

**Transformatie naar woningen**

**Goudsbloemstraat 9 Alblasterdam**



**Beschrijving,** behorende bij de aanvraag om vergunning tot het  
bouwen ~~vernieuwen~~ ~~veranderen~~ ~~uitbreiden~~ van een groepsrayonbureau met twee  
dienstwoningen voor de Rijkspolitie.

dd. 28 december 1962

De onderscheidene gegevens, welke volgens artikel 18 (zie prov. model) der bouwverordening vereist zijn voor de beoordeling van een bouw-aanvraag, moeten, behalve in de beschrijving, ook op de tekening worden aangegeven met vermelding van maten. Voorts moeten statische berekeningen van gewapend beton- en ijzer-constructies worden bijgevoegd.

## Inleiding

### **Aan de Goudsbloemstraat in Alblisserdam staat een voormalig 'groepsrayonbureau met twee dienstwoningen voor de Rijkspolitie' uit 1963.**

In 1978 is het gebouw wat aangepast, waarbij één van de dienstwoningen is vervallen. In 1986 is het gebouw uitgebreid met een extra vleugel. Vanaf dat moment verdween ook de laatste dienstwoning.

Vanaf het najaar van 2021 zijn we betrokken bij de planvorming om te komen tot een transformatie. In dit document blikken we daar allereerst op terug, om vervolgens te komen tot een voorstel.



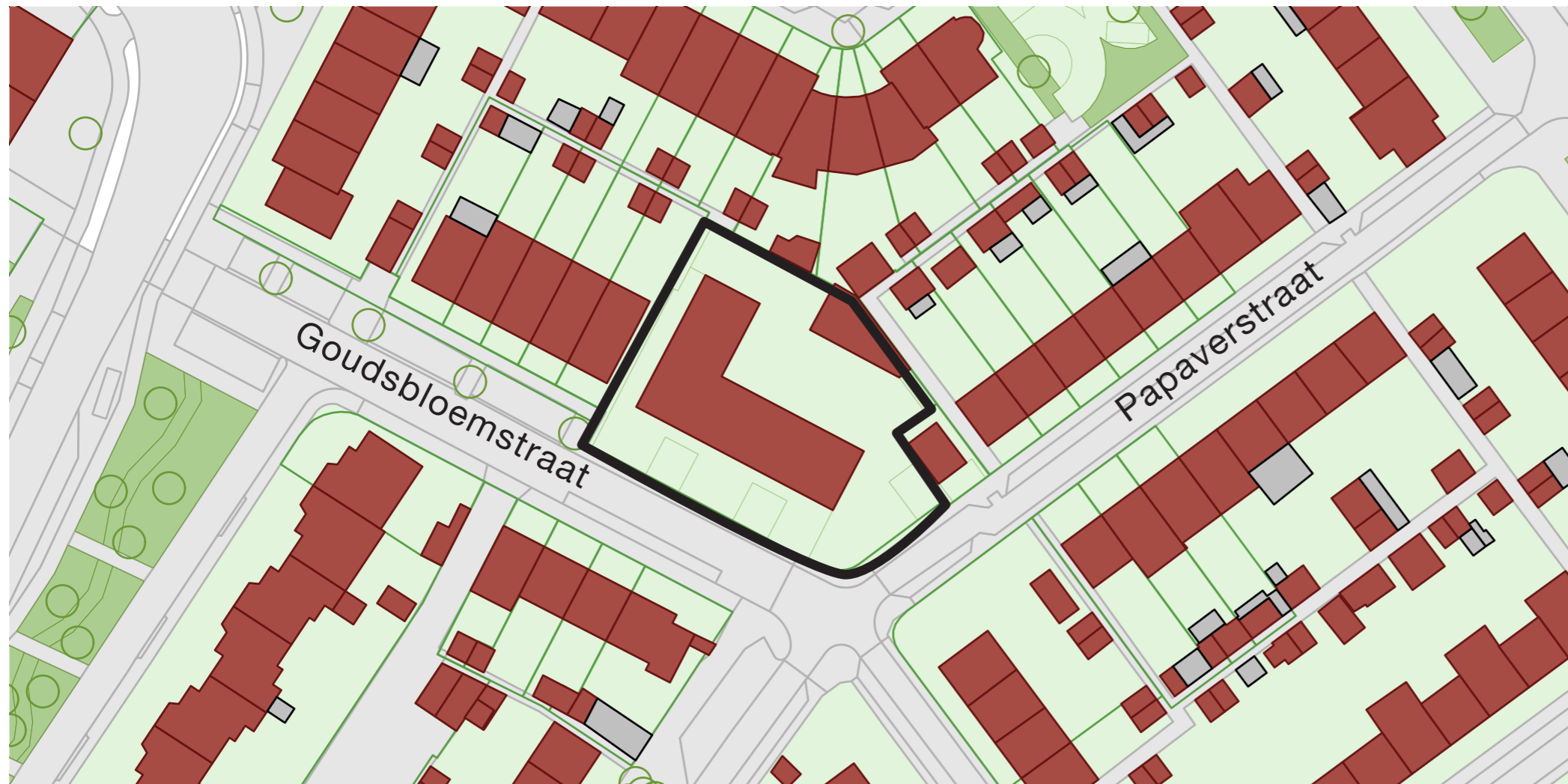
## Alblasserdam



**Alblasserdam is een plaats en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 20.399 inwoners en heeft een totale oppervlakte van 10,06 km<sup>2</sup>, waarvan 8,78 km<sup>2</sup> land en 1,28 km<sup>2</sup> water.**

bron: Wikipedia

## Blokweer/Florabuurt



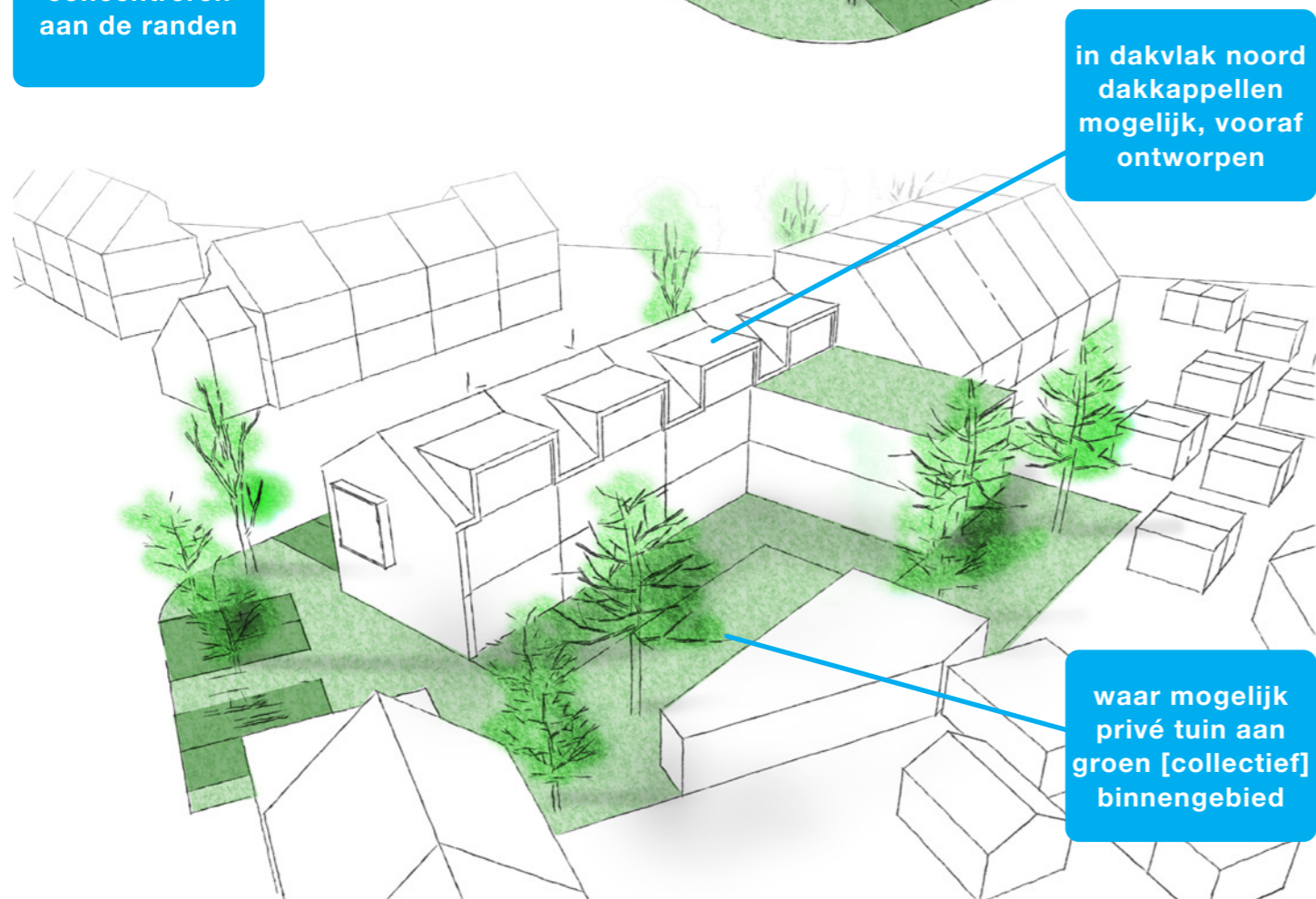
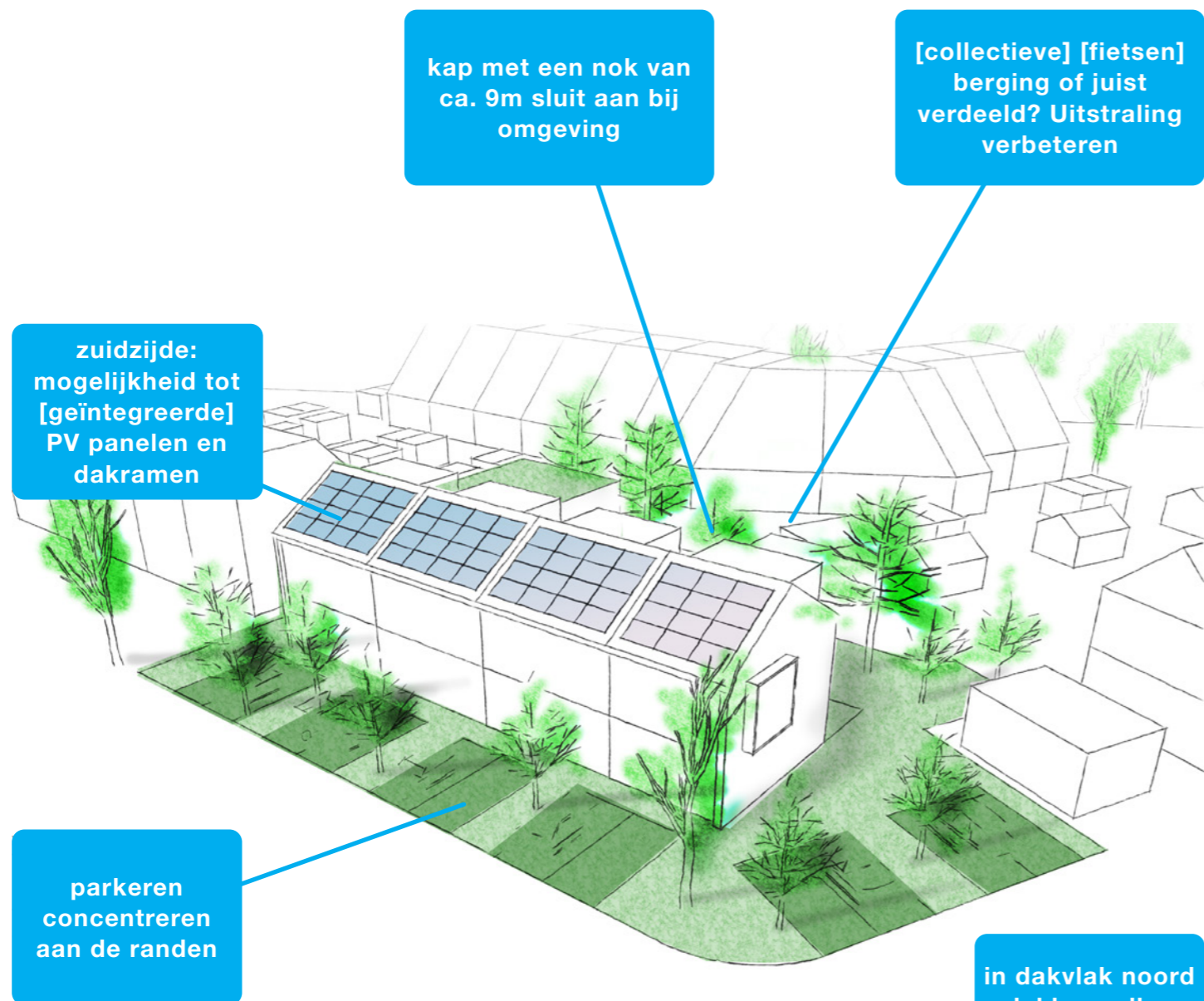
**Het voormalige politiebureau ligt in de Florabuurt in de wijk Blokweer.**

**De omliggende bebouwing heeft een vrij eenduidige uitstraling: ondiepe gemetselde rijwoningen met een doorgaand pannendak.**

**De gevel van het voormalige politiebureau zoekt weliswaar aansluiting bij de gevels van de omliggende woningen maar omdat het gebouw geen kap heeft valt het wat uit de toon.**



**Wat vooraf ging**



## Conceptaanvraag

### Op 16 september 2021 dienden we een conceptaanvraag in voor een transformatie naar 6 of 7 woningen.

Hiernaast zijn de uitgangspunten weergegeven voor de ideeën die we hadden ten aanzien van de transformatie.

Op 16 november hebben we het plan aan de Welstandscommissie toegelicht.

In de huidige situatie worden 4 parkeerplekken aangemerkt als 'openbaar'. Om de parkeerdruk niet te doen toenemen, moeten we in een nieuwe situatie eveneens [minimaal] 4 openbare plekken terug laten komen.

We hebben tussendoor nog een aantal keer contact gehad met de afdeling Verkeer & Buitenruimte.

Op 10 februari 2022 kregen we de integrale beoordeling vanuit de gemeente.



PV panelen

dakkapellen  
achterzijde

verbijzondering  
kop

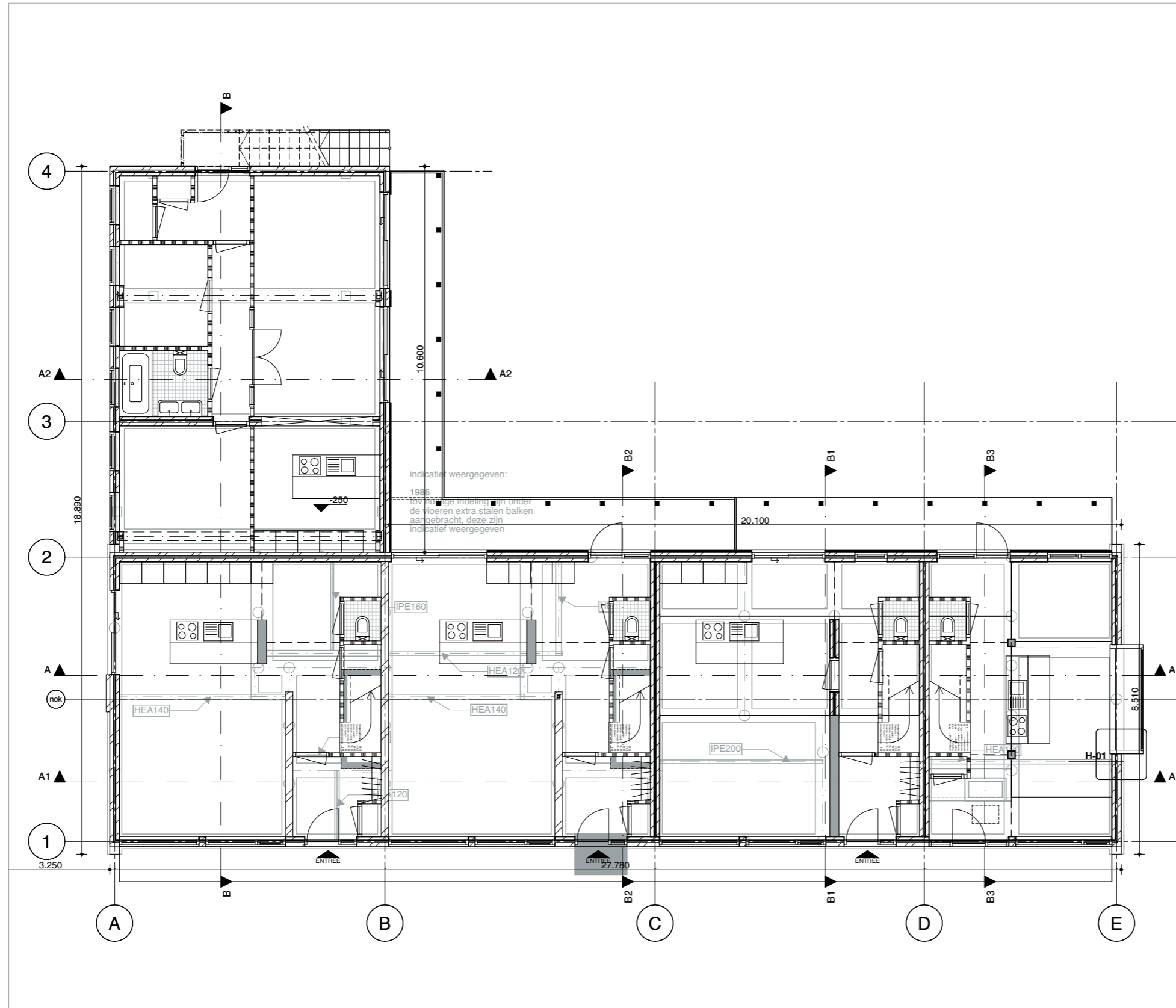
openbare  
parkeerplaatsen

## Planvorming I

Na de beoordeling van de  
conceptaanvraag hebben we het plan  
verder doorgewerkt.



# begane grond



## JagerJanssen architecten.

Project **woningen Alblasterdam**

Goudsbloemstraat 9-13  
2951 BG Alblasterdam

Architect **JagerJanssen architecten**  
Vijverhofstraat 48  
3032 SN Rotterdam

info@jagerjanssen.nl

## beoogd

Werknummer: 2021498

Layoutnummer: 03.4

Layoutnaam: begane grond + fundering

Formaat: A3

Schaal: 1:100

Datum: 23 01 10

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Status: Definitief Ontwerp

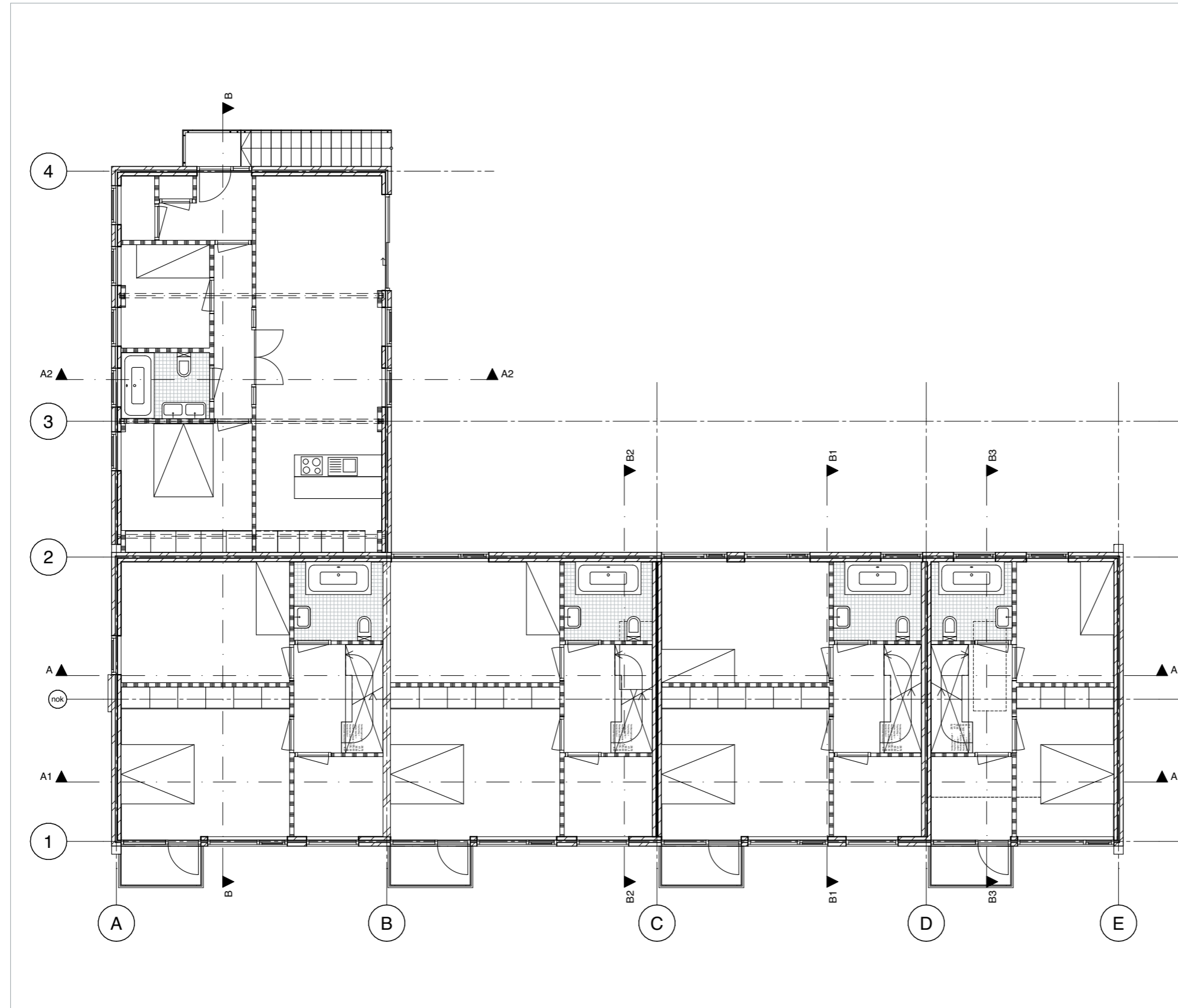
Opdrachtgever: Spijkerman

Groningerweg 12 - Paterswolde

Constructieve elementen zijn indicatief, maten in het werk te controleren



# verdieping



## JagerJanssen architecten.

Project **woningen Alblaserdam**

Goudsbloemstraat 9-13  
2951 BG Alblaserdam

Architect **JagerJanssen architecten**  
Vijverhofstraat 48  
3032 SN Rotterdam  
info@jagerjanssen.nl

## beoogd

Werknummer: 2021498

Layoutnummer: 03.5

Layoutnaam: verdieping 1

Formaat: A3

Schaal: 1:100

Datum: 23 01 10

Wijz. A:

Wijz. B:

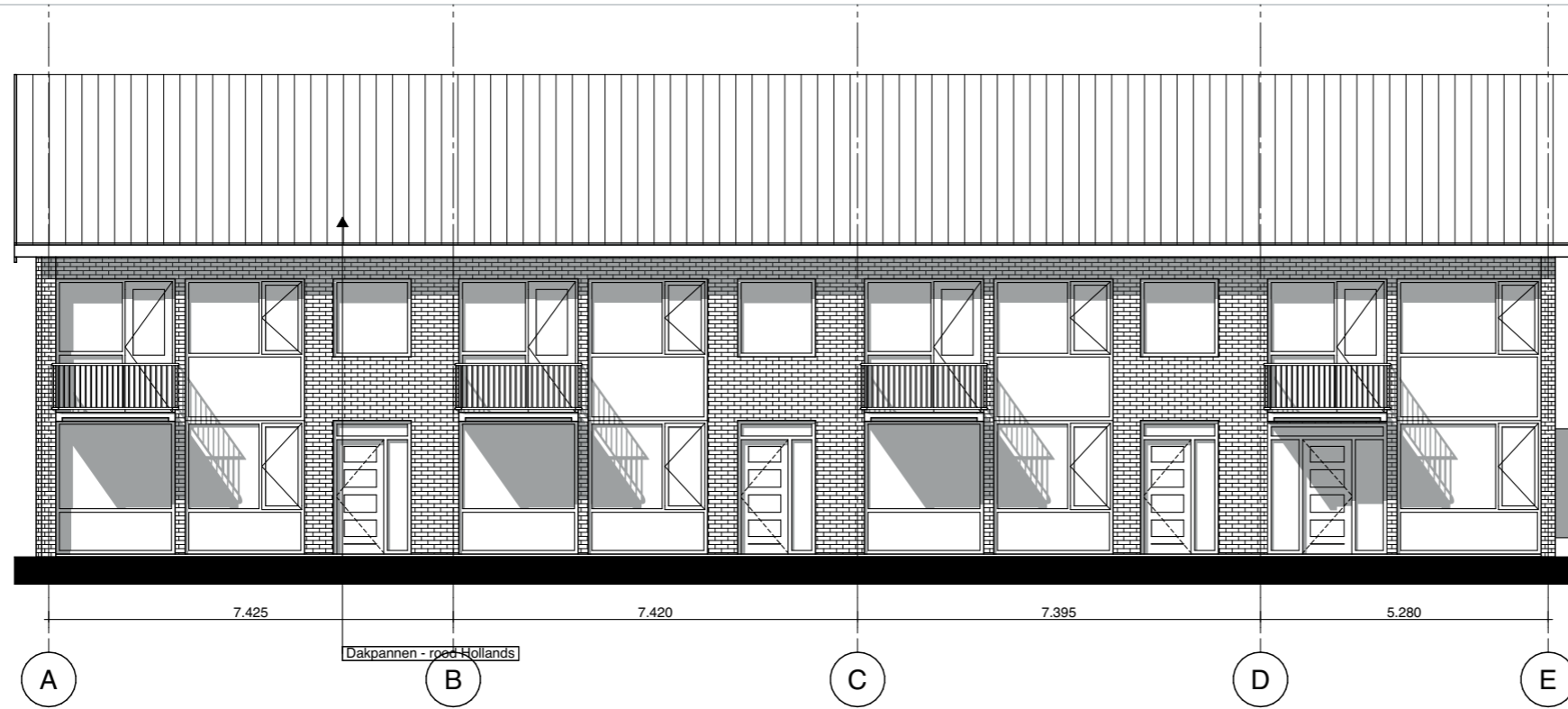
Wijz. C:

Status: Definitief Ontwerp

Opdrachtgever: **Spijkerman**  
Groningerweg 12 - Paterswolde

Constructieve elementen zijn indicatief, maten in het werk te controleren

# aanzichten



## JagerJanssen architecten.

Project **woningen Alblaserdam**

Goudsbloemstraat 9-13  
2951 BG Alblaserdam

Architect **JagerJanssen architecten**  
Vijverhofstraat 48  
3032 SN Rotterdam  
info@jagerjanssen.nl

## beoogd

Werknummer: 2021498

Layoutnummer: 03.9

Layoutnaam: gevels

Formaat: A3

Schaal: 1:100

Datum: 23 01 10

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Status: Definitief Ontwerp

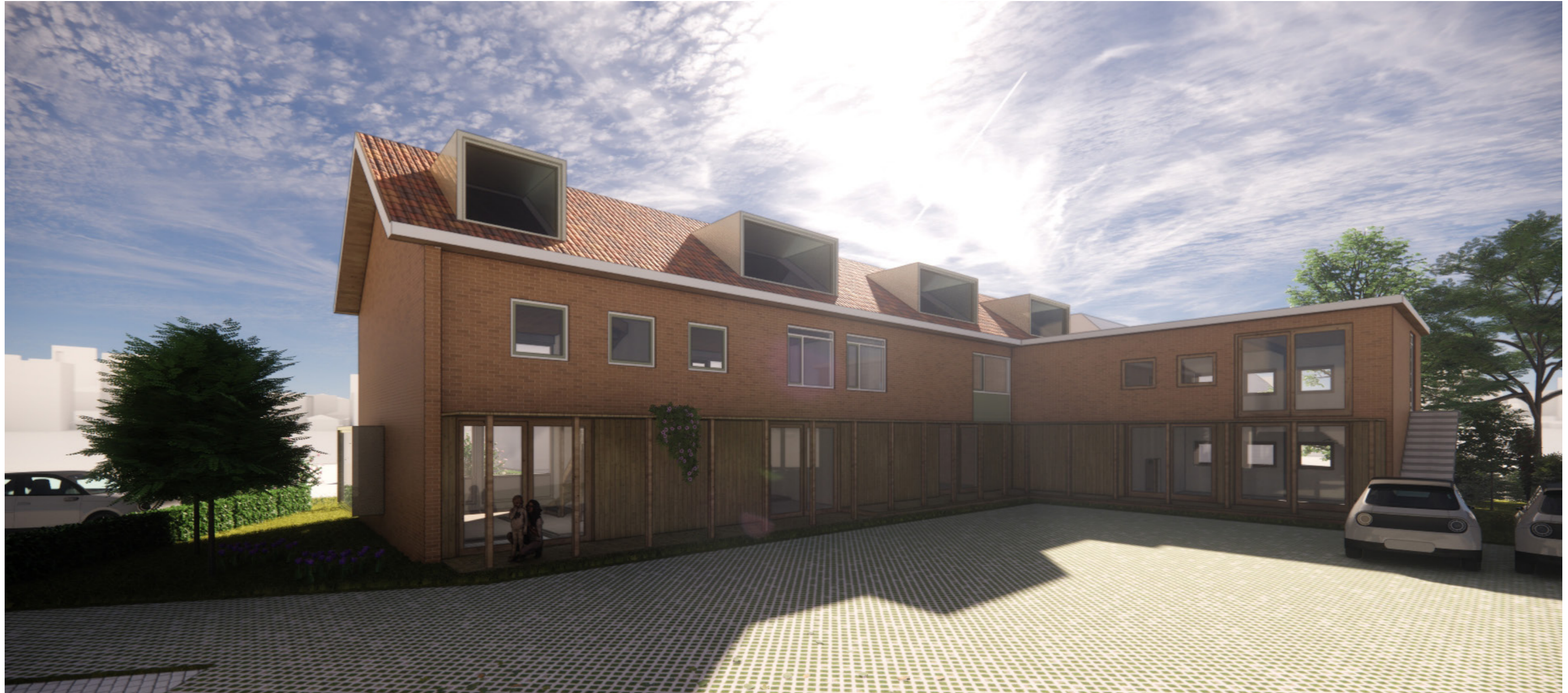
Opdrachtgever: **Spijkerman**  
Groningerweg 12 - Paterswolde

Constructieve elementen zijn indicatief, maten in het werk te controleren

impressie doorwerking



impressie doorwerking



# **Transformatie naar appartementen 2023**



## Planvorming II

**In de loop der jaren is het pand een aantal keren verbouwd. Dit heeft de constructieve hoofdopzet geen goed gedaan. Preciezer constructief onderzoek wees uit dat met name de eerste verdiepingvloer (Nehobo vloer) ongeschikt is om aanvullende aanpassingen te doen, zoals het maken van trapgaten.**

Dat was een tegenvaller voor de planvorming die op dat moment al in een gevorderd stadium was. Bij het onderzoeken op welke manier we het huidige pand wel konden doorgebruiken lijkt een horizontale indeling wel goed mogelijk.

Vanuit dit vertrekpunt ligt een transformatie naar appartementen meer voor de hand. We hebben de mogelijkheden daartoe verkend, waarbij we uitkomen op een plan met 11 appartementen:

nr.	type	m2 GO	pp
01	appartement, huur midden	ca. 58 m2	1,4
02	appartement, huur midden	ca. 78 m2	1,4
03	appartement, huur midden	ca. 79 m2	1,4
04	appartement, huur midden	ca. 54 m2	1,4
05	appartement, huur midden	ca. 49 m2	1,4
06	appartement, huur midden	ca. 47 m2	1,4
07	appartement, huur midden	ca. 62 m2	1,4
08	appartement, huur midden	ca. 92 m2	1,4
09	appartement, huur midden	ca. 92 m2	1,4
10	appartement, huur midden	ca. 102 m2	1,4
11	appartement, huur midden	ca. 64 m2	1,4
<b>totaal</b>			<b>15,4</b>

Parkeren

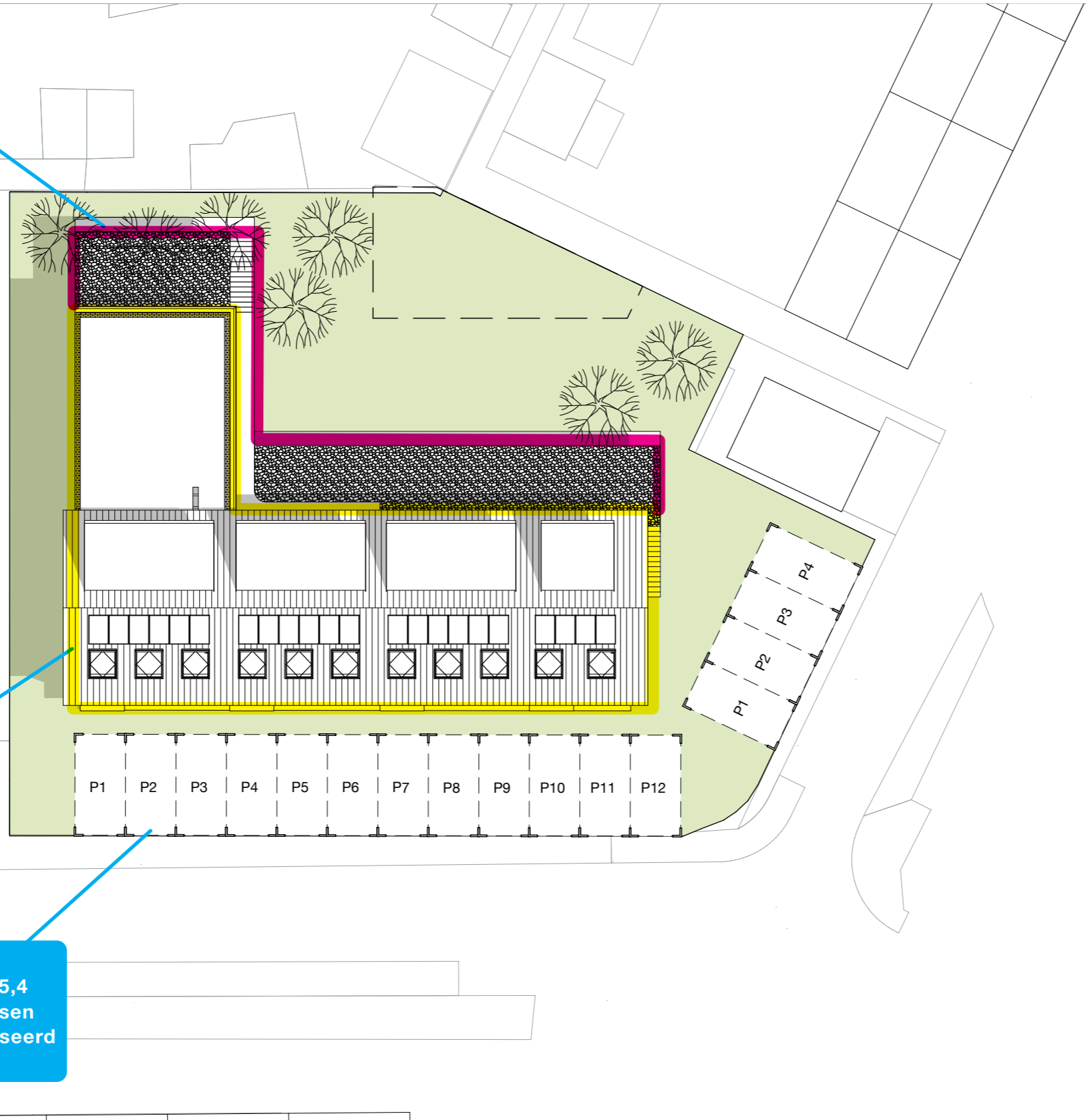
aan openbaar gebied	15/16
op privé terrein	0
<b>totaal</b>	<b>15/16</b>

# situatie

Magenta:  
uitbouw begane  
grond [past  
evt binnen  
vergunningvrij]

Geel:  
bestaande  
contour

Er moeten 15,4  
parkeerplaatsen  
worden gerealiseerd



## JagerJanssen architecten.

Project **woningen Alblaserdam**

Goudsbloemstraat 9-13  
2951 BG Alblaserdam

Architect **JagerJanssen architecten**  
Vijverhofstraat 48  
3032 SN Rotterdam

info@jagerjanssen.nl

## 11 appartementen

Werknummer: 2021498

Layoutnummer: 03.01

Layoutnaam: situatie

Formaat: A3

Schaal: 1:200

Datum: 23 02 2023

Wijz. A: 29 06 2023

Wijz. B:

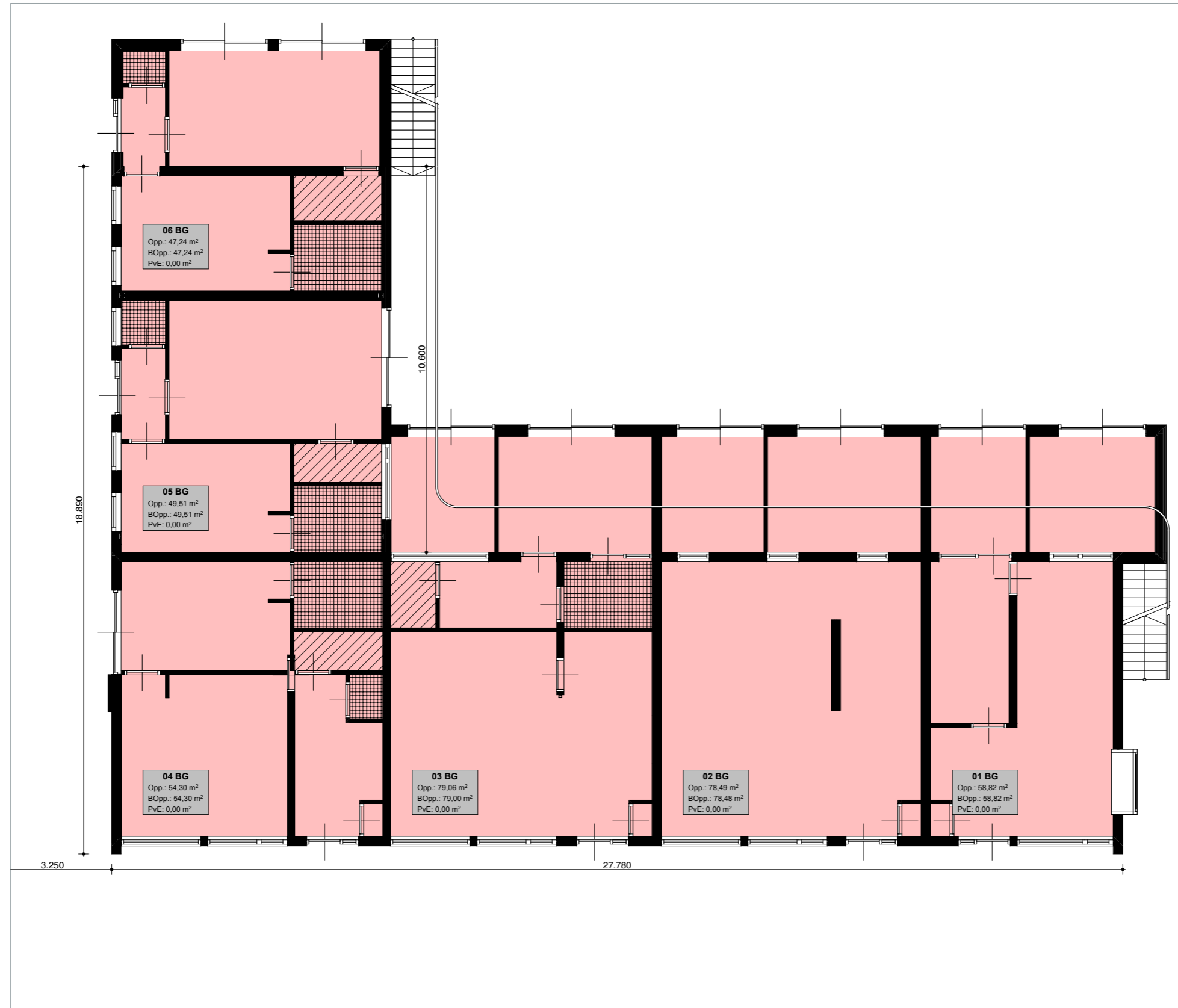
Wijz. C:

Status: Tussenschets

Opdrachtgever: **Spijkerman**  
Grongerweg 12 - Paterswolde

Constructieve elementen zijn indicatief, maten in het werk te controleren

# begane grond



## JagerJanssen architecten.

Project **woningen Alblaserdam**

Goudsbloemstraat 9-13  
2951 BG Alblaserdam

Architect **JagerJanssen architecten**  
Vijverhofstraat 48  
3032 SN Rotterdam

info@jagerjanssen.nl

## beoogd

Werknummer: 2021498

Layoutnummer: 03.6

Layoutnaam: zones BG

Formaat: A3

Schaal: 1:100

Datum: 23 02 2023

Wijz. A: 29 06 2023

Wijz. B:

Wijz. C:

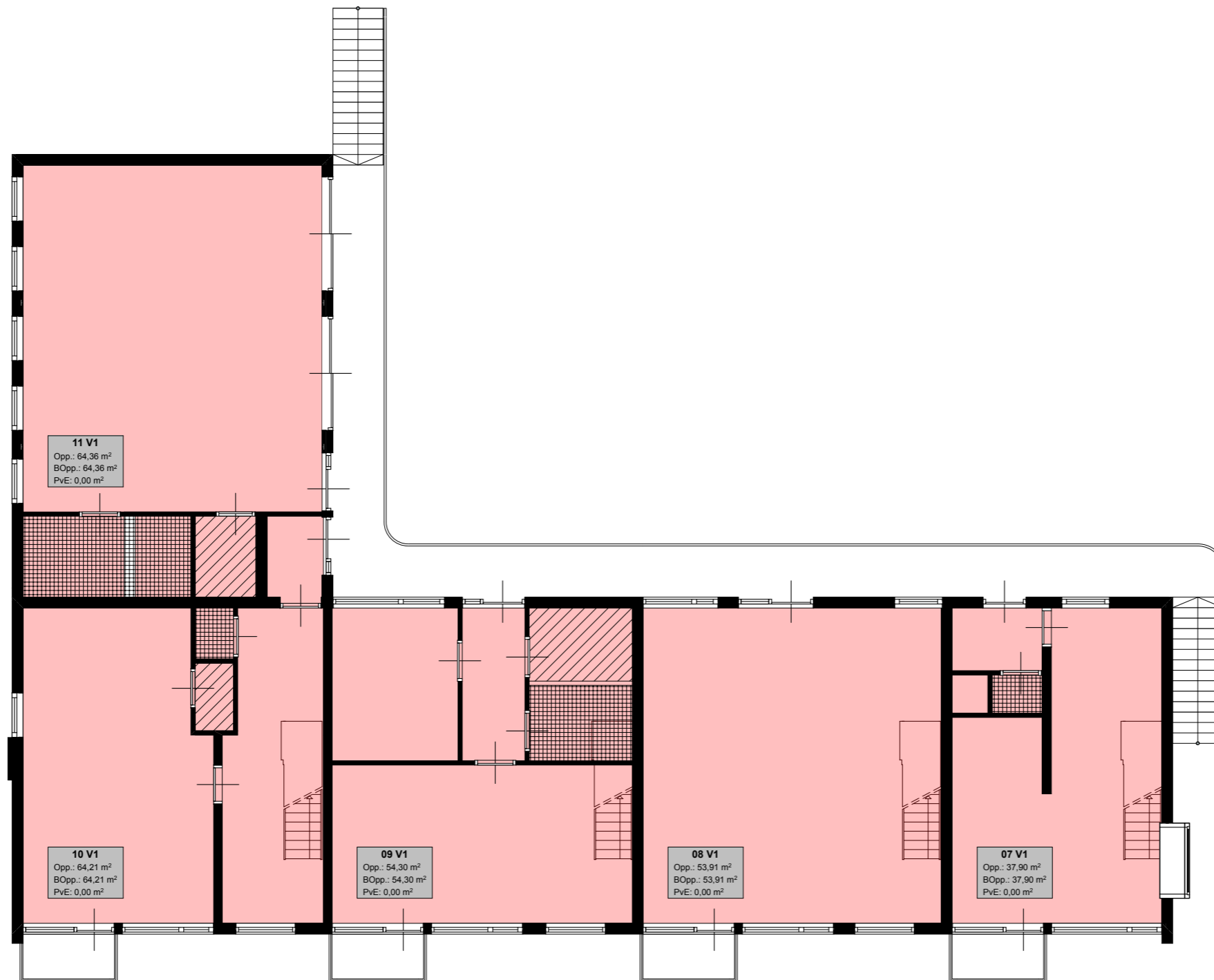
Status: Tussenschets

Opdrachtgever: **Spijkerman**  
Groningerweg 12 - Paterswolde

Constructieve elementen zijn indicatief, maten in het werk te controleren



# verdieping



## JagerJanssen architecten.

Project **woningen Alblaserdam**

Goudsbloemstraat 9-13  
2951 BG Alblaserdam

Architect **JagerJanssen architecten**  
Vijverhofstraat 48  
3032 SN Rotterdam

info@jagerjanssen.nl

## beoogd

Werknummer: 2021498

Layoutnummer: 03.7

Layoutnaam: zones V1

Formaat: A3

Schaal: 1:100

Datum: 23 02 2023

Wijz. A: 29 06 2023

Wijz. B:

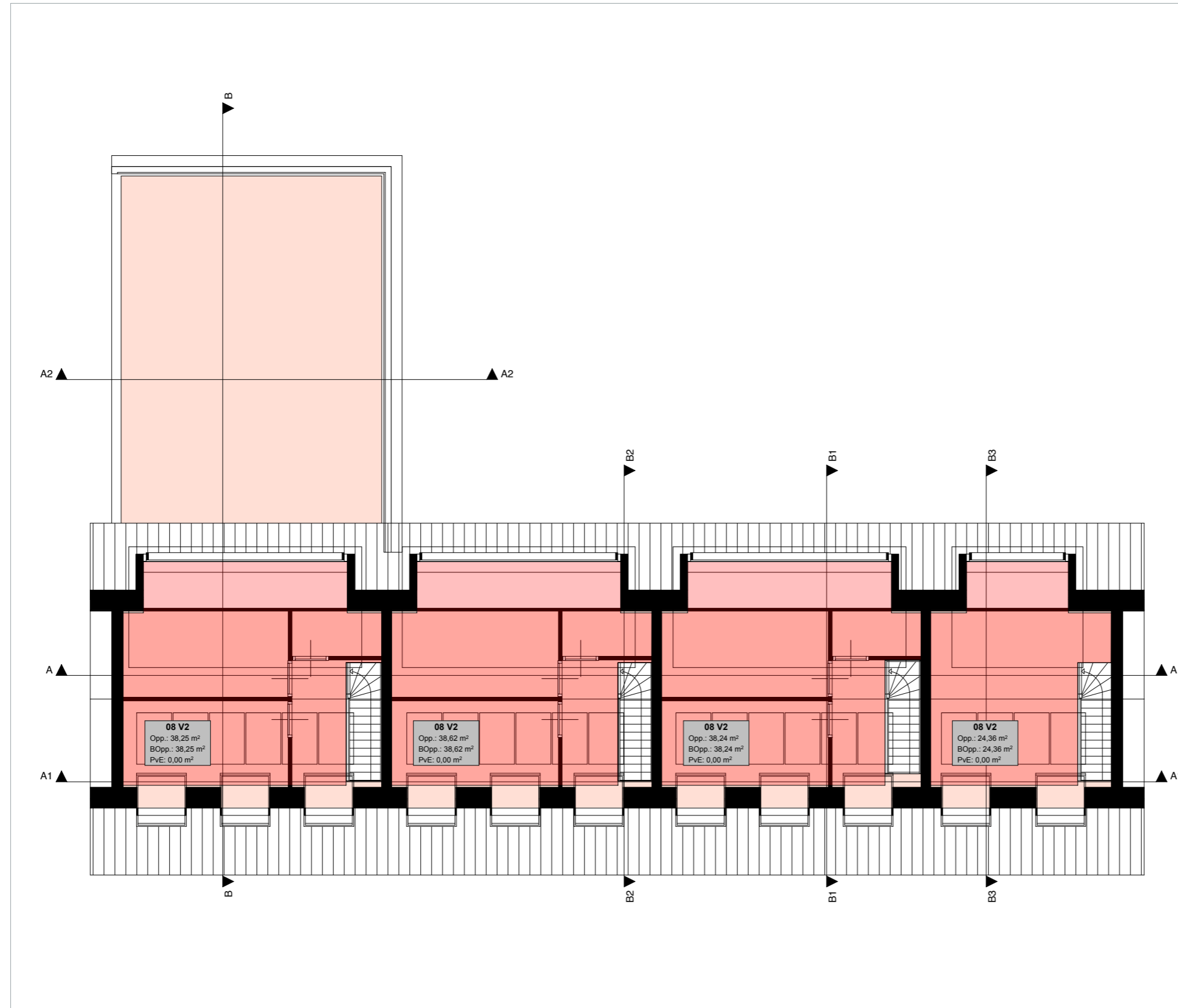
Wijz. C:

Status: Tussenschets

Opdrachtgever: **Spijkerman**  
Groningerweg 12 - Paterswolde

Constructieve elementen zijn indicatief, maten in het werk te controleren

# verdieping 2



## JagerJanssen architecten.

Project **woningen Alblaserdam**

Goudsbloemstraat 9-13  
2951 BG Alblaserdam

Architect **JagerJanssen architecten**  
Vijverhofstraat 48  
3032 SN Rotterdam

info@jagerjanssen.nl

## beogd

Werknummer: 2021498

Layoutnummer: 03.8

Layoutnaam: zones V2

Formaat: A3

Schaal: 1:100

Datum: 23 02 2023

Wijz. A: 29 06 2023

Wijz. B:

Wijz. C:

Status: Tussenschets

Opdrachtgever: **Spijkerman**  
Groningerweg 12 - Paterswolde

Constructurele elementen zijn indicatief, maten in het werk te controleren

# beeld Goudsbloemstraat

Parkeerplaatsen  
aan openbaar



# beeld tuinzijde

Uitbreiding waarover  
de ontsluiting van  
de bovenwoningen  
voert

Tuin kan  
collectief  
worden gebruikt

Ontsluiting  
van de  
bovenwoningen



# beeld

Delftse stoep  
zoals besproken in  
welstands overleg  
(dd 16.11.2021)



## beeld uitbouw en collectieve tuin





## Next steps

**Door het toevoegen van een zadeldak en een uitbreiding aan de achterzijde – waarover tevens de ontsluiting van de bovenwoningen loopt – ontstaat een vriendelijke transformatie.**

Het zadeldak zorgt ervoor dat het pand beter aansluit bij de bestaande woonbuurt.

De tuin achter het pand is riant van maat, ook na het realiseren van een uitbreidingsstrook. We kunnen ons goed voorstellen dat de bewoners daar [collectieve] tuinen hebben.

Het plan zorgt voor levendigheid op een plek die er momenteel verlaten en stil bij ligt.

### **Eigentijds en duurzaam**

Het doorgebruiken en transformeren van bestaande gebouwen zorgt er voor dat bestaande voorzieningen in de buurt gebruikt kunnen worden. Dat past in een eigentijdse en duurzame visie.

We gaan tijdens de verdere doorwerking onderzoeken welke aanvullende mogelijkheden er zijn om het plan te verduurzamen.

**JagerJanssen  
architecten.**