Gemeente Albrandswaard

BEELDVORMEND RAADSVOORSTEL

Onderwerp **Herontwikkeling locatie Palsgraaf**	**College van burgemeester en wethouders**	**Zaaknummer:**
		Openbaar
Portefeuillehouder: Bas Boender		
E-mailadres opsteller: Jan Duijm		

ONDERWERP

Herontwikkeling locatie Palsgraaf Rhoon

KENNISNEMEN VAN

U wordt geïnformeerd over de intentie van een ontwikkelaar (Kavel Vastgoed) een haalbaar plan met merendeels middeldure huurwoningen te ontwikkelen voor de locatie Palsgraaf in het centrum van Rhoon. Hieraan ligt een Visiedocument (bijlage 1) en de parkeerkundige onderbouwing (bijlage 2) voor dit plan ten grondslag. De presentatie van het Visiedocument en de beoogde planontwikkeling staat geagendeerd op de raadsbijeenkomst van maandag 20 januari 2020.

INLEIDING

Aanleiding voor dit beeldvormend raadsvoorstel is het verzoek van een ontwikkelaar aan het college, op basis van een Visiedocument, medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het plangebied door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Doel is de raad vroegtijdig te informeren en te betrekken bij de beoogde planontwikkeling, mede vanwege de optie die de belegger biedt om, onder voorwaarden, in totaal 9 woningen met een huurprijs lager dan de € 720,- in het plan op te nemen (bereikbare huur). Het huidig programma van het Visiedocument bevat 4 woningen in de categorie bereikbare huur. De betreffende voorwaarden van de belegger – waaronder een financiële bijdrage van € 175.000,- van de gemeente - zijn in bijlage 3 weergegeven. Het Visiedocument vormt het uitgangspunt voor de ontwikkelaar en andere eigenaren in het plangebied voor het maken van concrete afspraken en de verdere uitwerking van de visie.

KERNBOODSCHAP

Het college van B&W wil voorafgaand aan vervolg planontwikkeling van de locatie Palsgraaf de raad ter overweging meegeven dat een gemeentelijke investering voor het toevoegen van bereikbare huurwoningen op deze locatie weinig toegevoegde waarde heeft.

TOELICHTING

Toenemende druk op centrum Rhoon

In het centrum van Rhoon zijn de afgelopen jaren verschillende plannen gerealiseerd. Hierdoor zijn verouderde delen binnen het centrumgebied op fraaie wijze vernieuwd. Door groei van het dorp en schaalvergroting is merkbaar dat de druk op het centrumgebied toeneemt. Er is vraag naar winkelruimte en wonen in het centrum is vanwege de aanwezige voorzieningen voor uiteenlopende doelgroepen een aantrekkelijke locatie.

Wijzigingsbevoegdheid voorziet in (her)ontwikkeling centrum Rhoon

In het bestemmingsplan Rhoon Dorp is door middel van een wijzigingsbevoegdheid voorzien dat herontwikkeling van het centrumgebied op termijn noodzakelijk is. Het college heeft hierdoor de mogelijkheid om zonder tussenkomst van de raad uitvoering te geven aan de centrumvisie. Deze visie vormt de inhoudelijke basis voor de transformatieopgave van het centrumgebied.

Locatie Palsgraaf is complexe opgave

De toenemende druk op het centrum maakt een centraal gelegen locatie zoals Palsgraaf interessant, biedt kansen voor herontwikkeling en is interessant voor investeerders. Tegelijkertijd is herontwikkeling van de locatie Palsgraaf een complexe opgave. De forse investeringen die nodig zijn om het gebied te herontwikkelen en de ontwikkelrisico's maken het lastig een partij of partijen te vinden die de mogelijkheid hebben deze opgave op te pakken en te realiseren.

In de raadsinformatiebrief van d.d. 4 juli 2017, inmiddels ruim 2 jaar geleden, heeft u de boodschap meegekregen dat er een herstart is gemaakt voor herontwikkeling van het plangebied met een nieuwe risicodragende partij (Kavel Vastgoed). Nu, 2 jaar verder, is de conclusie dat de herstart heeft geleid tot een op hoofdlijnen haalbaar geachte planvisie. De betreffende ontwikkelaar, Kavel Vastgoed, heeft voor deze locatie een fraai bouwplan ontwikkeld waarvan de haalbaarheid nog nader moet worden onderzocht, maar waarvan de verwachting is dat op dit moment nadere afspraken kunnen worden gemaakt om de visie verder uit te werken. Reden om dit te veronderstellen is dat Kavel, op verzoek van het college, het afgelopen jaar de parkeersituatie in de omgeving van het plangebied heeft laten onderzoeken door een deskundig onderzoeksbureau op dit gebied. Daarnaast is overeenstemming met een belegger om de te realiseren woningen af te nemen (huursector). Tenslotte heeft Kavel met alle andere partijen / eigenaren in het plangebied (nog) overeenstemming over de voorwaarden voor inbreng van hun eigendom in het kader van de planontwikkeling.

Overweging van het college

Het college is van mening dat de boogde planontwikkeling zoals weergegeven in het Visiedocument een aantrekkelijk perspectief biedt om het centrum van Rhoon verder te vernieuwen. Het plan past binnen de ruimtelijke structuur van het dorp en sluit, ondanks de verschillende woonlagen, qua beleving goed aan op het dorpskarakter. Het programma met merendeels huurwoningen in de marktsector, 4 sociale huurwoningen en 1 koopwoningen voorziet in de woonbehoefte van met name

ouderen die hun (inmiddels te ruime) woning willen verkopen. Maar ook starters en jonge 2-persoonshuishoudens zijn een interessante doelgroep.

De complexiteit van het plangebied vraagt om maatwerk en dat is waar dit plan in voorziet. Het programma, bouwvolume, parkeerbalans en financiële haalbaarheid zijn hierdoor in balans maar biedt weinig flexibiliteit. Inhoudelijke wijzigingen van het plan op het ene onderdeel leiden tot knelpunten op een andere onderdeel of onderdelen. Meer woningen gaan ten kosten van de parkeerbalans en financiële haalbaarheid. Minder woningen leiden tot duurdere woningen waardoor belegger geen (marktconforme)huurwoningen kan realiseren etc. Een investering van € 175.000,- om per saldo 5 extra sociale woningen in het plan op te nemen biedt onvoldoende toegevoegde waarde ten opzichte van het programma zoals dat nu al in het plan is verwerkt met 4 woningen beneden de € 720,-.

CONSEQUENTIES

Het Visiedocument vormt een goede basis om te komen tot herontwikkeling van een centraal, maar ruimtelijk onsamenhangend gelegen locatie in het centrum van Rhoon. Het college is verheugd dat er een partij is die kansen ziet de complexe opgave op te pakken en het vervolg van de planontwikkeling in gang te zetten en het plan nader op haalbaarheid te onderzoeken.

VERVOLG

Het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek moet uitwijzen of Kavel aansluitend een voorlopig ontwerp kan opstellen dat voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en een basis vormt voor het ondertekenen van een ontwikkel-/realisatieovereenkomst. Zie hiervoor ook de aandachtspunten die in bijlage 4 zijn opgenomen.

Naast de reguliere rapportages over de voortgang van ruimtelijke projecten, wordt het bestuur geïnformeerd over het bereiken belangrijke mijlpalen gedurende het plan- en ontwikkelproces zoals bijvoorbeeld vaststellen ontwerp bestemmingsplan, aangaan anterieure overeenkomst, omgevingsfactoren. Dit is mede afhankelijk van het verloop van het proces.

BIJLAGEN

1. Visiedocument
2. Parkeerkundige onderbouwing
3. Randvoorwaarden toevoegen huurwoningen met huur onder huursubsidiegrens
4. Aandachtspunten bij herontwikkeling locatie Palsgraaf

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Jolanda de Witte

Dorpsdijk - Rhoon

Visie document 12 juni 2019

kavel vastgoed

KOW

Dorpsdijk - Rhoon Lucht foto

Kabels en leidingen in het plan gebied

Dorpsdijk - Rhoon Locatie foto’s

Hoek Rijsdijk - Dorpsdijk

Dorpsdijk

Hoek Dorpsdijk - Werkersdijk

Rijsdijk Schaalvergroting van de bebouwing

Dorpsdijk - Rhoon Locatie foto’s

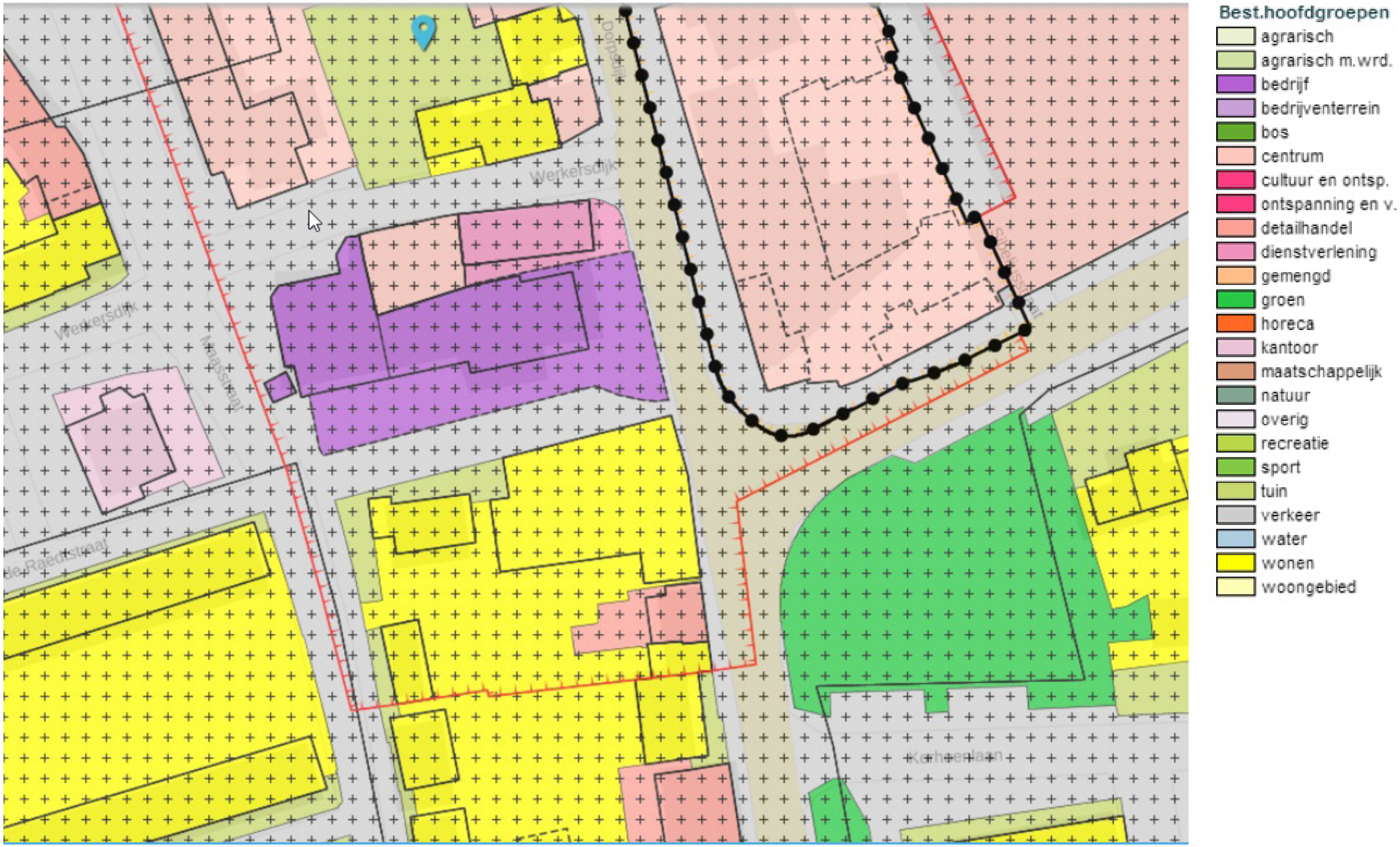
Werkersdijk aansluiting bestaande winkel met bovenwoning

Hoek Werkersdijk - Maasstraat

Maasstraat aansluiting grondgebonden woningen

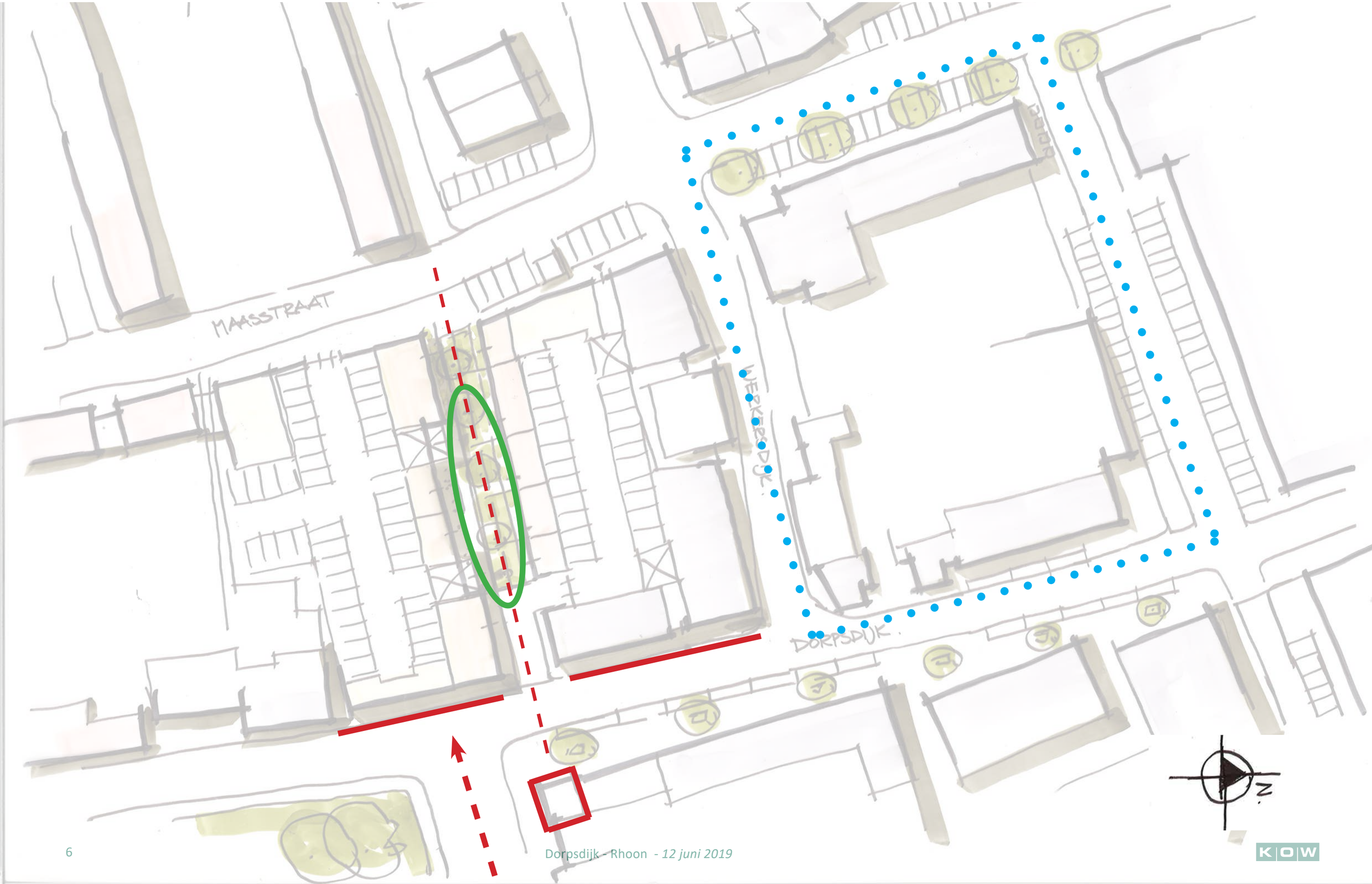
Impressie toekomstige ontwikkelingen aan de Rijsdijk - Dorpsdijk

Dorpsdijk - Rhoon bestemmingsplan



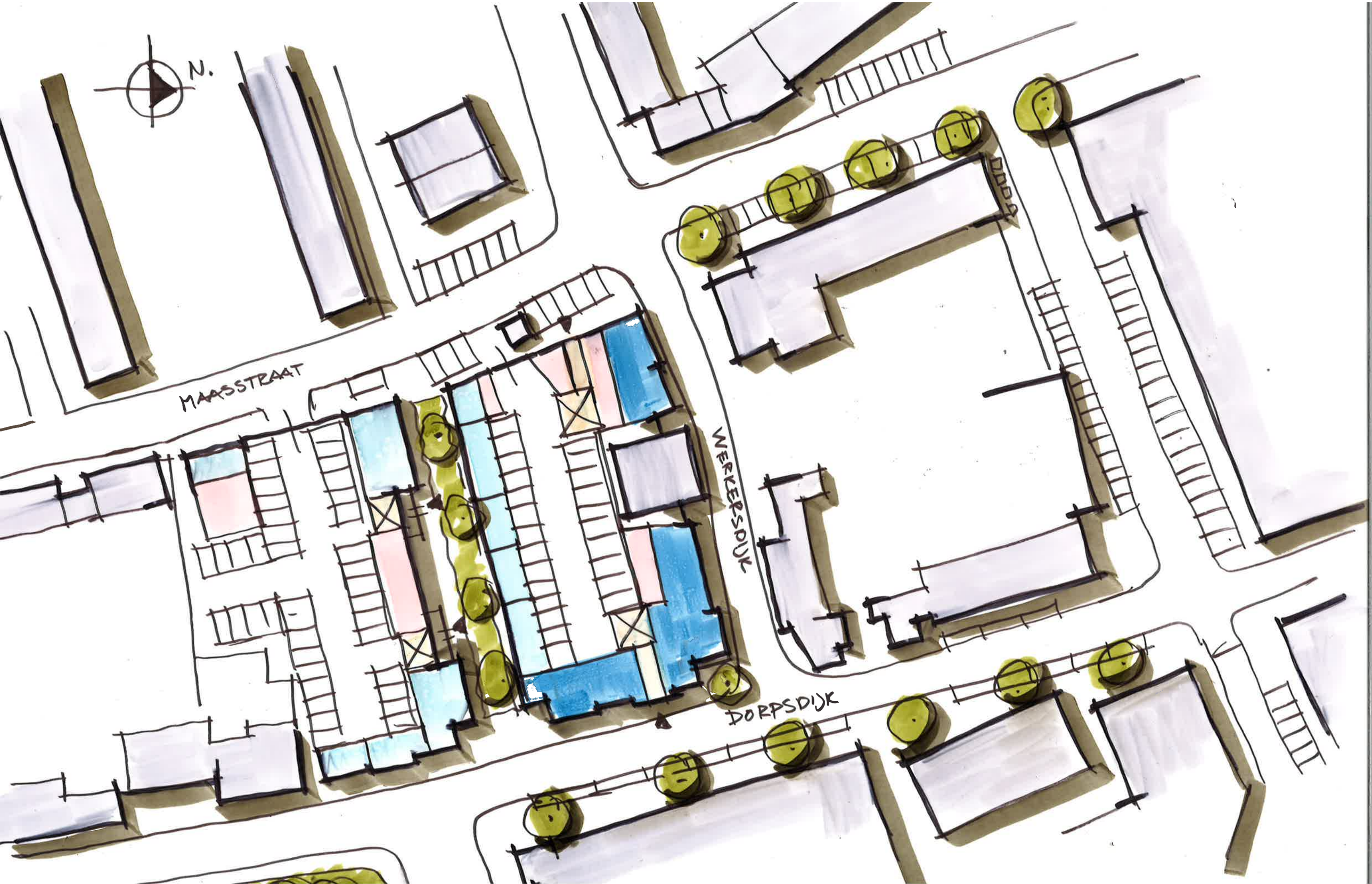
Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Dorpsdijk - Rhoon Situatie



Dorpsdijk - Rhoon

Situatie



Dorpsdijk - Rhoon

Begane grond

Bouwdeel A

Bouwdeel B

	Bouwdeel A (aantal woningen)	Bouwdeel B (aantal woningen)	Parkeernorm wonen 1,0 (aanname)
BG	4	5	
verd 1	12	11	
verd 2	12	11	
verd 3	9	9	
verd 4		4	
TOTAAL	37	40	77

	Maasstraat	Bouwdeel A	Bouwdeel B	
Parkeren	10	31	37	78

Area Schedule (GO)

Berging	10	336 m²
Commercieel	3	266 m²
Garage	1	37 m²
wonen A	37	2937 m²
wonen B	40	3310 m²

BEGANE GROND

Dorpsdijk - Rhoon 1ste en 2de verdieping

Dorpsdijk - Rhoon 3de en 4de verdieping

Dorpsdijk - Rhoon

Impressie Dorpsdijk

Dorpsdijk - Rhoon

Impressie Maasstraat

Dorpsdijk - Rhoon

Principe Doorsnede

Dorpsdijk - Rhoon

Impressie Dorpsstraat

Dorpsdijk - Rhoon

Impressie Dorpsstraat

Dorpsdijk - Rhoon

Impressie Dorpsstraat

Dorpsdijk - Rhoon

Impressie Maasstraat

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Kavel Vastgoed

Parkeerkundige onderbouwing ontwikkeling Palsgraaf, Rhoon

Datum 12 juni 2019
Kenmerk 003358.20190417.N1.04
Auteur Aukje van de Reijt

1 Inleiding

Kavel Vastgoed is van plan om op de locatie Palsgraaf gelegen aan de Dorpsdijk te Rhoon 76 woningen met een commerciële plint te ontwikkelen. Op dit moment is op de ontwikkellocatie een garagebedrijf, een villa en een boerderijtje gelegen, deze functies zullen verdwijnen door de ontwikkeling. Bij de ontwikkeling worden 74 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 65 parkeerplaatsen in een parkeerbak op maaiveld.

