

Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwikkelingsfase marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59' te Rhoon.		Agendapunt:
Commissie:		emailadres opsteller: M.de.Brabander@Bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: B. Boender		Openbaar
BBV Kenmerk: 1340960	Raadsvoorstelnr: 1340963	Raadsbesluitnr: 1340967

Onderwerp

Ontwikkelingsfase marktinitiatief Stationsstraat 49-59 te Rhoon.

Geadviseerde beslissing raad

1. Het toetsingskader met de gemeentelijke eisen voor het marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59' vast te stellen;
2. In te stemmen met de planvisie van 26 juni 2018 van het marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59';
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €11070,- voor de ontwikkelingsfase en deze te dekken vanuit de exploitatiebijdrage;
4. Een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het bouwplan 'Stationsstraat 49-59'.

Inleiding

Op 25 september 2017 heeft de raad besloten het markt initiatief Stationsstraat 49-59' op haalbaarheid te onderzoeken en een startovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Het initiatief betreft het transformeren van een leegstaand kantoorgebouw naar een woongebouw met huurappartementen voor diverse doelgroepen.

Het plan heeft gedurende het onderzoek een aantal wijzigingen doorgemaakt om aan de parkeernormen te kunnen voldoen. Het plan dat nu wordt voorgelegd heeft maatschappelijk draagvlak.

Het is nu aan de raad te besluiten de ontwikkelingsfase in gang te zetten met het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst. Hiermee kan de gemeente vervolgens het plan begeleiden naar het vereiste niveau voor het starten van de benodigde ruimtelijke procedure.

Beoogd effect

Het doel is het bestemmingsplan te wijzigen om het leegstaande kantoorpand te kunnen transformeren naar een woongebouw op basis van een haalbaar en gedragen plan.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan Albrandswaard Noord (30 juni 2015)

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. De huidige bestemming van de locatie is daarom kantoor, met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het bestemmingsplan biedt daarom geen mogelijkheid voor de transformatie naar wonen. Daarnaast overschrijdt het nieuwe plan de vastgelegde bouwhoogte met max 3,5 meter vanwege een terug gelegen extra bouwlaag.

Structuurvisie Albrandswaard 2025

Vanuit de structuurvisie is de locatie Stationsstraat samen met het metrostation een belangrijke entree functie toegedicht. Er wordt meer nadruk gelegd op de beeldkwaliteit van de gebouwen en buitenruimte.

Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg - metrobaan

Het beeldkwaliteitsplan 'Vensters Groene Kruisweg – Metrobaan uit 2013' doet geen directe uitspraken over het kantoorgebouw. De locatie maakt onderdeel uit van de 'stationsknoop' en is een belangrijke entree naar het Dorp met een 'etalage' functie voor het dorp. De locatie dient, conform het imago van Rhoon, een chique en groene uitstraling te krijgen. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het toetsingskader in het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan. Hierin worden voor dit project specifieke beeldkwaliteitseisen benoemd.

Woonvisie 2016-2025

Het oorspronkelijke plan met dure koopappartementen is vorig jaar op verzoek van de gemeente gewijzigd naar het huidige programma voor een bredere doelgroep. Om de druk op de sociale woningbouw te verminderen streeft de gemeente naar doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen. Het voorstel bestaat uit appartementen voor diverse doelgroepen grotendeels net boven de sociale huurgrens. Hierbij wordt specifiek gemikt op 1-2 persoonshuishoudens; starters, gescheiden ouders, 'empty-nesters' en senioren.

Bij nieuwbouw en renovatie bevordert de gemeente dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn. Vooruitlopend op de wettelijke eis dat in 2020 de EPC voor nieuwbouw 0 moet zijn bevordert de gemeente dat bij nieuwbouw wordt ingezet op energie neutrale woningen. Vanaf 1 juli 2018 wordt bovendien geen vergunning meer verstrekt voor bouwaanvragen met een gas aansluiting.

Argumenten

1.1 Het toetsingskader biedt de randvoorwaarden voor een wenselijk en haalbare ontwikkeling.

Het toetsingskader legt relaties met de verschillende vastgestelde beleidskaders op gemeentelijk en provinciaal niveau. Hiermee kan de afwijking van het huidige vigerende bestemmingsplan middels een goede ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd.

Het biedt verder een kader voor de kwaliteitseisen op het vlak van de uitstraling van het gebouw en de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte.

