

Merwestreek Projecten B.V.
T.a.v. de heer M.F. Lindgreen
Rivierdijk 636
3371 EE Hardinxveld- Giessendam

Uw brief van	Verzenddatum	
Uw kenmerk		
Reactie op	Zaaknummer	Z-23-420389
Onderwerp	Ons kenmerk	(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)
	Behandeld door	mevrouw I. Verver

beoordeling conceptaanvraag
Parallelweg 5 Alblasserdam
(Omgevingsloket nummer 751703)

Beste meneer Lindgreen,

U deed bij ons een conceptaanvraag omgevingsvergunning. Wij ontvingen uw conceptaanvraag op 11 januari 2023. Uw conceptaanvraag gaat over Parallelweg 5 te Alblasserdam. Wij registreerden de conceptaanvraag onder nummer Z-23-420389, met omschrijving "het realiseren van 19 woningen in het bestaande pand".

Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw conceptaanvraag.

Beoordeelde documenten

- aanvraaggegevens/ aanvraagformulier, d.d. 11 januari 2023;
- document 'Verkenning herindelings Fatima kerk', d.d. 11 januari 2023, 31 januari 2023, 14 februari 2023, 21 februari 2023 en 7 maart 2023;
- onderzoek parkeerdruk omgeving Parallelweg 5, d.d. 1 februari 2023.

Bouwplan

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 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.

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

Uit onze beoordelingsresultaten blijkt dat medewerking aan uw plan, onder voorwaarden, mogelijk is

Wij concluderen dit op basis van de toetsingskaders en inzichten die nu bestaan. Wel dient u rekening te houden met de gestelde voorwaarden bij de in deze brief opgenomen adviezen. U kunt bij ons een omgevingsvergunning aanvragen. Bij die aanvraag dient u alle stukken in die nodig zijn voor uw aanvraag. U kunt dit nalezen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Voor de volgende activiteiten heeft u een omgevingsvergunning nodig:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Wij vatten hieronder de resultaten van de beoordeling samen.

BESTEMMINGSPLAN

Het ingediende bouwplan hebben wij getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam". Het bouwplan heeft hierin de enkelbestemming "Maatschappelijk", de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie 5" en binnen de op de verbeelding nadere aangegeven bouwvlakken de nadere maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 10 meter' en 'maximum bouwhoogte 5 meter'. Bij de toetsing van het plan aan dit bestemmingsplan zijn enkele strijdigheden geconstateerd.

De ingediende concept- aanvraag omgevingsvergunning is geen formele aanvraag maar om toch de haalbaarheid te kunnen toetsen van een toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning, zijn de afwijkingsmogelijkheden voor deze strijdigheden nagegaan en hieronder zullen wij hier nader op ingaan.

Strijdigheden

- Strijdigheid 1 (gebruik/doeleinden)
Bouwplan is 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 niet onder.
- Strijdigheid 2 (bouwen buiten bouwvlak)
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.
- Strijdigheid 3 (overschrijding maximale bouwhoogte)
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. 6,5 meter en derhalve in strijd.

Afwijkingsmogelijkheden

- Afwijkingsmogelijkheid strijdigheid 1 t/m 3
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

Of uiteindelijk gebruik kan worden gemaakt van deze buitenplanse afwijkingmogelijkheid zijn diverse adviezen ingewonnen. Hieronder hebben wij enkele van deze adviezen opgenomen.

Adviezen

- 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 laatste advies van 7 maart 2023 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'.

- (interne) Gemeentelijke initiatieventafel

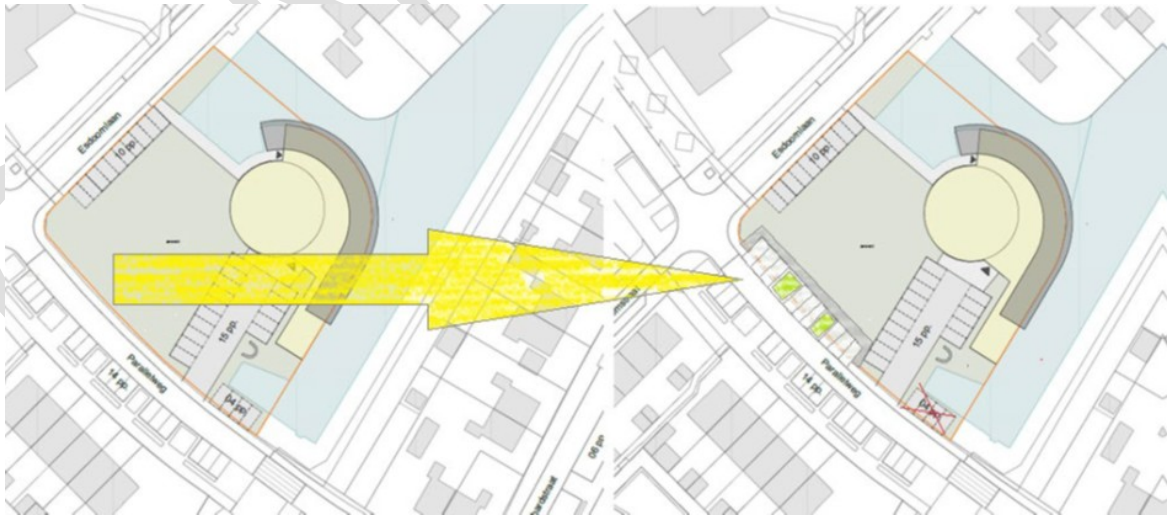
Het initiatief is op 7 februari 2023 besproken in de intergemeentelijke Initiatieventafel en Hierbij aangegeven positief tegenover het voornemen te staan, met de volgende motivatie; *'Initiatief waarbij de huidige kerk wordt getransformeerd naar 19 woningen. Het bestaande gebouw wordt zoveel mogelijk 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 Alblasserdam en zij hebben onder voorwaarden positief geadviseerd en dit advies, met voorwaarden, luidt;

'De parkeercoffer 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) parkeercoffers 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. Ter verduidelijking: hiermee 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 is hieronder weergegeven.

En op het gedeelte aan de Esdoornlaan zelf. Er dient wel om de drie parkeerplaatsen ruimte te zijn voor een boom om de groenstructuur langs Parallelweg en Esdoornlaan te behouden/te verbeteren.. Op de onderstaande tekening is dit wel verwerkt in de Parallelweg. Maar in de Esdoornlaan zou een soortgelijke situatie moeten komen qua boomstructuur, dus om de drie parkeerplekken, ruimte voor een boom, minimaal ter breedte van een parkeervak. Tevens dient er rekening gehouden te worden een ondergrondse afvalcontainer en opstelplaatsen voor inzamelcontainers (mogelijk in samenspraak met de ontwikkeling van Dok 12, waar die voorzieningen ook moeten komen) en groen en speelruimte. Daarnaast dient er vanwege de aanleg van extra verharding ter compensatie van deze verharding meer water te worden aangelegd binnen het plan.



Bij de uiteindelijke aanvraag dienen dus gedetailleerdere tekeningen te worden aangeleverd om de groeninrichting, bomen en de verdere inrichting voor verkeer te kunnen beoordelen. Daarnaast is een duidelijke parkeerberekening nodig die rekening houdt met een reductiefactor van 0,8 voor niet openbare parkeerplaatsen op private grond. Ook wordt aandacht gevraagd voor de Wet natuurbescherming/ Flora & Fauna; is er al een Quicksan

beschikbaar? Mogelijk gaan de voorgenomen werkzaamheden ten koste van verblijfplaatsen va vleermuizen en huismussen'.

- Wonen

Door het beleidsveld Wonen is het volgende geadviseerd;

' 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 Alblasterdam. Zeker nu het zorgconcept losgelaten is en de woningen voor een grotere doelgroep beschikbaar is. 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'. Voorwaarde is dan ook dat de woningen in eerste instantie zullen worden aangeboden aan starters.

Overige toetsingsgronden en aandachtspunten

De toekomstige aanvraag omgevingsvergunning zal verder ook moeten voldoen aan alle eisen die gesteld zijn in artikel 2.10 van de Wabo en dient in de aanvraag rekening te worden gehouden met de voorwaarden die zijn gesteld bij de bovenstaande adviezen. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning moet nog getoetst gaan worden aan de bepalingen opgenomen in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Daarnaast is, zoals aangegeven in deze brief, een buitenplanse afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan nodig en hiervoor dient aangetoond te worden dat deze afwijkingen geen nadelige ruimtelijke effecten zullen hebben.

Ook hebben wij in deze brief aangegeven dat het bouwplan in het bestemmingsplan tevens is gesitueerd in de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 5". Bouwen binnen deze dubbelbestemming is alleen toegestaan mits voldaan wordt aan de regels (artikel 50) uit het bestemmingsplan. In dit stadium van de aanvraag hebben wij dit nog niet kunnen toetsen. Om al deze onderdelen te kunnen toetsen bij de aanvraag omgevingsvergunning dient u hiervoor de benodigde gegevens aan te leveren.

Voor een afwijkingsprocedure worden extra legeskosten in rekening gebracht en de kosten die verband houden met benodigde onderzoeken zijn voor u als initiatiefnemer.

Bij het afwijken van het bestemmingsplan kan er recht op planschade ontstaan en hiervoor willen wij met u, ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning, een planschadeovereenkomst afsluiten.

Omgevingswet

Naar alle waarschijnlijkheid zal per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. De in deze brief gestelde buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (kruiemgelvallenregeling) 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.

U betaalt kosten voor de behandeling van uw conceptaanvraag.

Indien u, binnen 26 weken, voor hetzelfde plan een aanvraag omgevingsvergunning indient worden deze legeskosten (gedeeltelijk) verrekend. U betaalt kosten voor de behandeling van uw aanvraag. U ontvangt binnenkort een rekening.

U betaalt kosten voor de behandeling van uw conceptaanvraag.

U ontvangt na de afhandeling daarvan een rekening.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Mijn telefoonnummer is 06-34300719. Of stuur een mail naar: i.verver@ozhz.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,

Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Bijlage: -

Kopie: -