



Informatiefolder

Ruimtelijk Intake Team

Gemeente Zwijndrecht

Raadhuisplein 3
3331 BT Zwijndrecht
T: 14078 (5-cijferig)
of +31 787 708 301
Whatsapp: 06 40 651 689
gemeente@zwijndrecht.nl

Geachte mevrouw/mijnheer,

In deze folder willen we u graag informeren over het RIT (Ruimtelijk Intake Team). Daarbij bevat deze folder ook enkele aandachtspunten ter voorbereiding op het RIT gesprek.

Wat is het RIT?

Wanneer een ruimtelijk initiatief niet binnen het bestemmingsplan past kunt u terecht bij het Ruimtelijk Intake Team (RIT). Deze servicedienst van de gemeente is voorafgaand aan een formele procedure en brengt geen kosten met zich mee. Het Ruimtelijk Intake Team beoordeelt uw initiatief op een aantal beleidsmatige aspecten en geeft aan de hand van een intakegesprek een ambtelijk advies over uw ruimtelijk initiatief. Het RIT-advies geeft antwoord op de vraag of het initiatief past binnen de beleidsmatige kaders van de gemeente. Een positieve reactie betekent dat de gemeente het initiatief kansrijk acht en (indien van toepassing na verwerking van de gemaakte opmerkingen) een aanvraag in behandeling wil nemen. Aan dit ambtelijk advies kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Ruimtelijk Intake Team bestaat uit een aantal deskundigen. Deze deskundigen hebben allemaal een eigen specialisatie. Naar aanleiding van het ruimtelijk intake gesprek zullen zij gezamenlijk het initiatief beoordelen en een advies uitbrengen.

Aandachtspunten

Deze folder bevat beleidsmatige aandachtspunten om vooraf inzicht te geven waarop een plan onder andere getoetst wordt. Deze aandachtspunten geven ons voldoende inzicht om tot een advies te komen, en daarom adviseren wij om de punten (indien van belang) aandachtig door te nemen.

Klankbordgroep bouwen en wonen

Naast het toetsen aan GPR, dient het voorlopig ontwerp te worden voorgelegd aan de klankbordgroep bouwen en wonen (Woon Advies Commissie, seniorenraad en gehandicaptenadviesraad) van de gemeente Zwijndrecht. Zij bekijken bijvoorbeeld of het gebouw toegankelijk is voor invaliden, de indeling logisch is en ruimten groot genoeg zijn.

Tekeningen van o.a. begane grond, de etages, geveltekeningen en vooral plattegronden van de gebouwen dienen daarom aangeleverd te worden aan de klankbordgroep bouwen en wonen Zwijndrecht;

Dit kan naar:
Secretariaat WAC
p/a Bouquet 12
3342 BA Hendrik Ido Ambacht

Proces

Om daadwerkelijk duurzame gebouwen te realiseren, is het van belang dat de GPR Gebouw toets en het advies van de klankbordgroep bouwen en wonen in het voorbereidingsproces worden uitgewerkt. Immer wordt daarin wordt het ontwerp bepaald. Bij de daadwerkelijke vergunningaanvraag moet het volgens de ontwerp gegevens uitgevoerd worden.

Met vriendelijke groet,

Jacqueline van Dongen
wethouder leefklimaat

Jos Huizinga
wethouder ruimtelijke ontwikkeling,
verkeer & vervoer, en projecten

Bijlage: *brief informatie kwaliteit nieuwbouw*

Geachte mevrouw/mijnheer,

In Zwijndrecht hechten we veel waarde aan kwaliteit van nieuwbouw. In ons raadsprogramma *Krachtig Zwijndrecht* is wonen, bouwen en wooncarrière één van de speerpunten. Daarbij is te lezen dat er gericht woonbeleid komt waarin mogelijkheden om woningen duurzaam te renoveren en levensloopbestendig te maken, een plek krijgen.

Duurzaamheid

Kwaliteit van nieuwbouw is om meerdere redenen van belang. Allereerst willen we Zwijndrecht krachtiger maken door onder andere meer evenwicht in de bevolkingsopbouw te brengen. We zien al jaren de mensen met midden en hogere inkomens wegtrekken. Deze groepen willen we behouden en aantrekken, door de juiste woningen (met name grondgebonden) beschikbaar te stellen. Als tweede zijn er grote opgaven op het gebied van duurzaamheid. Uiteindelijk moeten we toe naar een energieneutrale gebouwde omgeving. Het is daarom van belang dat alles wat we nu toevoegen (en dat geldt niet alleen voor nieuwbouw) toekomstbestendig is. Zo wil de gemeente Zwijndrecht van het aardgas af. Daarom wordt alle nieuwbouw gasloos en streven we ook bij renovatie naar gasloze gebouwen. Tot slot moeten we langer en zelfstandig thuis wonen. De woningen moeten hiervoor geschikt zijn. Bij alle gebouwen die gerealiseerd worden moeten we daarom zorgen dat deze ook geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn, nu of in de toekomst. Het verdrag Het VN-verdrag voor de rechten van personen met een handicap bijvoorbeeld, verplicht gemeenten om samen met mensen met een handicap en/of met organisaties die hen vertegenwoordigen, te werken aan het geleidelijk dichterbij brengen van een toegankelijke en inclusieve samenleving. Dit heeft onder andere gevolgen voor de toegankelijkheid van openbare ruimten.

Om duurzaamheid, zowel energetisch als levensloopbestendig, in de praktijk te brengen, gebruiken we in Zwijndrecht een aantal instrumenten. Op deze wijze willen we een praktische invulling geven aan onze ambities.

GPR Gebouw Systeem

In de Drechtsteden hebben we ervoor gekozen om te werken met het GPR Gebouw Systeem. Dit systeem geeft inzicht in mogelijkheden en daarmee te behalen scores op het gebied van duurzaamheid (energie en milieu), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het is daarom van belang dat dit systeem al in de ontwerpfase gebruikt wordt. Alle nieuwbouwprojecten (niet alleen woningen) dienen uiteindelijk aan gestelde ambities op deze thema's te voldoen. Meer informatie is te vinden op www.gprgebouw.nl. Een licentie voor dit systeem kunt u kosteloos opvragen bij Melanie Morlog-Criellaard (078-7703589 of m.morlog@zwijndrecht.nl).

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is niet meer weg te denken uit onze samenleving. Als gemeente stimuleren wij ondernemers en initiatiefnemers om duurzaamheidsaspecten mee te nemen in hun ontwikkelingen en processen.

Aandachtspunten met betrekking tot uw ruimtelijk initiatief:

- Alle nieuwbouw en renovatie van bestaande bouw moet gasloos zijn
- Duurzaamheid moet worden meegenomen in de planontwikkeling

Om duurzaamheid in de praktijk te brengen, gebruiken we in Zwijndrecht twee instrumenten: het GPR Gebouw Systeem en de klankbordgroep bouwen en wonen. Wilt u hier meer over weten om uw initiatief alvast vorm te geven op gebied van duurzaamheid? Bekijk dan de brief in de bijlage.

Woonbeleid

We merken dat Zwijndrecht een groot aantal sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen heeft. Dit leidt tot druk op de leefbaarheid. We streven naar een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling en willen inkomenssterke bevolkingsgroepen behouden en aantrekken.

Aandachtspunten met betrekking tot uw ruimtelijk initiatief:

- Geen sociale huurwoningen
- Geen goedkope koopwoningen (<175.000,-)
- Het initiatief moet de doelgroep midden en hogere inkomens aantrekken
- Ruime woningen
- Voorkeur voor grondgebonden woningen



Ruimtelijke kwaliteit

In Zwijndrecht willen we de leefomgeving en ons leefklimaat blijven verbeteren. Het is belangrijk dat de omgeving netjes, schoon en veilig is en uw initiatief kan hier een ruimtelijke bijdrage aan leveren.

Aandachtspunten met betrekking tot uw ruimtelijk initiatief:

- De bebouwingsmassa (bouwwolume en – hoogte)
- De parkeerbehoefte (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein)
- Het initiatief moet passen binnen de ruimtelijke context
- Kwaliteit klimaat-adaptatie: voldoende groen, bomen, water
- Kwaliteit gebruikswaarde: beleven, spelen, ontspannen, ontmoeten

Economie

Zwijndrecht zien we als locatie waar veel mogelijkheden zijn voor ondernemers. Nu en in de toekomst. We geven het bedrijfsleven dan ook graag voldoende kansen om zich duurzaam te ontwikkelen en te excelleren.

Aandachtspunten met betrekking tot uw ruimtelijk initiatief:

- Houd rekening met het beeldkwaliteitsplan op enkele van de bedrijventerreinen
- Detailhandel is op bedrijventerreinen niet mogelijk
- Horeca is alleen mogelijk in daartoe aangewezen gebieden
- Voor een aantal bedrijfslocaties zijn er randvoorwaarden rond de werkgelegenheid die de bedrijfsactiviteit meebrengt

Grondaankoop

Voor sommige initiatieven is er grondgebied van de gemeente nodig.

We willen alvast vermelden dat het RIT geen uitspraken kan doen over de hoogte van de grondprijs. Ook kan de gemeente bij een RIT gesprek geen prijsindicatie meegeven.

Daadwerkelijke kosten worden pas gemaakt op het moment dat de plannen voldoende en concreet zijn. Als u vooraf meer inzicht zou willen krijgen in de grondprijs dan kunt u zelf advies inwinnen bij een makelaar of taxateur.

Vervolgprocedure

Per aanvrager en locatie kan er één RIT gesprek en advies plaatsvinden. Na het gesprek ontvangt u een RIT-advies brief met een advies voor uw plan.

Na deze adviesbrief stopt het RIT en wordt het bij een positief advies - met inachtneming van de voorwaarden - een eventueel principeverzoek. U moet er dan wel rekening mee houden dat wij dan leges bij u in rekening brengen. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website

We hopen u met deze informatie voldoende te hebben geïnformeerd. Zijn er nog onduidelijkheden of wilt u een ruimtelijk intake gesprek aanvragen? Neem dan contact op met de Rebecca van der Kuijp rkuijp@zwijndrecht.nl