Kavel Vastgoed heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd onderzoek te doen naar het parkeerkundige aspect van deze ontwikkeling. Hiervoor is op basis van het aangeleverde functieprogramma en het gemeentelijk beleid een parkeerbalans opgesteld om de nieuwe parkeersituatie van de ontwikkeling in kaart te brengen. Tevens is er een parkeertelling uitgevoerd om te bepalen of in de openbare ruimte restcapaciteit beschikbaar is.

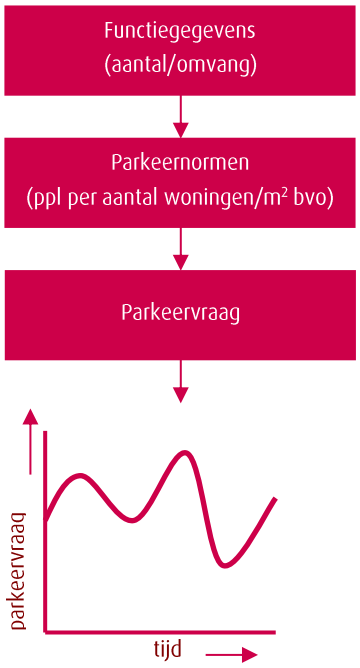
2 Gemeentelijke parkeernormering

2.1 Aanpak

Bij het beoordelen van het parkeerkundige aspect bij de ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld. Hierbij wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen de te realiseren parkeercapaciteit. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid; bijvoorbeeld per m² bvo).

Niet elke functie genereert op alle momenten van de dag en week een even grote parkeervraag. Zo kennen bewoners van de woningen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor een commerciële functie op zaterdagmiddag ligt. Parkeerplaatsen kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt, ook wel dubbelgebruik van parkeerplaatsen genoemd. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect.

In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag schematisch weergegeven. Door de berekende parkeervraag af te zetten tegen de te realiseren parkeercapaciteit, ontstaat de parkeerbalans.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

Kavel Vastgoed is voornemens om 76 woningen te ontwikkelen op Palsgraaf te Rhoon. Hiervan zal 1 woning bestemd zijn voor de verkoop en 75 voor de huursector[1]. Op deze locatie is ook ruimte voor het ontwikkelen van 330 m² bvo voor commerciële functies. In tabel 2.1 is het functieprogramma zoals aangegeven door Kavel Vastgoed opgenomen.

nieuw functieprogramma	aantal	eenheid
appartement, koop	1	appartementen
appartement, huur	75	appartementen
detailhandel	150	m² bvo
detailhandel/maatschappelijk	180	m² bvo

Tabel 2.1: Nieuw functieprogramma

[1] Op basis van e-mailcorrespondentie met Floris van Wissen (Kavel Vastgoed) d.d. 11 juni 2019.

De huidige functies op de ontwikkellocatie zullen verdwijnen, dit betreft een garagebedrijf à 830 m² bvo, één villawoning en een boerderijtje à 320 m² bvo met daarin een horecafunctie. De parkeervraag van deze functies komt te vervallen. En mag daarom bij het bepalen van de 'extra' parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling worden afgetrokken van de parkeervraag van de te ontwikkelen locaties. In tabel 2.2 zijn de functies die gaan verdwijnen en de bijbehorende omvang weergegeven.

oud functieprogramma	aantal	eenheid
woning	1	appartementen
garagebedrijf	830	m² bvo
boerderijtje*	320	m² bvo

* Voorheen in gebruik als horeca

Tabel 2.2: Oud functieprogramma

2.2.2 Parkeercapaciteit

Bij de ontwikkeling worden 74 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan er 9 in de openbare ruimte. De overige 65 parkeerplaatsen zullen binnen het bewonerscomplex gesitueerd worden. Deze parkeerplaatsen zullen dan ook volledig toegekend worden aan bewoners en zijn niet voor bezoekers toegankelijk. Parkeervraag van bezoekers van deze woningen wordt op parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgevangen.

2.2.3 Gemeentelijk parkeerbeleid

In artikel 35.3, lid 0 van het bestemmingsplan van Rhoon heeft de gemeente Albrandswaard opgenomen hoe de parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen vastgesteld worden.

'Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals in het CROW is opgenomen'.

Dit betekent dat de parkeerkencijfers van CROW bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden[2]. CROW heeft een bandbreedte aangebracht in de parkeerkencijfers waarbinnen het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen moet vallen om aan het gemeentelijke beleid te voldoen.

De parkeerkencijfers verschillen afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarbinnen de ontwikkeling is gelegen. Voor de ontwikkellocatie geldt een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk'[3] en zone 'centrum'.
In tabel 2.3 zijn de CROW-parkeerkencijfers van de functies binnen de ontwikkeling gepresenteerd. Hierbij is zowel de bandbreedte van CROW (minimum en maximum) als het gemiddelde van de bandbreedte opgenomen. Bij het opstellen van de parkeerbalans

2 Publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren, december 2018.
3 CBS Statline, 'Kerncijfers wijken en buurten 2018'.

is, conform ongeschreven gemeentelijk beleid, uitgegaan van het gemiddelde CROW-parkeerkencijfer.

functie ontwikkeling	CROW-functie	minimum CROW-kencijfer	gemiddeld CROW-kencijfers	maximum CROW-kencijfer	eenheid
appartement, koop	koop, appartement, duur	1,2	1,6	2	pp per woning
appartement, huur	huur, appartement, midden/goedkoop	0,7	1,1	1,5	pp per woning
detailhandel	buurt- en dorpscentrum	2,1	3,1	4,1	pp per 100 m^2 bvo
detailhandel/maatschappelijk	buurt- en dorpscentrum	2,1	3,1	4,1	pp per 100 m^2 bvo
garagebedrijf	bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief	1,3	1,55	1,8	pp per 100 m^2 bvo
boerderijtje	café/bar/cafetaria	4,0	5,0	6,0	pp per 100 m^2 bvo

Tabel 2.3: Parkeerkencijfers CROW

2.2.4 Aanwezigheidspercentages

Conform de CROW-richtlijnen dient bij een ontwikkeling met gemengde functies rekening gehouden te worden met de aanwezigheidspercentages van de verschillende doelgroepen. Dit betekent dat dezelfde (openbare) parkeerplaats door verschillende doelgroepen gebruikt kan worden.

Voorwaarde voor het gebruik maken van aanwezigheidspercentages is dat de verschillende doelgroepen in de praktijk van elkaars parkeerplaatsen gebruik kunnen maken. In dit specifieke geval gaat dat maar op voor 9 van de 74 parkeerplaatsen, de andere parkeerplaatsen zijn afgesloten voor bezoekers van de woningen en de commerciële plint. Hier is rekening mee gehouden door de aanwezigheidspercentages van alle woningen altijd op 100% te zetten. De aanwezigheidspercentages die het CROW hanteert zijn gepresenteerd in tabel 2.4.

functie	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners (POET*)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
woningen bewoners (openbare parkeerplaats)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers**	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	100%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
café	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%

* POET = parkeren op eigen terrein
** Bezoekersaandeel is 0,3 parkeerplaatsen per woning

Tabel 2.4: Aanwezigheidspercentages CROW

2.3 Resultaat parkeerbalans

Op basis van het functieprogramma en de bijbehorende kencijfers en aanwezigheidspercentages is de parkeervraag conform het gemeentelijk beleid berekend. De parkeerbalans is vergeleken met de te realiseren parkeercapaciteit bij de ontwikkeling. Zo ontstaat er inzicht of er voldoende parkeerplaatsen in de plannen zijn opgenomen.

functie	zonder dubbelgebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
NIEUWBOUW									
appartement, koop*	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement, huur*	60	60	60	60	60	60	60	60	60
bezoek woning	23	2	5	18	16	0	14	23	16
detailhandel	10	3	6	1	8	0	10	0	0
SLOOP									
woning	-2	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1
bezoek woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
garagebedrijf	-13	-13	-13	-1	-7**	0	-10**	0	0
boerderijtje	-16	-5	-6	-14	-14	0	-12	-16	-7
parkeervraag	64	48	52	64	63	60	62	67	69
parkeercapaciteit	74	74	74	74	74	74	74	74	74
overschot	10	26	22	10	11	14	12	7	5

* Met parkeren op eigen terrein.
** De werkplaats van het garagebedrijf is op deze momenten gesloten, de showroom is wel geopend. De parkeervraag is daarom met 25% gereduceerd.

