

Datum vergadering: 7 december 2023
Datum B&W: 28 november 2023

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Pieter-Jan de Potter

Onderwerp:

Vooroverleg Goudsbloemstraat 9: realiseren 11 appartementen

Voorgesteld besluit:

Inleiding

Op 6 juli 2023 is een conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van 11 appartementen in het voormalig politiebureau aan de Goudsbloemstraat 9 te Alblasserdam. 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.

Er zijn al eerder vooroverleggen ingediend voor de herontwikkeling van dit pand. Het vorige vooroverleg is ingediend op 16 september 2021, voor het realiseren van 7 woningen/appartementen in het voormalig politiebureau. De gemeenteraad is op 9 maart 2021 geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. De conceptaanvraag is op 22 februari 2022 schriftelijk beantwoord met de conclusie dat onder voorwaarden medewerking mogelijk is en dat gemeenteraad nog een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven.

Het voorliggende voorstel betreft een nieuw vooroverleg/conceptaanvraag voor de realisatie van 11 appartementen.

Procedure

Het bouwplan is in strijd met de enkelbestemming "Maatschappelijk-1", omdat binnen deze bestemmingsomschrijving het gebruik "wonen" niet is toegestaan. Het bouwplan is ook in strijd met de bouwregels, het bestemmingsplan geeft aan dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gerealiseerd. Voor het toegankelijk maken van de appartementen worden er twee trappen en een uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk middels de kruimelgevallenregeling op grond van lid 1 en lid 9, artikel 4 Bijlage II BOR.

Bij het afwijken van het bestemmingsplan middels de kruimelgevallenregeling is het college bevoegd. Wel heeft de gemeenteraad aangegeven dat bij een ontwikkeling van meer dan vijf woningen middels een uitgebreide procedure, een verklaring van geen bedenkingen afgegeven dient te worden. Gezien dat het hier geen uitgebreide procedure betreft, maar wel een ontwikkeling van meer dan vijf woningen, wordt de gemeenteraad over deze ontwikkeling geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

De aanvrager is voornemens om nog in 2023 een omgevingsvergunning aan te vragen, waardoor gebruikt gemaakt kan worden van de kruimelregeling.

Beoogd effect

Het realiseren van 11 appartementen in het voormalig politiebureau aan de Goudsbloemstraat 9 te Alblasserdam.

Argumenten

Vanuit wonen is positief geadviseerd. De extra appartementen bieden een kans voor jongeren en starters.

Vanuit Buitenruimte is positief geadviseerd op de variant van het plan met een passende parkeerbalans. Met betrekking tot het wegprofiel en de parkeerbalans zijn twee varianten ingediend, waarvan één variant met een passende parkeerbalans.

Vanuit de adviescommissie omgevingskwaliteit is positief geadviseerd op welstand en stedenbouw.

Kanttekeningen

Het plan betreft een vooroverleg. Vanuit Buitenruimte en de adviescommissie omgevingskwaliteit zijn verder uit te werken punten meegegeven. Deze punten zijn opgenomen in de concept beantwoording van de OZHZ op het vooroverleg welke is bijgevoegd aan dit voorstel.

Financiële informatie

Voor de behandeling van het vooroverleg worden leges in rekening gebracht conform Hoofdstuk 2 Vooroverleg/beoordeling conceptaanvraag.

Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag: Tot het beoordelen van een conceptaanvraag (vooroverleg) om een omgevingsvergunning: 50%, met een minimum van: € 423,00 en een maximum van: € 1.416,00, van de leges zoals deze bij een daadwerkelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project zouden worden vastgesteld.

Uitvoering

Het college is bevoegd om te beslissen op de vraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Als wordt beslist medewerking te verlenen kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend welke volgens de regulier procedure (8 weken) kan worden afgedaan.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt door middel van een brief op de hoogte gesteld. Het gaat hier om een vooroverleg; er is geen sprake van een formeel besluit. Hiertegen kan dan ook geen bezwaar worden ingediend.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Vooroverleg Goudsbloemstraat 9 - Voorstel

Bijlagen

1. Concept- WABO Beoordeling conceptaanvraag - Positief, d.d. 14 november 2023.docx
2. Parkeervarianten.pdf
3. Goudsbloemstraat 9 Concept JagerJanssen.pdf
4. Aanvraagdocument.pdf
5. Raadsinformatiebrief Goudsbloemstraat 9.docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 160, lid 1 onder a van de Gemeentewet

gelet op:
Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 en artikel 4, lid 11 BOR, bijlage II

B E S L U I T: