

Woonkracht 10
t.a.v. de heer W. van den Herik
Postbus 246
3330 AE ZWIJNDRECHT

Uw brief van

Uw kenmerk

Reactie op 2014017574

Onderwerp beoordeling conceptaanvraag
Parallelweg ong. Alblasserdam

Verzenddatum 31 oktober 2014

Dossier D-00994185

Zaaknummer 1236751/00133353

Ons kenmerk 2014031331/JLE

Behandeld door de heer W.J. Jansen

(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)

Afdeling Vergunningen en Meldingen

Geachte heer Van der Herik,

U heeft een aanvraag omgevingsvergunning als concept bij ons ingediend. Wij hebben uw conceptaanvraag op 13 juni 2014 ontvangen. Uw conceptaanvraag gaat over Parallelweg ongenummerd te Alblasserdam. Wij hebben deze geregistreerd onder nummer 1236751, met omschrijving "verzoek om vooroverleg tbv bouw 28 woningen".

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.

- Uw bouwplan hebben wij niet voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie.
- Uw plan of project beoordeelden wij op hoofdlijnen aan de ruimtelijke regels, zoals het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Kom 2010 is van toepassing. Uw plan of project voldoet niet aan dit bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming "Maatschappelijk".
- Uw bouwplan hebben wij voor advies voorgelegd aan de afdeling RMO, hieronder hebben wij de beoordelingsresultaten vermeld:

Verkeer (parkeren, veiligheid en inrichting):

- **Parkeren:** Eerder is aangegeven dat de gemeente de norm tot 1,6 parkeerplek per woning zouden middelen. Deze norm wordt gehaald in het nieuwe plan. Wel verzoeken wij u de term voorlopige parkeerplaatsen te verwijderen, daar dit verwarring kan stichten en verzoeken we u te onderzoeken of de twee extra parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Parallelweg technisch haalbaar zijn in relatie tot de naastgelegen plataan.
- Het trottoir aan de Resedastraat dient door te lopen in de huidige breedte, de strook tussen parkeerhavens en straat van 70 cm is niet voldoende voor een goede doorgang voor voetgangers.

- Bij de voorgestelde haakse parkeervakken aan de noordzijde van de Parallelweg is zowel tussen de rijbaan en de parkeervakken een trottoir als ook tussen de parkeervakken en het woonblok. In de rest van de Parallelweg wordt alleen een trottoir toegepast langs de woningen.
Geadviseerd wordt om het trottoir tussen de rijweg en de parkeervakken te laten vervallen en daarmee uniformiteit creëren met de rest van de Parallelweg.
- Het pad langs de waterkant grenst direct aan het water en kent de nodige risico's.
De gemeente wil meer informatie over de vormgeving van het pad in relatie tot de waterkant.
- Bij het ene woonblok ligt de achterzijde van de woningen aan het pad langs het water. Aan deze zijde zijn ook de (fietsen)bergingen gelegen. Dit leidt ertoe dat op dit pad gefietst gaat worden. Daarbij is een breedte van 1,80 meter voor zowel fietsers als voetgangers onder de maat. (N.B. Ook voor kabels en leidingen en wellicht uit veiligheidsoverwegingen met betrekking tot water is dit te klein.)
- Eerder is toegezegd (zie ook de brief van oktober 2013) dat dezelfde ontwerp oplossing voor de nieuwe parkeervakken zou worden gehanteerd als bestaand (parkeerkoffers van 3 vakken gescheiden door groen). Wij zien dit slechts gedeeltelijk terug en wensen dat dit verder wordt doorgevoerd.
- Er worden nu parkeervakken voorgesteld in het plandeel van Dok 11. Aangegeven is, dat dit akkoord is. Wel wordt benadrukt dat deze meegenomen moeten worden bij de berekeningen van de parkeerbehoefte van de uitbreiding van Dok 11. Een document opgesteld door een onderzoeksbureau over deze uitbreiding sprak wat gemakkelijk over het parkeren, dat baart ons enige zorgen, graag uw aandacht daarvoor.

Riolering en kabels en leidingen:

- De door de gemeente aangegeven reguliere maten van 2,75 meter grond (trottoir) om hoofdleidingen en huisaansluitingen te realiseren worden in uw plan om redenen van schaarse ruimte niet voorzien. Wij adviseren u snel een aanmelding van het plan te doen op huisaansluitingen.nl zodat dit punt met de leidingeigenaren inhoudelijk op haalbaarheid getoetst kan worden. De eisen die wij stellen aan de ligging van het riool is 90 cm (mits schoonwater direct op de singel wordt geloosd, anders meer) vrije ruimte en ligging in openbare grond.
- Verzoek om voor de plaatsing van straatverlichting aan te sluiten op de bestaande systeem/lijnopstelling.
- We verwijzen naar de brief van 15 oktober 2013 voor een aantal technische specificaties met betrekking tot de in Alblasterdam gehanteerde riool- en k&s systematiek.

