



Gemeente Albrandswaard

Voorstel

Onderwerp: Bindend advies omgevingsvergunning over marktinitiatief Spui 2-24 te Rhoon	College van burgemeester en wethouders 18 november 2025	Zaaknummer 2025-073819
Portefeuillehouder Pieter Kos		Openbaar
Opsteller: de Brabander Marco		

Geadviseerd besluit

1. Een positief bindend advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders over de BOPA-procedure van dit initiatief.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 7 april 2025 is uw raad beeldvormend geïnformeerd over het marktinitiatief 'Spui 2-24 te Rhoon, transformatie kantoor naar wonen'. Dit kantoorpand wordt veranderd naar een appartementen gebouw met 8 koop appartementen in het dure segment. Het afwijkende woonprogramma ten opzichte van de Woonvisie en de onderbouwing van de keuze stond centraal in de discussie in uw commissie. In dit definitieve plan is het programma niet meer gewijzigd.

Na de commissie is het participatie traject met de omgeving voortgezet en is een ruimere omgeving betrokken. Hieruit zijn opmerkingen naar voren gekomen die tot enige aanpassingen op het plan hebben geleid. Hiermee zijn de aangegeven bezwaren vanuit de omgeving weg genomen.

Het plan voldoet nu inhoudelijk aan de voorwaarden voor het doorlopen van een BOPA procedure (de voormalige uitgebreide omgevingsvergunning). Er is onder andere voldaan aan; de milieu normen, de parkeereis, voldoende participatie, een positief welstandsadvies en er ligt een overeenkomst voor nadeel compensatie en fondsbijdragen.

Deze procedure kan worden doorlopen na een positief advies van uw raad. De raad is bij het adviesrecht bevoegd te besluiten omdat het plan meer dan 6 woningen bevat.

Beoogd effect

Met dit besluit is het college bevoegd de BOPA procedure te doorlopen voor het verkrijgen van de planrechten die het mogelijk maken het kantoor te wijzigen in een woongebouw.

Argumenten

1.1 Er ligt een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor in door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In het kader van Artikel 16.15 en 16.15a van de Omgevingswet dient de raad om advies te worden gevraagd voor aangewezen gevallen. In dit plan worden meer dan 6 woningen gerealiseerd en valt daarmee onder het adviesrecht (Lijst van gevallen toepassing adviesrecht Omgevingswet).

1.2 Het marktinitiatieven proces heeft geleid tot een gedragen en haalbaar plan.

Het participatieproces heeft geleid tot een definitief plan met voldoende maatschappelijk draagvlak. Het plan voldoet aan de eisen met betrekking tot parkeren, afvalbeleid en het milieubeleid. Ook welstand is inmiddels akkoord met het plan.

De afwijking van het woonbeleid stond centraal in de beeldvorming van de commissie B&A van 7 april en wordt verder toegelicht in kanttekening 1.1

1.3 Het plan betekent een verbetering van de woonkwaliteit

Het kantoorpand is verouderd en de directe omgeving van het pand is de laatste jaren veranderd naar een rustige woonomgeving. Het aanpassen van dit kantoorpand naar een appartementengebouw is daarom passend en wenselijk. De bestaande gevel krijgt een hoogwaardige facelift en het eigen terrein wordt fraai ingericht tot een privé parkeerterrein met bergingenblok.

1.4 Er is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.

Op het moment dat dit initiatief in de commissie B&A van 7 april 2025 werd besproken waren alleen de direct betrokken bewoners benaderd voor een eerste indicatie van het draagvlak.

In de planvorming is daarna een groter deel van de omgeving betrokken in de participatie. Het eerde getoonde 'terras' op het bergingsblok is verwijderd door een ingekomen bezwaar vanuit de omgeving. Daarnaast zijn zorgen geuit over parkeren voor bezoekers. In het plan wordt voldaan aan de norm voor bezoekers voor dit type woningen; 0.2 parkeerplaats per woning. Daarnaast zijn er op de openbare weg, direct aan de zuidzijde van het pand nog een aantal parkeerplaatsen extra beschikbaar.

1.5 De initiatiefnemer heeft aangegeven voorrang te geven aan inwoners van Albrandswaard.

De initiatiefnemer geeft aan dat na de realisatie de woningen via een bekende lokale makelaar te koop worden aangeboden met het verzoek dit vooral lokaal aan te bieden. De communicatie hierover zal dan eerst lokaal plaatsvinden via onder andere de Schakel.

1.6 Hiermee kan het college de BOPA procedure doorlopen

Op basis van het bindend advies kan het college de BOPA procedure verder afhandelen. Dit besluit is vergelijkbaar met de verklaring van geen bedenkingen uit de vorige Wet op de ruimtelijke ordening. Met het afgeven van de vergunning blijven de onderliggende functies in het Omgevingsplan overigens bestaan tot dat deze zijn verwerkt in het Omgevingsplan.

Overleg gevoerd met

De initiatiefnemer

De architect

DCMR

Kanttekeningen

1.1 Het plan bevat geen sociale woningen en wijkt daarmee af van de woonvisie

Dit aspect is besproken in de commissie van 7 april 2025. De keuze voor het programma komt voort uit de beperkte afmetingen van het kantoorpand en het eigen terrein en de direct ten zuiden gelegen bestaande woningen. Dit beperkt het maximaal aantal woningen.

Gekeken naar de prijsklasse van de appartementen binnen dit project past dit plan niet binnen ons huidige beleid, waarin we een groot deel van de nieuwbouw binnen de sociale huur en het betaalbare segment willen realiseren. Echter, er staat ook in de Woonvisie dat we in Albrandswaard extra aandacht willen besteden aan de huisvesting van ouderen, en dat hiervoor woningen zullen worden toegevoegd in alle prijsklassen. In de grote projecten zien we dat de meeste appartementen (woningen die o.a. geschikt zijn voor ouderen) in de goedkopere prijsklassen worden gerealiseerd. Door met dit plan woningen te realiseren in het duurdere segment, wordt bijgedragen aan het realiseren van appartementen in alle prijsklassen en daarmee sluit dit toch aan bij het huidige beleid op het gebied van wonen

Ten aanzien van de onderbouwing van de keuze geen sociale woningen in het plan op te nemen zijn in de commissie van 7 april opmerkingen gemaakt over de formulering in het beeldvormend raadsvoorstel.

Dit ging over de interpretatie van het argument dat sociale woningen een conflict zouden kunnen veroorzaken ten aanzien van de privacy. Deze formulering is voortgekomen uit de plattegronden studies in de voorfase. Onderzocht is of en hoe sociale woningen in het pand ruimtelijk en financieel haalbaar ondergebracht zouden kunnen worden.

Hieruit bleek dat deze woningen dan vooral aan de noordoost hoek gesitueerd zouden kunnen worden. Dit betekent dat een groot deel van die woningen direct uitkijken op de percelen van de burens op een afstand van ongeveer 2 meter. Daar constateerden wij het mogelijk conflict ten aanzien van de privacy.

In de variant met alleen koopwoningen zijn het enkel de slaapkamers die op de percelen uitkijken. Dit is uiteraard ook niet geheel vrij van mogelijke privacy issues. Maar dit is toch van een andere orde dan het situeren van zowel de woonkamer, als de slaapkamers en eventueel balkons aan de zijde van de bestaande woningen.

Voor het parkeren kan nog worden toegevoegd dat het realiseren van sociale woningen in totaal meer woningen noodzakelijk maakt om die kosten te dekken. Dit betekent daarom extra parkeerplaatsen en bergruimte op het eigen terrein. Dit is niet goed inpasbaar.

1.2 Op basis van de wetgeving is er geen mogelijkheid voor kostenverhaal.

Tijdens de behandeling in de commissie werd er nog uitgegaan van een ontwikkelingsovereenkomst op basis van de mogelijkheid van kostenverhaal. Bij het nader bekijken bleek dat deze mogelijkheid voor dit type bouwplannen er niet is. Het betreft een verbouwing van een bestaand pand, waarvan alleen de functie wijzigt. Dit betekent dat dit is gewijzigd in een planschade overeenkomst. Hierin worden eventuele kosten voortkomend uit gegronde planschade verzoeken verhaald op de initiatiefnemer. Verder is in deze overeenkomst een bijdrage aan het fonds Vitaal Albrandswaard opgenomen, op basis van het realiseren van 8 woningen.

Uitvoering/vervolgstappen

Indien uw raad instemt met het plan zal een BOPA procedure doorlopen worden en kan de vergunning worden verleend.

Financiën

Op basis van artikel 13.13 Omgevingswet is voor dit bouwplan geen kostenverhaal mogelijk. Het betreft een verbouwing van een bestaand pand.

Er is wel een planschade overeenkomst opgesteld voor het dekken van de kosten die voortkomen uit eventuele planschade. Deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is er een verplichte bijdrage aan het fonds Vitaal Albrandswaard van €1500,- per woning. Met 8 woningen is dit een bedrag van €12000,-

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

De omgeving is middels de participatie betrokken bij het plan en daarmee op de hoogte van deze ontwikkeling. Het collegebesluit voor het aangaan van de overeenkomst en de agendering voor uw raad is reeds gepubliceerd.

In de BOPA procedure bestaat na publicatie de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Verder zal de afstemming met de buurt door gaan tot en met de realisatie van het bouwplan.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Locatie aanduiding Spui 2-24.pdf
2. Bijlage 2 Situatietekening Spui 24 dd2907202559.pdf
3. Bijlage 3 Bouwplan Spui 2-24 dd 20250729.pdf
4. Bijlage 4 Onderbouwing ontwikkeling Spui 2-24 dd29072025.pdf
5. Bijlage 5 Berekening parkeervoorzieningen dd26022025.pdf
6. Bijlage 6 Participatieverslag a.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Bindend advies omgevingsvergunning over marktinitiatief Spui 2-24 te Rhoon		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 18 november 2025,
gelet op

;

overwegende, dat
nvt

BESLUIT:

1. Een positief bindend advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders over de BOPA-procedure van dit initiatief.
-



Object informatie

Plaats	: Rhoon
Gemeente code	: RHO00
Kadastrale gemeente	: Rhoon
Sectie	: C
Sectie nummer	: 1568
Huidige functie	: Kantoor
Beoogde functie	: Wonen
Inhoud	: 5200 m3
Footprint	: 524 m2
BVO	: 1446 m2
Perceel	: 1739 m2

Legenda

	Groenstroken		Perceelgrenzen
	Rijbaan verharding		Eigen terrein
	Bergingen		Perceelgrenzen op eigen terrein
	Omliggende bebouwing		

Parkeren

Normering:
Woning duur (300.000 en meer) = 2,0 pp
Woning midden (200.000 - 300.000 = 1,8 pp

Vereist:
8 woning duur = 8 x 2,0 = 16 parkeerplaatsen

16 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.
Afmeting parkeerplaats: 2300 x 5500 mm

STUDIO VAN SPELDEN
ONTWERP / ENGINEERING / BEGELEIDING

Project	Transformatie Essendijk 2		
Adres	Essendijk 2		
Werknummer	0145		
Opdrachtgever	Marco Streefkerk		

Onderdeel	Situatietekeningen		
Fase	Schetsontwerp	Schaal	1:200
Datum	29-07-2025	Formaat	A2
		Tekening	B-03
		Tekenaar	MI / TO

Studio van spelden	Burg. de Jonghkade 19	3143CB Maassluis
info@studiovanspelden.nl	010-7650020	www.studiovanspelden.nl

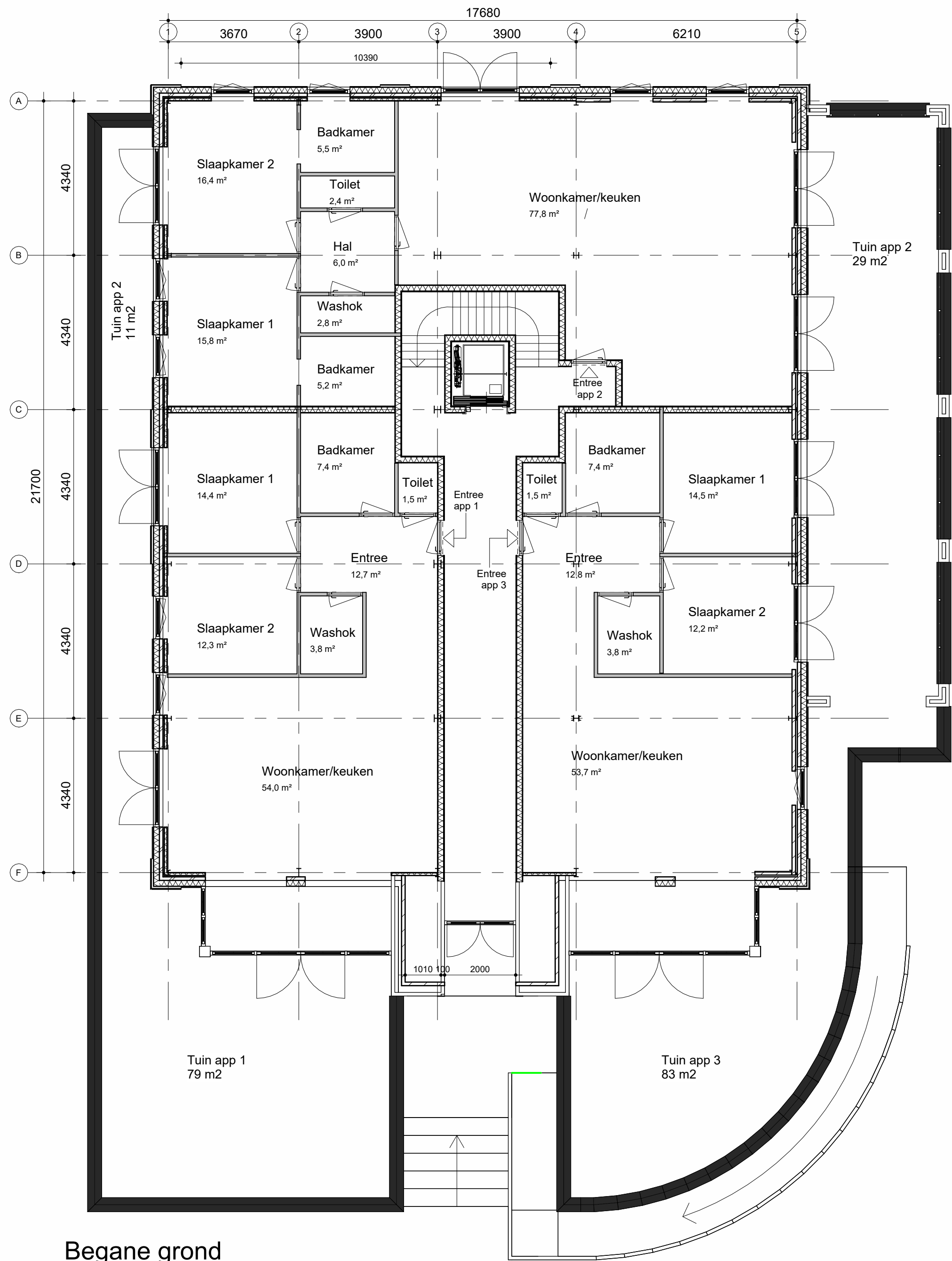


Voorgevel

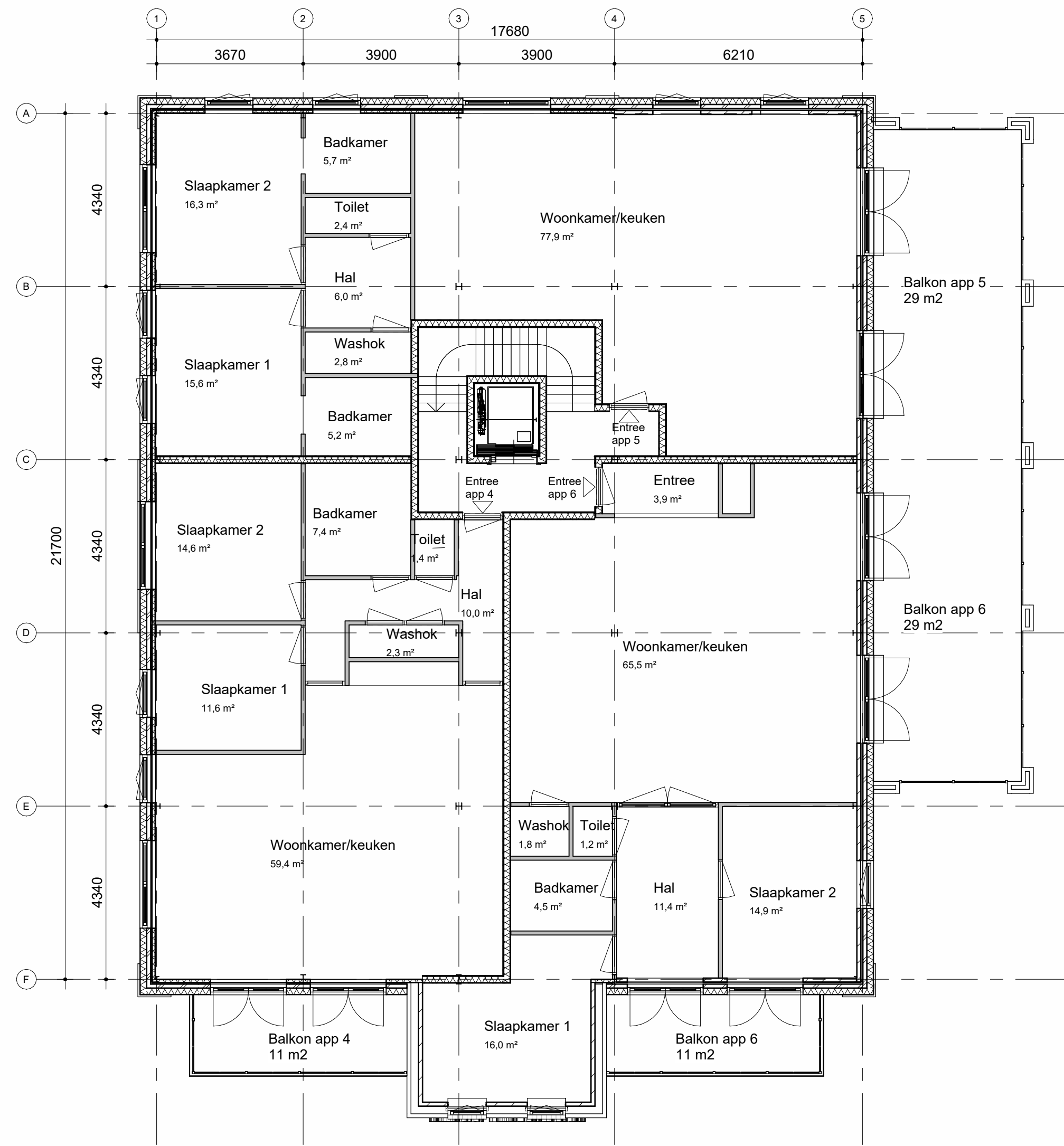
Rechtergevel

Achtergevel

