



Voorstel

Onderwerp: Marktinitiatief 'Smitshoek 7 te Rhoon'/pilot vernieuwde procedure markt initiatieven	College van burgemeester en wethouders 24 januari 2023	Zaaknummer 449319
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het marktinitiatief "Smitshoek 7 te Portland";
 2. In te stemmen met het voorstel de procedure marktinitiatieven in te korten als pilot;
 3. Het college te mandateren tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan de vervolgstappen in de procedure marktinitiatieven te zetten, zoals beschreven in het kopje uitvoering en vervolgstappen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De locatie Smitshoek 7 betreft een kavel met een verouderde vrijstaande woning. Dit perceel is medio 2021 op de markt gekomen, waarna de gemeente door diverse geïnteresseerden is benaderd met voorstellen. Om dit aan de voorkant in goede banen te leiden is de afdeling stedenbouw gevraagd alvast een ruimtelijk kader op te stellen. In dit kader worden 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Uiteindelijk is de grond verkocht aan een van de belangstellende partijen. Deze partij heeft eind 2021 op basis van het kavelpaspoort vervolgens een uitgewerkt plan aangeleverd bij het omgevingsloket. Dit plan is vervolgens ambtelijk meteen getoetst aan o.a. het opgestelde ruimtelijk kader. Er was echter nog geen formele marktinitiatieven procedure gestart. Deze procedure dient echter eerst doorlopen te worden voorafgaand aan de formele ruimtelijke (bestemmingsplan) procedure om de planrechten voor dit voorstel te verkrijgen. Mede door deze ongebruikelijke start van dit project is het proces marktinitiatieven later opgestart.

Aangezien dit nagenoeg definitieve voorstel een uitbreiding van slechts een woning betreft, de impact laag is en er een ruimtelijk kader is opgesteld zou dit in aanmerking kunnen komen voor een verkorte procedure. Wat nog ontbrak was de afstemming met de omgeving. De initiatiefnemer is daarom verzocht aan de voorkant van het bestuurlijke traject de omgeving alvast te betrekken. Er zijn hieruit geen reacties binnen gekomen die wijzen op een bezwaar ten aanzien van het stedenbouwkundig plan. Hiermee is ook het maatschappelijk draagvlak aangetoond.

Het college is hiermee van mening dat dit project geschikt is om als pilot te fungeren in het kader van de aangekondigde aanpassing van de procedure voor marktinitiatieven. Het proces kan daardoor voor de initiatiefnemer met een aantal stappen worden ingekort en deels gedelegeerd worden aan het college.

In plaats van met een beeldvormend voorstel leggen wij het initiatief daarom gelijk besluitvormend aan u voor. De wethouder is uiteraard bereid tijdens de behandeling in Beraad en Advies een toelichting te geven.

Beoogd effect

Het doel is dit project als pilot in te zetten voorafgaand aan de nog vast te stellen nieuwe marktinitiatieven procedure waardoor een flinke tijdswinst voor de initiatiefnemer geboekt kan worden en de gemeente alvast ervaring kan opdoen met deze werkwijze.

Argumenten

1.1 Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig impact op de omgeving.

Het huidige bestemmingsplan is conserverend bestemd. Hierdoor is er geen ruimte voor een extra woning. Na een stedenbouwkundige studie is gebleken dat 2 vrijstaande woningen met een specifieke beeldkwaliteit op dit perceel een verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren.

1.2 Er is al maatschappelijk draagvlak aangetoond

De initiatiefnemer heeft de betrokken omgeving benaderd met het voorstel en de mogelijkheid gegeven te reageren. Er zijn geen bezwaren geuit ten aanzien van de toevoeging van een extra woning en de stedenbouwkundige opzet. Wel zijn er opmerkingen gemaakt over positie van de inrit en zorgen ten aanzien van de bouwfase. Deze opmerkingen worden mee genomen in de verdere planuitwerking. Het afstemmen met de omgeving gaat door tot en met de bouwfase.

