

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Project Hof en Singel, deelfase 4	
Aanleiding	: Aanpassen van plannen	
Datum	: 5 juli 2016	
Doel	: het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: P.J. Verheij (078) 770 6003	p.j.verheij@alblasserdam.nl
Primaathouder	: G.J. Voerman (078) 770 6061	g.j.voerman@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Inleiding

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.

In de samenlevingsagenda staat over dit project het volgende: *"De uitvoering van 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 Herkon bv zijn overeenkomsten gesloten over de realisatie van de woningbouw en de aanleg van de openbare ruimte."

Recente ontwikkelingen

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 naar verwachting eind 2016 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 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 opnieuw marktonderzoek verricht naar een mogelijk programma in deelfase 4. Op basis hiervan is door de ontwikkelaar een nieuw ontwerp opgesteld. Dit ontwerp 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) kunnen er 28 appartementen worden gerealiseerd.

Het nieuwe voorlopig ontwerp betreft een 4-laags gebouw met 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.

Inspraak

Het nieuwe voorlopig ontwerp 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.

Het commentaar van omwonenden heeft geleid tot de navolgende aanpassingen in het ontwerp zoals dat 12 mei is gepresenteerd aan omwonenden:

- het dak is voorzien van schuine kappen;
- de materialen en kleuren worden vanuit de voorgaande fasen zoveel mogelijk toegepast. Aan de parkgevel wordt licht gevelmateriaal toegepast in de vorm van lichtgrijze houten planken.
- de galerij wordt deels op afgestemde plaatsen voorzien van gaaswerk met klimplanten
- het parkje en uitbreiding van de singel worden met de realisatie van deelfase 4 aangelegd. Er zullen bomen en struiken worden aangeplant die de inkijk vanuit de appartementen zoveel mogelijk zullen ontnemen.
- voor de nieuwbouw worden parkeervoorzieningen aangelegd volgens de gebruikelijke normen. De parkeerdruk wordt nu als hoog ervaren vanwege het huidige gebruik van parkeerplaatsen, onder andere door bezoekers van de moskee. In overleg met belanghebbenden wil de gemeente tot een oplossing komen.

De wijzigingen zijn besproken met welstand en stedenbouw. In grote lijnen kan worden ingestemd met het aangepaste ontwerp. De architect zal naar aanleiding van de opmerkingen van welstand nog enkele verbeteringen doorvoeren.

De omwonenden zijn door middel van een brief geïnformeerd over de aanpassing van het plan.

Procedure

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 (ongeveer 8 woningen meer). Onderdeel van de uitgebreide afwijkingsprocedure is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) welke door de gemeenteraad moet worden afgegeven. Er kan voor dit plan geen gebruik worden gemaakt van de algemene VVGB aangezien er meer dan 5 woningen bijkomen.

De ontwerp-VVGB wordt integraal opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning. Tijdens de te inzage legging kan een ieder een zienswijze indienen. Na de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp-VVGB, worden eventuele zienswijzen beantwoord in een zienswijze nota, de zienswijze nota zal worden doorgestuurd naar de gemeenteraad. De

gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen leiden tot een aangepaste VVGB. Daarna geeft de gemeenteraad de definitieve VVGB af.

Zowel de ontwerp-VVGB als de definitieve VVGB wordt door de raad via een raadsvoorstel afgegeven. De eerste keer gebeurt dit met een ontwerp-GRO (goede ruimtelijke onderbouwing) / Omgevingsvergunning en de tweede keer met de eventuele zienswijze nota en een definitieve GRO / omgevingsvergunning. De definitieve VVGB en de omgevingsvergunning zal wederom ter inzage worden gelegd en belanghebbenden kunnen bezwaar maken bij de rechtbank en vervolgens bij de Raad van State.

Planning

De ontwikkelaar is bezig de aanvraag voor een omgevingsvergunning op te stellen inclusief een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). In dat kader worden eerst een aantal onderzoeken uitgevoerd door de ontwikkelaar. Het opstellen van deze GRO door de ontwikkelaar zal mede daardoor de nodige tijd in beslag nemen. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en de gemeente zullen de aanvraag voor een omgevingsvergunning (inclusief de GRO) vervolgens toetsen. Aan de gemeenteraad zal worden gevraagd een ontwerp verklaring van geen bezwaar af te geven, echter niet voordat een degelijke GRO beschikbaar is. Dat betekent dat de besluitvorming hierover pas in de raadsvergadering van oktober of november 2016 mogelijk is.

Financiële aspecten

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.

Juridische aspecten

In deze brief wordt u geïnformeerd over de juridisch planologische procedure.

Communicatie en inspraak

De raad zal naar verwachting in de herfst een besluit kunnen nemen over een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Tijdens de ter inzage legging van de aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning, dus na het raadsbesluit, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zo nodig formeel een zienswijze in te dienen. De ter inzage legging wordt zoals gebruikelijk gepubliceerd. De direct omwonenden worden hierover extra geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



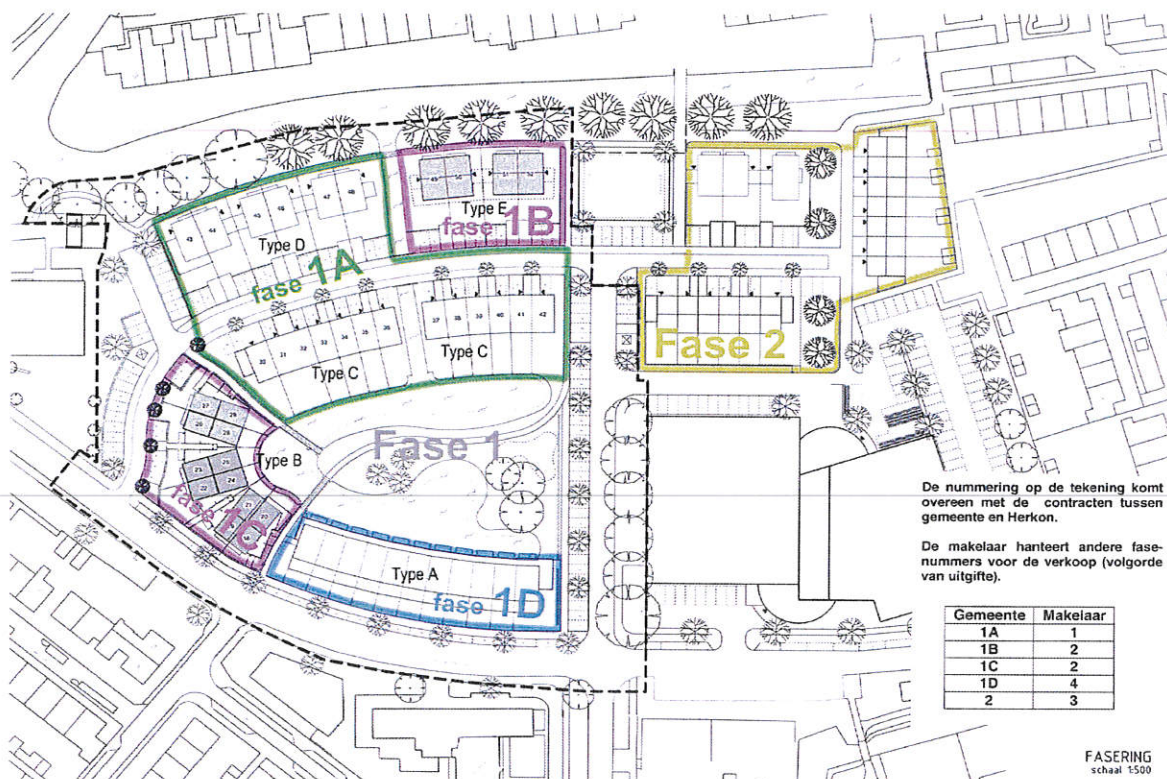
1608
burgemeester



Bijlagen

1. Kaartje fasering Hof en Singel
2. Brief van Herkon en gemeente aan omwonenden.

Bijlage 1



Om verwarring te voorkomen wordt in de communicatie gebruik gemaakt van de fasenummers 1 t/m 4 van de makelaar.