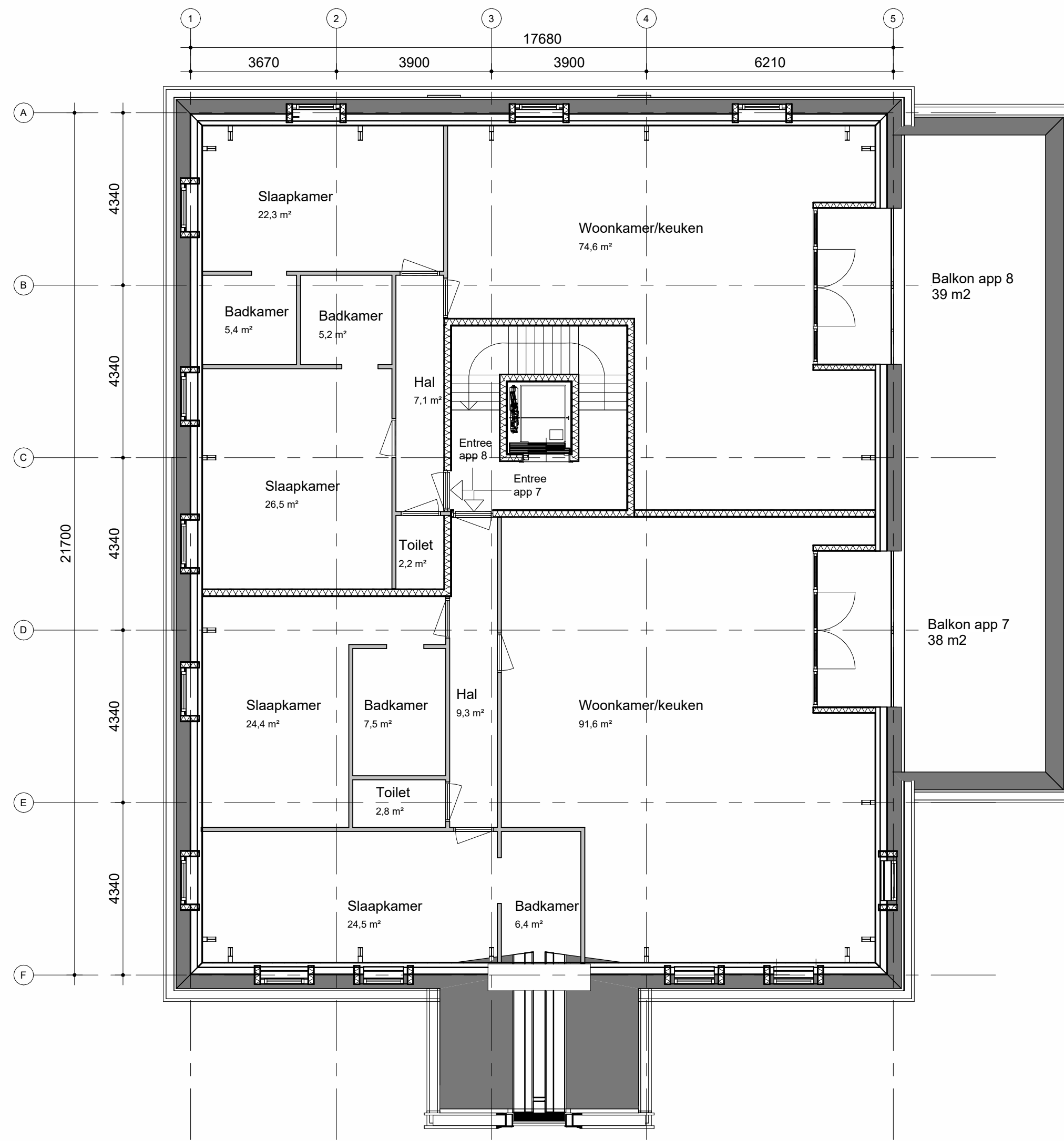
Linkergevel



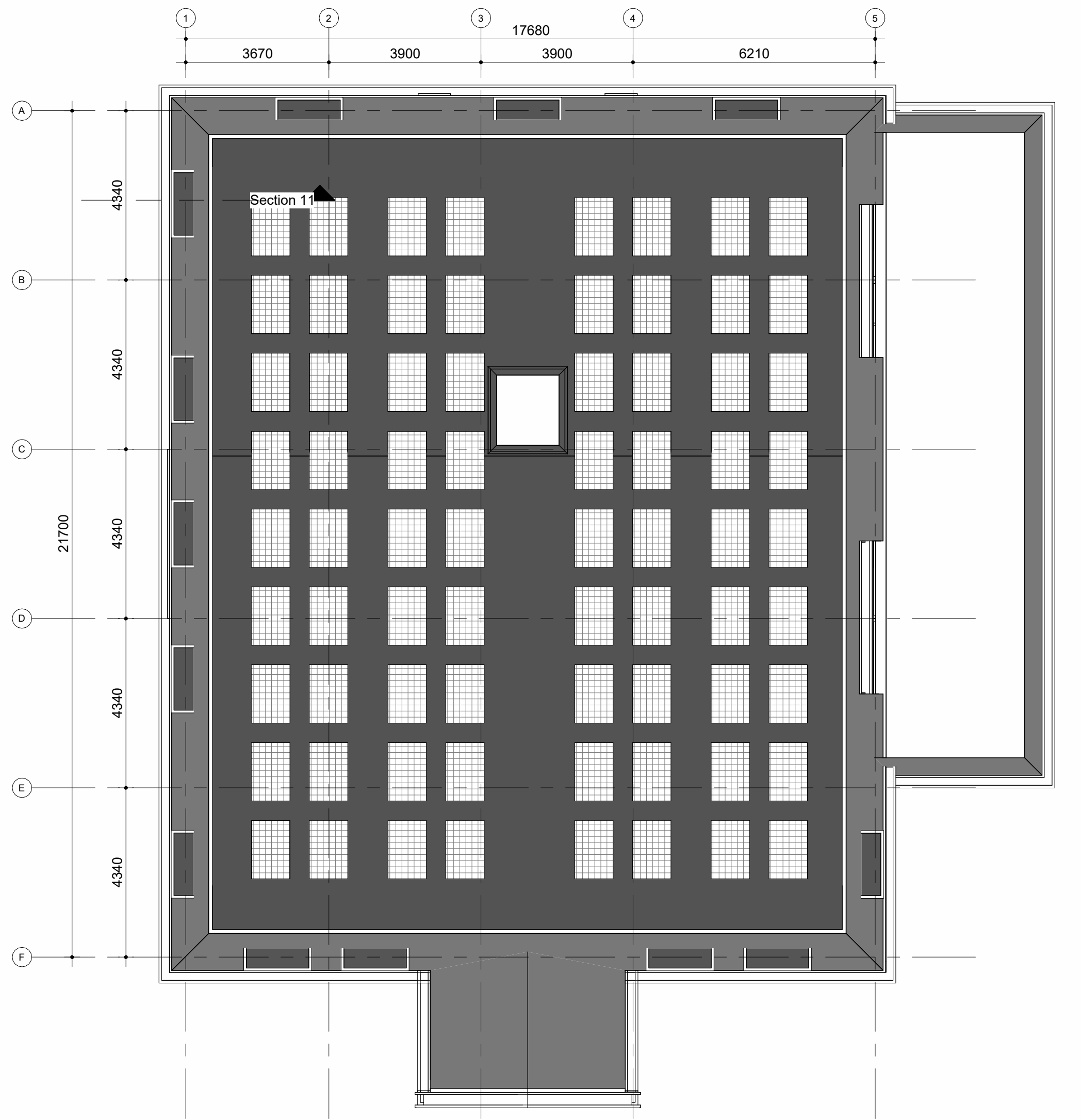
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



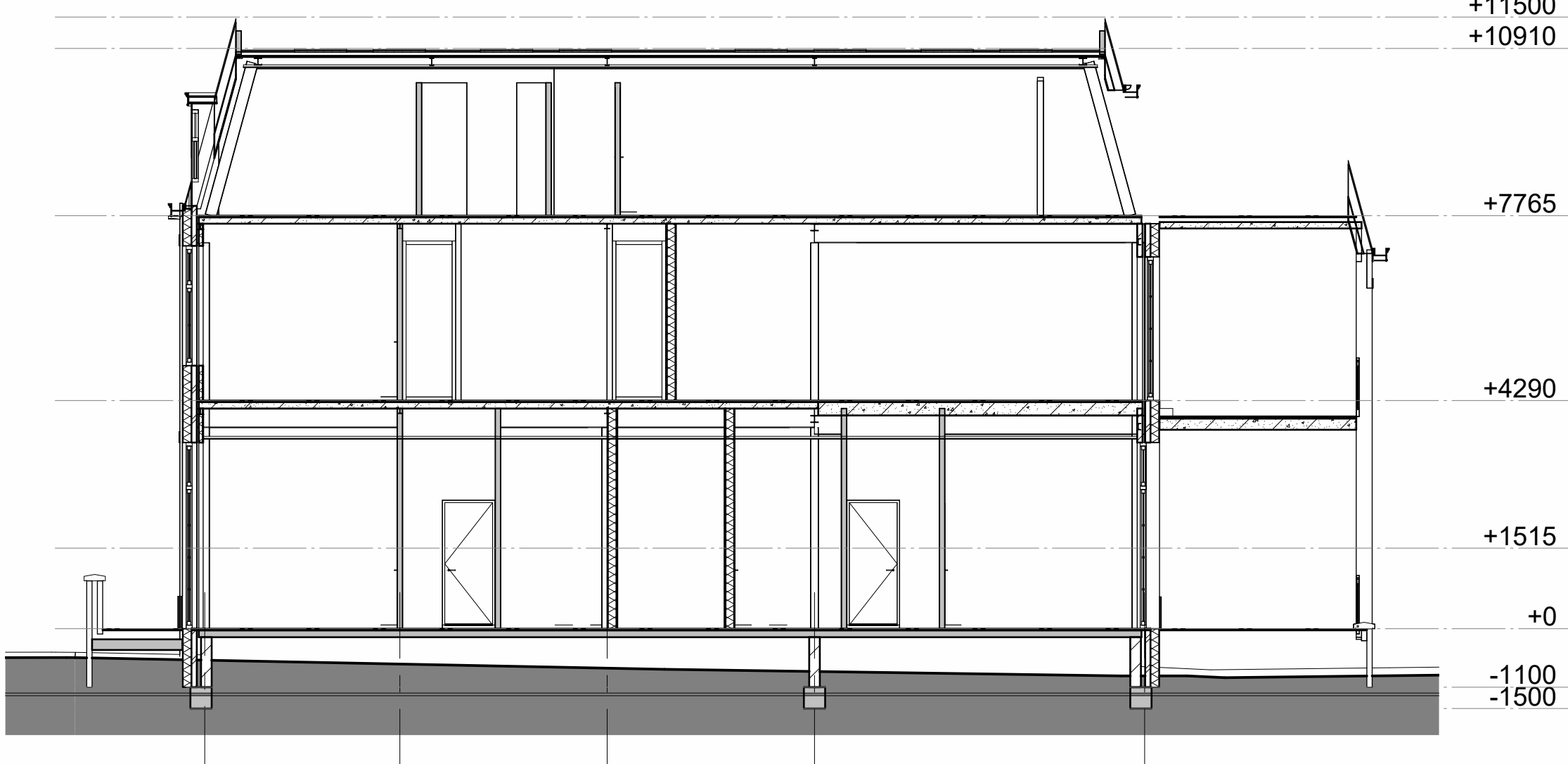
Dakaanzicht



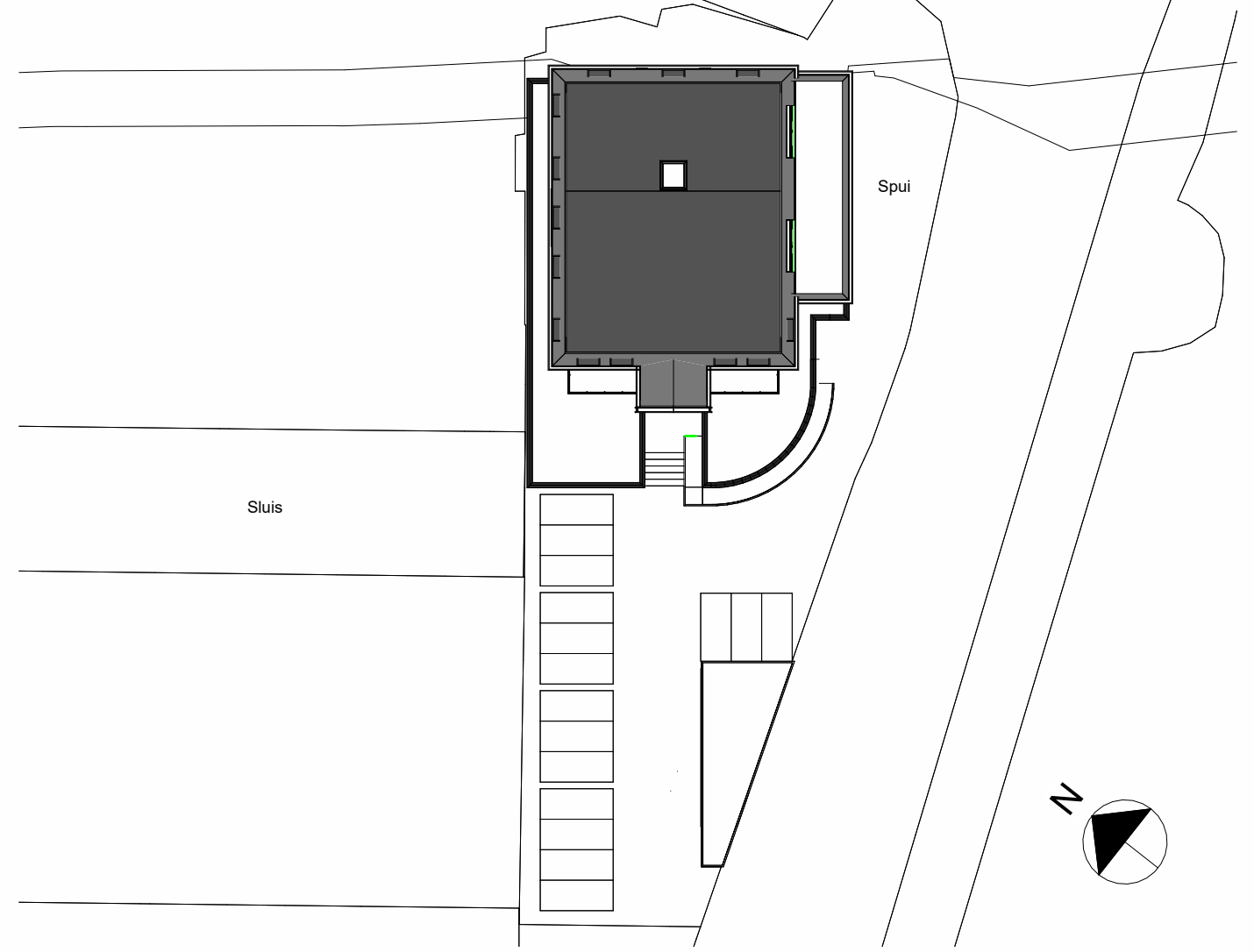
3D - View 1



3D view 2

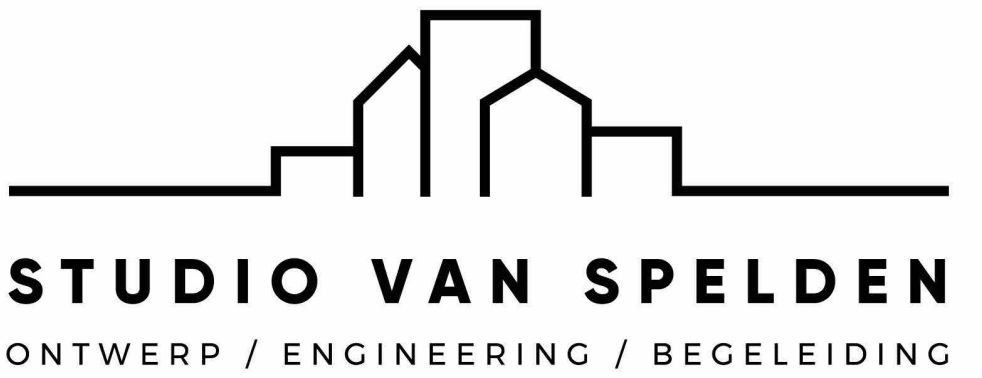


Doorsnede B



Situatie 1:500

Kleuren en materialen			Object informatie		Appartementen	
Hellend dak 1	: Leien	- Antraciet	Plaats	: Rhooon	Begane grond	
Hellend dak 2	: Dakpannen	- Antraciet	Gemeente code	: RHO00	Appartement 1	: 107 m2
Gevel metselwerk	: Paapsteen	- Wit gekeimd	Kadastrale gemeente	: Rhooon	Appartement 2	: 132 m2
Kozijnen tpv stucwerk	: Hardhout	- Zwart	Sectie	: C	Appartement 3	: 107 m2
Draaiende delen tpv stucwerk	: Hardhout	- Zwart	Sectie nummer	: 1568	1e verdieping	
Kozijnen tpv gevelsteen	: Hardhout	- RAL 7024	Huidige functie	: Kantoor	Appartement 4	: 115 m2
Draaiende delen tpv gevelsteen	: Hardhout	- RAL 7024	Beoogde functie	: Wonen	Appartement 5	: 131 m2
Schoorsteen	: Paapsteen	- Wit gekeimd			Appartement 6	: 114 m2
Beglazing	: Glas	- Helder hr++	Inhoud	: 5200 m3	2e verdieping	
Gevel plint	: Belgisch hardsteen	- Antraciet	Footprint	: 524 m2	Appartement 7	: 146 m2
Luiken	: Hardhout	- Antraciet	BVO	: 1446 m2	Appartement 8	: 170 m2
Waterslagen	: Belgisch hardsteen	- Antraciet	Perceel	: 1739 m2		
Goot 1	: hout	- RAL 9010				
Goot 2	: Mastgoot zink	- Naturel				
Wangen dakkapellen	: Zink	- Naturel				
Daken dakkapellen	: Zink	- Naturel				



Revisie		Transformatie Essendijk 2	
Nr.	datum	Project	Essendijk 2
01.	24-04-2024	Adres	0145
02.	29-07-2025	Werknummer	0145
03.		Oprachtgever	Marco Streefkerk
04.			
05.			
06.			
07.			
08.			
09.			
10.			

Nieuwe toestand		B-02	
Fase	Schetsontwerp	Schaal	1:100
Datum	01-12-2021	Formaat	A0
		Tekenaar	MI / TO

Studio van spelden	Burg. de Jonghade 19	3143CB Maassluis
info@studiovanspelden.nl	010-7650020	www.studiovanspelden.nl

Onderbouwing ontwikkeling Spui Residence

Om te voorzien aan het beeldkwaliteitsplan lichten we graag toe waarom ons plan aansluit op de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en bouwkundige karakteristieken van Rhoon.

Het huidige kantoorpand aan de Essendijk 2 te Rhoon grenst aan de dijk die fungeert als drager van het landelijke gebied tussen Rhoon en Portland. Om het huidige karakter van de Essendijk te versterken hebben wij het plan om het kantoorpand om te turnen tot luxe appartementencomplex met uitzicht op de polder.

Om voldoende openheid langs de dijk te behouden en daarmee voldoende zichtrelaties te behouden, hebben we ervoor gekozen om het bestaande pand in tact te houden en enkel aan de voor- en polderzijde minimaal uit te bouwen. Daarnaast willen we herkenbaarheid creëren door de stijl enerzijds aan te laten sluiten op het naastgelegen project Hof van Spui en anderzijds op het landelijke karakter. Aangevuld met natuurinclusiviteit en duurzaamheid. Twee pijlers die hoog op de agenda staan binnen de samenleving en gemeente.

De combinatie van de aards gemetselde gevel van paapstenen met wit gekeimd metselwerk creëert eenheid met het project Hof van Spui. De donkergekleurde houten kozijnen in combinatie met het leistenen hellende dak zorgen voor een luxe, maar tevens natuurlijke uitstraling. De naastgelegen schuur (bijgebouw) welke fungeert als bergingen, brengt het sterke lokale beeld als schuur van de zogenaamde boerderij terug in het beeldkwaliteit.

Om de verbondenheid van het luxe appartementencomplex met de plek, de grond en het aardse te maken, hebben we het project aangevuld met een waardig groenplan. Dit hebben we zowel vanwege de representativiteit en uitstraling vorm gegeven, maar tevens vanuit het nut. Zo fungeren de leilindes niet alleen als representativiteit en landschappelijk inbedding, maar ook als natuurlijk zonnescherm. Zoals in de situatietekening en visualisaties te zien is, is het erf ingericht als landschapspark. De royale entree van het pand heeft een representatieve en luxe uitstraling. Het kasseien pad verbindt de entree met het bijgebouw en de parkeerplaatsen, waarop een gemeenschappelijk terras gelegen is waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar zij van het landschap kunnen genieten.

De versteende muren rondom het pand hebben we aangekleed met groen om de polder en het pand glooiend in elkaar over te laten lopen. Ook de parkeerplaats hebben we ingekleed met dolomiet split en hagen, zodat het erf als geheel beter in het landschapsbeeld past en het erf een parkachtig karakter krijgt. We hebben binnen het groenplan gekozen voor een combinatie van taxus (dit om de formaliteit van het pand te benadrukken), haagbeuken (als omlijsting van de parkeerplaatsen), boeren klimhortensia (om het landschap en het pand glooiend in elkaar over te laten lopen) en pyrus om de aansluiting te maken met het tegenoverliggende landschap en het boerse karakter. Naast een mooie uitstraling willen we de tuin ook vogelvriendelijk te maken, gericht op de mussenpopulatie in het bijzonder. Om deze reden is de tuin ook ingekleed met een waterschaal waar de huismussen uit kunnen drinken en in kunnen badderen, tevens zal het gebruik van dolomiet split kunnen fungeren als stofbaden en zijn er nestkasten aan de schuur bevestigd waar de huismussen dicht bij elkaar kunnen broeden. Om een indruk te geven van de uitstraling die we willen creëren in de tuin hebben we een moodboard bijgevoegd.

De Essendijk wordt als historisch-landschappelijke lijn hoog gewaardeerd binnen de gemeente Albrandswaard. Hierdoor is de ontstaansgeschiedenis in het gebied goed afleesbaar. Aangezien het

pand aan de Essendijk grenst hebben wij ervoor gekozen om een sterk lokale uitstraling te creëren zoals uitgeschreven en zijn wij ervan overtuigd om hiermee een zekere waardevastheid te creëren.

Onderbouwing sociale bouw

Samen met de bouw van De heren van Spui en ontwikkeling van de seniorenwoningen in de Vogelbuurt wordt het woningaanbod met dit plan nog meer vergroot. Zeker op het gebied van doorstroom zijn de woningen uit ons plan ons inziens een verrijking voor de omgeving. Stellen die uit een eengezinswoning, twee-ondereen kap en vrijstaande woning komen, kunnen door de ontwikkeling van dit project plaats maken voor starters of gezinnen met kinderen. Ook naar aanleiding van de terugkoppeling van de omwonenden passen sociale woningen hun inziens niet in het wijkbeeld, mede met de ontwikkeling van de Heren van Spui.

Om deze reden, alsmede de beperking van daglichttoetreding bij het ontwikkelen van kleinere appartementen, is het binnen dit project niet mogelijk om te voldoen aan de norm die de gemeente stelt om sociaal te bouwen. De wijk Hof van Spui is te dicht op het pand gebouwd waardoor de appartementen die voor sociaal in aanmerking komen te weinig daglichttoetreding krijgen en er geen buitenruimtes kunnen worden gecreëerd, waardoor er niet aan andere eisen kan worden voldaan. Na meerdere tekeningen eerder te hebben gedeeld met de gemeente waar ook kleinere woningen ingetekend waren die in aantal vierkante meters voldeden aan het bouwen van sociaal, konden deze tegelijkertijd niet aan andere vereisten voldoen. Om deze reden bevat dit plan geen sociale woningen.

d.d. 29 juli 2025

Renovatie kantoorpand tot verhuurbare appartementen

Essendijk 2

3161 EE Rhoon

DATUM: 06/02/2025

Werknummer: 20-0145

ONDERWERP: Parkeerberekening

Nota parkeernormen 2024 gemeente Albrandswaard is gehanteerd voor het opstellen van de parkeerberekeningen.

Auto normering

Functie : 8 Koopappartementen, >100 m²
Locatie : Buiten bebouwde kom
Norm : 1,8 parkeerplaatsen + 0,2(bezoekersaandeel) = 2 parkeerplaatsen per woning.
Berekening : $2 \times 8 = 16$ parkeerplaatsen vereist

Er zijn 16 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein conform de maatvoering van NEN-2443.

Fietsen normering

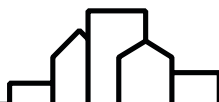
Functie : Appartement (met fietsenberging)
Locatie : Buiten bebouwde kom
Norm : 2,5 fietsen per woning

Er is voor elk appartement een individuele berging gerealiseerd op eigen terrein van 5 m² of groter. Het Bouwbesluit 2012 geeft als minimumnorm 1,75 m² per fiets,

Berekening : $1,75 \text{ m}^2 \times 2,5 = 4,375 \text{ m}^2$ vereiste ruimte.

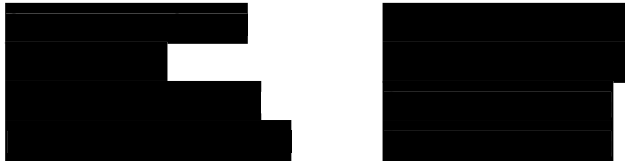
Conclusie

Met de 16 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd op het eigen terrein wordt **voldaan** aan de gestelde parkeernormering voor auto voertuigen. Met de te realiseren individuele bergingen van 5 m² voor het stallen fietsen wordt **voldaan** aan de gestelde normering voor het stallen van fietsen.



Participatieverslag 30-12-2024

1. Wie heeft u gevraagd en/of uitgenodigd iets te vinden van het plan?



2. Hoe heeft u deze mensen/organisaties gevraagd?

Wij hebben de direct aangrenzende burens uitgenodigd om ons plan toe te lichten in een persoonlijk gesprek. Op maandag 30 december 2024 zijn beide burens langs geweest en hebben wij ons plan gepresenteerd op basis de bijgevoegde presentatie.

3. Wat was de inbreng van deze participanten?

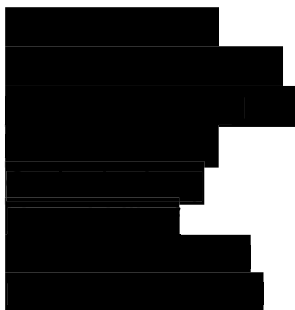
Beide burens hebben positief gereageerd op het plan. Naast dat zij het een mooi verlengde van de bestaande woonwijk vinden, zijn ze blij te zien dat het plan luxe appartementen bevat wat betekent dat dit ook een positief effect heeft op hun WOZ-waarde. Beide burens hebben geen bezwaar en zijn benieuwd naar de verdere ontwikkelingen. De burens van [redacted] te Rhoon hebben wel het verzoek ingediend om een toegangspoort te plaatsen bij de entree van de kavel, zodat bewoners en bezoekers van bewoners op eigen terrein kunnen parkeren en je voorkomt dat niet-bewoners op het parkeerterrein gaan rondhangen.

4. Aanpassing op basis van inbreng

De inbreng van de burens zullen we tijdens de ontwikkeling meenemen.

Participatieverslag omwonenden 19-06-2025

5. Wie heeft u gevraagd en/of uitgenodigd iets te vinden van het plan?



6. Hoe heeft u deze mensen/organisaties gevraagd?

Wij hebben de bewoners in de naastgelegen wijk Hof van Spui een uitnodiging per post gestuurd voor de informatiebijeenkomst van ons plan Spui Residence op donderdag 19

juni 2025. Deze avond hebben we het plan gepresenteerd en was er gelegenheid om vragen te stellen.

7. Wat was de inbreng van deze participanten?

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het luxe appartementencomplex Spui Residence aan het Hof van Spui te Albrandswaard, hechten wij als initiatiefnemers grote waarde aan participatie van de omwonenden. Dit verslag doet verslag van de reeds ondernomen participatieactiviteiten en de opgehaalde input van direct omwonenden.

1. Eerste bijeenkomst met directe burenen

In een eerder stadium hebben wij een bijeenkomst georganiseerd met de twee naaste burenen van het plangebied. Tijdens dit overleg zijn de eerste reacties op het plan besproken en is een officieel bezwaar aangetekend van één van de bewoners, ontvangen door de gemeente.

2. Bijeenkomst met overige bewoners Hof van Spui – 19 juni 2025

Op donderdag 19 juni 2025 hebben wij de overige omwonenden van het Hof van Spui uitgenodigd voor een informatieve en interactieve bijeenkomst over het plan Spui Residence. De bijeenkomst vond plaats in de directe nabijheid van het projectgebied.

Opkomst en sfeer

De opkomst was goed, met een mooie vertegenwoordiging van bewoners uit de wijk. De sfeer tijdens de bijeenkomst was open en positief. Omwonenden gaven aan verheugd te zijn over de komst van een kwalitatief hoogwaardig en architectonisch aantrekkelijk appartementencomplex in hun buurt. Er werd gesproken over een verrijking van het straatbeeld en een impuls voor de uitstraling van de wijk.

Inbreng vanuit bewoners

Tijdens de bijeenkomst zijn er een aantal punten van aandacht en suggesties gedeeld:

Bezoekersparkeeren: Eén van de participanten gaf aan het belangrijk te vinden dat er in het plan voldoende wordt voorzien in bezoekersparkeerplaatsen, om te voorkomen dat parkeerdruk ontstaat binnen de wijk Hof van Spui. Op basis van de terugkoppeling van de omwonenden hebben we de parkeersituatie aangepast en onderbouwd, zie bijlage 5 en 6. Hierin kun je zien dat we in totaal 16 parkeerplaatsen willen realiseren op eigen terrein waarin we een bezoekersaandeel van 0,2 aanhouden.

Terras op de bergingen: Een andere bewoner sprak bezwaar uit tegen het terras dat is gepositioneerd boven de bergingen, vanwege mogelijke inkijk richting de tuin. Deze bezorgdheid is kenbaar gemaakt in een officieel bezwaar aan de gemeente naar aanleiding van de eerste bijeenkomst met de directe burenen. Wat betreft de initiatiefnemers van Spui Residence kunnen we het ingetekende terras bovenop de bergingen weglaten op goedkeuring van de gemeente.

Conclusie

Over het algemeen kunnen wij stellen dat de reacties van de bewoners positief zijn. Men is enthousiast over de ontwikkeling en ziet het plan als een waardevolle toevoeging aan de wijk.

8. Aanpassing op basis van inbreng

In de komende fase blijven wij open staan voor overleg en nadere toelichting richting de bewoners en andere belanghebbenden. Wij houden de gemeente op de hoogte van eventuele relevante wijzigingen en voortgang in het participatieproces.