



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.