Tabel 2.5: Gemeentelijke parkeerbalans op basis van gemiddelde CROW parkeerkencijfers

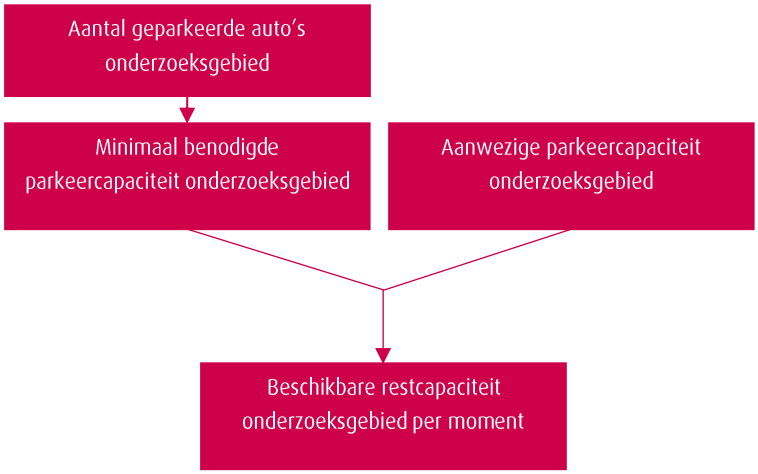
Uit de parkeerbalans blijkt dat op het maatgevende moment (zondagmiddag) de toename in parkeervraag van de ontwikkeling 69 parkeerplaatsen betreft. Hiervan zijn 61 parkeerplaatsen voor bewoners, deze parkeervraag kan worden opgelost op eigen terrein waar de te realiseren parkeercapaciteit 65 parkeerplaatsen bedraagt. Voor bezoekers parkeren zijn in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om de parkeervraag op te vangen. Er worden minder parkeerplaatsen gebruikt dan in de oude situatie.

3 Parkeeronderzoek

3.1 Aanpak en uitgangspunten

Naast het opstellen van de parkeerbalans is onderzocht of in de omgeving van de ontwikkeling restcapaciteit beschikbaar is die kan worden benut. Om de beschikbare restcapaciteit te berekenen moet eerst de minimaal benodigde parkeercapaciteit voor de huidige situatie worden berekend. Dit is de situatie waarin de parkeerdruk maximaal 85% is. Uit literatuur blijkt dat bij een parkeerdruk van 85% sprake is van een acceptabele parkeersituatie. Bij een hogere parkeerdruk neemt de hoeveelheid zoekverkeer toe en zullen parkeerders de parkeervoorzieningen als vol ervaren.

De benodigde parkeercapaciteit wordt vervolgens van de aanwezige parkeercapaciteit binnen het onderzoeksgebied afgetrokken. Het resterende aantal parkeerplaatsen is de beschikbare restcapaciteit. Dit getal geeft weer hoeveel auto's er extra in de openbare ruimte geparkeerd kunnen worden voordat 85% van de parkeerplaatsen bezet is. De beschikbare restcapaciteit verschilt per moment, afhankelijk van de bezetting op dat moment. In figuur 3.1 is de berekening van de beschikbare restcapaciteit schematisch weergegeven.

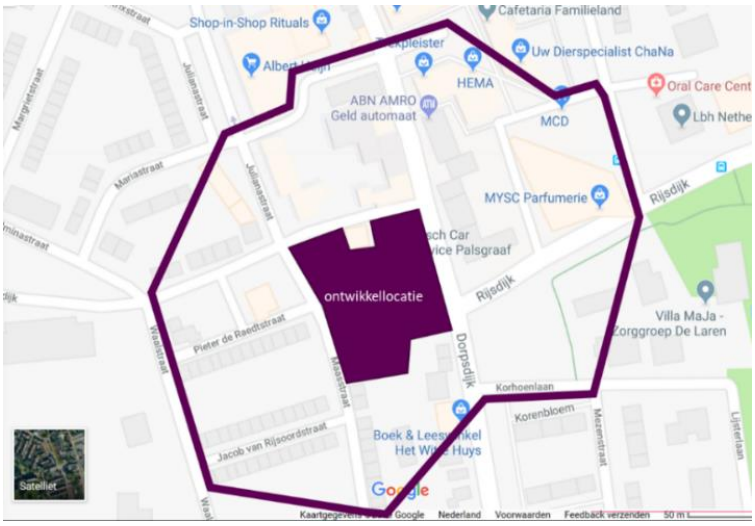


Figuur 3.1: Berekening beschikbare restcapaciteit binnen het onderzoeksgebied per moment

Om te bepalen of restcapaciteit beschikbaar is in de omgeving van de ontwikkeling, is een parkeeronderzoek uitgevoerd op de volgende momenten:

- zaterdagmiddag en -avond: 2 februari 2019;
- zondagmiddag: 3 februari 2019;
- werkdagavond: dinsdag 5 februari 2019.

In het parkeeronderzoek is rekening gehouden met maximaal acceptabele loopafstanden. CROW heeft acceptabele loopafstanden opgesteld voor verschillende functiegroepen[4]. Voor woonfuncties is de acceptabele loopafstand 100 meter, voor bezoek van woningen maximaal 250 meter en voor winkelfuncties tussen de 200 en 600 meter. In het parkeeronderzoek is daarom onderscheid gemaakt naar loopafstanden tot 100 meter, en loopafstanden tussen de 100 en 200 meter. Figuur 3.2 laat het onderzoeksgebied met loopafstanden tot 100 meter van de ontwikkeling zien.

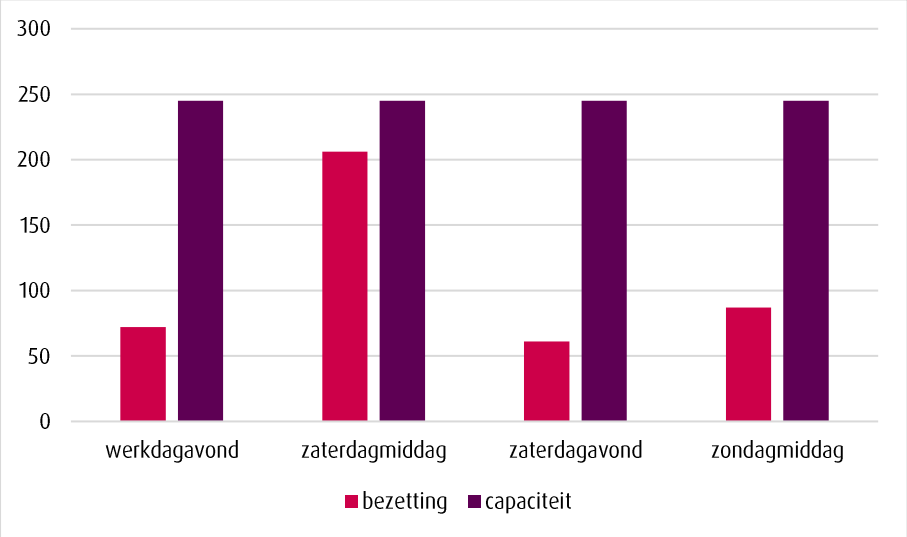


Figuur 3.2: Onderzoeksgebied parkeeronderzoek

4 Publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren, december 2018.

3.2 Resultaten parkeeronderzoek

De volledige resultaten van het parkeeronderzoek zijn opgenomen in de bijlage. In figuur 3.3 is de parkeerdruk opgenomen van de zone tot 100 meter loopafstand van de ontwikkeling, op de verschillende momenten van het parkeeronderzoek.



