



Integrale advisering ruimtelijke ordening

Vergunningverlener	Iris Verver (06-34300719)
RO adviseur	(Carla Corbeau, (078) 770 6107)
Datum adviesaanvraag	12 januari 2023
Datum adviesafhandeling	xx-xx-2023
Soort aanvraag	vooroverleg
Bouwwerktype	In bestaand gebouw (voormalige Fatima kerk) realiseren van 19 woningen Ja
Politiekgevoelig	Z-23-420389
Zaaknummer	Merwestreek Projecten B.V.
Initiatiefnemer	11 januari 2023
Datum aanvraag	Parallelweg 5 te Alblasterdam
Bouwlocatie	In bestaand gebouw (voormalige Fatima kerk) realiseren van 19 woningen.
Omschrijving	Tevens wordt het bestaande gebouw in oppervlakte uitgebreid (t.p.v. huidig terras en t.b.v. woning 13) en wordt de bestaande bebouwing gelegen aan het water verhoogt naar ca. 6,5 meter (huidige bebouwing is ca. 3 meter).
Bouwkosten	€ ntb
Bouwplan	voldoet niet aan het bestemmingsplan
Bestemmingsplan	"Herstelplan Alblasterdam"
Enkelbestemming	"Maatschappelijk-1"
Dubbelbestemming	"Waarde-Archeologie-5"
Status bestemmingsplan	vastgesteld op d.d. 31 maart 2015

Adviseur ruimtelijke ordening

Advisering medewerking	Ja / Nee
Uitkomst pfo (wethouder)	Akkoord/Niet Akkoord
Vakspecialisten akkoord	RO, Stedenbouw, etc. Verkeer, etc.
Vakspecialisten niet akkoord	

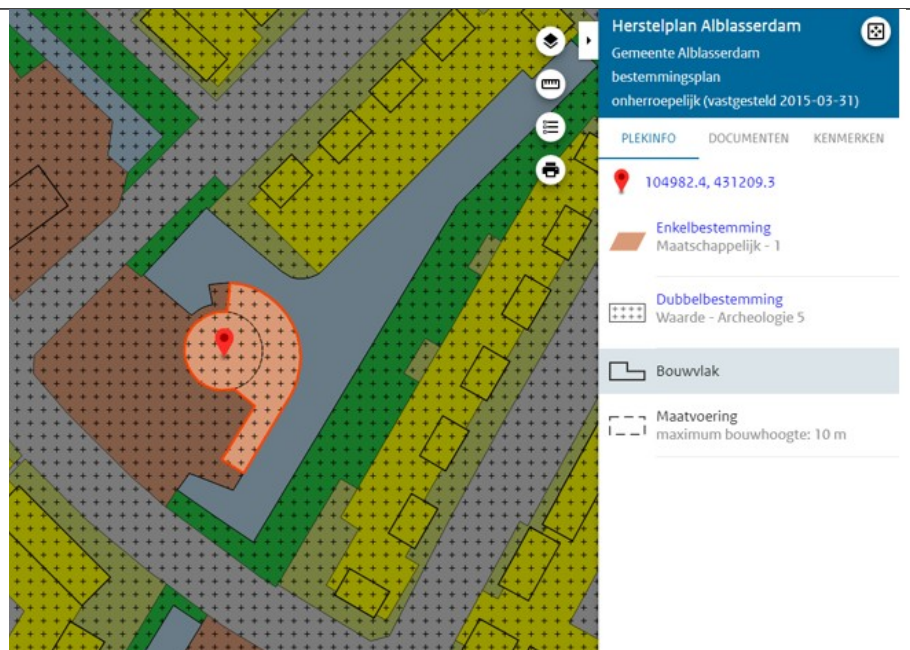
Onderdelen adviesaanvraag:

Onderdeel	
Ruimtelijke ordening	X
Initiatieventafel	X
Stedenbouwkundige beoordeling	X (separaat uitgezet)
Verkeer, parkeren	X
Erfgoed: beeldbepalend pand	X
Overige, namelijk buitenruimte, wonen	X

Let op! Voor het uitvragen van advies alleen de witte en gele velden invullen. De vakspecialisten vullen de rode velden in. Daarbij haalt de vergunningverlener de niet van toepassing zijnde velden en/of blokken weg.

