



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk: 2024-008067

Uw kenmerk:

Contact: M. de Brabander

Bijlage(n):1

Doorkiesnummer: 0105061113

E-mailadres: m.d.brabander@albrandswaard.nl

Datum: 21 januari 2025

Betreft: Definitief plan en aangaan ontwikkelingsovereenkomst marktinitiatief Villa Maja, Rijsdijk 8 te Rhoon.

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Op 5 juni 2023 heeft uw raad ingestemd met het aangaan van een marktinitiatieven procedure voor de uitbreiding van het woon-zorgcomplex Villa Maja aan de Rijsdijk 8 te Rhoon. De basis hiervoor was een schetsplan dat voorziet in de uitbreiding aan de westzijde van het bestaande pand met 6 zorgappartementen. De marktinitiatieven procedure is nu doorlopen en heeft geresulteerd in een definitief plan met voldoende ambtelijk en maatschappelijk draagvlak.

Het college heeft ingestemd met het definitieve plan en wil uw raad middels deze raadsinformatiebrief informeren over het proces en de overwegingen om tot dit besluit te komen. Met dit besluit wordt eveneens een ontwikkelingsovereenkomst aangegaan en wordt ingestemd met de verkoop van 348 m² gemeenteground aan Amvest en de terug levering van 32m² naar de gemeente.

KERNBOODSCHAP

Het college heeft besloten in te stemmen met het definitieve uitbreidingsplan voor het woonzorg complex Villa Maja aan de Rijsdijk 8 te Rhoon. Omdat het hier gaat om een uitbreiding van 6 (niet zelfstandige) woningen heeft het college in het kader van het delegatiebesluit en adviesrecht de bevoegdheid hier over een besluit te nemen.

TOELICHTING

In het raadsvoorstel van 5 juni 2023 heeft u al kennis genomen van de voorgeschiedenis van het plan proces. Een aantal varianten waren in 2019 en 2021 ambtelijk afgewezen vanuit stedenbouwkundige overwegingen. De huidige variant, met de uitbreiding aan de westzijde, was echter de minst bezwaarlijke. Dit zowel ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit als de kosten en de impact van de herstructurering en uitbreiding van het bestaande gebouw. Het doel was dan wel dat er voldoende compenserende kwaliteit in de architectuur en buitenruimte zou moeten worden bereikt. Naar oordeel van welstand is dit 'met lof' geslaagd. Daarnaast is een intensief participatie proces gevoerd met de betrokken omgeving. Dit heeft het college doen besluiten met het voorstel in te stemmen.

In het zelfde raadsvoorstel is ook aangegeven dat de raad zou besluiten over het definitieve plan. Dit was gekoppeld aan een planning waar het definitieve plan eind december 2023 aan de raad zou worden voorgelegd. Het planvormingsproces heeft echter langer geduurd dan gepland en inmiddels is de omgevingswet met het delegatiebesluit en adviesrecht van kracht. Dit betekent dat onder de huidige wetgeving het college bevoegd gezag is. De impact is daarnaast relatief gering, mede door een zorgvuldig doorlopen participatieproces.



CONSEQUENTIES

Met de instemming met dit definitieve plan wordt voldaan aan het maatschappelijke belang om dit woonzorg programma op deze locatie te behouden. Er is voldoende draagvlak voor dit initiatief en welstand heeft dit plan positief beoordeeld.

In de participatieronden is door de omwonenden de fase voor het marktinitiatieven traject nog ter sprake gebracht. In deze periode (tussen 2019 en 2021) heeft Amvest meerdere uitbreidingsvarianten besproken met de direct omwonenden. De bewoners zagen toen liever een uitbreiding aan een andere zijde. Deze alternatieve varianten bleken naderhand financieel uiteindelijk niet haalbaar en ruimtelijk bezwaarlijker dan de huidige variant.

Dit is de reden dat het huidige model als basis voor uitwerking vorig jaar aan uw raad is voorgelegd en vervolgens ook de reden dat alleen dit model nog in de participatie kon worden besproken. In het participatieproces is deze kwestie uitvoerig behandeld en in goed overleg is getracht de specifieke zorgen ten aanzien van deze variant, zoals met name ten aanzien van privacy, weg te nemen. In nauw overleg met de bewoners is de plattegrond en functie indeling deels aangepast en wordt een wand van bomen geplaatst op de perceelgrens om het zicht weg te nemen.

De gemeente was in deze voorfase overigens nog niet betrokken maar het vermelden van deze kwestie doet ons inziens recht aan een voor de bewoners belangrijk bezwaar van deze omwonenden.

Het college gaat met dit besluit ook een anterieure overeenkomst aan met de initiatiefnemer om de plankosten te verzekeren, afspraken ten aanzien van de inrichting van de buitenruimte en afspraken vanuit de participatie met de burens vast te leggen en de verkoop van een stuk gemeente perceel te regelen.

Het betreffende gemeente perceel is al vele jaren in gebruik en in beheer door Zorggroep de Laren. In overleg met beheer is de definitieve uitgifte grens bepaald en kan het daadwerkelijk gebruik nu worden geformaliseerd middels een overdracht via de Notaris. In het kader van het Didam arrest zal nog wel een publicatie over deze beoogde verkoop moeten volgen. Deze verplichte procedure bij verkoop van gemeentegrond dient overige partijen de kans te geven ook aanspraak te kunnen maken op deze grond. De definitieve verkoop van de grond is daarmee afhankelijk van de uitkomst van de Didam procedure. Het is echter aannemelijk dat er geen andere gegadigden aanspraak kunnen maken op deze grond. De grond is al jaren in gebruik en beheer door de Villa Maja en er is geen motivering te bedenken waarom een derde partij hier gegrond aanspraak op zou kunnen maken.

VERVOLG

Op basis van het collegebesluit kan de initiatiefnemer de BOPA (BuitenPlanse Omgevingsactiviteit) procedure doorlopen. In deze formele Omgevingswet procedure om de bouwvergunning te verkrijgen kan er formeel nog bezwaar worden ingediend.

BIJLAGEN

1. Ruimtelijke onderbouwing Villa Maja te Rhoon

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



mr. drs. Florus van der Linden drs. Jolanda de Witte



Ruimtelijke onderbouwing Villa Maja Rhoon

B+O Architectuur en Stedenbouw

Amvest LFC Custodian B.V.

11 december 2024

Ruimtelijk onderbouwing Villa Maja Rhoon

december 2024

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
2. Huidige situatie en nieuwe situatie	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Nieuwe situatie	6
3. Toetsing aan omgevingsplan	8
3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden	8
3.2 Strijdigheid met het omgevingsplan	8
4. Toesting aan beleid	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Rijksinstructieregels	10
4.3 Provinciaal- en regionaal beleid	11
4.4 Gemeentelijk beleid	14
4.5 Conclusie	15
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	16
5.1 Stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden	16
5.2 Gezondheid	19
5.3 Geluid	20
5.4 Luchtkwaliteit	20
5.5 Geur	21
5.6 Bodem	21
5.7 Omgevingsveiligheid	22
5.8 Verkeer, vervoer en toegankelijkheid	23
5.9 Natuur	24
5.10 Water	26
5.11 Trillingen	28
5.12 Milieueffectrapportage	29
5.13 Slagschaduw	30
5.14 Dienstenrichtlijn	30
6. Participatie	31
6.1 Burgerparticipatie	31
6.2 Vooroverleg	31
7. Financiële haalbaarheid	32
7.1 Kostenverhaal	32
7.2 Nadeelcompensatie	32
8. Conclusie	33
Bijlagen	34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Zorggroep De Laren Villa Maja is gevestigd aan de Rijdsijk 8 te Rhoon en betreft een woonzorginitiatief voor 24/7 somatische en psychogeriatrische (PG) zorg met 17 (zorg)appartementen. Villa Maja is centraal gelegen in het dorp en heeft een riante tuin om de villa.

Op basis van de zorgbehoefte in Rhoon is een aanpassing/vergroting gewenst van het woonprogramma met zes (zorg)appartementen. De uitbreiding van de zorgvilla is maatschappelijk relevant voor zowel de huidige bewoners als het tekort in zorgplekken in de regio. De exploitant is Zorggroep De Laren en de gebouweigenaar Amvest Living & Carefund.

De locatie is in het vigerende omgevingsplan voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming voorziet in het gewenste maatschappelijke gebruik en is voorzien van een bouwvlak strak om de bestaande bebouwingscontour. De uitbreiding van het pand met zes (zorg)appartementen past daarom niet binnen de regels van het vigerende omgevingsplan.

In dat kader hebben er diverse besprekingen plaatsgevonden met de gemeente Albrandswaard om te toetsen of het initiatief passend geacht wordt op de locatie. Dit heeft geleid tot een verdere verfijning van het plan, op basis waarvan de Gemeenteraad besloten heeft een positieve grondhouding in te nemen voor de uitbreiding van het pand met zes (zorg)appartementen.

Om uitvoering te kunnen geven aan het initiatief is mederwerking aan een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing waarin de verschillende aspecten in acht worden genomen en waaruit blijkt dat er met de uitbreiding van het pand met zes (zorg)appartementen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van de buurt en park. (Bron: PDOK)

2. Huidige situatie en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Villa Maja is gelegen aan de rand van het centrum en uitkijkend/grenzend aan het prachtige park Jan Cornelis Polder in Rhoon. De locatie is centraal gelegen waardoor bewoners onder begeleiding te voet naar het centrum kunnen. Ook een wandeling door het park is met mooi weer aangenaam voor de doelgroep die woont binnen Villa Maja. Daarnaast is het gezondheidscentrum met de huisarts, tandarts en apotheek ook op loopafstand bereikbaar.

Huidige locatie:

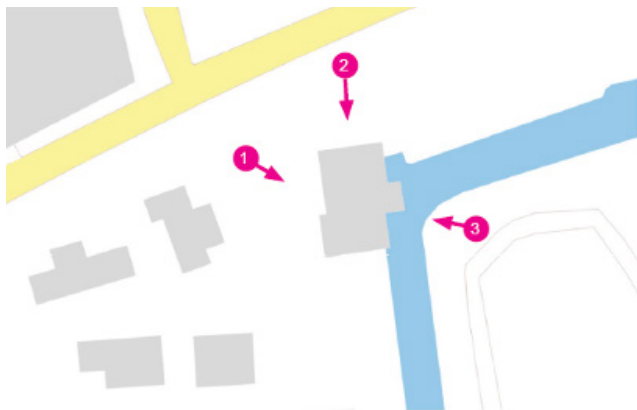
De huidige locatie omvat totaal een bouwoppervlakte van 370 m² waarbinnen 17 appartementen zijn gesitueerd van +/- 60m² per appartement. Daarnaast zijn er diverse algemene ruimte(n). Een woonkamer met eetkamer, keuken, wasruimte, lift en diverse verkeersruimte(n). De perceeloppervlakte is 1.679 m². Het huidige bestemmingsplan is maatschappelijk. Er is zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van het gebouw een ruime tuin alsmede voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.

Tuin:

Er is door Villa Maja de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de gemeentegrond, direct gelegen aan de tuin. Hiervoor is het groen onderhouden en in de zomer voor de bewoners een ruimere tuin beschikbaar.

Technisch:

Het huidige gebouw/complex is technisch geschikt en ontworpen als zorginstelling en daarmee bruikbaar voor de huidige invulling. De omvang van het aantal appartementen is echter vanuit bedrijfseconomisch oogpunt te klein en verliesgevend. Technisch gezien is het gebouw in goede conditie en kan het bouwkundig nog minimaal 30 jaar mee. Het is 14 jaar oud en kan wel een verbetering gebruiken op het gebied van duurzaamheid. Binnen het uitbreidingsplan krijgt dit ook nadrukkelijk aandacht.



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie Grafhorsterweg (Bron: Google Streetview)

2.2 Nieuwe situatie

De beoogde invulling voor de eerder beschreven locatie betreft de uitbreiding van het huidige zorgcomplex met zes extra (zorg)appartementen ten behoeve van WLZ behoevende ouderen. Het plan omvat tevens de verbouw van het huidige zorgcomplex waarbij dit grotendeels op eigen grond kan worden gerealiseerd. Door de beoogde aanbouw aan de voorzijde te realiseren is er zo min mogelijk hinder voor de huidige bewoners. Dit betekent dat de huidige bewoners tijdens de uitbreiding kunnen blijven wonen en het complex niet gesloten hoeft te worden. Bij de beoogde uitbreiding wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Albrandswaard. Dit is in afstemming met de stedenbouwkundige nader vormgegeven. De terrein inrichting rondom het gebouw alsmede de verduurzaming van het pand worden ook hierin meegenomen.

Invulling:

De beoogde uitbreiding betreft de realisatie van een zorgcomplex met totaal 23 (zorg)appartementen (in plaats van de huidige 17 appartementen) met een ruime gemeenschappelijke woonkamer, waar gezamenlijk wordt gegeten en activiteiten worden ondernomen. De gemeenschappelijke woonkamer wordt binnen het uitbreidingsplan 50 m² groter waardoor dit ook mogelijkheden geeft om meer activiteiten met de bewoners te organiseren.

Gelijktijdig wordt met het doorlopen van de procedure voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit een correctie doorgevoerd, door de functie wonen onder maatschappelijk toe te staan. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een maatschappelijke bestemming, maar onbedoeld is de functieaanduiding 'wonen' niet aan het plangebied is toegekend.

De zes nieuw te realiseren (zorg)appartementen hebben allemaal een omvang van ca. 60 - 75 m² BVO met aparte slaapkamer en collectieve buitenruimte. Elke dag wordt er vers gekookt door een chef kok en



Afbeelding 2.3: Inrichtingsplan (Bron: Bureau Weijde)

vindt er dagbesteding plaats in de woonkamer. Er zijn 24 uur per dag zorgmedewerkers aanwezig voor ondersteuning van alle bewoners. De doelgroep omvat zowel somatische als mede bewoners met dementie (Voornamelijk Wet Langdurige Zorg indicatie(s) 4, 5 en 6).

Door de uitbreiding is het mogelijk om structureel zes extra woon-/zorgplekken te bieden voor bewoners uit de gemeente Albrandswaard en omliggende gemeenten die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Op dit moment is er een grote wachtlijst met bewoners die graag op deze plek willen wonen en nu vaak een grote woning bezet houden. Hiermee stagneert ook de doorstroming in de huidige woningmarkt.

De beoogde uitbreiding past bij de uitgangspunten van de bestemming 'maatschappelijk' doordat de geleverde zorg wordt voortgezet. De mate van zorg is overwegend zwaar en kan niet thuis worden geboden, vandaar dat het de maatschappelijke functie heeft.

De bebouwde oppervlakte (1 laag) worden uitgebreid met ca. 158 m². De totale toename van het bruto vloeroppervlakte van de uitbreiding komt daarmee op ca. 600 m² BVO. Het ontwerp blijft bestaan uit drie bouwlagen met een schuine kap. Om de woon-/zorgvoorziening exploitabel te maken is het noodzakelijk totaal 23 (zorg)appartementen binnen het complex te realiseren (i.p.v. 17 huidig).

Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Het bestaande parkeerterrein voorziet in 10 parkeerplaatsen. Conform de vigerende Nota Parkeernormen van de gemeente Albrandswaard geldt een norm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid van een verzorgingshuis. Op basis van 23 zorgeenheden geldt een behoefte van 11,5 parkeerplekken, wat goed aansluit op de verwachte gebruiksbehoefte van Villa Maja. Er zullen daarom 2 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd, zodat er in totaal 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De gemeente Albrandswaard is voornemens de parkeernorm per wooneenheid van een verzorgingshuis bij te stellen naar 0,6 parkeerplaatsen, waardoor de totale parkeerbehoefte van Villa Maja zou toenemen naar een totaal van 13,8, ofwel 14 stuks. In het terreininrichtingsplan is daarom ruimte gereserveerd voor 2 additionele plaatsen. Omdat deze parkeerplaatsen in de praktijk niet nodig worden geacht en om geen overbodige verharding aan te leggen, worden deze parkeerplaatsen enkel aangelegd als in de praktijk blijkt dat er behoefte voor is. Voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 5.8.

BESTAANDE VOORGEVEL

B+O

NIEUWE VOORGEVEL

B+O



BESTAANDE RECHTERZIJGEVEL

B+O

NIEUWE RECHTERZIJGEVEL

B+O



Afbeelding 2.4: Bestaande en nieuwe voor- en rechterzijgevel (Bron: B+O Architecten Amsterdam)

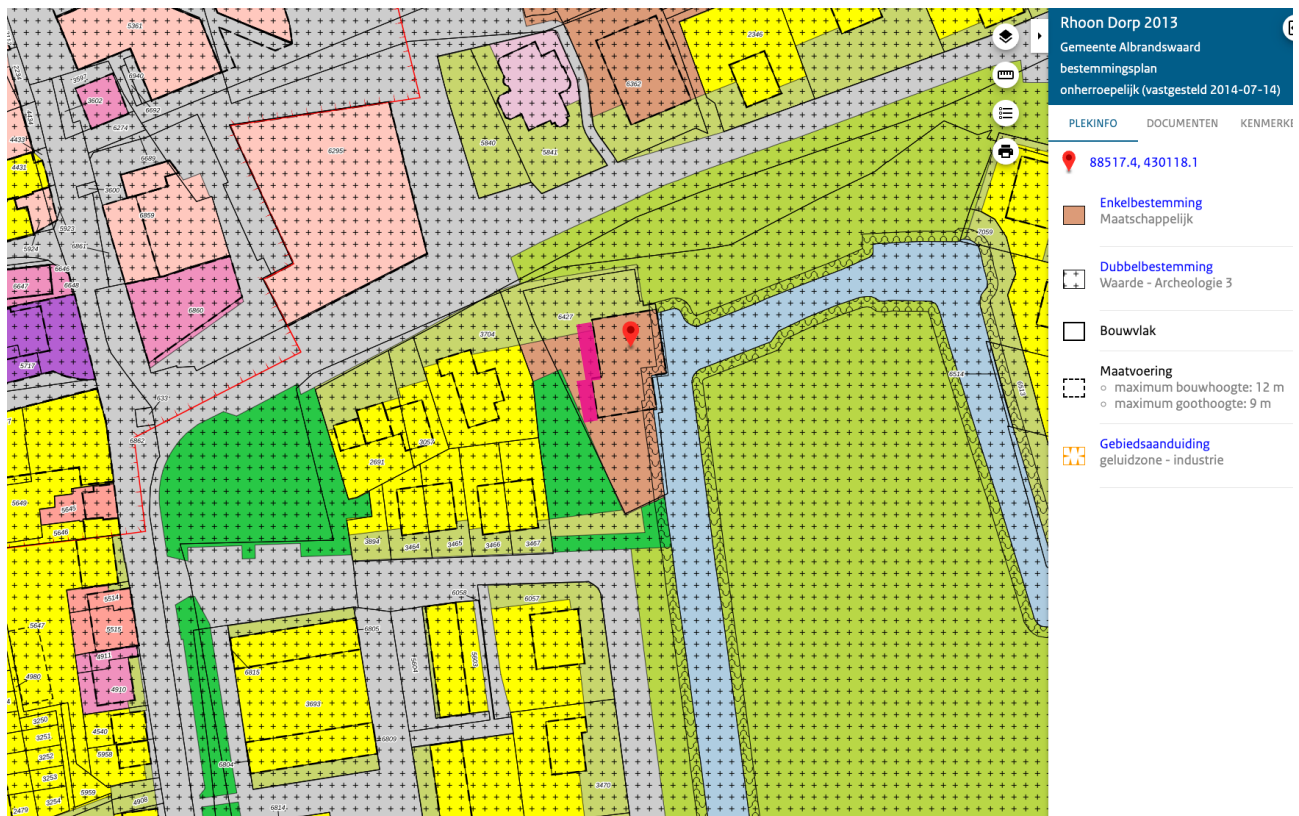
3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het projectgebied geldt het omgevingsplan van rechtswege onderdeel bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'. Hierin is het projectgebied aangeduid met de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Tuin'. Daarnaast is het projectgebied aangeduid met de volgende gebiedsaanduidingen:

- Waarde - Archeologie 3;
- Maatvoering - maximum goothoogte 9 m - maximum bouwhoogte 12 m
- Gebiedsaanduiding - Geluidzone - Industrie.

In onderstaande afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen:



Afbeelding 3.1: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan + projectie uitbreiding (in roze)
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Strijdigheid met het omgevingsplan

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en voorzien van een bouwvlak, strak rondom de bebouwingscontour.

- De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bestaande pand met zes (zorg)appartementen buiten het bouwvlak en de bestemming 'Maatschappelijk'.
- De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bestaande pand met maatschappelijke functie op gronden met de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin'.

4. Toesting aan beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 23 februari 2021 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt men naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.2 Rijksinstructieregels

Bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hoofdonderwerpen waarvoor instructieregels gelden vanuit het Rijk. Per instructieregels is het toepassingsbereik bepaald. Daardoor kan het zijn dat een thema waarvoor het Bkl instructieregels bevat, niet geldt voor een specifieke activiteit.

- Waarborgen van veiligheid
- Beschermen van waterbelangen
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 5.1.3);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

4.2.1 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bestaande pand met zes (zorg)appartementen. Het plan past binnen de uitgangspunten van de NOVI. Het plan voorziet in de actuele zorgbehoefte die naar verwachting de komende jaren alleen maar toe zal nemen, zie paragraaf 4.3.2, 4.4.1 en 4.4.2. Bij het ontwerp van het plan is rekening gehouden met de morfologische ontwikkeling en grootte / context van de ontwikkelingen van de afgelopen 10 à 20 jaar. Tevens is er nadrukkelijk aandacht voor verduurzaming van het gebouw en klimaatverandering middels de herinrichting van het terrein. Het initiatief voldoet daarmee aan de instructieregels.

4.3 Provinciaal- en regionaal beleid

Deze paragraaf voorziet in een onderbouwing op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsverordening van de provincie. In de Omgevingsverordening zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale omgevingsbeleid.

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden en stelt een provinciale omgevingsvisie en een provinciale omgevingsverordening verplicht. Het gaat daarbij om één integrale omgevingsvisie en omgevingsverordening voor de gehele fysieke leefomgeving voor het provinciale grondgebied. De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval (artikel 1.2 Ow): bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed, werelderfgoed en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

De TAM-omgevingsverordening Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is op 26 maart 2024 door de Provinciale Staten vastgesteld.

4.3.1 TAM-omgevingsverordening Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen.

De provincie dient op grond van artikel 2.13 van de Omgevingswet omgevingswaarden vast te stellen in de omgevingsverordening. Omgevingswaarden zijn normen die de gewenste staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de toelaatbare belasting door activiteiten of de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen als beleidsdoel vastleggen. De omgevingswaarden zijn zelfbindend voor het overheidsorgaan dat bepaalde doelen wil bereiken en moeten gemonitord worden. Bij het niet halen van omgevingswaarden komt er standaard een programmaplicht bij de gemeente of het waterschap te liggen. De door de provincie vast te stellen omgevingswaarden bestaan uit omgevingswaarden voor:

- de veiligheid van regionale waterkeringen (bij deze omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen, voor zover die niet bij het Rijk in het beheer zijn), en
- de kans op overstroming per jaar van bepaalde gebieden (regionale wateren).

Voor onderhavige ontwikkeling is, naast de afweging van milieukundige omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing) de omgevingswaarde 'Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden van belang. De provincie omschrijft hiervoor waarden voor behoud van ruimtelijke kwaliteit en verstedelijking.

Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing, nieuw gebruik van locaties of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft, waarbij in een omgevingsplan voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit wordt rekening gehouden met:

- de beschermingscategorie en het gebiedstype;
- het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
- de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.

Voorgeschreven is dat een omgevingsplan nieuwe (zorg)appartementen kan bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale afspraken zoals vastgelegd in de Regionale beleidsplan Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang 2022-2026. Een toetsing aan de regionale woon/zorgvisie is opgenomen in paragraaf 4.3.2.

4.3.2 Regionaal beleidsplan Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2022-2026

In Regionale beleidsplan Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang 2022-2026 staat de visie, ambitie en doelen die de zeven samenwerkende gemeenten willen bereiken op de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Het beleidsplan is tot stand gekomen in samenwerking met de verschillende regio gemeenten (Rotterdam, Albrandswaard, Barendrecht, Ridderkerk, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en Lansingerland)

Het regionaal beleidsplan geeft invulling aan de doordecentralisatie MO en BW ie ingaat per 2022 (inhoudelijk) en 2023 (financieel). Deze doordecentralisatie is vanuit de Rijksoverheid geïnitieerd. Met de doordecentralisatie wordt elke gemeente zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van BW. De 7 gemeenten hebben ervoor gekozen om die lokale verantwoordelijkheid gezamenlijk in te vullen en voort te bouwen op de samenwerking die sinds 2015 is ontstaan bij de invoering van de Wmo.

Het hoofddoel van het beleid is het bevorderen van het herstel en participatie van mensen met een psychische kwetsbaarheid in de eigen omgeving. De gemeenten streven ernaar dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, of weer zelfstandig gaan wonen door vergroting van zelfregie, samenredzaamheid en participatie.

4.3.3 Conclusie provinciaal- en regionaal beleid

Voorgenomen ontwikkeling voorziet de uitbreiding van een bestaande zorgfunctie met zes extra (zorg) appartementen en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik door met minimale ingrepen extra (zorg)appartementen mogelijk te maken. Tevens voorziet de ontwikkeling in een verduurzaming van het bestaande pand, zodat ook hier de zorgverlening toekomstbestendig kan worden voortgezet.

De realisatie van zes extra (zorg)appartementen aan op de zorgbehoefte en ambities zoals omschreven in de Regionale beleidsplan Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang 2022-2026. Dit blijkt onder meer uit de structurele wachtlijst bij Villa Maja. Conform de interne wachtlijst bij Zorggroep De Laren zijn er ruim 20 bewoners actief wachtend, waarvan ruim 50% uit Rhoon afkomstig is. Van deze wachtende bewoners betreft 50% met een somatische zorgvraag en 50% met een dementie. De gemiddelde leeftijd van de wachtlijst bewoners is 83 jaar en ouder. Om de wachtlijst te verkorten is het gewenst om meer (zorg)appartementen te hebben binnen Villa Maja. Er kunnen dan meer mensen terecht voor 24/7 zorg wat ook de thuiszorg kan ontlasten en verlaagt het WMO-budget van de gemeente voor o.a. het aanpassen van woningen. Daarnaast voorkomt het 'scheefwonen' doordat bewoners van Villa Maja geen beroep doen op een regulier verpleeghuis.

Daarnaast blijft uit een analyse van het aanbod dat er maar een zestal aanbieders zijn in de regio Albrandswaard, waarbij Zorggroep De Laren zich onderscheidt door het aanbieden van (ook) somatische zorg. In de woonzorganalyse is de verwachting opgenomen dat het tekort aan zorgplekken in 2040 zal zijn opgelopen tot 150/160 plekken (afhankelijk van het vraagscenario). Zorggroep De Laren draagt bij in de uitbreidingsopgaven met het bieden van zes extra plekken.

Als aanvulling op deze analyse zijn er een aantal recente ontwikkelingen bekend:

- Argos Zorggroep gaat stoppen met de somatische zorg in de Hooge Werf. Dit is in de WWZ-raad besproken. Argos gaat zich hiermee specialiseren op PG zorg met indicaties ZZP5 & ZZP7. Alleen de Klepperwei in Albrandswaard biedt de mogelijkheid voor somatische zorgverlening
- Zorghavengroep is geopend met een Zorgvilla Maes Haven in Poortugaal, echter alleen gericht op PG. Totaal 18 appartementen beschikbaar.
- ASVZ staat tussen de tabel met aanbod, echter richt deze organisatie zich alleen op gehandicaptenzorg en niet op de WLZ 24/7 zorg voor ouderen.

Bij het inzoomen op de gemaakte analyse, met in achtneming van bovenstaande, is de conclusie dat er 150/160 plekken te kort zullen zijn voor 24/7 zorg. Hierbij zijn er naast Zorggroep De Laren geen instellingen die ook 24/7 zorg bieden aan bewoners met somatische hulpvraag. Door uitbreiding van Villa Maja kan worden voorzien in meer plekken voor deze doelgroep.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsverordening verankerde en in Regionale beleidsplan Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang 2022-2026 doorgelegde provinciaal en regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is een doorvertaling van rijks- en provinciaal beleid en is verwoord in tal van plannen en beleidsnota's. De belangrijkste voor voorliggende ontwikkeling betreft de Omgevingsvisie 2040 en Wonen-, welzijn- en zorgvisie gemeente Albrandswaard 2024-2030.

4.4.1 Omgevingsvisie 2040

De Omgevingsvisie 2040 helpt de gemeente Albrandswaard om keuzes te maken bij ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Er lag al een toekomstvisie die de gemeente samen met inwoners en ondernemers maakten. Deze toekomstvisie vormde het vertrekpunt voor het opstellen van de Omgevingsvisie 2040. Belangrijke nieuwe ontwikkelingen rondom de toenemende vraag naar woningen en de energietransitie maakten het nodig deze toekomstvisie te actualiseren. De gemeenteraad haalde vooraf informatie en gedachten over deze nieuwe ontwikkelingen op bij de Albrandswaarders. Hier werd tijdens het proces het onderwerp "gezonde leefomgeving" aan toegevoegd. De opbrengst van het totale participatieproces is bij elkaar gebracht en tijdens een slotbijeenkomst nogmaals getoetst bij inwoners. Het resultaat van deze samenwerking is de basis voor deze omgevingsvisie.

In de omgevingsvisiehoofdstuk vijf ontwikkelingen beschreven die een grote betekenis gaan hebben voor de ruimtelijke kwaliteit in Albrandswaard:

- Klimaatverandering;
- Energietransitie;
- Gezond leven;
- Economische verandering;
- Verstedelijking.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de ambities voor 'energietransitie' en 'gezond leven' van belang.

Energietransitie

De energietransitie is een nationale opgave die door gemeenten in de regio samen wordt uitgewerkt. De opgave betreft kort gezegd het stoppen van het gebruik van fossiele brandstoffen. We stappen daarmee over naar het gebruik van alleen schone energiebronnen. Deze transitie heeft grote consequenties voor het ruimtegebruik. We krijgen nieuwe energielandschappen zoals zon en windparken. Voor de gemeente Albrandswaard leidt dit tot ruimtelijke opgaven zoals;

- het plaatsen van zonneparken;
- het verduurzamen van de woningvoorraad;
- het mogelijk maken van schoon vervoer via bijvoorbeeld elektrische laadpunten en/of waterstofstations.

Bij de nieuwe energiebronnen horen ook nieuwe vormen van energieopslag die in de buitenruimte of in de ondergrond moeten plaatsvinden. Hierbij is aandacht voor een veilige opslag van groot belang.

Gezond leven

We hebben steeds meer aandacht voor gezond leven en weten ook steeds beter wat er voor nodig is om gezond te zijn en te blijven. Doordat mensen steeds ouder worden, nemen de zorgkosten in ons land toe. Dit zorgde al voor een aantal maatregelen, zoals intensieve zorg aan huis. Dit heeft ook ruimtelijke gevolgen. Zo is er een toenemende vraag naar (mantel)zorgwoningen en naar collectieve woonvormen. De bewegingsruimte in de directe woonomgeving wordt belangrijker net als voorzieningen, zoals een supermarkt en een apotheek, in de buurt.

Dat bewegen gezond is, weten we al langer en vraagt om voldoende groene ruimte die uitnodigt om te bewegen en te ontspannen. "Weten wat je eet" leidt tot een toenemende vraag naar lokaal geproduceerd voedsel. En specifiek in deze regio is het inademen van schone lucht een belangrijke opgave die vraagt om schone vormen van energieopwekking en schoon vervoer.

4.4.2 Wonen-, welzijn- en zorgvisie gemeente Albrandswaard 2024-2030

Begin 2024 is de woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. De WWZ Visie geeft tot en met 2030 richting aan de opgave op het raakvlak van wonen, welzijn en zorg. Deze richting is nodig om de gezamenlijk geformuleerde ambities waar te maken en Albrandswaard vitaal en toekomstbestendig te houden. De toenemende vergrijzing, het vaker en langer zelfstandig thuis wonen, de verschuivingen in het zorglandschap en de toegenomen complexiteit van de samenleving vragen om een integrale aanpak. Hoe we als gemeente en partners wonen, welzijn en zorg om willen gaan met deze uitdagingen leest u in deze visie.

Met de WWZ Visie willen we bereiken dat ouderen en kwetsbare mensen in Albrandswaard volwaardig deel uitmaken van de lokale samenleving en zelfstandig kunnen wonen in een voor hen geschikte woning en woonomgeving. Daarbij moeten ze kunnen terugvallen op goede ondersteuning en (informele) zorg. Hierdoor vergroten wij de mogelijkheid van inwoners om regie te voeren over het eigen leven.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes extra (zorg)appartementen bij een bestaande woon-/zorg-voorziening aan de Rijdsdijk te Rhoon. Gelet op de vergrijzing en toename van zorgbehoevenden ontstaat een steeds grotere behoefte aan (zorg)appartementen. Doelstelling van de gemeente is daarbij om zorgbehoevenden zoveel mogelijk woonachtig te laten zijn in een voor hen bekende woonomgeving. De realisatie van zes extra (zorg)appartementen maakt dit mogelijk. Het initiatief past daarmee binnen de Woon-, welzijn en zorgvisie van de gemeente Albrandswaard.

Tevens voorziet onderhavige ontwikkeling in verduurzaming van het bestaande pand. Er wordt gedacht aan het aanbrengen van een warmtepomp in plaats van de huidige Cv-installatie. Daarnaast wordt het gebouw verder geïsoleerd zodat de warmtevraag/het verlies afneemt, de energie behoefte van het gebouw omlaag gaat en daarmee meer zelfvoorzienend wordt. Hoewel het aantal (zorg)appartementen dus toeneemt zal de algehele (externe) energievraag afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het initiatief past daarmee binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Albrandswaard.

Het initiatief wordt duurzaam uitgevoerd, maakt verduurzaming van het bestaande pand mogelijk en voorziet in (zorg)appartementen om de toenemende zorgvraag te kunnen faciliteren.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie, Woonvisie en Actieplan verankerde gemeentelijke ruimtelijke beleid.

4.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief in overeenstemming is met het Rijksbeleid, provinciaal- en regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving als bedoeld onder artikel 1.2 van de Omgevingswet en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

5.1 Stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Stedenbouwkundige kwaliteit is de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. Hij wordt beïnvloed door (maatschappelijke) ontwikkelingen als de druk op de woningmarkt, verdichting van stedelijke gebieden en energietransitie.

De beoordeling van de stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. De waardering van een stedenbouwkundige omgeving wordt onder andere bepaald door:

- De maat en schaal van de bebouwing
- Afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd
- Herkenbaarheid door duidelijke routes en herkenningspunten
- Benutten van cultuurhistorische waarden
- Voldoende groen
- Materiaalgebruik

Al deze elementen dragen bij aan de belevings- en gebruikswaarde, en daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit van een gebied. Ook het voorkomen van leegstand en verloedering zorgt ervoor dat de kwaliteit van gebied behouden blijft. De stedenbouwkundige kwaliteit heeft een duidelijke relatie met andere omgevingsthema's zoals cultureel erfgoed en duurzame verstedelijking. Hieronder zal worden ingegaan op de verschillende thema's.

5.1.1 Stedenbouwkundige en Landschappelijke waarden

Het centrumgebied van Rhoon concentreert zich tussen de Rijdsdijk, Dorpsdijk en het Strawinskiplein waar het winkelcentrum is gelegen. Dit centrumgebied bestaat grofweg uit twee delen. Ten eerste het deel ten westen van de Dorpsdijk. Hier is nog gedeeltelijk de oude lintbebouwing van de dijk terug te vinden. Daaronder bevinden zich ook nog een aantal zeer karakteristieke pandjes zoals 't Boerderijtje'. Verder is de bebouwing zeer gemengd, zowel qua functie als architectuur. De bebouwing aan deze zijde bestaat voornamelijk uit twee of meer aangebouwde panden, terwijl de verderop het lint de bebouwing wat losser van structuur wordt. Op dit punt haakt ook de Rijdsdijk aan op de dorpsdijk. Vanwege deze hogere dichtheid én de kruising van twee belangrijke wegen (lees: dijken) is het gebied te kenmerken als centrumgebied. Later is het dorp naar noordelijke en zuidelijke richting over de dorpsdijk uitgebreid. Het tweede deel van het centrum bestaat uit het Strawinskiplein en omgeving. Dit winkelcentrum is gebouwd in de jaren '80 om het voorzieningenniveau op peil te brengen met groeiende bevolking. Het winkelcentrum is haaks op het oude lint gebouwd waardoor ter hoogte van het centrum een verwijding van het relatief smalle lintprofiel ontstaat. Dit wordt nog eens versterkt doordat het winkelcentrum als U-vorm ontworpen is met de parkeerplaats in het midden. Hierdoor ontstaat een grote openbare ruimte.

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande zorgvoorziening. Voor de uitbreiding is aansluiting gezocht bij de kwaliteiten en karakteristiek van de directe omgeving van het projectgebied. Tevens is er morfologisch gekeken naar de grootte / context van de ontwikkelingen van de afgelopen 10 à 20 jaar, zodat onderhavige ontwikkeling in maat en schaal aansluit op ontwikkelingen in de omgeving.

Voor de erfinrichting is door een landschapsarchitect een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met bestaande structuren en beplanting. Op het terrein is het parkeren ingepast in het groen, waarbij de parkeerplekken grotendeels in halfverharding zullen worden uitgevoerd.

5.1.2 Beeldkwaliteit/architectuur/Welstand

De hoofdbouwworm in het centrum van Rhoon bestaat voornamelijk uit één tot 2 bouwlagen met een kap. Er komen in het centrum verschillende kapvormen en –richtingen voor. De meest voorkomende kapvorm is het zadeldak, evenwijdig aan de straat. In het centrumgebied van Rhoon worden, met uitzondering van het winkelcentrum en omgeving, uitsluitend natuurlijke materialen gebruikt. De gevels bestaan uit baksteen, al dan niet voorzien van stucwerk. De daken bestaan voor het grootste gedeelte uit (gebakken) pannen.

Voor het centrumgebied van Rhoon is een beeldkwaliteitsplan in ontwikkeling. Dit plan is, ten tijde van het opstellen van de welstandsnota, reeds in concept gereed. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over ontwikkelingen in het centrum en heeft in die context dus een directe relatie met de criteria zoals deze in de welstandsnota opgenomen zijn. Elementen uit het beeldkwaliteitsplan die gaan over het bouwen zijn vertaald in de criteria zoals opgenomen in dit hoofdstuk. Aanbevelingen die betrekking hebben op inrichting van de openbare ruimte of beplanting vallen bij de context van deze nota en zijn daarom ook niet opgenomen.

Voor de historische bebouwingslinten wordt een ‘plus’ niveau van welstand gehanteerd. Vanaf deze belangrijke (historische) structuurdragers wordt een gebied het meest intensief beleefd. Daarbij staan langs deze structuren nog veel traditionele historische bebouwing met een relatief hoge cultuurhistorische waarde. Aandacht voor welstand langs deze structuurdragers vormt dan ook een uitgangspunt. Uitzondering hierop vormen een deel van de Dorpsdijk (ter hoogte van het kasteel van Rhoon), de Rijdsdijk van het centrum tot aan de Rivierweg en de Albrandswaardsdijk tussen de Kuivelandse Kade en de Albrandswaardse Haven. Voor deze gebieden geldt het ‘bijzonder’ niveau van welstand.

Het projectgebied is gelegen onder het ‘plus’ niveau van welstand. Er is daarom in een vroeg stadium vooroverleg opgestart met de welstandscommissie, waarna het plan verder is uitgewerkt. Om te beoordelen of het voorgenomen plan voldoet aan redelijke eisen van welstand is het plan als vooroverleg voorgelegd aan de Welstandscommissie, die het plan in principe akkoord heeft bevonden. De commissie heeft waardering uitgesproken voor de aanpak en uitwerking van het plan door de architect. Voor een definitieve beoordeling vraagt de commissie meer informatie over de voorgestelde installaties, een uitwerking van de erfinrichting rondom het gebouw. Dit wordt in de definitieve aanvraag meegenomen.

Gelet op de positieve grondhouding van de Welstandscommissie wordt geconcludeerd dat de te realiseren uitbreiding passend is bij de lokale karakteristiek en goed aansluiten op het door de gemeente Albrandswaard gewenste straat- en bebouwingsbeeld.

5.1.3 Laddertoets

Onder de Omgevingswet is in het Bkl de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a) De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b) als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a) op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b) nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Het project voorziet in de realisatie van zes (zorg)appartementen en blijft daarmee onder de drempelwaarde. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van daarvan wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van (zorg)appartementen op gronden die reeds onderdeel zijn van het bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt voorzien in (zorg)appartementen die aansluiten op een behoefte in het daarvoor relevante verzorgingsgebied. De ontwikkeling wordt wenselijk geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1.4 Cultureel erfgoed

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten.

In het projectgebied is geen sprake van rijksmonumenten en archeologische monumenten. Het aspect cultureel erfgoed is niet van belang voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.5 Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij het Omgevingsplan wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld. Voor het grondgebied van onze gemeente is de archeologische beleidskaart van belang. In deze paragraaf dient beschreven te worden in welke mate sprake is van een archeologische verwachting en of er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

In het vigerende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' is het projectgebied aangeduid als 'Waarde - Archeologie 3'. Op deze gronden geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

5.1.6 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bestaande woon-/zorgvoorziening met een oppervlakte van ca. 158 m² en blijft daarmee ruimschoots onder de grenswaarde. Er is dan ook geen nadere onderzoeksplicht.

5.2 Gezondheid

Binnen de Omgevingswet heeft het beschermen en bevorderen van de gezondheid een plek gekregen. Artikel 2.1 van de Omgevingswet geeft aan dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Hierdoor zal bij elke ruimtelijke keuze worden beoordeeld wat dit doet met de gezondheid van de mens.

Afdeling 2.2 van het Bkl gaat over de omgevingswaarden beschermen van de gezondheid en het milieu. Milieueisen worden gesteld om de kwaliteit van het milieu te beschermen. Met het beschermen van de kwaliteit van milieu wordt tevens de gezonde leefomgeving beschermd. De gemeente kan naast gezondheidsbescherming ook het belang gezondheidsbevordering meewegen. De fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

5.2.1 Conclusie

Het project voorziet in de realisatie van (zorg)appartementen met voldoende licht, ruimte en een gemeenschappelijke tuin, in een parkachtige omgeving. De kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, die voor bewoners reeds bekend is, draagt daarmee positief bij aan de levenskwaliteit van de (toekomstige) bewoners. Geconcludeerd wordt dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Geluid

In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling is door DGMR getoetst of voor het milieuaspect geluid wordt voldaan aan de standaard- en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De gemeente Albrandswaard heeft geen eigen geluidbeleid.

De relevante geluidbronnen voor de ontwikkeling zijn de omliggende gemeentelijke wegen, de provinciale weg (N492/Groene Kruisweg) en het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven.

5.3.2 Conclusie

Het geluid op de gevels van de (zorg)appartementen als gevolg van gemeentewegen en het industrieterrein overschrijdt de standaardwaarde. Het geluid afkomstig van de gemeentewegen bedraagt ten hoogste 57 dB en van het industrieterrein 54 dB(A). Een mogelijke bronmaatregel is snelheidsverlaging van 30 km/uur op de Rijdsijk en Viaductweg, de gemeente moet dit overwegen. Overdrachtsmaatregelen zijn niet gewenst in deze situatie. Om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB, zoals vereist door het Bbl, is extra geluidwering nodig.

Aangezien het geluid van het industrieterrein de standaardwaarde overschrijdt en het terrein nog niet is omgezet naar de GPP-systematiek, is het nodig voor het plan hogere waarden te verstrekken. De benodigde hogere waarde is 54 dB(A) voor tien (zorg)appartementen.

Vanuit het Bkl moeten geluidluwe gevels worden overwogen wanneer het geluid op de gevel boven de standaardwaarde is. DGMR definieert een geluidluwe gevel als een gevel die voldoet aan de standaardwaarde. Omdat de overschrijding beperkt is en de (zorg)appartementen beschikken over een geluidluwe buitenruimte, kan het plan als aanvaardbaar worden beschouwd.

Ook het cumulatieve geluid is beoordeeld en bedraagt maximaal 59 dB. Het cumulatieve geluid blijkt aanvaardbaar te zijn.

Hiermee is voor geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Luchtkwaliteit

De gemeente regelt in het omgevingsplan welke activiteiten waar mogen plaatsvinden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) zal dan ook niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geur

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het projectgebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelprojectgebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelprojectgebied optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het projectgebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het projectgebied aanvaardbaar te laten zijn.

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een regel over geurbelasting door veehouderij op een geurgevoelig object in een gemeentelijke verordening (artikel 6, Wgv) wordt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Hiermee is het landelijk beoordelingskader opgenomen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld en overige diercategorieën. Voor diercategorieën, zoals melkrundveehouderijen, geldt een minimum aan te houden afstand tot geurgevoelig objecten. Een locatie is een geurgevoelig object als deze in een ruimtelijk plan is aangewezen voor permanente bewoning of verblijf. De mate van bescherming is afhankelijk van het aantal mensen op een locatie en de bijzondere gevoeligheid van mensen voor geur. Voor veehouderijen waarvan geen geuremissiefactor bekend is, geldt een minimumafstand van honderd meter tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom en een minimumafstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

5.5.1 Conclusie

Voor onderhavig initiatief geldt dat het invloedsgebied van omliggende agrariërs buiten de kern niet reikt tot aan het projectgebied. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.6 Bodem

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten er in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan, om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. Een omgevingsplan kan deze bouwactiviteit toestaan als op een locatie deze grenswaarden worden overschreden, als daarbij wordt voorgeschreven dat sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen worden. Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen. Naast regels over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, moeten er op grond van de instructieregels regels aan het plan worden verbonden over het op of in de grond brengen van grond en baggerspecie. Zo kan er in het omgevingsplan een zogenoemd bodembeheergebied worden aangewezen en moet in het omgevingsplan de landbodem worden ingedeeld in bodemfunctieklassen.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.6.1 Bodemonderzoek

Om te toetsen of de bodemgesteldheid in het projectgebied geschikt is voor de beoogde woon/zorgfunctie is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Doel van het onderzoek was een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond een het gehalte aan kwik de achtergrondwaarde overschrijdt. Het doel van het onderzoek, namelijk het verkrijgen van een indruk omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein, is hiermee behaald.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woonbestemming van het terrein, concludeert Eco Reest dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woon/zorgbestemming van het terrein.

5.6.2 Conclusie

Middels het verrichte onderzoek en uitgevoerde sanering is de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de locatie vastgelegd en geschikt bevonden voor 'Wonen' en/of 'Zorgwonen'. Het aspect bodem vormt daardoor geen milieuhygiënische belemmering voor de beoogde functie op de locatie.

5.7 Omgevingsveiligheid

Het waarborgen van de veiligheid is één van de thema's die op grond van artikel 2.1 (lid 3) van de Omgevingswet deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen met de minimale vereisten voor de uitwerking van dit thema in de motivering van de wijziging en regels van het omgevingsplan. In de artikelen 5.3 tot en met 5.35 van de instructieregels wordt vervolgens ingegaan op de uitwerking die voor externe veiligheid rond risicobronnen als het basisnet, hogedruk aardgasleidingen, vuurwerkopslagen, ontplofbare stoffen en Seveso-activiteiten in het omgevingsplan moet worden opgenomen. Hiervoor geldt dat op grond van de instructieregel de norm voor het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en geldt daarnaast een motiveringsplicht voor het mogelijk maken van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (en locaties) binnen het aandachtsgebieden of risicozones rond dergelijke bronnen.

5.7.1 Onderzoek

Aan de hand van de atlas van de leefomgeving is een inventarisatie gemaakt van risicobronnen rondom het projectgebied. Tot op circa 120 meter ten noorden van het projectgebied is een PR-contour voor groepsrisico gelegen. Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van deze risico contour. In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

Voorgenomen ontwikkeling voegt geen risicobron toe aan de omgeving. Omliggende kwetsbare functies zullen niet negatief worden beïnvloed door de realisatie van (zorg)appartementen in het projectgebied.

5.7.2 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.8 Verkeer, vervoer en toegankelijkheid

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. In dit hoofdstuk moet ook in worden gegaan op de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die hierdoor ontstaat. Hierbij geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Een bouwplan of ontwikkeling waarvoor een vergunning nodig is, dient hieraan te worden getoetst.

