

## RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp:</b> Planontwikkeling "Hof van Spui".		<b>Agendapunt:</b>
<b>Commissie:</b>		<b>e-mailadres opsteller:</b>
<b>Portefeuillehouder:</b>		Openbaar
<b>BBVKenmerk:</b> 1127631	<b>Raadsvoorstelnr.:</b> 1127681	<b>Raadsbesluitnr.:</b> 1127682

### ONDERWERP

Planontwikkeling "Hof van Spui".

### GEADVISEERDE BESLISSING

Een voorbereidingsbesluit te nemen voor "Hof van Spui fase 2", overeenkomstig bij dit besluit behorende planverbeelding;

---

### INLEIDING

Het projectgebied Hof van Spui is gelegen aan het Spui in Rhoon. Het plangebied wordt omsloten door de Havendam, Dorpsdijk en de Essendijk. Historisch een komgebied waarin water werd verzameld om de haven te spoelen. Nu is het gebied een voormalig verouderd bedrijventerrein waarvan de helft braak ligt. Daarnaast heeft de bestaande zuidelijke bebouwing een kantoorfunctie. De bedoeling is om het gebied te transformeren naar een woningbouwlocatie, in overeenstemming met een gewenst stedenbouwkundig eindbeeld, van in totaal circa 35 woningen, met dorpse schaalgrootte en landelijke stijl, met een duidelijke verkeersstructuur en waarbij de bestaande kantoorfunctie behouden blijft.

In het vigerende bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 is de voormalige bedrijfsbestemming al weg bestemd. Voor het plangebied is al een woonbestemming opgenomen die het mogelijk maakt om het gebied in te richten als woonlocatie. De huidige planologie voldoet niet aan het gewenste eindbeeld voor dit gebied. Na een aanbesteding is er een nieuw plan ontworpen dat beter aansluit bij de huidige vraag, de gebiedskwaliteiten en eindbeeld.

In het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 is geanticipeerd op dit scenario; om in te kunnen spelen op nieuwe inzichten is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de (stedenbouwkundige) indeling van het gebied te wijzigen aan de hand van nieuwe inzichten. Het college is bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen ten gunste van de nieuwe gebiedsinrichting.

### Het college werkt het gebied in twee fasen uit

Het plangebied Hof van Spui wordt in twee fasen ontwikkeld en planologisch in procedure gebracht, omdat het nu niet mogelijk is om één wijzigingsplan voor het hele gebied vast te stellen.

De gemeente heeft namelijk nu niet de vrije beschikking over alle gronden in het plangebied. De ruimtelijke procedure voor het oostelijk deel/plandeel fase 1 is inmiddels in gang gezet, omdat voor dit deel de ruimtelijke uitvoerbaarheid is overeengekomen en de gronden beschikbaar zijn.

De westelijke helft van het plangebied Spui fase 2 is weliswaar in eigendom van de gemeente, maar vanwege de pacht (Geeve) niet vrij beschikbaar. Om te voorkomen dat gebruik gemaakt wordt van bestaande planologische rechten en dus een andere woningbouwontwikkeling dan het gewenste eindbeeld, heeft de wetgever de raad de bevoegdheid gegeven om een voorbereidende bescherming te treffen. Daarmee worden ruimtelijke ongewenste ontwikkelingen gedurende 1 jaar voorkomen. Het jaar kan gebruikt worden door het college om voor het andere deelgebied het wijzigingsplan Spui fase 2 op te starten en te doorlopen.

### **BEOOGD EFFECT**

Het realiseren van een gewenste woningbouwontwikkeling in het plangebied Hof van Spui, van ca 35 woningen, waarbij de woningtypen variëren van twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en tussenwoningen. Het gaat om een voor het plangebied kwalitatief goede woningbouwontwikkeling, passend binnen de wijzigingsbevoegdheid en waarbij verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd is.

### **ARGUMENTEN**

#### *1.1. Het treffen van voorbereidende planologische bescherming is een bevoegdheid van de raad*

Om te voorkomen dat gebruik gemaakt wordt van bestaande planologische rechten en dus een andere woningbouwontwikkeling dan het gewenste eindbeeld, heeft de wetgever de raad de bevoegdheid gegeven om een voorbereidende bescherming te treffen. Daarmee worden bestaande planologische rechten gedurende 1 jaar “bevroren” en ruimtelijke ongewenste ontwikkelingen dus voorkomen. Het jaar kan gebruikt worden om de ruimtelijke procedure voor Hof van Spui fase 2 op te starten en te doorlopen.

### **KANTTEKENINGEN**

#### *1.1 Huidige planologische rechten worden bevroren*

Met het nemen van een voorbereidingsbesluit committeert de gemeente zich aan het gewenste eindbeeld voor de gebiedsontwikkeling Hof van Spui. Huidige planologische rechten worden bevroren, omdat het risico dat er wel gebruik van wordt gemaakt moet worden vermeden. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit door de raad wordt de toekomstige gewenste ontwikkeling in bescherming genomen. Dat wil zeggen dat een omgevingsvergunning voor de bouw van wat nu mogelijk is in het bestemmingplan geweigerd kan worden. Vigerende planologie wordt stil gelegd ten gunste van een meer gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

#### *1.2 richting geven aan gewenste invulling van de gronden*

In het geval dat er geen voorbereidingsbesluit wordt genomen zullen de onderhandelingen met de huidige pachter ook niet vorderen. Ook lopen de huidige ontwikkelende partijen (Bouwbedrijf Wagemakers / Amare Vastgoed) die samen met de gemeente investeren in dit plangebied, het risico van een half afgebouwde wijk. De gemeente laat met dit besluit zien wat zij vindt van de toekomst van het plangebied Spui.

## **COMMUNICATIE/UITVOERING**

Van de ter inzage legging van dit besluit zal overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze een bekendmaking plaatsvinden op de gemeentelijke website, in de Schakel en in de Staatscourant. Tegen het besluit staat geen bezwaar en beroep open.

## **BIJLAGEN**

1127682 - Ontwerp raadsbesluit.

1127680 - Plankaartje dat behoort bij voorbereidingsbesluit "Hof van Spui fase 2".

1127678 - Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Poortugaal, 13 september 2016

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris,                      de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner