

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Conceptaanvraag omgevingsvergunning Parallelweg 5-7 Fatimakerk
Aanleiding ingediend.	: De initiatiefnemer heeft een conceptaanvraag omgevingsvergunning
Datum	: 3 april 2023
Portefeuillehouder	: F. de Gier
Schrijver	: C.M. Corbeau

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief naar aanleiding van een conceptaanvraag omgevingsvergunning die is ingediend voor de Parallelweg 5-7, de voormalige Fatimakerk.

Het bouwplan betreft het, in de bestaande (beeldbepalende) bebouwing van het voormalig kerkgebouw, realiseren van 19 woningen.

Om deze woningen te kunnen realiseren wordt de huidige lager gelegen bebouwing aan het water verhoogd 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.

Ten behoeve van deze woningen worden er op het perceel 29 parkeerplaatsen gesitueerd.

Dit plan is het vervolg op een eerder ingediend initiatief dat in strijd was met het vastgestelde gemeentelijk beleid, te weten de stedenbouwkundige visie Parallelweg – Weversstraat. Het nu voorliggende initiatief, dat uitgaat van behoud van het beeldbepalende pand en de open groene ruimte vóór het pand, voldoet wél aan de visie.

De procedure

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 4 onderdelen 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan buitenplans worden afgeweken.

Om te bepalen of uiteindelijk gebruik kan worden gemaakt van deze buitenplanse afwijkingsmogelijkheid zijn diverse adviezen ingewonnen. Ik noem de belangrijkste conclusies

- Adviescommissie omgevingskwaliteit

Het bouwplan is op 24 januari 2022, 7 februari 2023, 21 februari 2023 en 7 maart 2023 voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit. Zij beoordeelden het bouwplan op de aspecten welstand, erfgoed (gezien de beeldbepalende status van het bestaande pand) en stedenbouw. Het volledige advies is opgenomen in de bijgevoegde concept beantwoordingsbrief.

Conclusie: niet strijdig onder voorwaarde dat er nog een landschapsplan wordt voorgelegd, met aandacht voor de inpassing van de benodigde parkeerplaatsen, het groen en de ongedeelde groene ruimte.

- (interne) Gemeentelijke initiatieventafel
Het initiatief is op 7 februari 2023 besproken in de intergemeentelijke Initiatieventafel. Deze heeft aangegeven positief tegenover het voornemen te staan, met de volgende motivatie;
'Initiatief waarbij de huidige kerk wordt getransformeerd naar 19 woningen. Het bestaande gebouw wordt zoveel mogelijk in tact gelaten. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het grasveld zou verrijkt kunnen worden met struiken en bomen waardoor de biodiversiteit positief kan worden beïnvloed'.
- Parkeren/ verkeer/ buitenruimte
Het bouwplan is voorgelegd aan de afdeling buitenruimte van de gemeente Alblasterdam en zij hebben onder voorwaarden positief geadviseerd. Het volledige advies is opgenomen in de bijgevoegde concept beantwoordingbrief.
- Wonen
Wonen adviseert positief onder voorwaarde dat de woningen in eerste instantie zullen worden aangeboden aan starters.

Omgevingswet

Naar alle waarschijnlijkheid zal per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. De in de conceptbrief gestelde buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimelgevallenregeling) keert onder de Omgevingswet niet terug. Onder de Omgevingswet zal voor alle afwijkingen van het planologische regime in beginsel standaard één en dezelfde procedure gevolgd worden, namelijk de reguliere voorbereidingsprocedure. Gemeenten kunnen echter wel voorwaarden voor vergunningverlening in hun Omgevingsplan gaan opnemen. Op dit moment is hierover nog geen duidelijkheid en wordt geadviseerd de aanvraag omgevingsvergunning voor de invoering van de Omgevingswet in te dienen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

De secretaris
S. van Heeren

De burgemeester
J.W. Boersma