2.1 De raad heeft eerder ingestemd met het onderzoek naar de transformatie van kantoor naar wonen.

Met de startovereenkomst heeft de raad besloten in te stemmen met het onderzoek op basis van een schetsvoorstel met een extra bouwlaag en een voorlopig programma dat bestaat uit een mix van huur appartementen voor diverse doelgroepen in de marktsector.

Daarbij is door de raad meegegeven dat de woningen levensloop bestendig dienen te zijn en dat de woningen aan de noordzijde voldoende woonkwaliteit hebben.

Het huidige voorstel honoreert deze wensen. Het aantal woningen is ten opzichte van het eerdere voorstel afgenomen van 47 naar 44. Hiermee is het mogelijk geworden om aan de parkeernorm te voldoen en een aantrekkelijke woonomgeving te creëren.

2.2 De planvisie is conform de eisen van het toetsingskader.

Het toetsingskader is parallel aan de planvisie opgesteld in nauw overleg met de ontwikkelaar. De planvisie is op dit uitwerkingsniveau ambtelijk gedragen en voldoet op dat niveau aan het toetsingskader. De planvisie vormt nu samen met het toetsingskader de basis voor de verdere uitwerking naar een ontwikkelplan. Middels de ontwikkelovereenkomst zijn beide partijen gehouden aan de opzet van de planvisie en de randvoorwaarden in het toetsingskader.

2.4 Uit de informatieavond van 24 mei blijkt een groot draagvlak voor deze ontwikkeling.

Er blijkt een grote behoefte aan de woningentypen die in het plan zijn voorgesteld. Ook de verbetering van de sociale veiligheid van de omgeving door de komst van de woningen wordt door de omwonenden genoemd. Er werd wel extra aandacht gevraagd voor levensloop bestendige woningen en het parkeren. De ontwikkelaar heeft aangegeven deze wensen te honoreren. De parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein opgelost.

3.1 In de ontwikkelingsfase wordt het plan uitgewerkt tot een volledig plan.

Het huidige voorstel betreft een planvisie. Samen met het toetsingskader vormt dit het kader voor de verdere uitwerking naar een concreet bouw en inrichtingsplan.

3.2 Met het voorbereidingskrediet wordt de gemeentelijke toetsing en begeleiding mogelijk gemaakt.

Voor het toetsen op het gebied van stedenbouw en welstand en van de in het artikel 19.8 van het bestemmingsplan vereiste onderzoeken naar de milieu aspecten, bodem kwaliteit en flora en fauna worden plankosten gemaakt.

3.3 Kosten anderszins verzekerd.

Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer. Na het sluiten van de overeenkomst worden de kosten bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Een ontwikkelingsovereenkomst legt daarnaast ook de afspraken over de vereiste producten, de aanlevertermijn en verantwoordelijkheden vast.

4.1 Een verklaring van geen bedenking is nodig om de uitgebreide omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Het bouwplan om het lege kantoor te transformeren naar een appartementen gebouw met een extra bouwlaag is strijdig met het bestaande bestemmingsplan. Om deze concrete bouwplannen mogelijk te maken is het nodig een uitgebreide Wabo-procedure te doorlopen en dat de raad een zogenoemde verklaring van geen bedenking (VVG) verleent. Daarmee geeft de raad aan geen bedenkingen tegen het bouwplan te hebben en mandateert het college te besluiten in de verdere procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning.

Kanttekeningen

1.1 Met het toetsingskader worden de mogelijkheden beperkt.

De beperkingen van de locatie hebben met name betrekking op het parkeren. Het toetsingskader is opgesteld op basis van een onderzoek naar het maximaal haalbare programma binnen de gestelde omgevingskwaliteit. Minder woningen zijn daarin wel mogelijk. Het doel is het gebouw te transformeren naar een woongebouw waardoor andere functies worden uitgesloten. Dit wordt ook in het bestemmingsplan opgenomen.

2.1 Met het instemmen met de planvisie worden de mogelijkheden beperkt.

Het biedt de raad wel meer zekerheid over het eindresultaat. Deze zal immers in lijn moeten liggen met de planvisie en moeten voldoen aan het daaraan gekoppelde toetsingskader.