2.1 De voorgestelde verkorting van de procedure is goed te onderbouwen

- Dit initiatief is met het toevoegen van slechts 1 woning een goed voorbeeld van een klein project
- Dit initiatief heeft nauwelijks impact op de omgeving
- Er is geen gemeente grond bij betrokken
- Het plan is nagenoeg definitief. (Het gaat nog om de inrichting van het terrein en mogelijk de vorm van de woningen)
- Het draagvlak in de omgeving is al aangetoond

2.2 Door dit project als pilot in te zetten krijgt de commissie een scherper beeld ten aanzien van de nog vast te stellen nieuwe opzet van de procedure marktinitiatieven.

In het argument 2.1 wordt een onderbouwing gegeven van de keuze een verkorte procedure en de verzochte overdracht van het mandaat aan het college. De bedoeling is dat dit in de nog aan de raad voor te leggen vernieuwde procedure voor marktinitiatieven een vast onderdeel wordt bij elk raadsvoorstel of RIB.

Dit initiatief zou in de nieuwe procedure in principe geheel met een RIB afgedaan kunnen worden. De keuze voor een raadsvoorstel is in dit geval gebaseerd op het feit dat het een pilot betreft voorafgaand aan de formele besluitvorming ten aanzien van de nieuwe procedure.

Aangezien het delegatiebesluit in het kader van de nieuwe omgevingswet nog niet in werking is getreden zal het nieuwe bestemmingsplan dat nodig is voor dit initiatief nog wel ter vaststelling worden aangeboden. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet zal dat niet meer het geval zijn voor woningbouwplannen kleiner dan 6 woningen.

3.1 Het college sluit een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer

Indien uw raad instemt met dit voorstel zal het college een ontwikkelingsovereenkomst aangaan om de plankosten te verzekeren en de fondsbijdragen in rekening te brengen. Op deze basis kan dan ook het RO traject worden begeleid om tot een nieuw bestemmingsplan te komen.

Overleg gevoerd met

Interne vak afdelingen

Kanttekeningen

1.1 Het voorstel bevat geen sociale woningen.

De locatie is geheel in particulier bezit en beperkt van omvang. Binnen de kaders van het vigerende beeldkwaliteitsplan is het situeren van maximaal 2 vrijstaande woningen de enige passende invulling.

2.1 Deze pilot loopt vooruit op de aangekondigde procedure voor marktinitiatieven

Vanwege de uitgestelde invoering van de omgevingswet en de daarop aan te passen ambtelijke planbegeleiding in combinatie met de nog op te stellen geactualiseerde Nota Kostenverhaal en de ontmanteling van de BAR zal het definitieve voorstel voor de nieuwe procedure later dan gepland ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Aangezien de essentie van de komende wijziging al bij de raad bekend is (flexibilisering en versnelling van met name kleine initiatieven met een lage impact) is dit initiatief zeer geschikt om 'veilig' als pilot in te zetten.

3.1 Het bestemmingsplan zal nog aan uw raad worden voorgelegd.

Aangezien het delegatiebesluit nog niet in werking is getreden, vanwege de uitstel van de omgevingswet, zal het bestemmingsplan dat voor dit project wordt opgesteld ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Uitvoering/vervolgstappen

Indien de raad instemt met dit initiatief en de voorgestelde pilot status is de volgende stap het door het college afsluiten van een ontwikkelingsovereenkomst op basis van het definitieve ontwikkelingsplan. Middels de ontwikkelingsovereenkomst worden de plankosten verzekerd en kan het college de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan inzetten. Het bestuurlijke traject komt er dan als volgt uit te zien;

Commissie B&A (20 feb 2023)

- bespreken ruimtelijk plan en voorstel inkorten procedure

Raadsbesluit (6 maart 2023)

