

Prosa bv
t.a.v. de heer M.J. van Horssen
Oost Kinderdijk 9
2953 CJ ALBLASSERDAM

Uw brief van	Verzenddatum	29 mei 2019	
Uw kenmerk			
Reactie op	Zaaknummer	Z-18-341160	
Onderwerp	Beoordeling conceptaanvraag Oost Kinderdijk 9 te Alblasserdam	Ons kenmerk D-19-1902762	(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)
	Behandeld door	de heer S.R. Bhaggoe	

Geachte heer Van Horssen,

U heeft een aanvraag omgevingsvergunning als concept bij ons ingediend. Wij hebben uw conceptaanvraag op 26 september 2018 ontvangen. Uw conceptaanvraag gaat over Oost Kinderdijk 9. Wij hebben deze geregistreerd onder nummer Z-18-341160, met omschrijving "het voeren van een vooroverleg". Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw conceptaanvraag.

Beoordeling conceptaanvraag

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld. Dit deden wij op basis van de ingediende stukken. Wij vatten hieronder de resultaten van deze beoordeling samen.

Bestemmingsplan

Uw conceptaanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'. De aanvraag valt binnen de enkelbestemming 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 en 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. De aanvraag is in strijd met de enkelbestemming 'Tuin', genoemd in artikel 28, op grond van artikel 28.2.1 voor wat betreft het bouwen van een gebouw.

Door de bovengenoemde strijdigheid is uw conceptaanvraag mede aan te merken als een conceptaanvraag voor de activiteit 'Planologisch afwijken', gelet op artikel 2.10, lid 2 Wabo. Om deze reden is uw aanvraag voor advies voorgelegd aan de afdeling ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling. Het advies luidt als volgt:

Het bouwvoornemen is onder voorwaarden een gewenste ontwikkeling omdat het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is in principe een gewenste ontwikkeling is.

Het bestemmingsplan en het Besluit omgevingsrecht (Bor) bieden echter geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Alvorens de bestemmingsplanprocedure te doorlopen dient het college van Burgemeesters en Wethouders schriftelijk te bevestigen in te stemmen met de conceptaanvraag voor het bouwen van de vijf woningen aan de Oost-Kinderdijk 9, in de vorm van een collegebesluit.

Ten behoeve van het collegebesluit zijn er deeladviezen opgesteld om onze motivatie om medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling te bekrachtigen. De deeladviezen hebben betrekking op de disciplines stedenbouw, buitenruimte, cultuurhistorie, archeologie, wonen en het Waterschap. Vanuit alle disciplines zijn positieve adviezen opgesteld waaraan voorwaarden zijn verbonden. De deeladviezen zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief.

Collegebesluit

Uw conceptaanvraag en het advies van de afdeling ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling hebben wij op 21 mei 2019 voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Het college heeft in haar vergadering het advies gevolgd en dit met een besluit bekrachtigd op basis van de volgende motivering:

Wij kunnen medewerking verlenen mits aan de volgende voorwaarden is voldaan.

- 1. Het plan dient in de bestemmingsplanfase nader uitgewerkt te worden om aansluiting te vinden en een samenhangend geheel te bereiken in het bestaande dijklint;*
- 2. In overleg met de afdeling 'Buitenruimte' dienen de soort en omvang van de her te planten bomen bepaald te worden, zodat de groene uitstraling zoveel mogelijk behouden blijft;*
- 3. Er dient een gedetailleerde tekening aangeleverd te worden voor de ontsluiting via de Touwbaan, alsmede een goede onderbouwing van de toename van de verkeersstroom en het effect op de bestaande verkeersafwikkeling van het dijklint;*
- 4. De nadere uitwerking dient voorgelegd te worden aan de Erfgoedcommissie;*
- 5. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een archeologisch (bureau)onderzoek opgenomen te worden;*
- 6. Bij het Waterschap Rivierenland dient de watervergunning aangevraagd te worden. Een afschrift hiervan dient u te overleggen.*

Ons advies

Uit deze beoordelingsresultaten blijkt dat er medewerking aan een bestemmingsplanprocedure mogelijk is. Wij concluderen dit op basis van de toetsingskaders en inzichten die nu bestaan.

De te volgen procedure:

1. De aanvrager levert een concept ontwerp bestemmingsplan aan bij de gemeente, daarbij rekening houdend met de gestelde voorwaarden;
2. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de aanvrager.