Het kan in de verdere uitwerking blijken dat nog kleine aanpassingen nodig zijn om het plan haalbaar te maken. Deze dienen dan nog steeds te voldoen aan de eisen van het toetsingskader. Indien grote wijzigingen noodzakelijk blijken zal dit opnieuw aan de raad moeten worden voorgelegd.

2.2 In het project zijn geen sociale huurwoningen voorzien.

Het oorspronkelijke plan van de initiatiefnemer bestond uit dure koopappartementen. In overleg met het college is in mei vorig jaar door de initiatiefnemer een onderzoek verricht naar een programma dat beter voldoet aan de doelstellingen van de Woonvisie. Sociale woningen bleken binnen het project niet rendabel realiseerbaar. Door het programma te wijzigen naar meerder kleinere appartementen is nu een bredere doelgroep te bereiken en ontstaat er meer mogelijkheid tot doorstroming vanuit de sociale huursector. Dit voorstel is vorig jaar met een startovereenkomst aan de raad voorgelegd.

2.3 Er wordt een stukje openbaar gebied in de ontwikkeling betrokken.

Voor de ontwikkeling is een herinrichting van het eigen terrein noodzakelijk om voldoende parkeerplaatsen en een extra achterpad aan de oostzijde van het gebouw te realiseren. Hiertoe worden twee delen van de openbare groenstrook van respectievelijk 0,3m² en 5m² verkocht aan de ontwikkelaar. Dit is vanaf de straatzijde niet zichtbaar. De openbare groenstrook zal overigens worden heringericht op basis van een nog op te stellen buitenruimte plan ten behoeve van het nieuwe 'Huis van Albrandswaard'.

3.1 Er is een risico dat de planontwikkeling niet doorgaat.

De plankosten worden gedekt middels de ontwikkelingsovereenkomst. Mocht de planvorming na het sluiten van de overeenkomst op enige wijze gestaakt worden dan ligt het risico bij de ontwikkelaar.

4.1 De raad mandateert de verdere besluitvorming hiermee aan het college.

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan akkoord te zijn met de planvisie en de verdere uitwerking binnen het eveneens vastgestelde toetsingskader. Er is voldoende beeld van het eindresultaat om de verdere besluitvorming in de ruimtelijke procedure aan het college te laten.

Uitvoering/vervolgstappen

Tijdbalk globale planning marktinitiatief

<i>startleges</i>	<i>startovereenkomst</i>	<i>ontwikkelingsovereenkomst</i>	<i>uitgebreide omgevingsvergunning</i>
mei 17	sept-17	nov-18	jan-19
			mrt-19
	Rb	Rb	C

Rb = raadsbesluit
C = Collegebesluit

De vervolgstappen na instemming met dit voorstel voor de gemeente zijn globaal als volgt:

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst;
2. Opstellen Ontwikkelingsplan;
3. Toetsing ontwikkelplan;
4. De procedure doorlopen tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning.

Evaluatie/monitoring

Via Staf MPO.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van dit project ad €11.070,- wordt gedekt via de exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst in rekening gebracht bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de algemene reserve.

Het voorbereidingskrediet van €11070,- is opgebouwd uit de volgende posten: *Plankosten* €11070,-

Juridische zaken

Om het beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er een procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning te worden doorlopen. In deze procedure worden de publieke belangen geborgd middels de gelegenheid voor zienswijzen en beroep. Privaatrechtelijk sluit de gemeente een Ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

In 2020 gaat de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wettelijk naar nul. Per 1 juli 2018 wordt er geen vergunning meer verstrekt voor nieuwbouw woningen met een gas aansluiting. In het toetsingskader zijn daarom aanbevelingen geformuleerd over duurzaamheid.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De ontwikkelaar heeft op 24 mei een informatie avond georganiseerd. De ontwikkeling is positief ontvangen door de omwonenden. Naast de verbetering van de sociale veiligheid van de omgeving bleek er ook behoefte aan de voorgestelde woningen. Het parkeren en de levensloopbestendigheid van de woningen werden als aandachtspunten met name genoemd.

In het vervolgtraject worden naast de omwonenden ook de potentiële bewoners van het complex gevraagd om mee te denken over de verdere concrete invulling van het plan.

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- | | |
|------------------------|-----------|
| 1. Planvisie | (1340965) |
| 2. Toetsingskader | (1340966) |
| 3. Tekening plangebied | (1342900) |

Poortugaal, 2 oktober 2018

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner