

VOORBLAD**P.J. Verheij****Gemeente
Alblasserdam**

DOSSIER NUMMER 1860056
Onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning Hof en Singel fase 4.
Aangemaakt 11-01-2017
Portefeuille Project Hof en Singel
Gepland voor college 17/01/2017
Vergadersectie voorstel Besprekstukken P.J. Verheij
Akkoordstuk of besprekstuk Akkoordstuk

DOCUMENTEN

Collegevoorstel 20170111CVhofensingelfase4.pdf
Bijlage Hof en Singel fase 4_vastgesteld - 23-12-2016.pdf
aanvraag/melding/verzoek/initia
tie
Bijlage 20170103 Bekendmakingontwerpfase4.pdf
aanvraag/melding/verzoek/initia
tie
Bijlage 20170111RIBontwerphofensingelfase4.pdf
aanvraag/melding/verzoek/initia
tie

BEHANDELADVIEZEN EN BESLUITEN

In vergadering College openbaar - dinsdag 17 januari 2017 12:09
Besluit Er is conform het voorstel besloten.

Zaaktype Collegeadvies Gemeente Alblasserdam Ruimtelijke en Maatschappelijke ontwikkeling
Zaak 1777315

PARAFEN

Naam	Type	Status	Opmerking
H. Schnitker	Voor akkoord	Akkoord	Nog wel een voorbehoud omtrent het openstaande bedrag van 15.000 euro.
P.J. Verheij	Voor akkoord	Uitstaand	
van der Graaf	Voor gelezen	Uitstaand	
S. Van Heeren	Voor akkoord	Uitstaand	

		AKKOORD
J.G.A. Paans	burgemeester	
P.J. Verheij	wethouder	
A.D. Zandvliet	wethouder	
A. Kralje	wethouder	
S. van Heeren	gemeentesecretaris	

Collegeadvies

11 januari 2017

Datum B&W: 17 januari 2017	Agendapunt:
Portefeuillehouder: Peter Verheij	Primaathouder: Martin Oosters
Akkoord stuk	Collegeprogramma: Ja
Stuk: Openbaar	Bestuurlijke planner: Ja
Besluit : Openbaar	

Afgestemd met:	N.v.t.	Ja
Financieel	x	
Juridisch	x	
Communicatie	x	
Overige afdelingen		x

	Akkoord
Afdelingshoofd	
Concerncontroller	

	Akkoord	Bespreken m.b.t. de volgende punten
Burgemeester		
Wethouder Kraijo		
Wethouder Verheij		
Wethouder Zandvliet		
Secretaris		

Onderwerp:

Ontwerp omgevingsvergunning Hof en Singel fase 4.

Voorstel:

- 1 In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing;
- 2 In te stemmen dat de OZHZ de (ontwerp)vergunning vaststelt;
- 3 De ontwerp omgevingsvergunning 'Hof en Singel fase 4' ter inzage te laten gaan.

Collegebesluit:

Samenvatting:

Er blijkt geen vraag te zijn naar de woningen van het oorspronkelijk overeengekomen plan Hof en Singel deelfase 4. Projectontwikkelaar Herkon heeft daarom marktonderzoek laten doen en een nieuw plan gemaakt. Begin juli 2016 zijn zowel de raad als de direct omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken.

In het maximale geval (bij uitsluitend kleinere appartementen) zullen er 26 appartementen worden gerealiseerd.

De bouw van de 26 woningen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Er is een maximum van 21 opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente Alblasterdam heeft aangegeven medewerking te willen verlenen door het voeren van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure conform de Wabo. Hierdoor kan de laatste fase van het plan Hof en Singel worden gerealiseerd.

1. Wat is de aanleiding?

Op 14 oktober 2010 zijn gemeente en Herkon B.V. een koop- en realiseringsovereenkomst aangegaan over de realisatie van het plan Hof en Singel. De overeenkomst is 26 maart 2012 gewijzigd in een aanvullende overeenkomst. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het plan, de realisatie van het woningbouwproject en de woonomgeving (beide op kosten en voor risico van de ontwikkelaar), de overige kosten en de grondopbrengst voor de gemeente.

Het plan Hof en Singel wordt in 4 deelfasen gerealiseerd. Deelfase 1 en 2 zijn gereed en de woningen zijn bewoond. Deelfase 3 is in aanbouw en wordt spoedig opgeleverd.

In de afsluitende deelfase 4 zijn oorspronkelijk 21 appartementen bedacht. In 2011 zijn deze in verkoop gebracht. Dit oorspronkelijke plan kende 2 woningtypen: compacte appartementen, gelijkvloers met een tuin aan de straatgevel en een steiger aan het water aan de parkzijde en daarboven appartementen in 3 woonlagen. De appartementen op de verdiepingen hadden een balkon/terras aan de straatzijde en werden ontsloten via een galerij aan de parkzijde. Er bleek vanaf 2011 echter nagenoeg geen vraag naar deze appartementen te zijn en na verloop van tijd is de actieve promotie hiervan gestaakt.

Na verkoop en aanvang van de realisatie van deelfase 3 is in februari 2016 opnieuw marktonderzoek verricht naar een mogelijk programma in deelfase 4. Op basis hiervan is door de ontwikkelaar een nieuw plan opgesteld. Dit plan omvat in basis meer en kleinere appartementen. Om maximaal te kunnen voldoen aan de marktvraag zijn er diverse woningtypen bedacht in verschillende afmetingen, die onderling zouden kunnen worden gekoppeld tot een groter appartement. In het maximale geval (bij uitsluitend kleinere appartementen) zullen er 26 appartementen worden gerealiseerd.

Het nieuwe plan betreft een 4-laags gebouw met (in het in mei 2016 gepresenteerde plan nog) een plat dak waarin de kleuren en materialen zoals gebruikt in de voorgaande deelfasen worden toegepast. De woonkamer van de appartementen is gelegen aan de Anjerstraat en elk appartement beschikt over een balkon, tuin of terras aan deze zijde. De entrees en slaapkamers zijn aan de gevel aan de parkzijde bedacht en de ontsluiting gaat via galerijen aan de parkzijde.

De bouw van de 26 woningen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Er is een maximum van 21 opgenomen in het bestemmingsplan.

Op 23 december 2016 heeft Herkon een aanvraag met bijbehorende goede ruimtelijke onderbouwing ingediend bij de OZHZ. Op dit moment worden de bouwkundige onderdelen aangevuld.

Welstand heeft op 10 januari 2017 positief geadviseerd op de plannen.

De gemeente Alblasterdam heeft aangegeven medewerking te willen verlenen door het voeren van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure conform de Wabo. Hierdoor kan de laatste fase van het plan Hof en Singel worden gerealiseerd.

2. Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect en de relatie met de samenlevingsagenda

Afwijken van het bestemmingsplan door middel van het vaststellen van een omgevingsvergunning om de bouw van 26 in plaats van 21 woningen mogelijk te maken. De huidige bestemming 'Wonen' blijft aanwezig. Hiermee is een balans gevonden tussen de marktvraag (onderzoek februari 2016) en de beoogde kwaliteit.

Samenlevingsagenda: *"De uitvoering van de afgesproken bouwprogrammering heeft onze prioriteit. Hierbij voeren wij regie op de beeldkwaliteit en laten we het initiatief voor de uitvoering aan de marktpartijen over."*

We gaan een woningbouwproject met ca. 70 woningen gefaseerd realiseren op de locatie van de voormalige LTS en het zwembad. We maken het project Hof en Singel af met Herkon bv. Ten aanzien van de programmering en inrichting van het plan zijn we flexibel om aansluiting te vinden bij de vraag in de woningmarkt. Met de Herkon bv zijn overeenkomsten gesloten over de realisatie van de woningbouw en de aanleg van de openbare ruimte."

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Voor realisatie van Hof en Singel deelfase 4 is het volgen van een uitgebreide afwijkingsprocedure noodzakelijk. Er komen namelijk meer woningen dan het huidige bestemmingsplan toelaat (maximaal 5 woningen meer). Onderdeel van de uitgebreide afwijkingsprocedure is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) welke door de gemeenteraad moet worden afgegeven. Er kan voor dit plan gebruik worden gemaakt van de algemene VVGB aangezien er 5 woningen bijkomen.

De benodigde goede ruimtelijke onderbouwing is getoetst en ambtelijk akkoord bevonden. Met de onderbouwing kan worden ingestemd. In hoofdlijnen; Het is stedenbouwkundig akkoord, de parkeerbalans en de geluidsbelasting voldoen aan de normen, zie bijlage 1 voor de goede ruimtelijke onderbouwing.

Een beperkt aantal vooroverlegpartners zoals de Veiligheidsregio, het Waterschap en Provincie Zuid-Holland wordt in de gelegenheid gesteld van de plannen kennis te nemen en zo nodig te reageren.

Tijdens de te inzage legging kan een ieder een zienswijze indienen. Na de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsvergunning, worden eventuele zienswijzen beantwoord in een zienswijze nota, de zienswijze nota zal aan u worden voorgelegd bij de vaststelling.

Na verlening van de vergunning zal deze vergunning schriftelijk worden verzonden aan de indieners van een zienswijze.

4. Wat mag het kosten?

Overeenkomst en grondexploitatie

Door de gekozen werkwijze wordt de kans op realisatie van het plan aanzienlijk vergroot. De opbrengst waarmee gerekend is in de grondexploitatie blijft ongewijzigd.

De ambtelijke kosten voor de procedure vallen binnen de reguliere begroting van afdeling RMO. Herkon betaalt leges voor vergunningverlening. De projectkosten worden gedekt uit de grondopbrengst.

5. Communicatie en inspraak

Het nieuwe plan is door Herkon op 12 mei jl. gepresenteerd aan bewoners Hof en Singel en omwonenden. Medewerkers van de gemeente waren hierbij aanwezig. Meerdere bewoners en omwonenden hebben hun visie kenbaar gemaakt op door ons beschikbaar gestelde reactieformulieren. Herkon heeft toegezegd met dit commentaar zoveel mogelijk rekening te willen houden in de verdere uitwerking van het gebouw.

In hoofdlijnen zijn de volgende opmerkingen geïnventariseerd:

- het gebouw oogt, ondanks dat de massa redelijk vergelijkbaar is, massaler dan het vorige ontwerp;

- bij voorkeur schuine kappen toepassen in plaats van een plat dak;
- rekening houden met privacy door de inkijk van en naar de gerealiseerde woningen aan de Hooftmanlaan te beperken door toevoeging van groen;
- zo veel mogelijk materiaalgebruik afstemmen op de rest van het plan;
- rekening houden met parkeerdruk die nu al ervaren wordt, onder andere omdat tegenover het plan een moskee is gevestigd

Bovenstaande opmerkingen zijn in het onderliggende plan verwerkt.

Begin juli 2016 zijn zowel de raad als de direct omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken.

Naar verwachting ligt het ontwerp omgevingsvergunning Hof en Singel fase 4 in het eerste kwartaal van 2017 voor 6 weken ter inzage. Het plan zal op de gebruikelijk wijze gepubliceerd worden in het Klaroen, in de Staatscourant, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder heeft de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het bevoegd gezag, het college van B&W.

Direct omwonenden worden (extra) per brief door Herkon geïnformeerd dat de stukken ter inzage liggen.

Na de termijn van ter inzage wordt het plan met bijbehorende stukken (de eventuele zienswijze rapportage) ter vaststelling aan uw college voorgelegd.

6. Bedrijfsvoeringsaspecten

Personeel en organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Peter Verheij
Ambtelijke opdrachtgever:	Herman Schnitker, afdelingshoofd BR (per 1 augustus 2016)
Ambtelijk projectleider:	Gerrit Jan Voerman
Ambtelijk opdrachtnemer:	Martin Oosters

7. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

Bijlage 1.	Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 2.	Raadsinformatiebrief
Bijlage 3.	Publicatie

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-17-1658114

Aanvraag

Op 23 december 2016 hebben wij, burgemeester en wethouders van de gemeente Alblasterdam, een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Herkon B.V., Kade 34 te Hardinxveld-Giessendam, met de volgende omschrijving: "het realiseren van 26 appartementen". Deze aanvraag gaat over de locatie Hooftmanlaan en de Esdoornlaan, Alblasterdam. Kadastraal bekend gemeente Alblasterdam, sectie C nr. 3810.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 1769036 / Z-16-314708

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

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

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

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

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijking te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben de beschikking gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke vergunde activiteit een bijlage gemaakt. In de bijlagen B en C zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en de activiteitgebonden verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 10 februari 2017 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen binnen een periode van 6 weken. Op verzoek van de aanvrager/gemachtigde hebben wij per brief d.d. 27 maart 2017 de termijn van aanvullen opgeschort tot uiterlijk 5 mei 2017.

Op 4 april 2017 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken, die op grond van de Mor weliswaar zijn vereist, maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlage B.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de daarbij behorende gegevens zijn vanaf 27 april 2017 gedurende 6 weken tot en met 7 juni 2017 voor een ieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis van de gemeente Alblasserdam, Cortgene 2 te Alblasserdam.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Alblasserdam. Schriftelijke zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning kunnen naar voren worden gebracht bij het college van burgemeester en wethouders van Alblasserdam, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam.

De belanghebbende die over het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren heeft gebracht – of de belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht - kan tegen het definitieve besluit beroep instellen bij de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht (Postbus 50959, 3007 BX Rotterdam)

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift. Het bezwaar- of beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking is bekendgemaakt aan de aanvrager.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbesluit of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Digitaal beroep instellen bij de rechtbank is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>. Daarvoor heeft de indiener wel een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het instellen van beroep is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt het in werking treden van de beschikking niet tegen.

Heeft een belanghebbende er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan de belanghebbende die een beroepschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. De beschikking treedt dan niet in werking voordat de Voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan. Voor de behandeling van het verzoek wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Digitaal de Voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>. Daarvoor heeft de indiener wel een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlagen hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,
manager a.i. Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

drs. J.J. Cats

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: xx xx xxxx

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1769036 / Z-16-314708

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier, d.d. 23 december 2016;
- Ruimtelijke Onderbouwing Hof en Singel fase 4 identificatiecode NL.IMRO.0482.abhofensingel096-0001 van Rho – adviseurs voor Leefruimte blz. 1 t/m 249 d.d. 19-01-2017 ingediend d.d. 20-01-2017;
- Document Reactie op brief OZHZ kenmerk D-17-1648119 d.d. 10-02-2017 ingediend;
- Raming bouwkosten fase 4 Hof en Singel ingediend d.d. 28-02-2017;
- Aanvraagtekening Plattegronden deel 1-3 Tek. No. DO-01 wijz. C d.d. 04-04-2017 ingediend d.d. 04-04-2017 van Van der Padt & Partners;
- Aanvraagtekening Plattegronden deel 2-3 Tek. No. DO-02 wijz. C d.d. 04-04-2017 ingediend d.d. 04-04-2017 van Van der Padt & Partners;
- Aanvraagtekening Plattegronden deel 3-3 Tek. No. DO-03 wijz. C d.d. 04-04-2017 ingediend d.d. 04-04-2017 van Van der Padt & Partners;
- Aanvraagtekening Aanzichten Tek. No. DO-04 wijz. A d.d. 24-02-2017 ingediend d.d. 28-02-2017 van Van der Padt & Partners;
- Aanvraagtekening Doorsneden Tek. No. DO-05 wijz. A d.d. 24-02-2017 ingediend d.d. 28-02-2017 van Van der Padt & Partners;
- Principe Details Tek. No. DO-06 1 t/m 10 wijz. A d.d. 24-02-2017 ingediend d.d. 28-02-2017 van Van der Padt & Partners;
- Kleuren en Materiaalstaat appartementen d.d. 23-12-2016 ingediend d.d. 23-12-2016 van Van der Padt en Partners;
- Reactie op brief OZHZ d.d. 28-02-2017 ingediend d.d. 28-02-2017 van Van der Padt en Partners;
- Raming fase 4 blz. 1 t/m 7 d.d. 17-02-2017 ingediend d.d. 28-02-2017 van Bouwonderneming Stout;
- Resultaten geotechnisch onderzoek en Funderingsadvies van Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau datum rapport: 27 juni 2012, ingediend d.d. 2 maart 2017;
- Gewichtsberekening blz. 1 t/m 15 met computerbijlagen van Bouwadviesbureau Van der Ven B.V. datum rapport 1 maart 2017, ingediend d.d. 2 maart 2017;
- Constructieoverzichtstekening Blad nr. 01 d.d. 23 december 2016 inzake Plattegrond Palenplan/ van Bouwadviesbureau Van der Ven B.V., ingediend d.d. 2 maart 2017;
- Constructieoverzichtstekening Blad nr. 02 d.d. 23 december 2016 inzake Plattegrond Begane Grond van Bouwadviesbureau Van der Ven B.V., ingediend d.d. 2 maart 2017;
- Constructieoverzichtstekening Blad nr. 03 d.d. 23 december 2016 inzake Plattegrond 1^e Verdieping van Bouwadviesbureau Van der Ven B.V., ingediend d.d. 2 maart 2017;
- Constructieoverzichtstekening Blad nr. 04 d.d. 23 december 2016 inzake Plattegrond 2^e Verdieping van Bouwadviesbureau Van der Ven B.V., ingediend d.d. 2 maart 2017;
- Constructieoverzichtstekening Blad nr. 05 d.d. 23 december 2016 inzake Plattegrond 3^e Verdieping van Bouwadviesbureau Van der Ven B.V., ingediend d.d. 2 maart 2017;
- Constructieoverzichtstekening Blad nr. 06 d.d. 23 december 2016 inzake Plattegrond Dak van Bouwadviesbureau Van der Ven B.V., ingediend d.d. 2 maart 2017.
- Notitie beperking van Galm van Buro Bouwfysica d.d. 17-02-2017 ingediend d.d. 28-02-2017;
- Memo eisen schil uitvoering gelijkwaardigheid van Reuser Technisch Adviesbureau d.d. 23-02-2017 ingediend d.d. 28-02-2017;

- Overzicht Rc, U en EPC-waarden wijz. 29-03-2017 van Van der Padt & Partners Architecten ingediend d.d. 4-04-2017;
- GPR berekening appartementen gebouw Hof en Singel blz. 1 t/m 19 ingediend d.d. 4-04-2017;
- EP berekening 15 appartementen blok A Hof en Singel blz. 1 t/m 8 van Reuser Technisch Adviesbureau wijziging d.d. 29-03-2017 ingediend d.d. 04-04-2017;
- EP berekening 11 appartementen blok B Hof en Singel blz. 1 t/m 9 van Reuser Technisch Adviesbureau wijziging d.d. 29-03-2017 ingediend d.d. 04-04-2017;
- MP berekening appartementen gebouw Hof en Singel blz. 1 t/m 4 ingediend d.d. 4-04-2017.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1769036 / Z-16-314708

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Het plan Hof en Singel wordt in 4 deelfasen gerealiseerd. Deelfase 1, 2 en 3 zijn gereed en de woningen zijn bewoond. In de afsluitende deelfase 4 waren oorspronkelijk 21 appartementen gedacht. Door de stagnerende vraag vanaf 2011 naar deze appartementen, is op basis van een marktonderzoek in 2016 een nieuw plan opgesteld voor fase 4. Dit plan is de huidige aanvraag en omvat een 4-laags gebouw met meer en kleinere appartementen (in totaal 26 stuks).

Overwegingen

BOUWBESLUIT

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

BESTEMMINGSPPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam". De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De bouw van 26 woningen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Er is een maximum opgenomen van 21 woningen in het bestemmingsplan.

De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen. Voor wat betreft de overwegingen inzake het planologisch afwijken verwijzen wij u naar het gestelde in de Bijlage C.

BOUWVERORDENING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de vigerende Bouwverordening. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 10 januari 2017 voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit (bouwen) te weigeren.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van artikel 2.7 van de Mor, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:

a. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:

1. Palenplan (1:100), waarop aangegeven:
 - a. rapportnummer geotechnisch rapport;
 - b. plaatsen van de sondeerpunten;
 - c. gemaatvoerde paallocaties en noordpijl;
 - d. de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - e. paalpuntniveaus en het bouwpeil in m t.o.v. NAP;
 - f. paaltype en afmetingen van funderingspalen;
 - g. paalkopdetail met aansluiting op de fundering (afhakhoogte) (extra detail bij trekpalen);
 - h. paalrenvooi (aantallen, afm. etc.);
2. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen.
3. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies.
4. Detailberekeningen en -tekeningen van staal en -houtconstructies.
5. Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen/stekken van beton-, staal- en houtconstructies.
6. Detailberekeningen en -tekeningen van balkons, bordessen, galerijen, vloerafscheidingen, lateien, geveldraggers en andere bouwkundige constructies.
7. Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.
8. Berekeningen en tekeningen van de dak- en gevelbeplating.
9. Berekeningen en tekeningen van de noodoverlaten van het dak.

b. Stukken ten aanzien van de veiligheid rond de bouwplaats:

1. Het bouwveiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 6 van de Mor.

In afwijking van het bovenstaande dienen de hieronder opgesomde stukken uiterlijk binnen een termijn van één week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering worden overgelegd:

c. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:

1. heirapport met kalenderstaten;
2. revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
3. tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden.

2. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen, en voor zover van toepassing:
- b. het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit;
- c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

3. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.

Wij vragen ook om ons de volgende werkzaamheden vier dagen voor aanvang op gelijke wijze te melden:

- a. het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- b. het storten van beton;

Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend, vragen wij ook om ons de volgende onderdelen van het (ver)bouwwerk op gelijke wijze te melden:

- ophanging van balkonconstructies;
- ophanging van luifelconstructies;
- staalconstructies;
- noodoverlaten;
- alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog zullen worden onttrokken.

Onder tijdig wordt verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 werkdagen vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

4. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.

Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.

5. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Hieraan kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.
6. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 1, paragraaf 1.6 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.
In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder door bouwen met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw bouwplan te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

2. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.
3. Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).
4. Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de Bodembeheernota Regio Zuid-Holland Zuid.
5. Voor aansluiting op het hoofdriool dient u contact op te nemen met de Gemeente Alblasterdam, Afdeling Buitenruimte, de heer W.J. Leenhouts, telefoon (078) 770 6133.
6. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de Afdeling Buitenruimte van de Gemeente Alblasterdam, de heer M. Sels telefoon (078) 770 60 23.
7. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld.
8. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
9. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht A en B.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: 1769036 / Z-16-314708

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichting en mededelingen vermeld voor de activiteit:

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

Overwegingen

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het bij indiening ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam". De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de daarbij gegeven voorschriften van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is het bestemmings- en bouwvlak en het aantal beneden-bovenwoningen (21) exact vastgelegd. Het bouwplan past binnen het bouwvlak. De afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op vijf extra appartementen en deels op de goot- en bouwhoogte.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In de ruimtelijke onderbouwing Hof en Singel fase 4 identificatiecode NL.IMRO.0482.abhofensingel096-0001 van Rho – adviseurs voor Leefruimte d.d.19-01-2017 blijkt dat de ontwikkeling mogelijk en gewenst is. Voor de gehele ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij naar bijlage.

Gelet op de stagnerende vraag naar de appartementen in het oorspronkelijke plan is het plan naar aanleiding van een marktonderzoek in 2016 aangepast. Het plan bevat nu met 26 appartementen meer en kleinere appartementen en sluit met dit woningtype beter aan bij de marktvraag.

Het plan is tijdens een inloopbijeenkomst d.d. 12 mei 2016 besproken met omwonenden, hetgeen geleid heeft tot een aantal aanpassingen in het plan. Zo is het dak (gedeeltelijk) voorzien van schuine kappen, zijn materialen en kleuren uit voorgaande fases toegepast. Langs het water aan parkzijde wordt een wandelpad met steiger aangelegd.

Het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen, die tevens langs Anjerstraat en Esdoornlaan worden aangelegd. De herziening van het plan vereist een toename van 7,75 extra parkeerplaatsen (totaal 41 parkeerplaatsen voor 26 appartementen). Er worden in totaal 46 parkeerplaatsen voor fase 4 gerealiseerd.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan stedenbouwkundig akkoord is en ook aan overige (milieu-) eisen wordt voldaan. Ter plaatse van het plan wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

Verklaring van geen bedenkingen

Onderdeel van de uitgebreide afwijkingsprocedure is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad. Er kan voor dit plan gebruik worden gemaakt van de algemene VVGB, aangezien de toename van het aantal woningen in dit plan tot 5 woningen beperkt blijft.

Conclusie

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan het gewijzigde plan Hof en Singel, fase 4, conform de aangevraagde omgevingsvergunning.

Verplichting

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.