Kosten

U betaalt kosten voor de behandeling van uw conceptaanvraag. U ontvangt na de afhandeling daarvan een rekening.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met de heer S.R. Bhaggoe, telefoonnummer (078) 770 3348 of emailadres sr.bhaggoe@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 - Deeladviezen

Stedenbouw

Stedenbouwkundig is het plan beoordeeld op zijn inpassing in het bestaande dijklint. Hiervoor zijn de volgende elementen belangrijk bij de beoordeling van het plan: ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw, context van het dijklint, huidig gebruik, verandering van het profiel en straatbeeld en de globale architectonisch uitwerking van het plan.

Het plan zal gerealiseerd worden op de bestemming tuin. Hiervoor zal een uitgebreide procedure of bestemmingsplan wijziging benodigd zijn. Het plan zal een positief stedenbouwkundig advies nodig hebben om het plan mogelijk te maken, met andere woorden het mag geen negatieve bijdrage leveren en bij voorkeur een verbetering/opwaardering van de locatie en zijn omgeving moeten opleveren.

De initiatiefnemer dient aan te geven hoe draagvlak is gecreëerd voor het plan. Dit dient ook in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Er is overleg geweest met de bewoners van de nabijgelegen bebouwing aan de Oost-Kinderdijk 7 en 17 en Cortgene 131. De bewoners zijn in principe akkoord met het bouwplan maar zijn wel benieuwd naar de verdere uitwerking met betrekking op hun privacy en bezonning. Tijdens het overleg is afgesproken om de impact m.b.t. de bezonning van de nieuwe bomen laten zien, dit kan gevolgen hebben voor de type boom en de exacte locatie van de herplant.

Schakel in dijklint

De ruimtelijke schakeling van lintbebouwing wordt doorgaans aan de dorpszijde alleen onderbroken door uitzichten op grote natuurlijke elementen zoals de wielen, door private tuinen of door straten. Het bebouwen van deze kavel kan een verbinding vormen in het dijklint wat ter hoogte van de locatie onderbroken is.

Het gebouw zal ten opzichte van de bestaande waardevolle bomen, de dijk zelf en de oude muur goed gepositioneerd moeten worden. Het private groen aan de dijk in voor en zijtuinen is belangrijk voor het dijklint en zijn karakteristieke uitstraling. Aan de dijk is geen ruimte voor bomen op gemeente grond en is behoud van aanwezig groen gewenst. Op de locatie zijn meerdere bomen aanwezig en zijn tevens opgenomen als waardevolle bomen in Alblasserdam.

De inrichting van het gehele perceel is nu onduidelijk. De tekeningen geven nog niet aan hoe de inrit gerealiseerd wordt, welke bomen verdwijnen en welke niet, een uitwerking van de inrichting van de rest van het perceel. Hier moet bij de uitwerking van het plan helderheid over komen.

De oppervlakte en inhoud is overeenkomstig met de bebouwing tussen het plan en het centrum van het dorp. Het sluit gezien de globale afmetingen aan de naastgelegen panden.

Stijl van het gebouw in het dijklint

De beeldkwaliteit, straatprofiel en ruimtelijke structuur is voor het gehele dijklint van bijzondere waarde. De schakeling van een grote variatie aan gepaste architectuur stijlen binnen het lint heeft het in de meeste situaties een samenhangend geheel gemaakt. Dit zal behouden moeten blijven.

De uitstraling van het gebouw zal moeten passen. Hier moet gekozen worden voor een unieke eigentijdse uitstraling maar die geen uitspatting is. Het betekent bij een architectuur van andere perioden dat deze een moderne vertaling moet worden.

Het ruimtelijk beeld van het plan zal aandacht moeten besteden aan de detaillering. Een goede afstemming zoeken met bebouwing in de omgeving in het lint is essentieel. Ook zullen er keuzes voor de gevel en aansluitende dak gemaakt moeten worden.

Over het algemeen is de ontwikkeling binnen het dijklint stedenbouwkundig positief. Met een goede architectuur, detaillering, aandacht voor de bestaande context van het lint, inrichting van het perceel, behoud van privaat groen en waardering voor het verleden van het vroegere gebouw kan de ontwikkeling een versterking van het dijklint opleveren.

2e advies Stedenbouw

Naar aanleiding van het eerder gegeven advies zijn er aanvullende gegevens aangeleverd. Deze zijn beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing.

De aanvullende gegevens geven duidelijkheid over de inrichting van het terrein. Er zal op deze manier voldoende in de parkeergelegenheid op eigen terrein worden voorzien. Een enkele opmerking is, is dat de eventuele hoeveelheid tuin en daarmee verblijfsruimte voor bewoners door de inrichting beperkt wordt.

Aan de gevel en het uiterlijk van het gebouw is in de nieuwe tekeningen niets veranderd. De noemde opmerkingen in de commissie en in het eerder stedenbouw advies zijn niet terug te zien in het ontwerp. Hierop zal het plan in een later stadium uitgewerkt moeten worden om aansluiting te vinden en een samenhangend geheel te bereiken in het bestaande dijklint.

Over het algemeen is het een positieve ontwikkeling in het dijklint.

Buitenruimte

Groen

Er worden acht bomen van de waardevolle particuliere bomenlijst gekapt. Het klopt dat het algemene criterium voor bomen om op deze lijst te komen vooral is gelegen in de stamdikte, zijnde tenminste 40 cm doorsnede op 1.30 meter hoogte. De bomen die in het geding zijn betreffen esdoorns welke waarschijnlijk spontaan als zaailing zijn gaan groeien. Daarmee zijn het geen minderwaardige bomen. Ze voldoen immers aan het criterium om op de lijst te staan. Met kap kan worden ingesteld onder de voorwaarde dat herplant van de bomen in de directe omgeving plaats vindt, bij voorkeur zo dicht mogelijk aan de dijk. En verder mogen er geen natuurwaarden worden verstoord (geen verblijfplaats/paarplaats vleermuizen of jaarrond beschermde nesten). Dit zal moeten blijken uit de ruimtelijke onderbouwing. Kap dient bij voorkeur sowieso buiten het broedseizoen plaats te vinden. Ten aanzien van de herplant kan de gemeente voorwaarden verbinden aan soort en omvang. Gezien de omvang van de bomen die verdwijnen en de tijd die het duurt voor de jonge bomen weer die omvang zullen hebben, wordt gepleit voor een stamomvang van minimaal 20-25, maar liever nog een maat dikker. Ten aanzien van de soortkeuze verwacht de gemeente een voorstel. Ten slotte zullen deze nieuwe bomen omdat ze ter compensatie van de

bomen op de bomenlijst worden geplant, zelf, ondanks hun in eerste instantie nog kleine omvang, ook op de bomenlijst worden vastgelegd om te waarborgen dat deze bomen ook in de toekomst zullen blijven staan.

De groene uitstraling van de dijk vindt de gemeente belangrijk. In het groenstructuurplan is aangegeven dat we het hier vooral moeten hebben van particulier groen vanwege de beperkingen die er gelden t.a.v. gemeentelijk groen op de dijk. We hechten dan ook in het bijzonder aan handhaving van het overige groen rond de nieuwbouw van de Bockhorn, dus ook aan de bomen die door hun beperktere omvang niet op de bomenlijst staan en overig groen. Graag in overleg met de heer Koelewijn nog in ogenschouw te nemen om te bezien hoe de groene uitstraling van dit stukje dijk zo veel mogelijk is gewaarborgd.

De grote plataan blijft staan in het plan. De nieuwbouw komt echter op een afstand van (geschat) ca. 3 meter van het hart van de stam en dus binnen de kroonprojectie en binnen de wortelkruit van de plataan. De vraag is sowieso of deze boom dit dan kan overleven en welke maatregelen nodig zijn om de kans daarop zo groot mogelijk te houden. Hiervoor is een zgn. BEA (boom effect analyse) noodzakelijk. Daartoe een bezoek aan de locatie plannen voor, waarin we met elkaar kunnen zien waarover we het nu werkelijk hebben. Dit kan gecombineerd worden met het voorgaande punt.

Tot slot de bestaande leilindes: Helaas zijn deze zodanig gekortwiekt dat ze nimmer meer de uitstraling zullen krijgen die ze hadden. De voorkeur zou het dan ook hebben deze te vervangen door nieuwe leilindes met een grote maat (minimaal 20-25 incl. ondergrondse maatregelen).

Verkeer

Een goede onderbouwing aanleveren van de toename verkeersstroom en het effect op de bestaande verkeersafwikkeling van het dijklint.

Ontsluiting

In het document wordt gemeld dat de ontsluiting via de achterzijde wordt geregeld, via de Touwbaan. Dit wordt in eerste instantie positief beoordeeld. Voor een goede beoordeling graag een gedetailleerde tekening van deze aansluiting op de openbare weg.

Cultuurhistorie

Monumenten

Het plan is besproken in de vergadering van de gemeentelijke erfgoedcommissie van 27 november 2018.

De Bockhorn die aan de Oost-Kinderdijk stond is afgebrand. De fundering ligt er nog maar deze kan niet meer worden gebruikt. Het is het voornemen om kleiner terug te bouwen. Met de massa wordt gerefereerd aan de woningen van De Haan en Lels, die even verderop staan. Het voornemen is om een klein appartementencomplex met vijf woningen te realiseren, 2 lagen en een kap. Het verloop van 5 meter wordt gebruikt voor parkeren onder het gebouw, toegankelijk via de nu aanwezige stoep.

