

Uw brief van	Verzenddatum	verzenddatum
Uw kenmerk		
Reactie op	Zaaknummer	
Onderwerp	Ons kenmerk	(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)
	Behandeld door	

Positieve beoordeling  
conceptaanvraag  
Goudsbloemstraat 9 Alblasserdam

Beste,

U deed bij ons een conceptaanvraag omgevingsvergunning. Wij ontvingen uw conceptaanvraag op 6 juli 2023. Uw conceptaanvraag gaat over Goudsbloemstraat 9 Alblasserdam. Wij registreerden de conceptaanvraag onder nummer xxx, met omschrijving "het realiseren van 11 appartementen in bestaande bebouwing".

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

#### **Omschrijving van uw (bouw)plan**

Het plan betreft het in het voormalig politiebureau realiseren van 11 appartementen. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing aan de achterzijde voorzien van een aanbouw (mede t.b.v. toegang naar de appartementen), twee trappen en wordt een kap met dakkapellen gerealiseerd.

#### **Wij merken uw conceptaanvraag aan als een verzoek om informatie**

Het resultaat van onze beoordeling geeft u een indicatie over de uitvoerbaarheid van uw plan. Het is mogelijk dat het beoordelingsresultaat van een aanvraag omgevingsvergunning anders uitvalt. Dat komt omdat de beoordeling van zo'n aanvraag dieper gaat of meer te toetsen onderwerpen omvat. Ook kunnen er nog andere belangen zijn die zwaarder wegen dan nu voorzien.

#### Uw conceptaanvraag toetsten wij aan:

- de ruimtelijke regels, zoals het bestemmingsplan;
- de Welstandsnota van Alblasserdam;
- de plaatselijke verordeningen/ lokaal beleid.

#### Beoordeelde documenten

- aanvraagformulier/ aanvraaggegevens, d.d. 6 juli 2023;

- document 'Goudsbloemstraat 9 Alblasserdam bestaand en beoogd (pagina 1 t/m 14), d.d. 3 juli 2023;
- document 'transformatie naar woningen Goudsbloemstraat 9 Alblasserdam (pagina 1 t/m 24), ontvangstdatum 6 juli 2023
- document '2 parkeervarianten', d.d. 13 oktober 2023.

### **Wij zijn voornemens om medewerking te verlenen aan uw plan**

Wij concluderen dit op basis van de toetsingskaders en inzichten die nu bestaan.

Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning dient u alle stukken in die nodig zijn voor uw aanvraag. U kunt dit nalezen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Verderop in deze brief leest u meer over onze beoordeling.

Voor de volgende activiteit(en) heeft u 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 onze beoordeling samen**

#### BESTEMMINGSPLAN

Het ingediende bouwplan hebben wij getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam". Het bouwplan heeft hierin de enkelbestemming "Maatschappelijk-1" en de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie 8".

Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

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 afwijkingmogelijkheden voor deze strijdigheden nagegaan en hieronder zullen wij hier nader op ingaan.

#### Strijdigheden

- Strijdigheden 1 (gevraagde functie 'Wonen' niet toegestaan binnen bestemming)  
Bouwplan is in strijd met de enkelbestemming "Maatschappelijk-1", omdat binnen deze bestemmingsomschrijving het gebruik "Wonen" niet is toegestaan. Zie tevens de bestemmingsomschrijving, lid 20.1, van de regels uit het bestemmingsplan.
- Strijdigheid 2 (bouwen buiten het bouwvlak)  
Voor het toegankelijk maken van de appartementen worden er twee trappen en een uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Gezien de functie en bouwhoogte kan dit niet vergunningvrij en hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, zie artikel 20.2.1 van de regels uit het bestemmingsplan.

#### Afwijkingsmogelijkheden strijdigheden 1 en 2

- Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan buitenplans worden afgeweken

Of uiteindelijk gebruik kan worden gemaakt van deze buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is o.a. stedenbouwkundig advies gevraagd, het plan voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit en is het plan beoordeeld op het aspect parkeren

#### Adviezen

- Advies gemeentelijke commissie omgevingskwaliteit (welstand en stedenbouw)  
Uw bouwplan legden wij op 25 juli 203 voor aan de gemeentelijke commissie omgevingskwaliteit en het advies luidt;  
*'De woningen zijn gelegen in welstandsgebied Blokweer, Florabuurt en het betreft hier een zgn. 'collectieve buurt' (categorie 1) met een regulier welstandsregime. Het betreft de herbestemming van het politiebureau tot een aantal appartementen. Eerder is het plan al behandeld, maar betrof het grondgebonden woningen en appartementen met een interne ontsluiting. Nu is een ontsluiting middels een galerij aan de achterzijde toegevoegd. In beide gevallen wordt het gebouw voorzien van een kap met dakkapellen aan de achterzijde en PV panelen aan de voorzijde.*  
Conclusie: Voorstelbaar

#### *Motivering:*

*Het is een interessant plan en de commissie spreekt de waardering uit dat gekozen wordt voor renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw van het vml. Politiebureau. Het plan is op grote lijnen voorstelbaar. Enkele opmerkingen:*

1. *Dat het achtererf (mede) als gevolg van de gewijzigde ontsluiting en woningtypologie plaats biedt aan een groene, gemeenschappelijke binnentuin in plaats van een parkeerplaatsen wordt als positief gezien. Dit kan een zeer kwalitatieve ruimte worden. De parkeerplaatsen zijn in de nieuwe situatie allemaal haaks aan de straat gesitueerd. Dit gebeurt op eigen terrein. Omdat de rest van de straat uit openbaar haaks parkeren bestaat, wordt gevraagd hier helderheid in te scheppen, ofwel door middel van openbare haakse parkeerplaatsen (bespreken met gemeente) ofwel een ontwerp bestrating/ straatprofiel waaruit duidelijk blijkt dat het private plaatsen betreft.*
2. *Gevraagd wordt te onderzoeken of het mogelijk is kleine (private) buitenruimten op het platte (sedum)dak langs de galerij voor de woningen op de verdieping. Dit zou ook voor het platte dak van de aanbouw kunnen gelden.*
3. *De trap van de galerij land ter plekke van de kopgevel min of meer tegen een bloemkozijn/vissenkom. Dit is wellicht onhandig.*
4. *Er lijken nog geen bergingen te zijn opgenomen in het plan'.*

- Advies verkeer/ parkeren

Het bouwplan diverse keren ter advisering voorgelegd aan de afdeling Buitenruimte van de gemeente Alblasterdam. Gezien deze adviezen heeft op 3 oktober 2023 een gesprek plaatsgevonden en naar aanleiding van dit gesprek heeft op 18 oktober 2023 het document '2 parkeervarianten (blad 1 t/m 9), d.d. 13 oktober 2023' aangeleverd.

Dit document is beoordeeld en het advies van de afdeling Buitenruimte luidt;

*'Met betrekking tot wegprofiel en parkeerbalans kunnen wij het volgende melden:*

*Bij variant 1 blijven de 6 langspaarkeerplaatsen behouden waardoor deze niet gecompenseerd hoeven te worden. Uitgaande van eerdere beoordeling waarbij de haakse parkeervakken overeenkwamen met de parkeerbehoefte heeft deze variant een passende parkeerbalans.*

*Daar gaat onze voorkeur naar uit.*

*Bij variant 2 gaan 4 parkeerplaatsen verloren en worden er slechts 2 gecompenseerd waardoor een tekort van 2 ontstaat. Hiervoor is elders geen ruimte beschikbaar, vandaar dat wij niet achter deze variant kunnen staan.*

*Conclusie; met variant 1 is de vraag uit ons advies over compensatie van parkeerplaatsen opgelost. Wij hopen dat u hiermee verder kan met het uitwerken van de inrichtingstekening en dwarsprofielen inclusief materialisatie, hoogteniveaus e.d.'*

#### **Overige toetsingsgronden en aandachtspunten**

De aanvraag omgevingsvergunning zal verder ook moeten voldoen aan alle eisen die gesteld zijn in artikel 2.10 van de Wabo. Dat betekent dat de aanvraag nog getoetst zal worden aan de bepalingen opgenomen in het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Daarnaast dient, ten behoeve van de afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan, bij de uiteindelijke aanvraag aangetoond te worden dat de ruimtelijke aspecten zoals bodem, parkeren, geluid, lucht en (externe) veiligheid de ontwikkeling niet belemmeren (ruimtelijke onderbouwing). Tevens dient te worden voldaan aan de gestelde voorwaarden/ opmerkingen uit de verkregen adviezen van de afdeling Buitenruimte (o.a. inrichtingstekening en dwarsprofielen inclusief materialisatie, hoogteniveaus) en van de adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Ook hebben wij in deze brief aangegeven dat het bouwplan in het bestemmingsplan tevens is gesitueerd in de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 8". Bouwen binnen deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding is alleen toegestaan mits voldaan wordt aan de regels (artikel 53) 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.

#### **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.

**Bel of mail gerust als u nog vragen heeft**

Mijn telefoonnummer is xxx. Of stuur een mail naar: xxx

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Alblasserdam,  
namens dezen,

adviseur A

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

*Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.*

Bijlage: -

Kopie: -

CONCEPT