Ruimtelijke Ordening	
- Enkelbestemming	"Maatschappelijk-1"
- Dubbelbestemming	"Waarde-Archeologie-5"
- Strijd bestemmingsplan	Ja
- Planschade ondertekend	N.v.t. (vooroverleg)
- Aanhoudingsplicht	Nee
Toelichting OZHZ op het bouwplan	<p><u>Eerder vooroverleg</u></p> <p>Eerder is voor deze locatie ook al een conceptaanvraag ingediend (zaaknummer Z-21-393006). Dit plan betrof het realiseren van 5 zorgappartementen in bestaand kerkgebouw en het buiten het bouwvlak bouwen van nieuwbouw (footprint van ca. 15 x 35 meter en een bouwhoogte van ca. 15,5 meter) t.b.v. 8 zorgappartementen en 24 appartementen. Op dit vooroverleg is vanuit diverse adviseurs negatief geadviseerd, deze negatieve beoordeling is op 28 september 2022 mondeling besproken met initiatiefnemer en schriftelijk bevestigd.</p> <p><u>Huidig vooroverleg</u></p> <p>Op 11 januari 2023 is een conceptaanvraag ingediend voor het, in de bestaande (beeldbepalende) bebouwing van het voormalig kerkgebouw, realiseren van 19 woningen.</p> <p>Om deze woningen te kunnen realiseren wordt de huidige lager gelegen bebouwing aan het water verhoogt van ca. 3 naar ca. 6,5 meter en wordt om woning 13 te realiseren het bebouwd oppervlak uitgebreid. Ook worden er diverse gevelaanpassingen uitgevoerd.</p> <p>Ten behoeve van deze woningen worden er op het perceel 29 parkeerplaatsen gesitueerd.</p> <p>Plan d.d. 11 januari 2023 is op 24 januari 2023 voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit en n.a.v. dit advies is er op 31 januari 2023 een aangepast voorstel ingediend. Dit aangepaste voorstel is op 7 februari 2023 voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit. N.a.v. deze bespreking is op 14 februari 2023 een nieuw plan ingediend (Verkenning herindelings Fatima Kerk d.d. 14 februari 2023) welke op 21 februari 2023 is besproken in de adviescommissie. Opnieuw is n.a.v. het advies van de adviescommissie d.d. 21 februari 2023 op 28 februari 2023 een nieuwe verkenning (d.d. 28 februari 2023) aangeleverd welke staat geagendeerd voor de vergadering van de adviescommissie van 7 maart 2023.</p>

**Uitsnede
bestemmingsplankaart
met bouwvlak en
overzicht bestaande
buitenruimte**



Verbeelding bestemmingsplan (incl. bouwvlak)



Kadastrale situatie met luchtfoto

	
Strijdigheden	<p><u>Strijdigheid 1 (gebruik/doeleinden)</u> Bouwplan is m.i. in strijd met de doeleindenomschrijving binnen de bestemming "Maatschappelijk-1" aangezien deze gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen en op grond van de begripsomschrijving, artikel 1.63, wordt hieronder verstaan; 'educatieve, (para)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang'. De gevraagde woningen vallen hier m.i. niet onder.</p> <p><u>Strijdigheid 2 (bouwen buiten bouwvlak)</u> Daarnaast is bouwen van hoofdgebouwen binnen de bestemming "Maatschappelijk-1" alleen toegestaan binnen het bouwvlak, artikel 20.2.1 onder a. De gevraagde uitbreiding t.b.v. woning 13 is gesitueerd buiten het bouwvlak en derhalve in strijd.</p> <p><u>Strijdigheid 3 (overschrijding maximale bouwhoogte)</u> Binnen het bouwvlak van de bestaande lagere bebouwing aan het water is een maximale bouwhoogte van 4 meter voorschreven. Op grond van artikel 20.2.1 onder d. mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen. In het plan is een verhoging van deze bestaande bebouwing opgenomen naar ca. 6 meter en derhalve in strijd.</p>
Afwijkingsmogelijkheden	<p><u>Strijdigheid 1 t/m 3</u> M.i. is medewerking aan het plan mogelijk d.m.v. een buitenplanse afwijking "kruimelgeval" (2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo). E.e.a. door toepassing van artikel 4 van bijlage II Bor, combinatie lid 9 (wijzigen gebruik van bouwwerken) en lid 1 (uitbreiden van een bouwwerk binnen de bebouwde kom).</p>

Advies van adviseur:	Akkoord
- Afwijkingsprocedure	<p>O Binnenplanse afwijking (2.12, lid 1 sub a onder 1° Wabo) <i>S.v.p. betreffende artikelen bestemmingsplan vermelden:</i></p> <p><input type="radio"/> Afwijken voor onbepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor bepaalde tijd</p> <p>O Buitenplanse afwijking "kruimelgevallen" (2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor) <i>S.v.p. betreffende lid/leden uit artikel 4 vermelden:</i></p> <p><input type="radio"/> Afwijken voor kruimelgevallen voor onbepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor kruimelgevallen voor bepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor maximaal 10 jaar</p> <p>O Buitenplanse ontheffing "projectbesluit" (2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo) <i>S.v.p. Goede ruimtelijke onderbouwing geven</i></p> <p><input type="radio"/> Afwijken voor onbepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor langer dan, of korter dan 10 jaar <input type="radio"/> N.v.t.</p>
- Voorwaarden	<p>Adviescommissie Omgevingskwaliteit: Belangrijke voorwaarde is dat er nog een landschapsplan wordt voorgelegd, met aandacht voor de inpassing van de benodigde parkeerplaatsen, het groen en de ongedeelde groene ruimte.</p>
- Ruimtelijke onderbouwing (o.a. waarom is de ontwikkeling in planologisch opzicht aanvaardbaar)	<p>Nu het plan is aangepast en het beeldbepalende pand behouden blijft kan in principe worden ingestemd het bouwvoornemen. De waardevolle groene ruimte wordt niet bebouwd met een appartementencomplex, waardoor het zicht op de voormalige kerk behouden blijft. Verdere inrichting (beperkt parkeren) is nog onderwerp van nadere studie.</p>

Stedenbouwkundige beoordeling

- Beoordelingska der	- Bestemmingsplan, ruimtelijk beleid en/of bouwverordening
- Strijdig met beleidsregels	Ja / Nee
Toelichting OZHZ	<p>Het bestaande pand is aangewezen als beeldbepalende zaak en als zodanig opgenomen in de Westandnota van de gemeente Alblisserdam.</p> <p>Aandachtspunt is dat het pand niet is opgenomen in de bij het bestemmingsplan "Parapluperziening Wonen en parkeernormen", onder artikel 4.1.3 behorende lijst met aangewezen beeldbepalende zaken.</p> <p>Plan is op 24 januari 2023 voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit, het advies luidt;</p> <p>'Conclusie Denkbaar op hoofdlijnen, uitwerking in overleg.</p> <p>Motivering <i>De commissie waardeert het initiatief tot herbestemming van de kerk en het behoud van het groene terrein rondom.</i> <i>Het betreft een bijzonder kerkgebouw uit de wederopbouw, ontworpen door de Rotterdamse architect Harry Nefkens (1918-2018). Het solitair in het groen geplaatste kerkgebouw is in essentie onder te verdelen in drie eenvoudige duidelijk herkenbare volumes; de trommel, de curve en de toren. Zowel de architectuur als de bijzondere positie in de het stedenbouwkundig weefsel, maakt dat het gebouw is aangemerkt als beeldbepalend pand.</i> <i>Om een woonfunctie in de trommel te realiseren zijn langgerekte vensters getekend; dergelijke vensters zijn denkbaar, zolang het volume overheersend gesloten blijft.</i> <i>Een dakopbouw op de curve is zeker denkbaar, echter het toegevoegde ritme van volumes/erkers gaat ten koste van de kracht van de eenvoud van de oorspronkelijke volume-opbouw.</i> <i>De binnenzijde van de opbouw op de curve vormt de achtergrond van de trommel; die is nu nog niet uitgewerkt, waarbij de opgave is de minst verstorende achtergrond voor de trommel te realiseren.</i></p> <p>Voortgang <i>Graag wordt de commissie aan de hand van vergelijkende massa- en materiaalstudies meegenomen in de zoektocht naar de meest geschikte transformatie van het gebouw naar woningen.</i> <i>Het groene terrein is onderdeel van het beeldbepalende karakter van deze plek; de commissie adviseert een landschapsarchitect in samenwerking met de architect aan het plan te laten werken. De parkeernorm dient met de gemeente te worden kortgesloten'.</i></p> <p>N.a.v. dit advies is een nieuw voorstel ingediend, verkenning d.d. 31 januari 2023. Dit gewijzigde voorstel is op 7 februari 2023 opnieuw voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit, het advies luidt;</p> <p>'Conclusie: Verder uitwerken in overleg met de commissie <u>NB nagekomen advies zie onder</u></p> <p>Motivering Met dank voor de presentatie stelt de commissie het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none">- Onderbouw en bovenbouw-ramen hoeven persé niet te stroken en door het handhaven van de ramen in de onderbouw blijft de onderbouw ondergeschikt, herkenbaar en

behoeft niet te worden aangeheeld.

- *De kleine vertanding in de gevel geeft meer plasticiteit maar die kan wellicht ook op een andere wijze bereikt worden, zonder de dakrand te onderbreken.*
- *De hellingshoek van het dak die een contramal van het dak van de kerk vormt is sterker dan die waarbij het dak de andere kant toe helt.*
- *In het spel van volumes en beweging spelen de koppen een belangrijke rol.*
- *Niet te lang wachten met inrichtingsplan en parkeren; het advies is een landschapsarchitect in te schakelen voor een juiste inpassing van parkeren en groen en publiek- en privéterrein.*

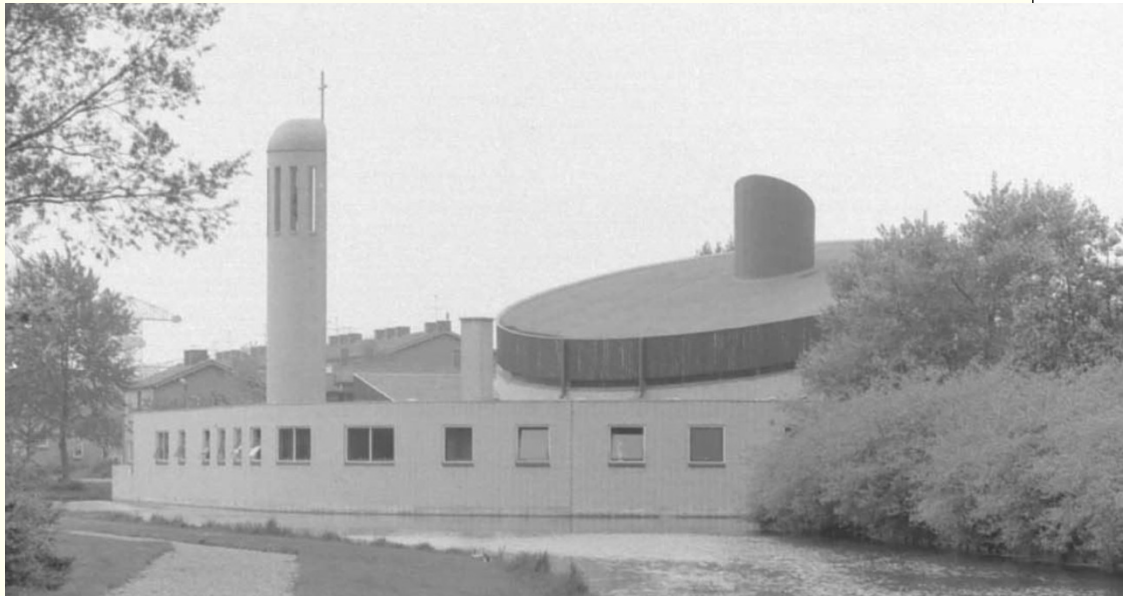
Voortgang

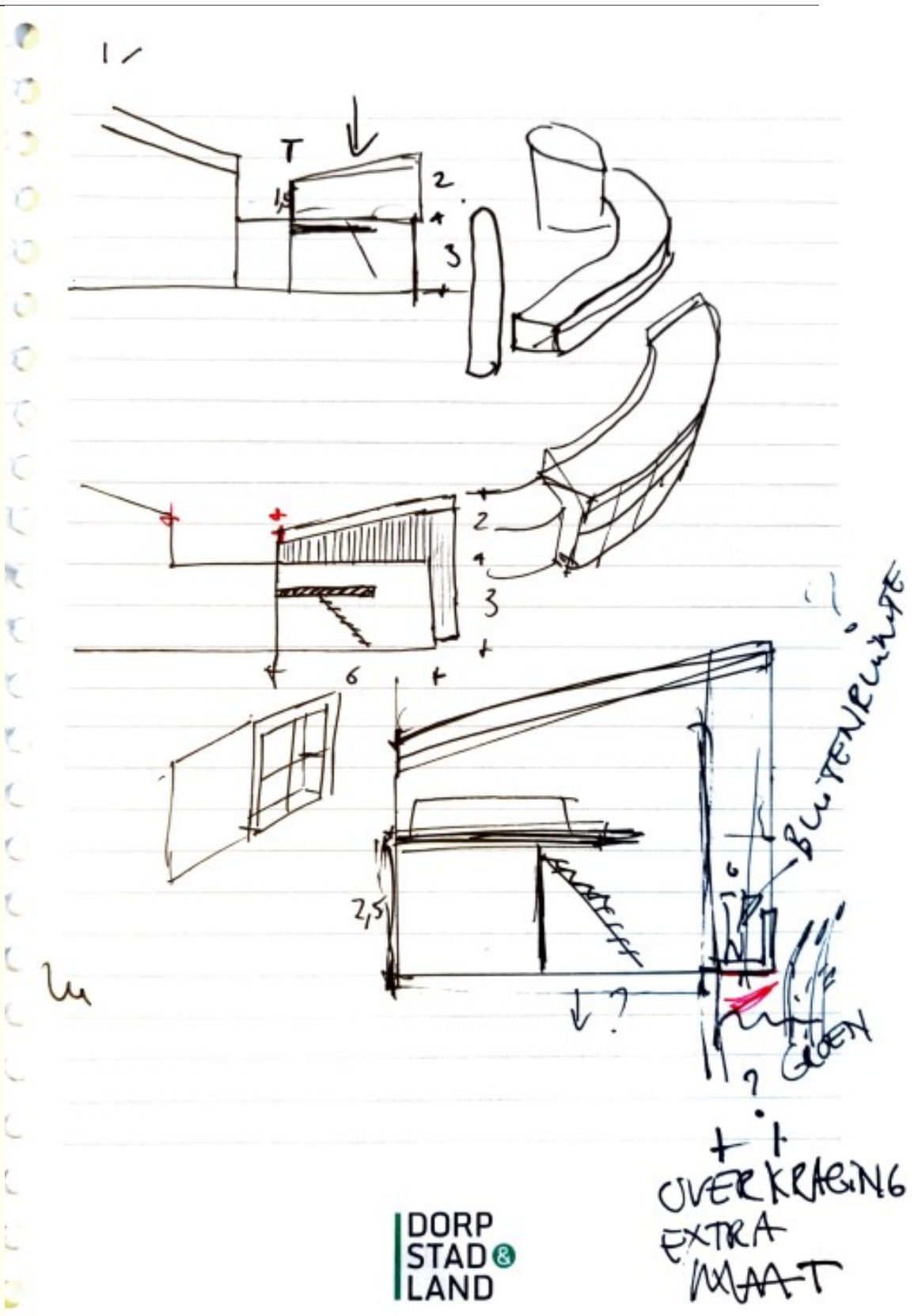
In overleg met de architect is een volgend ontwerp overleg over twee weken te verwachten.

Nagekomen advies

De commissie zou aan de architect willen verzoeken onderstaande variant in 3D uit te proberen, waarbij meer van de trommel in zicht blijft.

Een lagere verdieping (meer een soort slaap-entresol) maar daartegenover een smalle iets uitkragende rand, waar ook eventueel een buitenruimte denkbaar is, we hebben een schets bijgevoegd'.





Op 21 februari 2023 is de op 14 februari aangeleverde verkenning opnieuw voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit en het advies luidt;

Het plan is al diverse malen besproken, voor het laatst op 7 februari 2023. Diverse varianten passeren de revue voor zowel trommel als 'slinger'.

Conclusie: Aanhouden, betreft een serie overleggen waarin het ontwerp verder wordt uitgekristalliseerd.

Motivering:

De slinger: Door middel van zichtlijnen zijn diverse massa's bestudeerd om te kijken welke de minste invloed heeft op de zichtlijn op de trommel vanaf de achterzijde; hier blijkt niet zoveel verschil in te zijn. De optopping van één laag met een contravorm-dak ten opzichte van de trommel heeft de voorkeur. Het is voor de gevels rustiger als de segmentering per woning achterwege blijft. Er zijn dan twee thema's voor de raamindeling denkbaar: ook een eigen onregelmatig ritme, zoals in de onderbouw het geval is, dan wel een heel strak ritme zonder afwijkingen per woning, met een minimalistische detaillering van de kozijnen (weggedetailleerde kozijnen).

De trommel: de glas-in-lood ramen zijn erg slecht en bovendien niet functioneel als daglichtvoorziening. Het is denkbaar dat deze ramen vervallen in de herbestemming. Optie 2 heeft de voorkeur, waarbij een rustig horizontaal beeld ontstaat met tegelijkertijd een voortzetting van een alternerend ritme, zoals die nu bestaat. Kaders toevoegen is wellicht niet nodig, zelfs onwenselijk.

Materiaal: wellicht overwegen een nieuw materiaal voor de dakrand in te zetten én voor de gevels van de optopping.

-Een centraal thema of concept is nu belangrijk voor de verdere uitwerking.

-De parkeernorm moet door de gemeente bestudeerd worden.

-Een landschapsplan inclusief verkeer, parkeren en openbare ruimte en privé buitenruimten voor de woningen is noodzakelijk.

De op 28 februari 2023 aangeleverde verkenning is op 7 maart 2023 besproken in de vergadering van de adviescommissie omgevingskwaliteit en het advies luidt;

Het plan is al diverse malen besproken, voor het laatst op 21 februari 2023. De architect presenteert een nieuwe versie van het plan.

Het principeplan is aangepast. De raampartijen in de 'trommel' zijn doorgetrokken ter vervanging van de glas-in-loodramen.

De opbouw op de 'slinger' is eveneens aangepast. De kopse gevels hebben nu geen strookramen meer maar per bouwlaag een raam en de lichtstraat loopt niet meer door in de kopgevels. Voor de gevel aan de waterzijde zijn twee opties getekend. Eén, waarbij telkens twee ramen in een regelmatig ritme zijn geplaatst, met daartussen een smalle ruimte. En de andere optie, waarin het ritme van de raampartijen is overgenomen van de onderbouw. Voor beide geldt, dat de eerder aanwezige gevelgeleding per woning is verwijderd.

Conclusie: niet strijdig onder voorwaarde

Motivering:

De commissie kan zich vinden in de aanpassingen. Er is rust gekomen in de gevels. Voor de slinger wordt de eerste optie die een eigen regelmatig ritme kent en daarmee duidelijk herkenbaar is als nieuwe toevoeging, als meest voorstelbare optie gezien. Wel wordt geadviseerd om een gelijke spatiëring aan te brengen tussen de ramen. Daarnaast wordt gevraagd om de vorm van de dakterrassen tussen trommel en slinger, in de uitwerking, te voegen naar het gebouw.

Op hoofdlijnen is de commissie dan ook akkoord met dit principeplan. Belangrijke voorwaarde hiervoor is echter wel dat er nog een landschapsplan wordt voorgelegd, met aandacht voor de inpassing van de benodigde parkeerplaatsen, het groen en de ongedeelde groene ruimte.

Ook is het advies om in het vervolgtraject niet direct een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, maar het uitgewerkte plan eerst nog in een vooroverleg te bespreken.

Advies van adviseur:	Akkoord/ niet akkoord
- Voorwaarden	
- Toelichting	

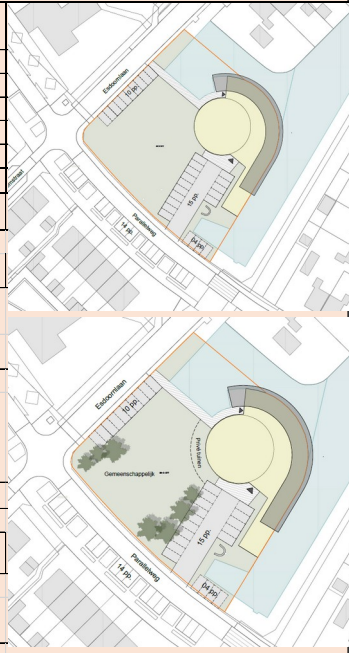
--	--

<u>Verkeer, parkeren</u>	
- Beoordelingskader	- Bestemmingsplan, ruimtelijk beleid en/of bouwverordening
- Relevante gegevens	<p>Functie(s) gebouw: woningen aantal woningen/ appartementen; 19 m² gebruiksoppervlakte woningen: 19 woningen met een gebruiksoppervlakte tussen 42 m2 en 119 m2 Aanwezigheid parkeerplaatsen op eigen terrein: Ja Aantal parkeerplaatsen: 29</p>
Toelichting OZHZ	Parkeerplaatsen staan aangegeven op de situatietekening, pagina 3, van de bijgevoegde tekeningenset 'Herindeling Fatima Kerk, verkenning, d.d. 11 januari 2023)

Advies van adviseur:	Akkoord
- Strijd met GVVP	Ja, strijdig met art. (...) / Nee
- Strijd met bestemmingsplan	Ja, strijdig met art. (...) / Nee
- Strijd met de Bouwverordening	Ja, strijdig met art. (...) / Nee
- Toevoeging aantal parkeerplaatsen	
- Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein	Ja / Nee
- Voorwaarden	Geen parkeerkoffer ter hoogte van de kerktoren. Zie de opmerking over bomen en fauna. Gedetailleerdere tekening aanleveren om groeninrichting, bomen en de verdere inrichting voor verkeer te kunnen beoordelen. Gedetailleerde inrichtingstekening toevoegen. Reductiefactor van 0,8 in de parkeerberekening opnemen.

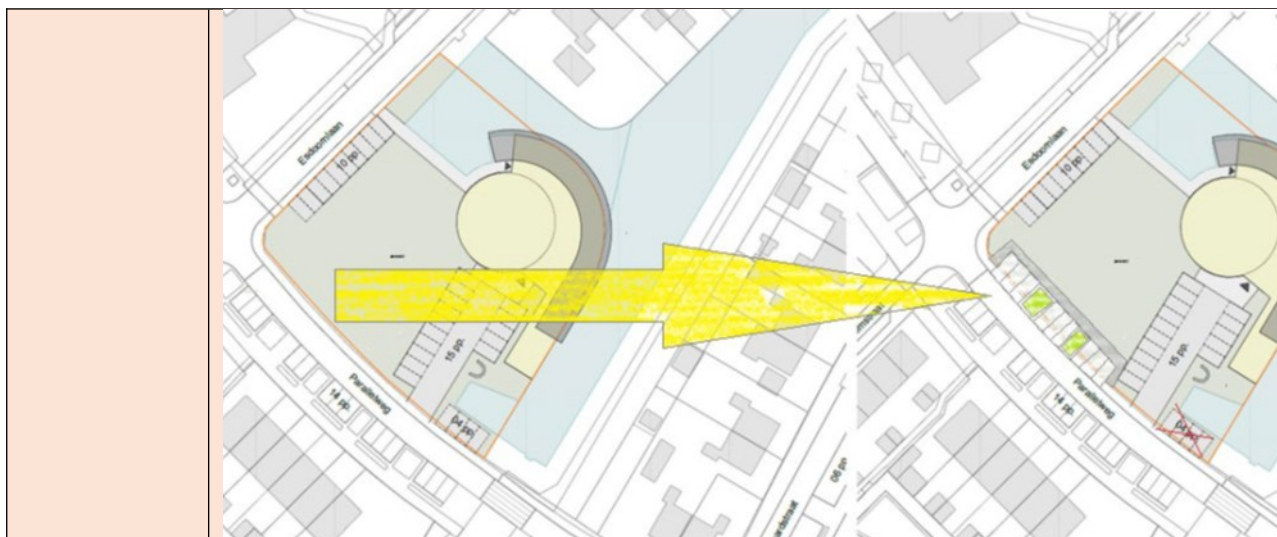
- Toelichting

Reactie BURU februari 2023		
Interne tijdsbesteding	beoordelaar	urenbesteding
planbeoordeling	Lex	2
	Diana	3
	Bas	
	Peter	1
	Bart	1
	totaal	
aspect	reactie nr	bevinding / vraag versie januari
Algemene zaken		
	al1	Los van de detaillering van de buitruimte, is dit in ieder geval een plan dat respectvol om gaat met de bestaande architectuur van de kerk en ruimte er om heen.
Groeninrichting/fauna		
	gr1	Is er al een quickscan flora/fauna beschikbaar? Mogelijk zal de verbouwing van de kerk ten koste gaan van verblijfplaatsen van vleermuizen en hulsmissen.
Bomen/fauna		
	bo1	De parkeerkoffer ter hoogte van de kerktoren is ongewenst. Hier staat waardevol groen en een hele grote boom, die behouden dient te blijven. Parkeren zou wellicht wel kunnen in (openbare) parkeerkoffers zoals die elders aan de Parallelweg liggen. Op het gedeelte tussen de inrit naar de appartementen en de hoek met de Esdoornlaan is daar ruimte voor. En op het gedeelte aan de Esdoornlaan zelf. Er dient wel om de drie pk plaatsen ruimte te zijn voor een boom om de groenstructuur langs Parallelweg en Esdoornlaan te behouden/te verbeteren.
	bo1	Het ontwerp is niet gedetailleerd genoeg om een groeninrichting en bomen te beoordelen.
Afval		
	af1	Ik zie geen voorziening voor afval. Mogelijk kan deze ontwikkeling meelitten met de ondergrondse container(s) die een plek moet(wen) krijgen bij de ontwikkeling van Dok 12. Voor alle huishoudens dient er in ieder geval een mogelijkheid te zijn om papier, plastic en gft(ie) gescheiden in te zamelen.
Spelen		
	sp1	Er lijkt geen speelvoorziening te zijn bedacht. Er blijkt wel voldoende groen over te blijven op het bestaande grasveld voor de woningen, zodat daar eventueel iets gerealiseerd kan worden/deze ruimte beruut kan worden voor sport en spel.
Verkeer		
	ve1	De tekening betreft nu een globale tekening. Dit is onvoldoende om de inrichting goed te kunnen beoordelen. Graag een gedetailleerde inrichtingstekening aanleveren met maatvoeringen.
Parkeren		
	pa1	De ontwikkelaar heeft nog geen parkeerberekening verstrekt. Dit hebben wij nodig om het plan te kunnen beoordelen. Graag alsnog opnemen bij het plan.
	pa2	In de stukken staat beschreven dat de parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Bij privéparkeerplaatsen geldt een reductiefactor van 0,8 (want niemand anders kan van de parkeerplaatsen gebruik maken als de bewoner weg is). Dit betekent dat een privéparkeerplaats voor 0,8 parkeerplaats meetelt in de parkeerbalans. Uitgaande van 29 parkeerplaatsen zoals nu in het plan genoemd staat; telt dit in de parkeerbalans voor 23,2 parkeerplaatsen. Graag deze reductiefactor in de parkeerberekening opnemen.
	pa3	Qua inrichting ligt een deel van de parkeerplaatsen aan de openbare weg. Op grond van de wegenverkeerswet zijn deze parkeerplaatsen per definitie openbaar en niet privé. Het gaat hierbij om de 10 parkeerplaatsen aan de Esdoornlaan en 4 aan de Parallelweg. Hierbij moet een keuze worden gemaakt: - of het moet gaan om openbare parkeerplaatsen aan de weg; - of de (privé-) parkeerplaatsen moeten aan het parkeerterrein op eigen terrein worden toegevoegd
	pa4	De parkeerkoffer ter hoogte van de kerktoren is ongewenst. Hier staat waardevol groen en een hele grote boom, die behouden dient te blijven. Parkeren zou wellicht wel kunnen in (openbare) parkeerkoffers zoals die elders aan de Parallelweg liggen. Op het gedeelte tussen de inrit naar de appartementen en de hoek met de Esdoornlaan is daar ruimte voor. En op het gedeelte aan de Esdoornlaan zelf. Er dient wel om de drie pk plaatsen ruimte te zijn voor een boom om de groenstructuur langs Parallelweg en Esdoornlaan te behouden/te verbeteren.
	pa10	
Verhardingen		
	ha1	Het is onwenselijk dat parkeerplaatsen achter een voetpad worden gelegd zodat deze alleen toegankelijk zijn door over het voetpad te rijden. Graag openbare parkeerplaatsen tegen de rijbaan aan laten grenzen en het voetpad hier omheen aanleggen
	ha1	Het ontwerp is niet gedetailleerd genoeg om te beoordelen of de verhardingen toepasbaar zijn.
Toegankelijkheid		
	To1	Het ontwerp is niet gedetailleerd genoeg om een goede toegankelijkheid te beoordelen.
Riolering		
	ri1	Het ontwerp is niet gedetailleerd genoeg om het riool te beoordelen.
Water		
	wa1	Vanwege de toename van de verharding zal er extra water gemaakt moeten worden om deze verharding te compenseren. Hiervoor is een watervergunning noodzakelijk van het waterschap
Kabels en leidingen		
	kl1	Het ontwerp is niet gedetailleerd genoeg om te beoordelen of dit van toepassing is.
Verlichting		
	ov1	Het ontwerp is niet gedetailleerd genoeg om de verlichting te beoordelen.
Civiele Kunstwerken		
	ku1	Het ontwerp is niet gedetailleerd genoeg om te beoordelen of dit van toepassing is.



"De parkeerkoffer ter hoogte van de kerktoren is ongewenst. Hier staat waardevol groen en een hele grote boom, die behouden dient te blijven. **Parkeren zou wellicht wel kunnen in (openbare) parkeerkoffers zoals die elders aan de Parallelweg liggen.** Op het gedeelte tussen de inrit naar de appartementen en de hoek met de Esdoornlaan is daar ruimte voor. En op het gedeelte aan de Esdoornlaan zelf. Er dient wel om de drie pk plaatsen ruimte te zijn voor een boom om de groenstructuur langs Parallelweg en Esdoornlaan te behouden/te verbeteren."

Met deze bevinding wordt niet bedoeld dat de parkeerbehoefte van het project kan worden opgelost in de bestaande parkeergelegenheid in de openbare ruimte, maar dat de nog aan te leggen parkeergelegenheid kan worden aangelegd als (haakse) openbare parkeerplaatsen die langs de Parallelweg worden aangelegd. Een principeschets heb ik hieronder geplakt.



Erfgoed	
- Beoordelingskader	- Bestemmingsplan, ruimtelijk beleid en/of bouwverordening
- Strijdig met beleidsregels	Ja / Nee
Toelichting OZHZ	Parallelweg 5/7 is een beeldbepalend pand. In die hoedanigheid is het plan dan ook voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit.

Advies van adviseur:	Akkoord
- Voorwaarden	
- Toelichting	

Overige(wonen)	
- Beoordelingskader	- Bestemmingsplan, ruimtelijk beleid en/of bouwverordening
- Strijdig met beleidsregels	Ja / Nee
Toelichting OZHZ	<p><i>Alleen invullen indien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Anders dan bovenstaande bestemmingsplan beoordeling;</i> - <i>Voorgeschiedenis;</i> - <i>Andere vergunningen;</i> - <i>Etc.</i>

Advies van adviseur:	Akkoord/ niet akkoord
- Voorwaarden	

<p>- Toelichting</p>	<p>De 19 appartementen zijn nog niet opgenomen in de provinciale planmonitor. Dit zal gebeuren zodra het een definitieve aanvraag is. Deze woningen kunnen een aanvulling zijn voor de woningvoorraad in Alblasserdam. Zeker nu het zorgconcept losgelaten is en de woningen voor een grotere doelgroep beschikbaar is.</p> <p>Aanvulling: Uit onderzoeken (Riggo en Brink) komt o.a. naar voren dat er een toenemende vraag en een tekort is aan goedkope koopwoningen tot een bedrag van 200.000 Euro. Dit zijn vaak woningen voor starters. Dit is een groep die het lastig heeft om een woning te verkrijgen. Gezien de afmetingen van de woningen ligt het in de verwachting dat deze woningen aan de categorie "goedkoop" voldoen. Vanuit wonen ligt gezien de aangetoonde tekorten het advies in die categorie woningen in te voorzien. De woningen kunnen qua prijs niet alleen voor starters zijn, maar ook voor mensen die minder te besteden hebben door omstandigheden.</p>
----------------------	---