



BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

Onderwerp Marktinitiatief Spui 2-24 te Rhoon, transformatie kantoor naar woningen	College van burgemeester en wethouders	Zaaknummer 2024-031974
		Openbaar
Portefeuillehouder: Richard Polder		
E-mailadres opsteller: m.d.Brabander@albrandswaard.nl		

ONDERWERP

Marktinitiatief Spui 2-24 te Rhoon, transformatie kantoor naar wonen.

KENNISNEMEN VAN

Een marktinitiatief voor de transformatie van het kantoorgebouw Spui 2-24 Rhoon naar acht koopappartementen.

INLEIDING

De eigenaar van het pand aan het Spui (voormalig Ringelberg-terrein) wil het kantoorpand ombouwen tot een gebouw met acht koopappartementen in het middensegment en duurdere segment. Deze nieuwe functie en uitstraling passen beter bij de woonwijk "Hof van Spui" en verbeteren de omgeving.

Uit onderzoek blijkt dat het toevoegen van sociale woningen niet haalbaar is. Hieronder leggen we uit waarom dit knelpunten oplevert, zoals ruimtelijke kwaliteit en mogelijke bezwaren van omwonenden.

Het college heeft ingestemd met de marktinitiatieven procedure. Omdat het plan meer dan zes woningen omvat en afwijkt van het sociale woningbeleid, wordt het eerst besproken in uw raadscommissie B&A. De initiatiefnemer kan het plan daar toelichten.

Omdat het plan al ver is uitgewerkt, stelt het college voor om bij een positief signaal direct een overeenkomst aan te gaan en het definitieve plan ter goedkeuring aan de raad voor te leggen. Daarna kan de procedure voor de BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) worden gestart.

KERNBOODSCHAP

Uw raad wordt beeldvormend meegenomen in het voorstel, het maatschappelijk draagvlak en de voorgestelde vervolgstappen in de marktinitiatieven procedure. In uw commissie kan een beeld worden gevormd over de politieke steun en kan direct met de initiatiefnemer worden gesproken.

TOELICHTING

De locatie Spui, tussen de Havendam en het Spui, is de afgelopen jaren veranderd van een gemengd woon- en werkgebied naar een hoogwaardige woonwijk. Het huidige kantoorpand past hier niet meer bij. Een transformatie naar woningen is daarom logisch.

Het pand heeft een mooie ligging met uitzicht op de polder. Parkeereisen, de woonomgeving en de nabijheid van bestaande woningen hebben geleid tot het gekozen plan: een mix van middel dure en dure koopappartementen.

Een plan met sociale woningen is onderzocht, maar had nadelen zoals parkeerproblemen en privacy bezwaren van omwonenden. Daarom is besloten af te wijken van de 30% sociale woningnorm.

Het plan is grotendeels klaar. De verdere uitwerking richt zich op het ontwerp van het gebouw, een verzorgde inrichting van het terrein en het verwerken van de opmerkingen uit het participatietraject met de omgeving.

CONSEQUENTIES

Het besluit van het college om dit plan zonder sociale woningen te steunen, wijkt af van het vastgestelde beleid.

De keuze is gemaakt na onderzoek, waaruit bleek dat sociale woningen ongunstig zouden liggen en privacy problemen zouden veroorzaken. Extra parkeerplaatsen zouden ten koste gaan van de leefbaarheid. Transformatie naar woningen wordt wenselijker geacht dan behoud van kantoren.

VERVOLG

De volgende stap is het opstellen van een ontwikkelingsovereenkomst en het verder uitwerken van het plan naar een definitief plan. Participatie met omwonenden blijft een verplicht onderdeel tot en met de realisatie van het project.

Als er voldoende draagvlak is en de raad akkoord gaat, wordt de ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin worden de plankosten verzekerd en de fondsafdrachten. Daarnaast worden ook kwalitatieve afspraken vastgelegd zoals bijvoorbeeld het realiseren van een minimaal aantal parkeerplaatsen.

Op basis van een haalbaar definitief plan met voldoende draagvlak wordt na een positief raadsbesluit de ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Op basis hiervan kan de BOPA-procedure worden gestart om de benodigde vergunningen te krijgen.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: locatie aanduiding Marktinitiatief 'Spui 2-24 te Rhoon'
- Bijlage 2: Presentatie plan
- Bijlage 3: Onderbouwing voorstel Spui 2-24
- Bijlage 4:1e Participatieverslag burens