Stedenbouwkunde:

- Zie opmerkingen over grootte van parkeerkoffers bij kopje 'parkeren' aangaande de grootte van de nieuwe parkeerkoffers (drie vakken gescheiden door groen).
- Verdunning: het plan is met vijf woningen verdund waardoor het noordelijk deel van planopzet is gewijzigd. Dit leidt op de Parallelweg tot een ruimer en afwisselender beeld terwijl de eenheid van de straat in tact blijft. Vanaf de singelzijde gezien levert deze gedeeltelijke wijziging een rommelig beeld op. Het singelprofiel heeft in haar bestaande vorm al te kampen met een discontinuïteit vanwege de overgang van een natuurlijke oever (Dok 11) naar een kade (fase I en II).
Nu vindt er een verdere vergroting van de discontinuïteit plaats doordat de kade van fase I en II verschillend worden behandeld zowel qua aanpalende bebouwing als inrichting van de openbare ruimte.

Aangezien de singel een markant element in de wijk betreft, vinden we het belangrijk dat er ingezet wordt op vergroting van de continuïteit. Het noordelijk plandeel geeft helaas vanwege de plaatsing van bergingen anonimiteit aan de singel wat niet verholpen wordt door groenstroken alleen. We vragen u te onderzoeken of de bergingen kunnen worden vervangen door annexen (inclusief bergingen) voor bijvoorbeeld bewoning door grote kinderen of (groot)ouders. Of wanneer dit niet haalbaar is vragen wij om a) de gevels te personifiëren zodat de anonimiteit van het achterpad wordt verkleind en b) de overgang water/kade/woningen in het zuidelijk plandeel te verzachten zodat beide plandelen meer in evenwicht komen.

- Het zuidelijk plandeel is nog steeds erg krap bemeten. De tuinen zijn slechts enkele meters diep. Dit roept vragen op over de toekomstbestendigheid. U heeft zelf aangegeven dit ook als een probleem te ervaren.

Groen:

- Het trottoir aan de Resedastraat loopt onlogisch, een deel is een te smalle loopstrook. Het brede gedeelte doortrekken.
- In de eerdere brief werd aandacht gevraagd voor het spelen. Dat vervalt nu in dit plan, hierop zijn wij niet akkoord, speelgelegenheid graag terugbrengen. Mogelijk door het verplaatsen van de brug in zuidelijke richting.
- De twee extra parkeerplaatsen aan de overzijde van de Parallelweg zijn vanuit groenontwerp akkoord mits de plataan geen schade ondervindt. Dit graag aantonen bij de bouwaanvraag.
- Bij het noordelijk plandeel, dienen de parkeerplaatsen direct aan de weg te worden gerealiseerd zodat een eenduidig beeld ontstaat.
- Bij de bouwaanvraag dienen locaties voor ondergrondse afvalcontainers aangegeven te worden welke door u worden geplaatst. De plek aan de overzijde van de Parallelweg tegenover de twee nieuwe parkeerplekken wordt als onderzoekslocatie meegegeven.
- De bomen staan nu nog op niet strategische plekken. Strategische plekken zijn bijvoorbeeld aan het begin en einde van bouwblokken. Er staat ook nog één boom in een loopstrook.
- Het landhoofd van de voormalige brug dient mee te worden genomen in het ontwerp.
- Het verschil in profiel aan de singelzijde is te groot, verzoeken om dat nader tot elkaar te brengen.

Grondzaken:

- Er zal een anterieure overeenkomst opgesteld worden voor aanvullende aankoop. Hierin zullen ook aan de orde komen: de technische staat van de keerwand, een definitief inrichtingsplan ter onzer goedkeuring, de werkgrens, het herstraten van de Parallelweg in verband met bouw- en rioolwerkzaamheden en de materialisering van de nieuwe brug.

Ons advies

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

Wij kunnen u meedelen dat wij ons positief uitspreken over het ingediende bouwplan onder de vorenstaande voorwaarden zoals door ons puntsgewijs in deze brief naar voren is gebracht. Deze punten zullen worden meegenomen bij de beoordeling van het door u in te dienen bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning. Tevens vragen wij om extra aandacht voor

De bewoners en omwonenden dienen over het bouwplan tijdig en goed te worden geïnformeerd zodat zij voldoende hiervan op de hoogte zijn.

U kunt bij ons een omgevingsvergunning aanvragen. Bij die aanvraag dient u alle stukken in die nodig zijn voor uw aanvraag. U kunt dit nalezen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Voor de volgende activiteiten heeft u omgevingsvergunning nodig:

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

Kosten

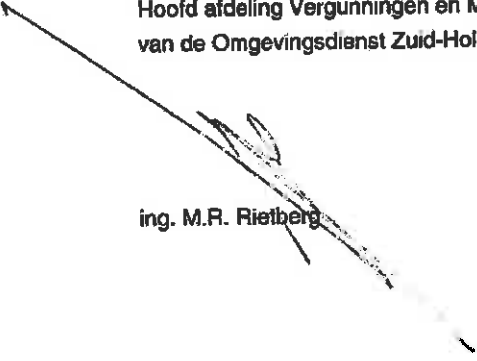
U betaalt kosten voor de behandeling van uw conceptaanvraag. U ontvangt na de afhandeling daarvan een rekening.

Heeft u nog vragen?

Belt u dan gerust met de heer W.J. Jansen. U bereikt hem via telefoonnummer 078 770 6086 of e-mailadres WJ.Jansen@ozhz.nl.

Met vriendelijke groet.

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,
Hoofd afdeling Vergunningen en Meldingen
van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid



ing. M.R. Rietberg