Figuur 3.3: Parkeerdruk gedurende parkeeronderzoek op maximaal 100 meter loopafstand

Uit figuur 3.3 blijkt dat gedurende het parkeeronderzoek de parkeerdruk niet hoger is dan de beschikbare capaciteit. In tabel 3.1 is de berekening van de restcapaciteit in de directe omgeving van de ontwikkeling opgenomen. Uitgangspunt is een maximum acceptabele parkeerdruk van 85%.

	capaciteit	werkdagavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
resultaat parkeeronderzoek (tot 100 meter)	245	72	206	61	87
benodigde parkeercapaciteit rekening houdend met maximale parkeerdruk van 85%		85	242	72	102
beschikbare restcapaciteit (capaciteit - benodigde parkeercapaciteit)		160	3	173	143

Tabel 3.1: Resultaten parkeeronderzoek tot 100 meter loopafstand van de ontwikkeling

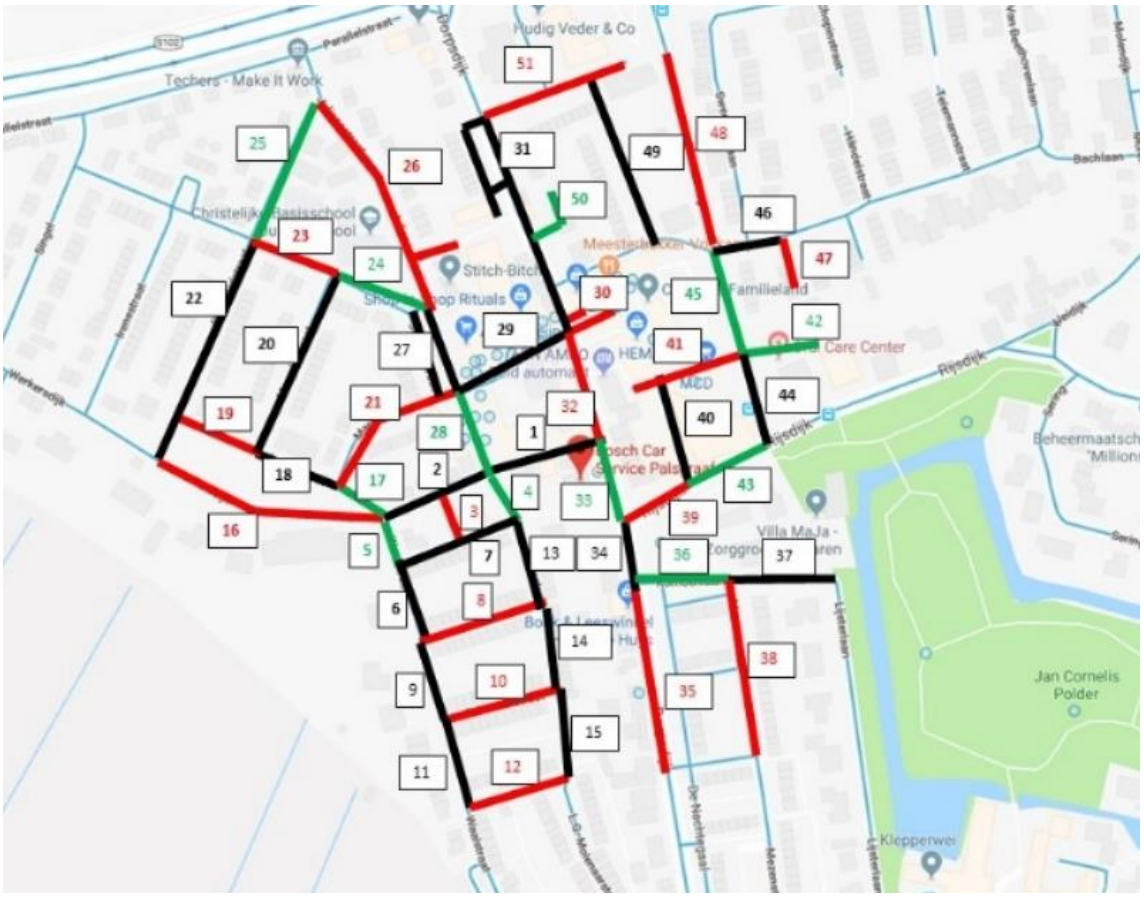
Uit tabel 3.1 blijkt dat op de maatgevende momenten (werkdagavond, zaterdagmiddag, zaterdagavond en zondagmiddag) binnen 100 meter lopen van de ontwikkeling nog 143 tot 173 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op de zaterdagmiddag, het drukste moment in het centrum, is weinig restcapaciteit beschikbaar.

4 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De parkeervraag van de ontwikkeling bedraagt op het maatgevende moment, conform het gemeentelijk beleid, 69 parkeerplaatsen.
- Bij realisatie van 65 parkeerplaatsen op eigen terrein en 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte betekent dit dat een overschot ontstaat van 5 parkeerplaatsen op de zondagmiddag. Op de overige momenten zijn binnen het plan ook voldoende parkeerplaatsen opgenomen.
- Na uitvoering van de geplande ontwikkeling is binnen 100 meter loopafstand van de ontwikkellocatie nog steeds sprake is van een acceptabele parkeersituatie (de parkeerdruk blijft onder 85%).

5 Bijlage: Resultaten parkeeronderzoek



Figuur 5.1: Onderzoeksgebied parkeeronderzoek

sectie	capaciteit	werkdagavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
1*	0	0	0	0	0
2*	0	0	0	0	0
3*	18	6	13	3	2
4*	7	2	6	1	1
5	3	1	3	2	3
6	12	11	7	9	10
7*	8	7	6	7	8
8*	5	4	3	4	2
9	9	9	10	10	7
10	7	7	6	6	5
11	0	0	0	0	0
12	8	6	3	6	6
13*	10	11	10	9	8
14*	15	12	11	12	10
15	10	6	3	5	5
16	0	0	0	0	0
17	2	1	2	2	1
18	3	3	2	3	2
19	6	1	0	1	1
20	29	28	20	23	22
21	15	13	11	9	9
22	35	25	22	21	23
23	11	7	8	11	7
24	6	2	6	0	2
25	13	12	6	10	11
26	36	32	23	26	25
27	44	18	41	14	29
28*	20	5	21	2	9
29*	24	5	25	0	21
30*	26	2	26	0	3
31	22	19	25	22	20
32*	8	5	8	3	4
33*	0	0	0	0	0
34*	4	1	4	4	1
35	25	20	24	25	20
36*	17	7	11	7	8
37	7	1	4	3	2
38	48	45	44	48	46
39*	1	0	1	0	0
40*	3	2	1	1	3
41*	15	0	11	1	0
42	21	4	14	8	4
43*	4	0	5	3	1
44	12	0	12	1	3
45	18	3	14	6	5
45B*	60	3	44	4	6
46	3	3	3	2	2
47	11	10	7	7	9
48	29	22	28	24	24
49	41	26	20	19	23
50	28	7	27	9	5
51	20	16	17	19	15
totaal	779	430	618	412	433

* Deze secties liggen binnen 100 meter loopafstand van de ontwikkellocatie.

BIJLAGE 2: TEKST UIT BESTEMMINGSPLAN ‘RHOON DORP 2013’

35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemmingen van de gronden wijzigen in bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin/ Tuin- 1', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is opgesteld;
- b. het dorpskarakter behouden blijft;
- c. een duidelijke relatie gelegd wordt tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskyplein om één centrum te creëren;
- d. de toegestane situering en de toegestane goothoogten en/of bouwhoogte van de bebouwing gehandhaafd blijven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere situering en bouwhoogte tot 15 m toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving:
- f. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhoon tevens het volgende in acht genomen te worden:
    - 1. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden geschaad (overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State (datum 04-08-2010, nr 200908404/1/R1)), dit dient door de initiatiefnemer(s) van de ontwikkeling te zijn aangetoond;
    - 2. de bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 worden betrokken bij de plannen voor de ontwikkeling;
    - 3. ter voorkoming van ernstige gevolgen voor het woongenot van de bewoners van de Werkersdijk 3 dient bij een ontwikkeling ter plaatse rekening gehouden te worden met een bouwhoogte die, in combinatie met de afstand tot de woning Werkersdijk 3 aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zodat privacy, bezonning en waarde van de woning gehandhaafd blijven. Indien hier, al dan niet in overleg met de bewoners van de Werkersdijk 3, van afgeweken wordt zal hiervoor planschade vergoed worden aan de bewoners van de Werkersdijk.
- g. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhoon tevens het volgende in acht genomen te worden:
- h. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden betekent voor het centrum;
- i. de vestiging van detailhandel aan de looproute wordt gesitueerd zoals opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan;

- j. in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat de vestiging van detailhandel buiten de looproute mag worden gesitueerd, mits dit een meerwaarde betekent voor het centrum;
- k. geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) optreedt voor de omliggende bestaande woningen;
- l. de maximale uitbreiding van het vloeroppervlak ten opzichte van de bestaande situatie volgens onderstaande verdeling plaatsvindt;
    - 1. 1.416 m^2 t.b.v. van dagelijkse voorzieningen;
    - 2. 1.020 m^2 t.b.v. niet dagelijkse artikelen;
    - 3. 707 m^2, t.b.v. horeca;
    - 4. 758 m^2 t.b.v. overige functies;
- m. het bestaande garagebedrijf mag worden gehandhaafd dan wel binnen de bestemming '**Bedrijf**' worden verplaatst, mits geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt en de hinder voor de omgeving niet toeneemt.
- n. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldoende afstand tot het bestaande garagebedrijf wordt gehouden waarbij voor de milieuzonering toepassing zal worden gegeven aan bijlage **1**;
- o. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals in het CROW is opgenomen;
- p. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid **35.10**;
- q. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

Toelichting uit het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013

2.4.1 Rhoon Dorp

De hierna beschreven (kleinschalige) ontwikkelingen zijn nieuw ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. De onderstaande ontwikkelingen gelden enkel voor het deelgebied Rhoon Dorp. Voor de locatie van onderstaande nummers met volgletters verwijzen wij u naar afbeelding 2.

1a. Julianadriehoek

De zogenoemde Juliandriehoek kent verschillende functies. Het noorden bestaat uit 10 woningen en aan de Beatrixstraat bevinden zich twee maatschappelijke functies: een basisschool en een gymzaal ('t Centrum). Gezien de ligging van de Julianadriehoek nabij het centrum is het gewenst de Julianadriehoek meer bij het centrum te betrekken. Ook de gemeentelijke structuurvisie (paragraaf 3.4) spreekt over het investeren in een duurzame, dorpse en chique uitstraling. Voor de gymzaal is een wetgevingszone / wijzigingsgebied opgenomen. Naast de nu al aanwezige maatschappelijke functies zijn dan onder andere ook detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening en wonen mogelijk. Detailhandel is alleen mogelijk mits deze een bijdrage kan leveren aan een versterking van het nabijgelegen centrum. Ook ondergeschikte horeca en een ondergeschikte (indoor) sportvoorziening (gymzaal) behoort tot de toekomstige mogelijkheden.

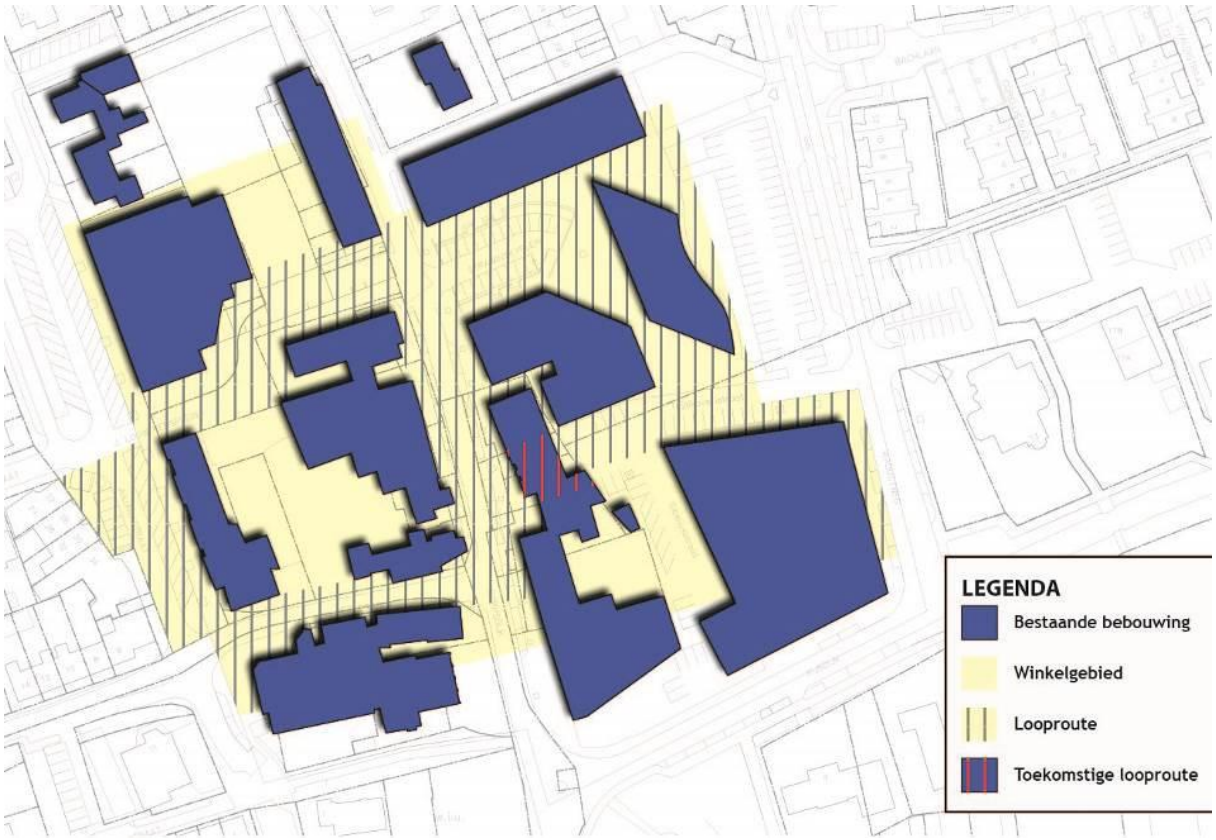
1b. Rhoon Centrum

In het voorgaande bestemmingsplan is voor het gehele centrum een globale bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen (deels nader uit te werken). Dit verplichtte het college er toe om binnen 10 jaar te komen tot realisatie van het centrumplan. In het voorgaande bestemmingsplan zijn grote delen van het centrum om die reden wegbestemd met als achterliggende strategie dat de gemeente uiteindelijk – indien marktpartijen niet tijdig tot ontwikkeling komen - zelf tot realisatie dient over te gaan (onteigening). Deze ontwikkelingsstrategie is onder de huidige marktomstandigheden niet meer realistisch. De huidige opstelling van de gemeente is het initiatief over te laten aan de markt, maar de regie zelf in handen te blijven houden. De uitvoerende rol ligt in deze bij de initiatiefnemer. In aansluiting op deze nieuwe rol van de gemeente is het wenselijk ook het bestemmingsplanmethodiek hierop af te stemmen.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat de bestaande situatie is bestemd. Daarnaast maakt een opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied het mogelijk toekomstige ontwikkelingen toch mogelijk te maken. Het toetsingskader voor de opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied is zoveel mogelijk gebaseerd op het ontwikkelingskader uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'. Daarnaast is het ontwikkelingskader uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' op een aantal onderdelen nog aan te vullen. Deze aanvulling is wenselijk in verband met ontwikkelingen die zich sinds 2009 in het centrum hebben voorgedaan. In de volgende tabel zijn de ontwikkelingen, die van toepassing op het centrum van Rhoon, nader beschreven.

Versterking looproutes centrum

Voor een sterke ontwikkeling van het centrum is het belangrijk een logische looproute voor winkelend publiek te realiseren (afbeelding 3). In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die voorrang geeft aan de vestiging van detailhandel, liggend aan de looproute. Detailhandel buiten de looproute is alleen mogelijk onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat de vestiging op andere wijze meerwaarde heeft voor het centrum. Deze meerwaarde kan bijvoorbeeld een bijzondere winkelformule zijn.



Locatie Cense
Het bouwvlak uit het voorgaande bestemmingsplan ‘Rhoon-Dorp’ is getekend op basis van een eerder ingediend bouwplan dat niet tot realisatie is gekomen. Inmiddels is geen sprake meer van een bouwplan. Omdat een bouwplan ontbreekt, zal de bestaande situatie worden bestemd.

Uitbreiden parkeermogelijkheden Centrum
Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het parkeren volgens het voorgestelde scenario ‘midden’ op te lossen. Het scenario ‘midden’ is op 2 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat het bestaande groen langs Korhoenlaan wordt benut voor 11 (lang)parkeerplaatsen.
De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Korhoenlaan zijn rechtstreeks bestemd. Daarnaast is op 10 oktober 2013 door de gemeenteraad een nieuwe inrichtingstekening vastgesteld . Op deze inrichtingstekening zijn drie locaties aangewezen waar in de toekomst meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Louwerensplein
Op 10 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de nieuwe inrichtingstekening van het Louwerensplein vastgesteld . Deze inrichtingstekening gaat onder andere in op de nieuwe situatie van Greveling en maakt het mogelijk meer parkeerplaatsen te realiseren op het Louwerensplein. In de huidige situatie is sprake van 8 parkeerplaatsen, daar waar dit in de toekomst 20 parkeerplaatsen bedragen. Deze toename aan parkeerplaatsen gaat ten kosten van een gedeelte van het pand aan de Dorpsdijk 106. Doordat meer parkeerplaatsen ter beschikking komen, wordt het bestaande parkeertekort aan het Louwerensplein teruggebracht. Afbeelding 4 geeft een overzicht van de optimalisatie van het Louwerensplein, inclusief de 20 parkeerplaatsen.

Dorpsdijk 120
De garage van Palsgraaf is bestemd volgens de huidige situatie (inclusief nieuwe overkapping). Omdat volgens de huidige situatie is bestemd is tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Omdat aan de uitspraak van de Raad van State is voldaan, bedraagt de toegestane hoogte niet meer dan 7 meter en vindt geen aantasting van de privacy plaats. In de opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied is opgenomen dat bij toepassing daarvan, geen sprake mag zijn van aantasting van de privacy. Doordat deze regeling is opgenomen, is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State.

Dorpsdijk 116/118
De (voormalige) boerderij het aan de Dorpsdijk 116/118 wordt zeer geschikt geacht om met horeca in te vullen ter verlevendiging van het centrum. De aanduiding ‘horeca’ is opgenomen in aanvulling op de aanwezige bestemming ‘dienstverlening’.

Algemeen
Voor alle panden die in de bestaande situatie een centrumfunctie hebben (geen wonen op de begane grond) en die behoren tot het centrumgebied is de bestemming ‘Centrum’ opgenomen. Binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn de volgende functies toegelaten:
– detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
– dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
– horecabedrijven uit categorie 2 t/m 4, uitsluitend op de begane grond;
– wonen vanaf de eerste verdieping, met uitzondering van bestaande woningen;
– kantoren.

Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen, is ook een wetgevingszone / wijzigingsgebied voor het centrum opgenomen. Deze wetgevingszone / wijzigingsgebied maakt het mogelijk de onder de wetgevingszone / wijzigingsgebied liggende bestemmingen te wijzigen naar de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Dienstverlening ', 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen'. Randvoorwaarden daarbij zijn onder andere dat het dorpse karakter behouden moet blijven en er een relatie gelegd wordt tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskyplein om één centrum te creëren.

Toelichting bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp’ vastgesteld
Om de levendigheid in het centrum te houden worden bij voorkeur geen woonfuncties op de begane grond toegestaan. Bestaande woonfuncties (bijlage 2) mogen wel behouden blijven mede om eventuele leegstand te voorkomen. Daarnaast wordt gestimuleerd om het centrum zijn levendigheid te laten behouden.

BIJLAGE 5: VOORWAARDEN BELEGGER VOOR TOEVOEGEN GOEDKOPE WONINGEN IN PLAN PALSGRAAFLOCATIE

De belegger kan 9 woningen met een maandhuur net onder de € 720,- aanbieden onder de volgende voorwaarden:

- 10 jaar huurprijs onder jaarlijks bij te stellen € 720,-- grens behouden;
- geen verplichte PP;
- geen woningen in de categorie sociale woningbouw, maar woningen met een huurprijs gelijk of onder de € 720,-- p. mnd.;
- voor de belegger geen verplichtingen, zoals die gelden voor corporaties rond sociale huurwoningen;
- de belegger is vrij in haar handelen qua verhuur. Geen verplichtingen t.a.v. te volgen toewijzingsbeleid etc.
- de belegger is vrij in het aan te bieden product. Bijvoorbeeld qua grootte (ca. 50 - 60 m2), afwerking etc.
- een gemeentelijke bijdrage van € 175.000,- om dit mogelijk te maken. (verhuurdersheffing is de grootste kostenpost voor de belegger);
- belegger is niet verantwoordelijk voor eventuele staatssteun problemen;