Achterin de tuin van het appartementencomplex worden bomen aangeplant. Het bestaande opschot wordt verwijderd. 5 (lei)linden voor het pand en een grote plataan blijven staan.

De commissie vraagt de fundatie van de Bockhorn goed te documenteren. Van het aangeleverde referentiemateriaal is weinig van toepassing. Voor loggia's is het hier niet de aangewezen locatie en terug liggend metselwerk hoeft hier ook niet. Ook liever geen uithangende balkons. Het gebouw wordt te groot als er veel aangehangen wordt.

De heer Clements geeft aan weinig referentiemateriaal te hebben kunnen vinden. Hij kiest voor subtiele geleiding, iets grotere raamvlakken met klassieke indeling. Hij wil gevels in baksteen en een goede detaillering. De heer Van Horssen voegt eraan dat het gebouw iets naar achteren staat voor de toegankelijkheid aan de achterzijde. De vraag is of de commissie kan instemmen met de massastudie.

De commissie geeft aan dat de vooruitspringende entree zich mag vertalen richting de kap, waarmee het strakke ritme met de vijf dakkapellen wordt doorbroken en afgewisseld. Gevraagd wordt eenheid te zoeken. Men gaat uit van een strak ontwerp. De uitgangspunten zijn helder en daar is niet veel op aan te merken. De commissie ziet graag de verdere uitwerking tegemoet.

Archeologie

Er is archeologisch onderzoek nodig, het bouwvoornemen valt niet onder de vrijstellingsregeling

Financiële aspecten

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten om planschade en overige plankosten te regelen.

Wonen

Voor dit plan zal een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, omdat het niet past in het geldende bestemmingsplan. De te bouwen vijf appartementen vallen binnen de regionale Planmonitor, d.w.z. de plannen die regionaal afgestemd worden en voorgelegd worden aan de provincie i.v.m. goedkeuring voor 1e trede van de Ladder. Het plan staat op de regionale en provinciale planmonitor aangeduid als "nog geen vastgesteld bestemmingsplan/niet zeker of in 2019 een bestemmingsplanprocedure wordt gestart". De 5 woningen zijn voor 7 januari 2019 ingebracht in de provinciale planmonitor. De planmonitor wordt normaal gesproken 1 x per jaar vastgesteld/ goedgekeurd door de provincie. Het gaat om (middel) dure koop woningen. De provincie zal toetsen op regionale afstemming en of de aantallen appartementen al zijn meegeteld in het regionale bouwprogramma. Vooral nog moet dit (bij het ontbreken van een vastgesteld bestemmingsplan) plan nog wel regionaal worden afgestemd.

In principe is er in Alblasterdam voldoende vraag naar appartementen voor diverse doelgroepen in diverse prijscategorieën.

De woonvraag is met name gericht op de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid. Om in de woningbehoefte te voorzien worden er in de Drechtsteden in de periode 2010-2020 tussen de 10.000 en 12.000 woningen gebouwd. Daarnaast worden 3.000 tot 4.000 woningen gesloopt. De opgave voor Alblasterdam komt neer op 500 woningen.

Er is een nadere onderbouwing op het aspect wonen ontvangen, Onderbouwing woningbehoefte dd. 21-2-2019, en aan de stukken toegevoegd. Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de woningmarktbehoefte.

Waterschap

Uit de door initiatiefnemer aan het waterschap verstrekte stukken blijkt dat de fundering van het nieuwe woongebouw buiten het profiel van vrije ruimte wordt gerealiseerd, maar wel het leggerprofiel wel ruimschoots doorsnijdt.

Het leggerprofiel ligt echter boven het profiel van vrije ruimte en is daarmee vrij fors te noemen. De reden hiervoor hebben we niet zo snel kunnen herleiden. Gezien het feit dat er sprake is van lintbebouwing en dat het woonhuis in de beschermingszone van de waterkering wordt gebouwd, zien we in dit geval redenen om van het beleid af te wijken.

Naar het vervangen van de leilindes aan de voorzijde van het perceel (dijk) is ook gekeken. Volgens het beleid van het waterschap moet het maaiveld ter plaatse van de te planten leilindes (boom van nature < 5 meter) 0,50 meter hoger liggen dan het leggerprofiel. Het beheerprofiel (ingemeten maaiveld bij het vaststellen van het leggerprofiel) is nagenoeg gelijk aan het leggerprofiel. De overhoogte ten opzichte van het leggerprofiel is dus niet aanwezig. De bomen blijven wel buiten het profiel van vrije ruimte. De bomen staan daarnaast op de particuliere bomenlijst van de gemeente. Daarom ziet het waterschap redenen om in afwijking van het beleid het planten van de leilindes toe te staan.

Initiatiefnemer moet nog wel watervergunning aanvragen bij het waterschap.