- besluit tav het marktinitiatief
- besluit tav voorgestelde inkorting procedure

Besluitvorming college

- Ontwikkelingsovereenkomst

Besluitvorming college

- Ontwerpbestemmingsplan Smitshoek 7

Besluitvorming door de raad

- vaststellen bestemmingsplan Smitshoek 7

Indien het volledige traject van de marktinitiatieven procedure doorlopen zou worden zou dit voor dit project 2 extra raadsgangen betekenen (beeldvormend en instemmen met de startovereenkomst). In de praktijk betekent dit een tijdwinst van 3 tot 4 maanden. Met de invoering van de omgevingswet en het daaraan gekoppelde delegatie besluit zal ook het vaststellingsbesluit gemandateerd zijn aan het college (plannen kleiner dan 6 woningen). Dit levert dan nog eens 1.5 tot 2 maanden extra tijdwinst op.

Financiën

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor 1 extra woning geldt een tarief van €8000,- Middels een ontwikkelingsovereenkomst wordt dit bedrag in rekening gebracht inclusief de nader te bepalen fondsbijdragen.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer heeft weliswaar afgestemd met de omgeving maar dient waar nodig ook de verdere fasen in de planvorming met de omgeving af te stemmen. Denk hierbij aan aspecten ten aanzien van de inrichting van het terrein en met name ook eventuele overlast tijdens de bouwfase.

In het RO traject voor het bestemmingsplan kan de omgeving overigens nog altijd zienswijzen indienen. Het participatietraject dient ook om mogelijke bezwaren al in de planvormingsfase weg te nemen.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Locatie aanduiding MI Smitshoek 7.pdf
2. Bijlage 2 Smitshoek 7 Ruimtelijke randvoorwaarden.pdf
3. Bijlage 3 VO te bouwen woning.pdf
4. Memo participatie 281122.pdf

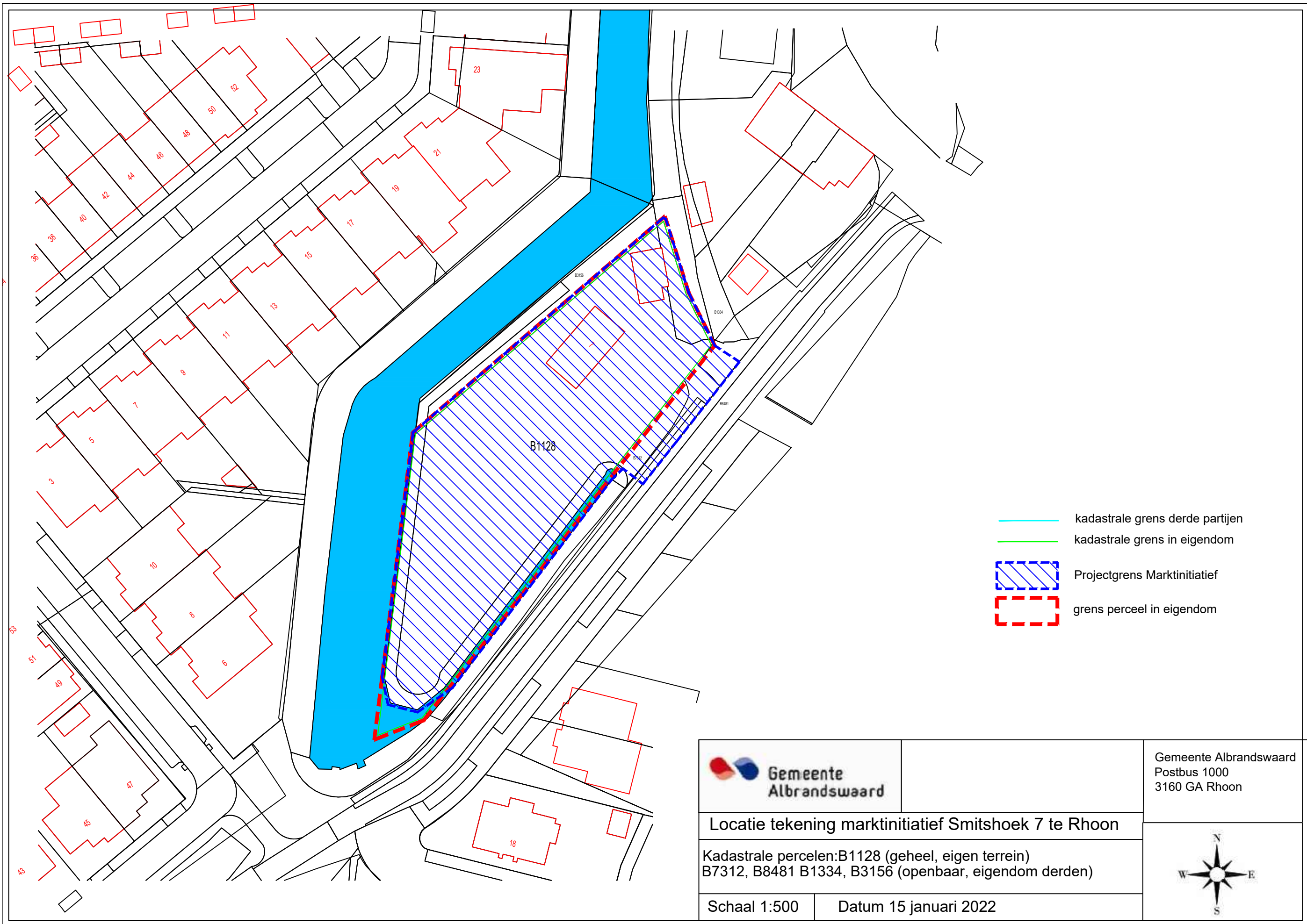
CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Marktinitiatief 'Smitshoek 7 te Rhoon'/pilot vernieuwde procedure markt initiatieven		Zaaknummer: 449319

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 24 januari 2023,

BESLUIT:

1. In te stemmen met het marktinitiatief "Smitshoek 7 te Portland";
 2. In te stemmen met het voorstel de procedure marktinitiatieven in te korten als pilot;
 3. Het college te mandateren tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan de vervolgstappen in de procedure marktinitiatieven te zetten, zoals beschreven in het kopje uitvoering en vervolgstappen.
-



- kadastrale grens derde partijen
- kadastrale grens in eigendom
- Projectgrens Marktinitiatief
- grens perceel in eigendom

 Gemeente Albrandswaard	Gemeente Albrandswaard Postbus 1000 3160 GA Rhoon	
Locatie tekening marktinitiatief Smitshoek 7 te Rhoon		
Kadastrale percelen: B1128 (geheel, eigen terrein) B7312, B8481 B1334, B3156 (openbaar, eigendom derden)		
Schaal 1:500	Datum 15 januari 2022	

Smitshoek 7

Ruimtelijke randvoorwaarden

Ligging

Ontsloten vanaf de Lageweg heeft deze kavel een bijzondere ligging. Het kavel wordt omringd door de Vinex-locatie Rhooon, Portland aan de noord- en westkant, aan de oostkant de recente ontwikkeling Bakkershof en is gelegen achter het historisch lint van Smitshoek. De Lageweg is een doorgaande fietsroute langs het Bakkerspark in Portland naar het buitengebied van Albrandswaard.

Groen kavel

Door de ontwikkelingen aan de randen van de locatie is hier een nieuwe situatie ontstaan. Het ligt niet meer in de open polder, maar het is wel nog een groene kavel. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze groene uitstraling te behouden. Denk aan kleine individuele woningen hebben passend bij het groene kavel. Of een kleine collectieve woonenclave gelegen rondom een gedeeld groen erf.

Wat hier niet passend is het maken van een woonstraat. De woningen van het Bakkershof horen bij die ontwikkelingen. De Lageweg is hier een scheiding tussen het bijzondere lint van Smitshoek en de recente woningbouw.

Bebouwing

De woningen zijn gelegen op groene kavels. Dit kan alleen bereikt worden als de verhouding gebouwd vs. tuin of groen in het juiste evenwicht is. Hierbij moet een goede woningtypologie gekozen worden die past bij de unieke ligging van de locatie. Te denken valt aan schuurwoningen, landelijke vrijstaande woningen of woningen rondom een erf en een ensemble.

Begrenzing

De kavels worden altijd begrenst met groene erfafscheiding om zo de uitstraling en overgang naar het openbaar gebied zo zacht mogelijk te maken.

Parkeren

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd



Referentiebeelden

Schuurwoning met meerdere woningen

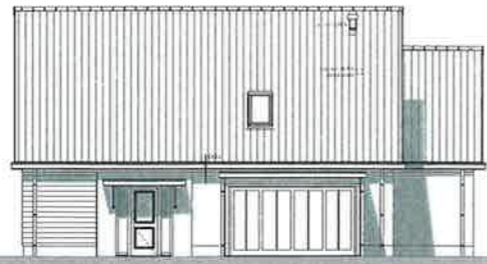


Landelijke woning





voorgevel



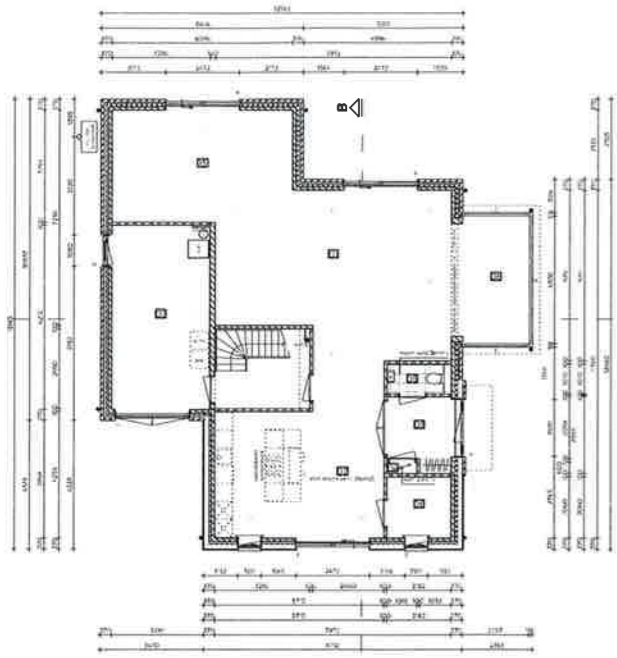
rechter zijgevel



achtergevel

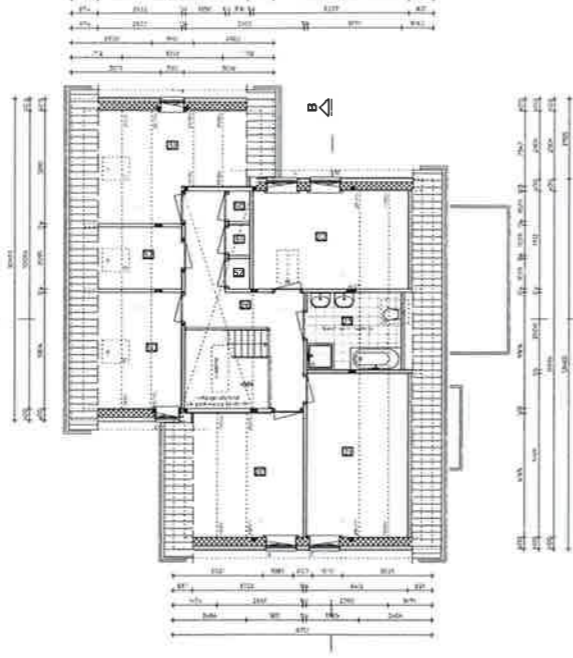


linker zijgevel



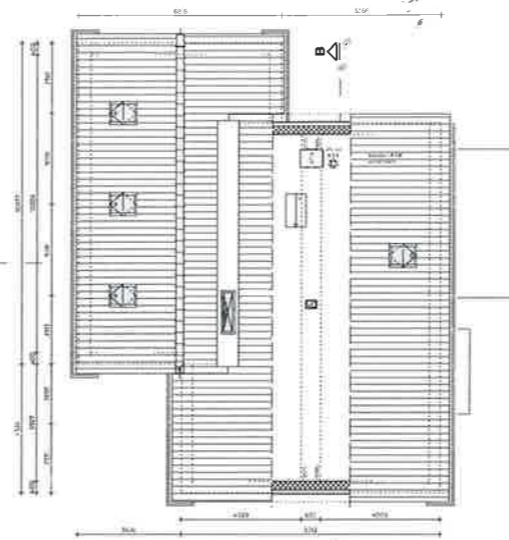
beganegrond

Ruimteoverzicht beganegrond	Ruimtenummer	Ruimtenaam	Bouwdeelnaam	Bouwdeelconstructie
01	01	woonkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
02	02	keuken	vloerconstructie	vloerconstructie
03	03	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
04	04	badkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
05	05	hal	vloerconstructie	vloerconstructie
06	06	WC	vloerconstructie	vloerconstructie
07	07	terras	vloerconstructie	vloerconstructie
08	08	overloop	vloerconstructie	vloerconstructie
09	09	gang	vloerconstructie	vloerconstructie
10	10	schuur	vloerconstructie	vloerconstructie
11	11	tuin	vloerconstructie	vloerconstructie



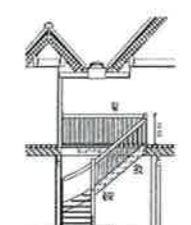
1e verdieping

Ruimteoverzicht 1e verdieping	Ruimtenummer	Ruimtenaam	Bouwdeelnaam	Bouwdeelconstructie
20	20	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
21	21	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
22	22	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
23	23	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
24	24	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
25	25	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
26	26	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
27	27	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
28	28	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
29	29	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
30	30	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
31	31	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie
32	32	slaapkamer	vloerconstructie	vloerconstructie



zolder

Ruimteoverzicht zolder	Ruimtenummer	Ruimtenaam	Bouwdeelnaam	Bouwdeelconstructie
40	40	zolder	vloerconstructie	vloerconstructie



fragment trap

RENVOOI
 Het lozen geschiedt overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit 2012.
 - Rolduuren, vamen en dierum die volgens NEN 5087 beschikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd volgens NEN 5096 en hebben een bepaalde inbraakverzetbaarheid die voldoet aan weerstandsklasse 1 conform Bouwbesluit artikel 2.10.
 - Een uiterste schiedingsconstructie van een verbergelste trap heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke getuivering met een minimum van 20 dB. Bouwbesluit artikel 3.2.
 - Een traliet met verbergelste trap heeft een mechanische weerstand voor lichte inbraak, een warmtegeïsoleatie en een niet-gemiddeld gemiddeld verbergelste trap van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke getuivering van ten hoogste 30 dB.
 - Een mechanische voorziening voor lichte inbraak, warmtegeïsoleatie of warmtegeïsoleatie voor zolder en een verbergelste trap van de gebouwfunctie een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke mechanische getuivering van ten hoogste 30 dB. Bouwbesluit artikel 3.8.
 - Een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geïsoleerde verbergelste trap van een verbergelste trap naar een andere verbergelste trap van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 33 dB. Als volgens NEN 5077 bepaalde getuivering contact getuivering voor de gebouwfunctie van een verbergelste trap naar een andere verbergelste trap van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 33 dB. Als volgens NEN 5077 bepaalde getuivering contact getuivering voor de gebouwfunctie van een verbergelste trap naar een andere verbergelste trap van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 33 dB. Als volgens NEN 5077 bepaalde getuivering contact getuivering voor de gebouwfunctie van een verbergelste trap naar een andere verbergelste trap van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 33 dB. Als volgens NEN 5077 bepaalde getuivering contact getuivering voor de gebouwfunctie van een verbergelste trap naar een andere verbergelste trap van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 33 dB.
 - De voordeur, bergopdeur, deuren naar verbergelste trap en vloer- en badruimte voldoen aan Bouwbesluit artikel 4.22 en hebben een min. v.v.t. doorgang van 1500x2000mm.
 - De opstelplaats voor een aanrecht, kooktoestel, verwarmings- of afzuigtoestel voldoen minimaal aan Bouwbesluit artikel 4.58 en 4.59.
 - Voorziening voor elektriciteit voldoen aan Bouwbesluit artikel 6.1.
 - Aanbouwvoorzieningen op en/of buiten voor elektriciteit voldoen aan Bouwbesluit artikel 6.12.
 - Een voorziening voor drinkwater voldoet aan Bouwbesluit artikel 6.12.



SITUATIE GEGEVENS
 gemeente: Albrandswaard
 plaats: Phooz
 project / plan: sectie B / perceel 1128
 nummer: 1500
 schaal: 1:500
 tekening verspreid door opdrachtgever / DWG Kadaster

MATERIALEN- EN KLEURENSCHEMA
 gevels: metselwerk bruin gezuurdeerd type C/D 033 (voeg 50% grijs)
 gevels p/m: metselwerk bruin gezuurdeerd type C/D 033 (voeg 100% grijs)
 gevels p/m: Zweeds zabl, gezuurdeerd Ebony Black Matt
 vloer: hout eiken RAL 9001
 ramen / kozijnen: hout (Dark Red Merani) of aluminium (RAL 9001)
 deuren / kozijnen: hout (Dark Red Merani) of aluminium (RAL 7021)
 raamkozijnen: hout (Dark Red Merani) of aluminium (RAL 7021)
 vloer: chinees hardsteen grijs rvt
 dakbedekking: helleddak
 dakbedekking vlak dak: EPDM zwart
 hemelwaterlozen: beton zink
 metselwerk bruin gezuurdeerd type C/D 033 (voeg 50% grijs)
 metselwerk bruin gezuurdeerd type C/D 033 (voeg 100% grijs)
 Ebony Black Matt
 hout eiken RAL 9001
 hout (Dark Red Merani) of aluminium RAL 9001
 hout (Dark Red Merani) of aluminium RAL 7021
 chinees hardsteen grijs rvt
 keramische pan, zwart eedel engobe type Matura
 EPDM zwart
 beton zink

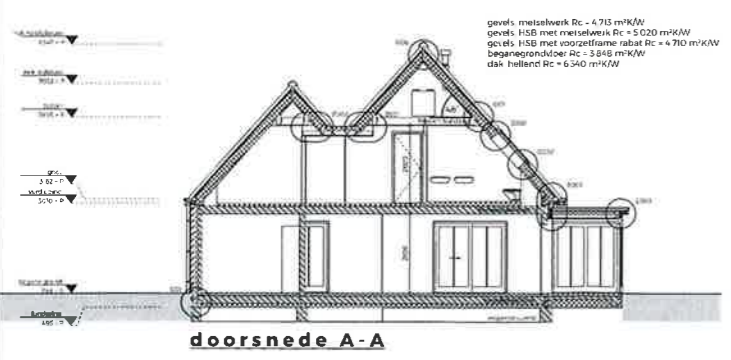
SYMBOLEN

- vt = virotrap
- insp luk = inspectieluk
- toe = tredeventilator WTW (aantal en positie zijn indicatief)
- af = afvoer ventilator WTW (aantal en positie zijn indicatief)
- stl = standleiding rookweg
- rm = optische rookmelder aangegeven op een voorziening van elektriciteit en ontlading gekoppeld / met een ingebouwde accu als noodstroomvoorziening volgens NEN 2335

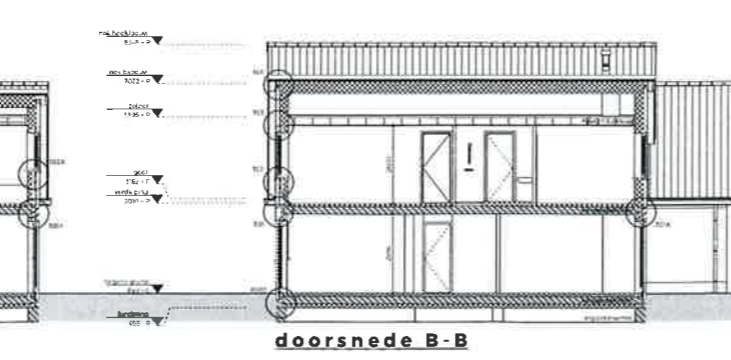
WANDEN

- ===== = metselwerk dikte volgens tekening
- ===== = prefab beton dikte volgens tekening
- ===== = Ytong binnenwanden dikte volgens tekening
- ===== = staalbetonvloer dikte volgens tekening
- ===== = huisdakenbouw dikte volgens tekening
- ===== = isolatie dikte volgens tekening

opdrachtgever: de heer A.J. Kok
 onderwerp: Bestektekening Groothuisbouw BV
 onderdeel: Gevels plattengronden doorneddes fragment trap.
 datum: 20-10-2021
 getekend: XDV
 verkoper: SK
 schaal: 1:100 en 1:500
 projectnummer: 3015
 tekening: BT01



doorsnede A-A



doorsnede B-B



3D impressie

VOORLOPIG

ARCHITECTENBURO
 I.A.C. Brink & Z.A. Fiebert
 de Bult 16
 6251 KC Drunen
 telefoon 031 566 220
 www.brink-fiebert.nl
 info@brink-fiebert.nl
 in samenwerking met
 Groothuisbouw.nl
 Tielanweg 10
 8304 BR Ermelo
 telefoon 0575 624 370
 www.groothuisbouw.nl

PARTICIPATIE ONTWIKKELING SMITSHOEK 7, RHOON

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van 2 nieuwbouwwoningen op het terrein van Smitshoek 7 te Rhoon is een participatietraject met de omwonenden gestart.

Op 7 november jl. hebben alle direct omwonenden van mij een brief gekregen met enige uitleg over het participatietraject, het plan van de 2 woningen (inclusief situatietekening, een tweetal vogelvluchtperspectieven en impressies van de woningen) plus een antwoordformulier met gefrankeerde retourenvelop.

De bewoners van de volgende woningen (totaal 24) zijn aangeschreven:

Saffierlaan 3 t/m 21 (oneven nummers) te Rhoon
Jadelaan 6 t/m 10 (even nummers) te Rhoon
Smitshoek 3, 9, 11 en 13 te Barendrecht
Bevershof 6 t/m 16 (even nummers) te Barendrecht
Bevershof 18 te Rhoon

Op het antwoordformulier konden de bewoners aangeven of zij wel of geen bezwaar hebben en indien zij bezwaar hebben, wat dat bezwaar dan is. Inmiddels zijn 6 van de 24 antwoordformulieren geretourneerd en deze geven allemaal aan geen bezwaar te hebben op het stedenbouwkundige voorstel en het toevoegen van een woning. Er zijn wel aandachtspunten genoemd ten aanzien van de positie van de inrit en het bouwverkeer. Hier zal nog naar gekeken worden bij de uitwerking van het inrichtingsplan.

Bijgaand zijn de 6 inmiddels ontvangen antwoordformulieren gevoegd. De omwonenden die nog niet gereageerd hebben krijgen volgende week een herinnering toegestuurd met het verzoek het antwoordformulier alsnog te versturen. De afstemming met de omgeving gaat door gedurende het verdere proces tot en met de uitvoer.

Rotterdam, 28 november 2022

Lex Bruns

Lex Bruns|architect