5.8.1. Verkeer

De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats middels de bestaande inrit aan de Rijdsdijk. Deze inrit zal gebruikt blijven worden door de bestaande woning aan de Rijdsdijk 6. CROW definieert voor een Verpleeg- en verzorgingshuis enkel globale parkeerkencijfers en geen specifiek aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. In algemeenheid geldt voor woonfunctie een verhouding van 2 a 3 keer het aantal parkeerplaatsen als motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gelet op dat bewoners van Villa Maja zelf geen auto rijden, en de parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel zullen worden gebruikt, kan worden aangenomen dat een vergelijkbare verhouding van toepassing is voor Villa Maja.

In de huidige situatie geldt in dat geval op basis van 10 parkeerplaatsen dat er sprake is van ca. 20 - 30 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van een uitbreiding met 2 parkeerplaatsen, tot een totaal van 12 parkeerplaatsen, neemt dit aantal toe tot ca. 24 - 36 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In het geval rekening gehouden wordt met een mogelijke verhoging van de parkeernorm en 14 parkeerplaatsen, neemt dit aantal toe tot ca. 28 - 42 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van een maximale norm is daarmee sprake van een toename van ten hoogste 12 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de Rijdsdijk geldt ter hoogte van het plangebied een etmaalintensiteit van 5.600 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is daarmee verwaarloosbaar ten opzichte van de bestaande etmaalintensiteit. Geconcludeerd wordt dat de Rijdsdijk voldoende capaciteit heeft om de verkeersgeneratie vanuit het projectgebied af te wikkelen.

5.8.2 Parkeren

Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Het bestaande parkeerterrein voorziet in 10 parkeerplaatsen. Conform de vigerende Nota Parkeernormen van de gemeente Albrandswaard geldt een norm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid van een verzorgingshuis. Op basis van 23 zorgeenheden geldt een behoefte van 11,5 parkeerplekken, wat goed aansluit op de verwachte gebruiksbehoefte van Villa Maja. Er zullen daarom 2 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd, zodat er in totaal 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De gemeente Albrandswaard is mogelijk voornemens de parkeernorm per wooneenheid van een verzorgingshuis bij te stellen. Deze norm is op het moment van indiening in voorbereiding en niet vrijgegeven. Indicatie is dat de norm voor Verpleeg- en verzorgingstehuis wordt verhoogd van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid naar 0,6 parkeerplaatsen. Op basis van 23 zorgeenheden zou de totale parkeerbehoefte van Villa Maja in dat geval toenemen naar een totaal van 13,8, ofwel 14 stuks.

In Villa Maja wonen mensen die geen auto (meer) rijden, personeel komt bij voorkeur uit de directe omgeving (met de fiets). Onnodig autogebruik wordt ontmoedigd. Het bezoeken van bewoners door familie en vrienden kan elke dag op ieder tijdstip. Medewerkers zijn gedurende de dag wisselend aanwezig in het rooster. Ervaring van Zorggroep De Laren leert dat in totaal 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid, in dit geval 12 parkeerplaatsen, meer dan voldoende is om aan de behoefte te voldoen. Om tegemoet te komen aan de verwachte bijstelling van de parkeernorm van de gemeente Albrandswaard, is in het terreininrichtingsplan ruimte gereserveerd voor 2 additionele plaatsen. Omdat deze parkeerplaatsen in de praktijk niet nodig

worden geacht, en om geen overbodige verharding aan te leggen, worden deze parkeerplaatsen pas aangelegd als in de praktijk blijkt dat er daadwerkelijk behoefte naar is.

Hoewel de bewoners geen auto (meer) rijden, wordt door hen wel gebruik gemaakt van scootmobielen. In het terreininrichtingsplan is daarom ruimte gereserveerd voor (overdekt) parkeren van scootmobielen. Tevens is in deze overdekte stalling ruimte voor een fietsenstalling, welke hoofdzakelijk zal worden gebruikt door personeel en bezoek. De bewoners van Villa Maja maken hiervan geen gebruik aangezien zij vanwege lichamelijke beperkingen zoals verminderde kracht, balans of andere gezondheidsproblemen geen gebruik meer maken van de fiets. Er is ruimte voor 10 fietsen en voor 4 scootmobielen.

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan de vigerende parkeernorm van de gemeente Albrandswaard voor het beoogde type woon/zorgeenheden en dat er wordt geanticipeerd op een mogelijke toename van de parkeernorm door de gemeente Albrandswaard.

5.8.2 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals door de gemeente Albrandswaard wordt voorgeschreven. De aspecten verkeer, vervoer en toegankelijkheid vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Natuur

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming wordt door de Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaarden en een Aeries-calculatie uitgevoerd.

5.9.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het initiatief in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie wordt op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en getoetst wordt of het initiatief (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek zal als bijlage van deze onderbouwing worden opgenomen, hieronder volgt enkel de conclusie.

De activiteit in de ontwikkelfase leidt tot een NO_x-emissie van 15,4 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 1,5 kg/jaar en een NH₃-emissie van 60,2 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

5.9.2 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een vaste (winter) rust- en/of voortplantingsplaats.

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en er nestelen mogelijk huismussen in het gebouw. Aangezien nesten van huismussen jaarrond beschermd zijn, wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd naar de functie van het gebouw voor huismussen om te kijken of er nesten aanwezig zijn en hoeveel nesten er aanwezig zijn.

Daarnaast nestelen er mogelijk vogels in de beplanting naast het gebouw. Als gevolg van het rooien van beplanting wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Voor deze nesten geldt dat uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Het verwijderen van beplanting dient buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Indien de werkzaamheden toch in de voortplantingsperiode van vogels worden uitgevoerd moet er een broedvogelscan uitgevoerd worden.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het verbouwen van het gebouw wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd of vernield. Momenteel wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd conform het vleermuisprotocol om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Op basis van dit onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden. Vooralsnog zijn er nog geen vleermuizen aangetroffen.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de vaste (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibieën geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist.

Om te beoordelen of de bomen behouden kunnen blijven met het oog op de planvorming is SmitsRinsma gevraagd om een Bomen Effect Analyse op te stellen. Met het oog op het huidige ontwerp zijn niet alle bomen duurzaam in stand te houden zonder aanvullende maatregelen en randvoorwaarden.

Van de 27 beoordeelde bomen zijn:

- 21 bomen behoudbaar, zonder aanvullende maatregelen;
- 4 bomen behoudbaar, met aanvullende maatregelen (boom 7, 8, 9 en 10);
- 1 boom niet behoudbaar (boom 11) én niet verplantbaar;
- 1 boom niet behoudbaar (boom 6), maar wél verplantbaar.

In de uitwerking van het erfinrichtingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten van de BEA. Tevens zal zowel voor aanvang van, tijdens en na afronding van de bouw rekening moeten worden gehouden met de aanbevelingen en maatregelen zoals opgenomen in de BEA.

5.9.3 Conclusie

Voor gebiedsbescherming geldt dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit zowel gedurende de ontwikkelfase als gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Voor soortenbescherming geldt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied ongeschikt maakt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Daarnaast blijkt dat niet uit te sluiten valt of het gebouw en/of locatie een (beschermde) functie heeft voor huismussen en/of vleermuizen. Momenteel wordt daarom nader onderzoek verricht naar de functie van de bebouwing voor huismussen en vleermuizen.

In de uitwerking van het erfinrichtingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten van de BEA. Tevens zal zowel voor aanvang van, tijdens en na afronding van de bouw rekening moeten worden gehouden met de aanbevelingen en maatregelen zoals opgenomen in de BEA.

5.10 Water

5.10.1 Waterschapsverordening

Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied van het Waterschap Hollandse Delta.

Voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets wordt beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn.

5.10.2 Watersysteem

Watergangen

Het is noodzakelijk dat de functie van A-watergangen en/of B-watergang(en) altijd is gegarandeerd, rekening houdend met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven en gevisualiseerd in de Legger. Binnen het projectgebied liggen geen (beschermingszones van) A-watergangen en/of B-watergangen.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe, met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. In de 'Leidraad watertoets' heeft het waterschap hiervoor informatie opgenomen over compenserende maatregelen. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

In de huidige situatie is er reeds een woon-/zorgvoorziening gesitueerd met 17 appartementen en gemeenschappelijke ruimtes. Deze wordt uitgebreid met zes (zorg)appartementen. Het bebouwd oppervlak neemt met de ontwikkeling toe met ca. 158 m². Aan de hand van een maatgevende bui is berekend hoeveel hemelwater hiervan afstroomt. Dit houdt in dat een waterbergende capaciteit van $158 \text{ m}^2 \cdot 0,08 \text{ m} = 12,64 \text{ m}^3$ [kuub] wordt aangelegd. Middels de onderverharding van het parkeerterrein zal een waterbergendecapaciteit worden gerealiseerd. Tevens worden de plantenbakken en daksedum welke wordt aangelegd in en op het gebouw ingezet voor een vertraagde afvoer van hemelwater.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte wordt volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld). Om wateroverlast en schade in woningen wordt geadviseerd een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren.

5.10.3 Waterkwaliteit

Beleid en regelgeving

Voor de borging van waterkwaliteit zijn maatregelen geldend. Voor bepaalde stoffen zijn Europese normen vastgesteld, bijvoorbeeld voor gevaarlijke stoffen zoals lood, cadmium, oplosmiddelen en bestrijdingsmiddelen. Het waterschap meet deze stoffen en zorgt ervoor dat ze binnen de normen blijven. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater (dakoppervlakken). Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater. Hiervoor zullen in de aanleg van het wegprofiel de nodige maatregelen worden getroffen, waarbij hemelwater via molsgoten bovengronds met vertraagde afvoer worden begeleid.

Conform het bouwstoffenbesluit zullen er geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt en zorgt duurzaam gebruik van de openbare ruimte voor een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater.

Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk.

In het plan wordt rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het afvalwater wordt, in overleg met de gemeente Albrandswaard, aangesloten op het bestaande riool.

5.10.4 Watertoetsproces

Het Waterschap Hollandse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van het wateradvies is toegepast. Op basis van een inhoudelijke terugkoppeling van het waterschap wordt het plan nader uitgewerkt.

5.11 Trillingen

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. In Nederland bestaat echter geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

5.11.1 Onderzoek

Het projectgebied ligt niet binnen zone van 100 meter van een spoorlijn of industriegebied.

5.11.2 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.12 Milieueffectrapportage

De Omgevingswet kent een algemene omschrijving van de plan-m.e.r.-plichtige plannen. Een Omgevingsplan is benoemd als in ieder geval plan-m.e.r.-plichtig (Afdeling 16.4 van de Omgevingswet). Dit is verplicht als een Omgevingsplan kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een Passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Wet natuurbescherming. Hierop geldt een uitzondering wanneer het Omgevingsplan voor een klein gebied geldt of wanneer het een kleine wijziging betreft.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van zes (zorg)appartementen. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit ruimtelijk plan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.13 Slagschaduw

Op grond van artikel 5.89c van het Bkl wordt bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden met de slagschaduw door windturbines in verblijfsruimten van slagschaduwgevoelige gebouwen. Als met het wijzigen van het omgevingsplan het in werking hebben van een windturbine wordt toegelaten of in de omgeving van een windturbine de vestiging van een slagschaduwgevoelig gebouw wordt toegestaan, dan moet worden geborgd dat daarbij tevens wordt voldaan aan artikel 5.98f van het Bkl. Uit dit artikel blijkt dat in het omgevingsplan wordt opgenomen dat in verblijfsruimten van een slagschaduwgevoelig gebouw dat op een afstand van minder dan twaalf maal de rotordiameter van de windturbine is gelegen ten hoogste gemiddeld zeventien dagen per jaar gedurende niet meer dan twintig minuten per dag slagschaduw door de windturbine kan optreden.

Onderhavig project wordt niet beïnvloed door en veroorzaakt zelf geen slagschaduw, zie bijlage 'AA18093 Beschaduwingsstudie Zorggroep de Laren - Villa Maja Rhoon'. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.14 Dienstenrichtlijn

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het omgevingsplan te voldoen aan artikel 14, aanhef en onder 5. van Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376). De Dienstenrichtlijn heeft betrekking op dienstverleners, wat verwijst naar natuurlijke personen of rechtspersonen die diensten aanbieden in de uitoefening van een economische activiteit. Het kan gaan om diverse soorten diensten, zoals zakelijke dienstverlening, toerisme, bouw, detailhandel, enzovoort.

Onderhavig project heeft geen betrekking op diensten. Het aspect Dienstenrichtlijn vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

6. Participatie

6.1 Burgerparticipatie

In de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste participatie opgenomen. De initiatiefnemer moet aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging.

In het kader van burgerparticipatie hebben over de periode juli 2023 tot december 2024 in totaal 8 bijeenkomsten plaatsgevonden met bewoners, direct omwonenden en indirecte belanghebbenden. Daarnaast hebben de burens met zorgonderneming Zorggroep de Laren, initiatiefnemer en landschapsarchitect een inrichtingsplan opgesteld. Voor een uitgebreide verslaglegging zie bijlage 6 'Verslagleggingen burgerparticipatie'.

Gelet op dat de ontwikkeling de uitbreiding van een bestaande woon(zorg)voorziening betreft, is er sprake van bewoning terwijl de bouwactiviteiten plaatsvinden. Bewoners en families zijn/worden daarom uitgebreid meegenomen in de planvorming. Dit contact zal richting uitvoering verder intensiveren, onder meer op individuele basis. Uit deze participatie is onder meer de behoefte aan een grotere gemeenschappelijke ruimte naar voren gekomen en is aandacht gevraagd naar de inrichting van het interieur, zodat geborgenheid ontstaat en er op gang ruimte is voor sociale interactie. Tevens is in een van de bijeenkomsten geopperd contact te leggen met een aannemende partij die is gespecialiseerd in de uitvoering in bewoonde staat. De initiatiefnemer heeft deze suggestie opgevolgd en, na een selectieprocedure, uiteindelijk deze partij geselecteerd voor de uitvoering. Voor een uitgebreide verslaglegging zie bijlage 6 'Verslagleggingen burgerparticipatie'.

Naar aanleiding van participatie met omwonenden en indirecte belanghebbenden zijn tevens enkele aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd. Zo is onder meer een beschaduwingsstudie uitgevoerd ten einde de ruimtelijke impact van het plan inzichtelijk te maken, waarop ontwerpkeuzes zijn gebaseerd. Tevens is om inkijk van bewoners te verminderen op de bovenste verdieping een kantoor gesitueerd in plaats van een appartement en een slaapkamer in plaats van een woonkamer. Voor een uitgebreide verslaglegging zie bijlage 6 'Verslagleggingen burgerparticipatie'.

Tevens geldt dat voor onderhavig ontwerpbesluit de uniforme voorbereidingsprocedure wordt gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg. De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

6.2 Vooroverleg

Het initiatief is diverse keren besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente Albrandswaard en de welstandscommissie. Het plan is in navolging daarvan op enkele inhoudelijke punten gewijzigd.

In het kader van de procedure voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit worden de wettelijke vooroverlegpartners voor een periode van vier weken in de gelegenheid gesteld een reactie te geven.

7. Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

7.1 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via een anterieure overeenkomst die wordt gesloten door de gemeente Albrandswaard en de initiatiefnemer.

7.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit, zoals ook voor onderhavig plan geldt, wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemers van het plan op basis van art. 4.5 Awb. Nadeelcompensatie is hiermee voor de gemeente Albrandswaard geborgd. Voor de gemeente Albrandswaard zijn daarmee geen nadelige financieel-economische gevolgen.

8. Conclusie

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken, waarbij gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7).

Voorgenomen ontwikkeling inzake de realisatie van zes (zorg)appartementen en verduurzaming van het bestaande gebouw voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de regio. Daarnaast heeft uitgebreide burgerparticipatie plaatsgevonden met bewoners, omwonenden en indirecte belanghebbenden. Voorgenomen realisatie van de (zorg)appartementen levert geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het initiatief leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Omliggende bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. De (zorg)appartementen worden toegevoegd aan het bestaande zorgaanbod van Rhoon, waaraan grote behoefte is. Ook zijn er geen overtredingen van de flora en faunawetgeving. Het voornemen is niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het initiatief past binnen het beleid van de gemeente Albrandswaard en voorziet in een kwalitatieve uitbreiding en verduurzaming van het zorgaanbod.

Bijlagen

Bijlage 1. Bodem onderzoek

Bijlage 2. Quickscan natuurwaarden

Bijlage 3. Aerijs-calculatie

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek

Bijlage 5. Beschaduwingsstudie Zorggroep de Laren - Villa Maja Rhoon

Bijlage 6. Verslagleggingen burgerparticipatie

Bijlage 7. Bomeneffectanalyse