkel over het behoud van de 5 openbare parkeerplaatsen gesproken. Door deze onjuiste verwijzingen over max. 2 woningen in gemeentelijke stukken ontstaat er bij menig een het beeld dat dit daadwerkelijk een voorwaarde bij de verkoop was. Ook vrijwel alle sprekers noemen dit als feit. Wij verwijzen hiervoor naar bijgesloten koopovereenkomst en aanvulling op de koopovereenkomst d.d. 17 januari 2019.
- De Natura 2000 grens zou overschreden worden op het achterterrein, terwijl duidelijk op de situatietekening te zien is dat deze niet overschreden wordt. Is binnen het plan zorgvuldig rekening mee gehouden.
- Het Waterschap zou negatief geoordeeld hebben, dit is niet het geval, intgendeel er is aangegeven dat men positief tegenover het plan staat in relatie tot het dijklichaam. Er is alleen nog geen goedkeuring verleend, omdat er geen aanvraag is ingediend en de stukken nog in concept besproken zijn.
- Cultuur historische waarde: commissies (Erfgoed commissie v/d welstand & RCE Rijksdienst Cultureel Erfgoed) hebben ingestemd met nieuwbouw vanwege geringe waarde huidige pand en de erg slechte staat van het huidige pand en de gepresenteerde vorm en uitstraling van de geplande nieuwbouw (zie ook beoordeling conceptaanvraag d.d. 7 juni 2021).
- De nieuwbouw zou niet passend zijn in de lintbebouwing. De erfgoed commissie welstand oordeelt het tegenovergestelde. Met het voorgestelde plan als vrijstaand pand (éénlaags met kap) ontstaat er een verbetering in de inpassing in het dijklint. Ook de provincie heeft positief geoordeeld over het plan met één laag (aan de straat) met kap.

Aandachtspunten:

- Het oorspronkelijke plan was niet gestart met een uitrit. Het start idee vanuit de eigenaar van de grond was om het parkeren te realiseren op het terrein van Hotel Kinderdijk, waarbij geen uitrit nodig was en de 5 openbare parkeerplaatsen behouden konden worden (april 2020).
- In eerste instantie zat de uitrit dicht bij de bocht, aan de andere zijde van het pand. Dit was bepaald in overleg met afd. verkeer. Vanuit veiligheidsoverwegingen is de uitrit later verder van de bocht afgelegd. Dit voorstel is wederom besproken met afd. Verkeer. Deze had op 3 mei nog enkele opmerkingen als finetuning, ter verbetering van gebruik en veiligheid. Deze zijn verwerkt in de tekeningen ter optimalisatie van de verkeerssituatie. De afdeling Verkeer heeft dus de laatste aanpassingen geaccepteerd en is akkoord.
- Ook gaf de afdeling verkeer schriftelijk aan dat de veiligheid van de uitrit belangrijker is dan het exact halen van de parkeernorm. In dit schrijven van de afd Verkeer wordt niet gesproken over compensatie op Hotel Kinderdijk. In de latere formele reactie wordt ineens wel geschreven over compensatie. De in afronding net negatief uitvallende parkeerbalans kan/moet vervolgens gecompenseerd worden op Hotel Kinderdijk, volgens de gemeente.

- Het terrein van Hotel Kinderdijk wordt momenteel door de buurt gebruikt als openbare parkeerplaatsen wat tot dusver gedoogd wordt door de eigenaar van Hotel Kinderdijk.
- De geplande nieuwbouw houdt ca. 1,5m meer afstand tot de weg dan de huidige bebouwing, waardoor een prettiger straatprofiel ontstaat, dat beter aansluit bij de percelen aan de Molenstraat en hierdoor voor in-/uitrit betere zichtlijnen en hierdoor verhoogde veiligheid met zich mee brengt.
- In hoeverre is het gevaarlijker om vanuit een uitrit de weg op te rijden vs. vanuit een langs parkeerplaats aan de weg? De uitrit heeft een vlakke zone waar men de weg naar twee zijden kan overzien i.p.v. uit de spiegels van de langsparkeerplaats. Tevens is er aan de afdeling verkeer voorgesteld om vanuit de uitrit alleen naar rechts de weg op te draaien, in dezelfde richting als alle langsparkeerders staan.
- Het kavel is door de gemeente conform kadastergrenzen verkocht en ter beschikking gesteld voor het programma wonen. Op basis daarvan zijn er biedingen gedaan. De burens claimen eigendom door onjuist maar gedoogd/ verjaard grondgebruik, terwijl de gemeente dit niet kenbaar heeft gemaakt in de verkooppresentatie en voorwaarden. In feite had de gemeente dit moeten signaleren en daarop actie moeten ondernemen, voor het kavel conform kadastergrenzen te verkopen.
De huidige eigenaar van de grond heeft zomer 2020 de kadastergrenzen laten inmeten, omdat er onenigheid/onduidelijkheid was over de daadwerkelijk kadastrale grenzen. Hieruit blijkt dat het naastgelegen kavel fors over de kavelgrens grond gebruikt.
- Gevaar van de bocht wordt door allen onderschreven. Wellicht is het logisch om de bocht zelf serieus onder de loep te nemen om de algehele situatie voor iedereen veiliger te maken in plaats van de gevaarlijke situatie als gegeven, dat niet aangepakt kan worden, te behandelen.



Bestaande bouw
Wettelijkheid 375
