

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Ontwerpvergunning Hof en Singel fase 4	
Aanleiding	: Start procedures	
Datum	: 17 januari 2017	
Doel	: Ter kennisname	
Portefeuillehouder	: P.J. Verheij (078) 770 6003	p.j.verheij@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Martin Oosters (078) 770 3106	m.oosters@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

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.

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.

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.

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.

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 geïnterpreteerd:

- 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;
- rekening houden met privacy door de inijk 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 u als de direct omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken.

Naar verwachting ligt het ontwerp omgevingsvergunning Hof en Singel fase 4 vanaf 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 het college voorgelegd.

Uitvoering

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 ter 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 het college worden voorgelegd bij de vaststelling.

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

Evaluatie

Nvt.

Bijlage

- Ruimtelijke onderbouwing

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

De secretaris,

S. van Heeren

De burgemeester,

J.G.A. Paans

