



## RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Ontwikkelingsplan 'locatie Sonneheerdt' te Rhoon	<b>Gemeenteraad:</b> 8 november 2021	<b>Zaaknummer:</b> 331852

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2021;

### BESLUIT:

---

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan 'locatie Sonneheerdt' te Rhoon;
2. Een incidenteel budget ad € 157.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling, waarvan € 60.000,- (per sociale huurwoning € 7.500,-) subsidie kan worden aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland en het resterende bedrag ad € 97.000,- te dekken door een uitname uit de reserve 'bereikbaar en betaalbaar wonen'; en de begroting conform te wijzigen;
3. In te stemmen met het starten en doorlopen van de ruimtelijke procedure en dus het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan.
4. Structureel €10.000,- per jaar beschikbaar te stellen om de organisatie voor de buurtpreventie te herhuisvesten en voor dit doel het genoemde budget op te nemen in de Programmabegroting.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 8 november 2021.

## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Ontwikkelingsplan 'locatie Sonneheerd' te Rhoon	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 14 september 2021	<b>Zaaknummer</b> 331852
<b>Portefeuillehouder</b> Ronald Schneider		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan 'locatie Sonneheerd' te Rhoon;
  2. Een incidenteel budget ad € 157.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling, waarvan € 60.000,- (per sociale huurwoning € 7.500,-) subsidie kan worden aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland en het resterende bedrag ad € 97.000,- te dekken door een uitname uit de reserve 'bereikbaar en betaalbaar wonen'; en de begroting conform te wijzigen;
  3. In te stemmen met het starten en doorlopen van de ruimtelijke procedure en dus het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan.
  4. Structureel €10.000,- per jaar beschikbaar te stellen om de organisatie voor de buurtpreventie te herhuisvesten en voor dit doel het genoemde budget op te nemen in de Programmabegroting.
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

De locatie Sonneheerdt bestaat uit het voormalige ouderencomplex van WoonCompas aan de Dorpsdijk 30, 40 en 40a in Rhoon. Deze panden zijn inmiddels sterk verouderd en de kans op een rendabele invulling wordt niet meer reëel geacht. De panden zijn op dit moment middels een antikraak constructie tijdelijk in gebruik door onder andere buurtpreventie en diverse startende ondernemers (Villa van Alles).

Medio 2017 heeft de initiatiefnemer (Brukon Beheer B.V) het complex gekocht en een voorstel ingediend voor het realiseren van een mix van koopwoningen en een woonzorg programma voor dementerenden. Het voormalige ouderencomplex en de bungalow aan de Dorpsdijk zal worden gesloopt. De gevel van de voormalige pastorie Dorpsdijk 30 wordt behouden maar daarachter volledig geherstructureerd voor appartementen.

Het eerste concept ontbeerde echter voldoende ruimtelijke kwaliteit. Sindsdien is het voorstel in overleg met de gemeente en de omgeving een aantal keer gewijzigd. In de commissie B&A van 2 december 2019 is een plan gepresenteerd met 21 koop appartementen, een zorgprogramma met 24 woonunits voor dementerenden voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Op 29 juni is een startovereenkomst gesloten om het plan verder uit te werken naar een ontwikkelingsplan.

Uit onderzoek van de ontwikkelaar bleek dat een ondergrondse parkeergarage technisch haalbaar is maar desondanks werd dit toch als een te groot risico beschouwd voor de kwetsbare niet onderheide historische gebouwen in de omgeving. Daarnaast heeft het college verzocht te onderzoeken of het mogelijk is om sociale woningen in dit plan op te nemen.

De afgelopen maanden is de haalbaarheid van deze wensen onderzocht en dit heeft geleid tot een plan dat stedenbouwkundig gelijk is aan het voorstel van december 2019 maar nu voorzien van 8 sociale woningen, 15 koop appartementen, 24 woonunits voor dementerenden en geen ondergrondse parkeergarage. Het huidige voorstel heeft naar oordeel van het college voldoende kans van slagen.

Nu ook de maatschappelijke en financiële haalbaarheid is aangetoond is het aan de gemeenteraad een besluit te nemen over dit ontwikkelingsplan. Bij instemming kan de ontwikkelaar het plan uitwerken tot een concreet bouw en inrichtingsplan en het bestemmingsplan opstellen en op basis daarvan kan een RO procedure worden doorlopen.

### Beoogd effect

Op basis van het ontwikkelingsplan kan het bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

### Argumenten

#### *1.1 Deze ontwikkeling is een kans voor deze waardevolle historische omgeving.*

Ondanks dat het voormalige complex van WoonCompas voor een deel tijdelijk in gebruik is door 'Villa van Alles' is de verwachting dat het gebouw op termijn geen toekomst meer heeft. De vorm en uitstraling van het gebouw beperkt de mogelijkheden voor een andere functie en de uitstraling is bovendien niet passend in deze historische omgeving. Het risico op verpaupering van het gebouw en de directe omgeving zal toenemen.

De inzet van het college is om dit marktinitiatief zo veel mogelijk te laten bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Het plan moet zich niet alleen vanzelfsprekend in de omgeving voegen maar ook een bijdrage leveren aan de totale beleving van dit historische gebied.

De nieuwe panden aan de Dorpsdijk sluiten in architectuur aan bij de bestaande historische bebouwing. Het toevoegen van woningen op het binnenterrein vergroot de sociale veiligheid.

De initiatiefnemer richt het bestaande openbare parkeerterrein op verzoek van de gemeente opnieuw in voor een efficiëntere indeling met meer parkeercapaciteit, meer groen en een veiliger gebruik door voetgangers. De inrichting dient ook te passen in de historische omgeving. Hiertoe is vorig jaar in overleg met de gemeente een document ten aanzien van de inrichting openbare ruimte opgesteld door de ontwikkelaar. Deze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Op basis van deze uitgangspunten zal het inrichtingsplan verder uitgewerkt gaan worden. De verbeelding in de planvisie is nog niet het beoogde eindbeeld.

### *1.2 Het voorstel bevat 35% sociale woningen*

De ontwikkelaar heeft in samenwerking met WoonCompas 8 sociale woningen in het plan kunnen realiseren. Daarnaast zijn er 15 koopappartementen opgenomen. Hiermee komt het percentage sociaal in dit project op 35%. Het overige programma bestaat uit 24 niet zelfstandige woningen, bedoeld voor dementie patiënten met een daaraan gekoppeld zorgprogramma.

### *1.3 Binnen het plan wordt ruimte gereserveerd voor huisvesting van buurtpreventie.*

Samen met de buurtpreventie wordt gezocht naar vervangende huisvesting. Deze is op dit moment nog niet gevonden. Hoewel de zoektocht nog doorgaat wordt in het plan rekening gehouden met de mogelijkheid dat de buurtpreventie ook binnen het plan gehuisvest dient te worden.

De buurtpreventie zal dan hun intrek nemen in 1 sociale woning aan de Dorpsdijk waardoor er 1 sociale woning niet kan worden toegevoegd aan de woningvoorraad, zolang de buurtpreventie daar een onderkomen heeft.

Er wordt nog gezocht naar een tijdelijke oplossing voor de huisvesting van de buurtpreventie tijdens de sloop/bouw. Hier zal een afzonderlijk raadsvoorstel voor worden opgesteld.

### *1.4 De locatie is geschikt voor een zorg programma.*

Op deze locatie heeft decennialang een ouderen complex gestaan. Het is goed bereikbaar en rustig gelegen achter de panden van de Dorpsdijk.

### *1.5 Er is behoefte aan de beoogde zorgvoorziening.*

Voor deze ontwikkeling is een demografisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat er in de toekomst steeds meer behoefte is aan dergelijke woon-zorg voorzieningen. Dit geldt voor het hele land maar ook specifiek voor Albrandswaard. De lokale vraag is groter dan het huidige aanbod zoals blijkt uit het in opdracht van de ontwikkelaar gevoerde demografisch onderzoek in 2020.

De betrokken Zorgaanbieder voor het beoogde programma 'Stepping stones' heeft ruime ervaring met het aanbieden van specialistische zorg voor dementerenden.

### *1.6 De gevel van het beeldbepalende pand Dorpsdijk 30 blijft behouden.*

De voormalige pastorie is een beeldbepalend pand. De ontwikkelaar zal de gevel restaureren naar de originele staat. Achter de gevel worden door sloop nieuwbouw 3 nieuwe appartementen gerealiseerd.

De ontwikkelaar heeft een cultuurhistorisch onderzoek laten uitvoeren om ook de eventuele waardevolle elementen aan de binnenzijde in kaart te brengen. De verder planuitwerking zal in overleg met de monumentencommissie plaatsvinden.

#### *1.7 Het plan heeft draagvlak in de omgeving.*

Op 10 oktober 2019 is er een drukbezochte bijeenkomst georganiseerd op het Kasteel van Rhoon. In hoofdlijnen was men positief over deze ontwikkeling. De voornaamste zorgen bleken het ontbreken van betaalbare woningen en de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. In het voorliggende voorstel is hieraan tegemoetgekomen.

Zorgen met betrekking tot o.a. privacy en schaduwwerking zijn in overleg met de directbetrokkenen besproken en hebben tot verdere planaanpassingen geleid. De details worden nog verder uitgewerkt in het bouwplan.

Op 21 juli 2021 heeft de initiatiefnemer een buurtpresentatie verzorgd in het Wapen van Rhoon. 22 omwonenden en belanghebbenden waren daarbij aanwezig. De omgeving zal ook in het verdere traject tot en met de uitvoer betrokken blijven bij het proces.

#### *1.8 Er blijven voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar.*

De openbare parkeerplaats aan de zuidzijde van het complex van WoonCompas telt 49 parkeerplaatsen. Een aantal woningen aan de Dorpsdijk en het tijdelijke programma van de 'Villa van Alles' maken hier dagelijks gebruik van. Ook wordt het terrein gebruikt voor het halen en brengen van leerlingen van de nabijgelegen basisschool.

Een aantal keer per jaar genereren evenementen bij het Kasteel en het Wapen van Rhoon een hoge parkeerdruk in de ruime omgeving. Alleen in die situatie is er sprake van een volledige bezetting van dit parkeerterrein. De parkeerbehoefte bij dergelijke evenementen is echter dermate groot dat de bijdrage van dit terrein daarin relatief gering is.

Er is een parkeertelling uitgevoerd om het bestaand gemiddeld gebruik in kaart te brengen. Hier bleek dat de gemiddelde bezetting laag is. In de nacht is deze tussen de 11 en 13 parkeerplaatsen. Aangenomen kan worden dat deze plekken dan door omwonenden van de Dorpsdijk worden gebruikt. Zij kunnen immers niet parkeren op de Dorpsdijk.

Met de sloop van het bestaande complex (Villa van Alles) valt een groot deel van het huidige reguliere gebruik van de bestaande parkeerplaatsen weg.

Omdat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk bleek wordt ook de openbare parkeerplaats betrokken om een deel van de parkeereis op te lossen. Er is anders geen mogelijkheid om tot een haalbare ontwikkeling te komen. De ontwikkelaar dient ter compensatie dit openbare terrein wel geheel opnieuw efficiënter en hoogwaardig in te richten.

Op basis van deze aspecten is een parkeerbalans opgesteld dat de onderligger vormt voor het aantal door de ontwikkelaar te realiseren parkeerplaatsen. De parkeereis voor de ontwikkeling bedraagt in totaal 47 parkeerplaatsen. Daarboven voorziet de ontwikkelaar in 10 extra parkeerplaatsen voor de bewoners aan de Dorpsdijk die van de bestaande parkeerplaats afhankelijk zijn.

Op eigen terrein kunnen maximaal 29 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiervan zijn 10 plaatsen gereserveerd voor de bestaande bewoners. Het restant van 28 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op

de openbare parkeerplaats. Op deze openbare parkeerplaats blijven dan nog maximaal 39 over voor openbaar gebruik.

Een definitief inrichtingsplan met een halen brengen voorziening voor de openbare parkeerplaats zal in overleg met de gemeente en de openbare basisschool de Overkant worden uitgewerkt door de ontwikkelaar.

Op deze manier wordt een goede balans gevonden tussen de parkeerbehoefte en een veilige en groene woonomgeving. Dit is ook besproken met de belanghebbende ondernemers in de omgeving.

### *2.1 Er worden sociale woningen gerealiseerd.*

In het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Dorpsdijk worden acht sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze programmawijziging heeft echter een negatief effect op de financiële haalbaarheid van het plan. In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken dat de gemeente een tegemoetkoming in de kosten betaald van € 157.000,- (excl. BTW) voor de herinrichting het openbaar gebied. Als voorwaarde voor deze betaling wordt gesteld dat de sociale huurwoningen na realisatie worden opgeleverd aan WoonCompas, die deze woningen zal verhuren.

Voor dit project kan de gemeente een beroep doen op de provinciale subsidieregeling 'spreiding sociale woningbouw' (zie ook onder het kopje Financiën).

### *2.2 De sociale woningen kunnen worden toegewezen aan lokale oudere bewoners.*

Op verzoek van de wethouder heeft WoonCompas toegezegd de sociale woningen met voorrang aan lokaal wonende geïnteresseerden aan te bieden. Dit betreft dan met name de doelgroep ouderen.

### *3.1 De huidige planologie voldoet niet .*

Met het ontwikkelingsplan als basis kan het RO traject worden ingezet om het bestemmingsplan te wijzigen. Het vigerend bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden en flexibiliteit om deze gewenste (vastgoed)ontwikkeling op basis van de huidige afspraken en inzichten te realiseren.

Van toepassing is het bestemmingsplan Albrandswaard Noord en dit plan voorziet niet in de huidig gewenste bebouwing en programmering. Het is wenselijk om op basis van het ontwikkelkader de gewenste woningbouw, tuin, erf en groenstroken te voorzien van een actueel juridisch planologisch kader en dus te voorzien van een nieuw bestemmingsplan.

Bij instemming met deze ontwikkeling sluit het college een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer waardoor de plankosten en de fondsafdrachten zijn verzekerd.

### *3.2 de gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen*

Het college is bevoegd gezag om het ruimtelijk proces in te zetten en te doorlopen. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen zal het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. De gemeenteraad is bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen Het is de verwachting dat het bestemmingsplan eind eerste of begin tweede kwartaal 2022 ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden.

## **Overleg gevoerd met**

- Interne vak afdelingen
- betrokken bewoners en belanghebbenden in de omgeving
- Kuiper Compagnons

## **Kanttekeningen**

### *1.1 De ontwikkeling betekent de sloop van het bestaande complex.*

Het huidige complex staat al jaren leeg maar is voor een deel nog in gebruik door gemiddeld 20 diverse startende ondernemers onder de naam 'Villa van Alles'. De ontwikkelaar en sinds 2017 de eigenaar van het complex heeft met de ondernemers een gebruikersovereenkomst voor de invulling en het gebruik van het voormalige zorgcentrum Sonneheerdt. Zij zijn op de hoogte van de komende ontwikkeling en de tijdelijkheid van de overeenkomst. Dit is ook het geval bij de 2 (anti-kraak) huurders aan de Dorpsdijk 30 en het kantoor van de buurtpreventie in de bungalow aan de Dorpsdijk 40a.

### *1.2 Dit voorstel bevat geen middel dure woningen.*

De aankoop van het complex, de bouw binnen de kwetsbare historische context en de gewenste hoogwaardige uitstraling blijken dermate kostbaar dat er naast de sociale woningen alleen woningen in een hogere prijs categorie mogelijk zijn. Het woon-zorg concept dat gericht is op een specifieke lokale doelgroep en in aantal woningen bijna 50% van het programma omvat kan beschouwd worden als compensatie.

### *1.3 Er is nog geen kader om het zorg-wonen concept te toetsen.*

De onderbouwing van het zorg programma in deze ontwikkeling is verricht door een gerenommeerd adviesbureau in opdracht van de ontwikkelaar. Er is echter tot op heden nog geen vastgesteld gemeentelijk kader waaraan deze bevindingen getoetst kunnen worden.

Uit diverse onderzoeken blijkt wel dat de behoefte groter is dan het huidige aanbod. Echter worden lang niet alle initiatieven voor dergelijke programma's gehonoreerd. Daar waar er meerwaarde wordt gezien voor de omgeving of waar het van belang is voor de haalbaarheid van een bredere ontwikkeling wordt er meegewerkt aan de realisatie.

### *1.4 Er waren nog resterende kwesties ten aanzien van het draagvlak in de omgeving.*

Er is veel draagvlak in de omgeving voor deze ontwikkeling. De grote bezwaren die eerder zijn geuit zijn weg genomen namelijk ; de ondergrondse parkeergarage, het ontbreken van betaalbare woningen en het wandel/fietspad tussen de bestaande en nieuwe woningen aan de Dorpsdijk.

In de zomerperiode zijn zorgen van enkele bewoners ten aanzien van privacy en bezonning van enkele omwonenden geadresseerd door de ontwikkelaar. Deze kwesties zijn grotendeels weg genomen en worden verwerkt in de uit te werken bouwplannen. Het gaat hier met name om de positie van balkons en organisatie van woonplattegronden.

De openbare basisschool de Overkant heeft naar aanleiding van de bijeenkomst van 21 juli bericht dat de school tot dan toe niet betrokken was bij deze ontwikkeling. Er zijn geen bezwaren tegen deze ontwikkeling maar wel zorgen ten aanzien van de halen en brengen functie en de herinrichting van de

parkeerplaats. Dit traject om tot een inrichtingsplan te komen moet nog starten. De school zal hierin worden betrokken.

De gemeente blijft toe zien dat de ontwikkelaar de zorgen serieus ter harte neemt. Het risico ligt wat dat betreft wel bij de ontwikkelaar. Het doel van het draagvlak onderzoek is deels ook om gegronde bezwaren bij de bestemmingsplan procedure en de bouwvergunning te voorkomen.

#### *1.5 Binnen het plan is geen financiële dekking voor de huisvesting van de buurtpreventie.*

Indien de buurtpreventie haar definitieve intrek neemt in de sociale woning zullen de huisvestingskosten van de buurtpreventie enorm stijgen. Waar zij nu voor een antikraakvergoeding in Villa het Oog zitten zullen zij straks een volwaardige huur moeten gaan betalen. Deze kosten worden geraamd op circa € 10.000,= per jaar. Binnen het huidige plan is hiervoor geen financiële ruimte. Nu ook de buurtpreventie slechts een geringe gemeentelijk bijdrage krijgt zullen zij deze huisvestingslasten niet kunnen dragen. Bij de definitieve besluitvorming over de huisvestingslocatie van de buurtpreventie zal hierop teruggekomen worden.

#### *1.6 De parkeereis van deze ontwikkeling kan niet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd.*

Nu de ondergrondse parkeergarage niet meer in het plan is opgenomen is het niet meer mogelijk de volledige parkeereis op eigen terrein te realiseren. Het flink verkleinen van het programma zou niet tot een haalbaar plan leiden. In de afweging tussen deze wenselijke ontwikkeling en het in stand houden van het huidig aantal openbare parkeerplaatsen die alleen bij evenementen volledig wordt benut is gekozen voor deze ontwikkeling. Ter compensatie richt de initiatiefnemer het parkeerterrein opnieuw in om naast een deel van de parkeeropgave van het nieuwe programma ook voldoende openbare parkeerplekken te realiseren op basis van het gemiddelde gebruik met een ruime marge. Voor de bewoners aan de Dorpsdijk die afhankelijk zijn van deze openbare parkeerplaatsen worden nu 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd op het eigen terrein van de ontwikkelaar.

#### *1.7 Er zijn minder parkeerplaatsen voor grote evenementen beschikbaar.*

Met het wegvallen van de parkeergarage is de oorspronkelijke eis om geen enkele openbare parkeerplaats op te offeren verlaten om dit wenselijke project toch mogelijk te kunnen maken. Omdat bij dit soort evenementen rond het kasteel de druk in de ruime omgeving zeer groot is gaat het hier echter relatief maar om een marginaal aantal. Dit is door de initiatiefnemer ook afgestemd met de belanghebbenden.

De openbare parkeerplaats was oorspronkelijk aangelegd voor het voormalige woonzorg complex. Deze wordt nu gesloopt. Voor het nieuwe programma is een parkeernorm gehanteerd die in de praktijk vaak niet volledig wordt benut. Dit betekent dat in de praktijk de parkeerplaats gemiddeld meer ruimte biedt bij evenementen dan nu volgens de norm is berekend.

#### **2.1 De bouw moet binnen één jaar starten**

Voor de provinciale subsidieregeling geldt de voorwaarde dat de bouw binnen één jaar na het indienen van de subsidie aanvraag gestart moet worden. Volgens de huidige planning is deze termijn haalbaar voor de ontwikkelaar. Bij vertraging zal bij de provincie het verzoek ingediend moeten worden om de subsidietermijn te verlengen.



## **Uitvoering/vervolgstappen**

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

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst.
2. Toetsing onderzoeken concept bestemmingsplan plan en ruimtelijke onderbouwing.
3. Uitwerken inrichtingsplan en bouwplan
4. Opstellen realisatieovereenkomst voor het openbaar gebied
5. De bestemmingsplanprocedure doorlopen.
6. Aanvragen bouwvergunningen na onherroepelijk bestemmingsplan
7. bouwfase
8. Herinrichting openbaar gebied (door ontwikkelaar)

## **Financiën**

### *Ambtelijke kosten*

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor bouwplannen met meer dan 5 woningen worden de kosten bepaald aan de hand van ramingen van de ambtelijke kosten. Bij de startovereenkomst is €20.000,- bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. Met de ontwikkelovereenkomst wordt het restantbedrag van €14.000,- in rekening gebracht. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO-traject anderszins verzekerd.

In totaal kan € 60.000,- (per sociale huurwoning € 7.500,-) subsidie worden aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland. Voorgesteld wordt het resterende bedrag ad € 97.000,- te dekken door een uitname uit de reserve 'bereikbaar en betaalbaar wonen'.

### *fondbijdragen*

Voor dit project worden ook fondbijdragen middels de ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht:

- Fonds strategisch verbinden €6552,-
- Fonds Vitaal Albrandswaard €30.150,-

## **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Het besluit om de ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan wordt gepubliceerd

In overleg met de omgeving wordt het bouwplan en het daarmee samenhangende bestemmingsplan gereed gemaakt voor de RO procedure

De basisschool zal worden meegenomen in het traject om tot een inrichtingsplan te komen

De omgeving blijft betrokken tot en met de bouwfase

## **Voorstel**

---

### **Inleiding**

De locatie Sonneheerdt bestaat uit het voormalige ouderencomplex van WoonCompas aan de Dorpsdijk 30, 40 en 40a in Rhoo. Deze panden zijn inmiddels sterk verouderd en de kans op een rendabele invulling wordt niet meer reëel geacht. De panden zijn op dit moment middels een antikraak constructie tijdelijk in gebruik door onder andere buurtpreventie en diverse startende ondernemers (Villa van Alles).

Medio 2017 heeft de initiatiefnemer (Brukon Beheer B.V) het complex gekocht en een voorstel ingediend voor het realiseren van een mix van koopwoningen en een woonzorg programma voor

dementerenden. Het voormalige ouderencomplex en de bungalow aan de Dorpsdijk zal worden gesloopt. De gevel van de voormalige pastorie Dorpsdijk 30 wordt behouden maar daarachter volledig geherstructureerd voor appartementen.

Het eerste concept ontbeerde echter voldoende ruimtelijke kwaliteit. Sindsdien is het voorstel in overleg met de gemeente en de omgeving een aantal keer gewijzigd. In de commissie B&A van 2 december 2019 is een plan gepresenteerd met 21 koop appartementen, een zorgprogramma met 24 woonunits voor dementerenden voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Op 29 juni is een startovereenkomst gesloten om het plan verder uit te werken naar een ontwikkelingsplan.

Uit onderzoek van de ontwikkelaar bleek dat een ondergrondse parkeergarage technisch haalbaar is maar desondanks werd dit toch als een te groot risico beschouwd voor de kwetsbare niet onderheide historische gebouwen in de omgeving. Daarnaast heeft het college verzocht te onderzoeken of het mogelijk is om sociale woningen in dit plan op te nemen.

De afgelopen maanden is de haalbaarheid van deze wensen onderzocht en dit heeft geleid tot een plan dat stedenbouwkundig gelijk is aan het voorstel van december 2019 maar nu voorzien van 8 sociale woningen, 15 koop appartementen, 24 woonunits voor dementerenden en geen ondergrondse parkeergarage. Het huidige voorstel heeft naar oordeel van het college voldoende kans van slagen.

Nu ook de maatschappelijke en financiële haalbaarheid is aangetoond is het aan de gemeenteraad een besluit te nemen over dit ontwikkelingsplan. Bij instemming kan de ontwikkelaar het plan uitwerken tot een concreet bouw en inrichtingsplan en het bestemmingsplan opstellen en op basis daarvan kan een RO procedure worden doorlopen.

### **Beoogd effect**

Op basis van het ontwikkelingsplan kan het bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

### **Argumenten**

#### *1.1 Deze ontwikkeling is een kans voor deze waardevolle historische omgeving.*

Ondanks dat het voormalige complex van WoonCompas voor een deel tijdelijk in gebruik is door 'Villa van Alles' is de verwachting dat het gebouw op termijn geen toekomst meer heeft. De vorm en uitstraling van het gebouw beperkt de mogelijkheden voor een andere functie en de uitstraling is bovendien niet passend in deze historische omgeving. Het risico op verpaupering van het gebouw en de directe omgeving zal toenemen.

De inzet van het college is om dit marktinitiatief zo veel mogelijk te laten bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Het plan moet zich niet alleen vanzelfsprekend in de omgeving voegen maar ook een bijdrage leveren aan de totale beleving van dit historische gebied.

De nieuwe panden aan de Dorpsdijk sluiten in architectuur aan bij de bestaande historische bebouwing. Het toevoegen van woningen op het binnenterrein vergroot de sociale veiligheid.

De initiatiefnemer richt het bestaande openbare parkeerterrein op verzoek van de gemeente opnieuw in voor een efficiëntere indeling met meer parkeercapaciteit, meer groen en een veiliger gebruik door voetgangers. De inrichting dient ook te passen in de historische omgeving. Hiertoe is vorig jaar in overleg met de gemeente een document ten aanzien van de inrichting openbare ruimte opgesteld door de ontwikkelaar. Deze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Op basis van deze uitgangspunten zal het inrichtingsplan verder uitgewerkt gaan worden. De verbeelding in de planvisie is nog niet het beoogde eindbeeld.

#### *1.2 Het voorstel bevat 35% sociale woningen*

De ontwikkelaar heeft in samenwerking met WoonCompas 8 sociale woningen in het plan kunnen realiseren. Daarnaast zijn er 15 koopappartementen opgenomen. Hiermee komt het percentage sociaal in dit project op 35%. Het overige programma bestaat uit 24 niet zelfstandige woningen, bedoeld voor dementie patiënten met een daaraan gekoppeld zorgprogramma.

### *1.3 Binnen het plan wordt ruimte gereserveerd voor huisvesting van buurtpreventie.*

Samen met de buurtpreventie wordt gezocht naar vervangende huisvesting. Deze is op dit moment nog niet gevonden. Hoewel de zoektocht nog doorgaat wordt in het plan rekening gehouden met de mogelijkheid dat de buurtpreventie ook binnen het plan gehuisvest dient te worden.

De buurtpreventie zal dan hun intrek nemen in 1 sociale woning aan de Dorpsdijk waardoor er 1 sociale woning niet kan worden toegevoegd aan de woningvoorraad, zolang de buurtpreventie daar een onderkomen heeft.

Er wordt nog gezocht naar een tijdelijke oplossing voor de huisvesting van de buurtpreventie tijdens de sloop/bouw. Hier zal een afzonderlijk raadsvoorstel voor worden opgesteld.

### *1.4 De locatie is geschikt voor een zorg programma.*

Op deze locatie heeft decennialang een ouderen complex gestaan. Het is goed bereikbaar en rustig gelegen achter de panden van de Dorpsdijk.

### *1.5 Er is behoefte aan de beoogde zorgvoorziening.*

Voor deze ontwikkeling is een demografisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat er in de toekomst steeds meer behoefte is aan dergelijke woon-zorg voorzieningen. Dit geldt voor het hele land maar ook specifiek voor Albrondswaard. De lokale vraag is groter dan het huidige aanbod zoals blijkt uit het in opdracht van de ontwikkelaar gevoerde demografisch onderzoek in 2020.

De betrokken Zorgaanbieder voor het beoogde programma 'Stepping stones' heeft ruime ervaring met het aanbieden van specialistische zorg voor dementerenden.

### *1.6 De gevel van het beeldbepalende pand Dorpsdijk 30 blijft behouden.*

De voormalige pastorie is een beeldbepalend pand. De ontwikkelaar zal de gevel restaureren naar de originele staat. Achter de gevel worden door sloop nieuwbouw 3 nieuwe appartementen gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft een cultuurhistorisch onderzoek laten uitvoeren om ook de eventuele waardevolle elementen aan de binnenzijde in kaart te brengen. De verder planuitwerking zal in overleg met de monumentencommissie plaatsvinden.

### *1.7 Het plan heeft draagvlak in de omgeving.*

Op 10 oktober 2019 is er een drukbezochte bijeenkomst georganiseerd op het Kasteel van Rhooen. In hoofdlijnen was men positief over deze ontwikkeling. De voornaamste zorgen bleken het ontbreken van betaalbare woningen en de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. In het voorliggende voorstel is hieraan tegemoetgekomen.

Zorgen met betrekking tot o.a. privacy en schaduwwerking zijn in overleg met de directbetrokkenen besproken en hebben tot verdere planaanpassingen geleid. De details worden nog verder uitgewerkt in het bouwplan.

Op 21 juli 2021 heeft de initiatiefnemer een buurtpresentatie verzorgd in het Wapen van Rhoon. 22 omwonenden en belanghebbenden waren daarbij aanwezig. De omgeving zal ook in het verdere traject tot en met de uitvoer betrokken blijven bij het proces.

### *1.8 Er blijven voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar.*

De openbare parkeerplaats aan de zuidzijde van het complex van WoonCompas telt 49 parkeerplaatsen. Een aantal woningen aan de Dorpsdijk en het tijdelijke programma van de 'Villa van Alles' maken hier dagelijks gebruik van. Ook wordt het terrein gebruikt voor het halen en brengen van leerlingen van de nabijgelegen basisschool.

Een aantal keer per jaar genereren evenementen bij het Kasteel en het Wapen van Rhoon een hoge parkeerdruk in de ruime omgeving. Alleen in die situatie is er sprake van een volledige bezetting van dit parkeerterrein. De parkeerbehoefte bij dergelijke evenementen is echter dermate groot dat de bijdrage van dit terrein daarin relatief gering is.

Er is een parkeertelling uitgevoerd om het bestaand gemiddeld gebruik in kaart te brengen. Hier bleek dat de gemiddelde bezetting laag is. In de nacht is deze tussen de 11 en 13 parkeerplaatsen. Aangenomen kan worden dat deze plekken dan door omwonenden van de Dorpsdijk worden gebruikt. Zij kunnen immers niet parkeren op de Dorpsdijk.

Met de sloop van het bestaande complex (Villa van Alles) valt een groot deel van het huidige reguliere gebruik van de bestaande parkeerplaatsen weg.

Omdat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk bleek wordt ook de openbare parkeerplaats betrokken om een deel van de parkeereis op te lossen. Er is anders geen mogelijkheid om tot een haalbare ontwikkeling te komen. De ontwikkelaar dient ter compensatie dit openbare terrein wel geheel opnieuw efficiënter en hoogwaardig in te richten.

Op basis van deze aspecten is een parkeerbalans opgesteld dat de onderligger vormt voor het aantal door de ontwikkelaar te realiseren parkeerplaatsen. De parkeereis voor de ontwikkeling bedraagt in totaal 47 parkeerplaatsen. Daarboven voorziet de ontwikkelaar in 10 extra parkeerplaatsen voor de bewoners aan de Dorpsdijk die van de bestaande parkeerplaats afhankelijk zijn.

Op eigen terrein kunnen maximaal 29 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiervan zijn 10 plaatsen gereserveerd voor de bestaande bewoners. Het restant van 28 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op de openbare parkeerplaats. Op deze openbare parkeerplaats blijven dan nog maximaal 39 over voor openbaar gebruik.

Een definitief inrichtingsplan met een halen brengen voorziening voor de openbare parkeerplaats zal in overleg met de gemeente en de openbare basisschool de Overkant worden uitgewerkt door de ontwikkelaar.

Op deze manier wordt een goede balans gevonden tussen de parkeerbehoefte en een veilige en groene woonomgeving. Dit is ook besproken met de belanghebbende ondernemers in de omgeving.

### *2.1 Er worden sociale woningen gerealiseerd.*

In het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Dorpsdijk worden acht sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze programmawijziging heeft echter een negatief effect op de financiële haalbaarheid van het plan. In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken dat de gemeente een tegemoetkoming in de kosten betaald van € 157.000,- (excl. BTW) voor de herinrichting het openbaar gebied. Als voorwaarde voor deze betaling wordt gesteld dat de sociale huurwoningen na realisatie worden opgeleverd aan WoonCompas, die deze woningen zal verhuren.

Voor dit project kan de gemeente een beroep doen op de provinciale subsidieregeling 'spreiding sociale woningbouw' (zie ook onder het kopje Financiën).

## *2.2 De sociale woningen kunnen worden toegewezen aan lokale oudere bewoners.*

Op verzoek van de wethouder heeft WoonCompas toegezegd de sociale woningen met voorrang aan lokaal wonende geïnteresseerden aan te bieden. Dit betreft dan met name de doelgroep ouderen.

## *3.1 De huidige planologie voldoet niet .*

Met het ontwikkelingsplan als basis kan het RO traject worden ingezet om het bestemmingsplan te wijzigen. Het vigerend bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden en flexibiliteit om deze gewenste (vastgoed)ontwikkeling op basis van de huidige afspraken en inzichten te realiseren.

Van toepassing is het bestemmingsplan Albrandswaard Noord en dit plan voorziet niet in de huidige gewenste bebouwing en programmering. Het is wenselijk om op basis van het ontwikkelkader de gewenste woningbouw, tuin, erf en groenstroken te voorzien van een actueel juridisch planologisch kader en dus te voorzien van een nieuw bestemmingsplan.

Bij instemming met deze ontwikkeling sluit het college een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer waardoor de plankosten en de fondsafdrachten zijn verzekerd.

## *3.2 de gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen*

Het college is bevoegd gezag om het ruimtelijk proces in te zetten en te doorlopen. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen zal het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. De gemeenteraad is bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen Het is de verwachting dat het bestemmingsplan eind eerste of begin tweede kwartaal 2022 ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden.

## *4.1 Een ontwikkelingsovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.*

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. De plankosten en de fondsbijdragen worden middels deze overeenkomst in rekening gebracht.

### **Overleg gevoerd met**

- Interne vak afdelingen
  
- betrokken bewoners en belanghebbenden in de omgeving

- Kuiper Compagnons

## **Kanttekeningen**

### *1.1 De ontwikkeling betekent de sloop van het bestaande complex.*

Het huidige complex staat al jaren leeg maar is voor een deel nog in gebruik door gemiddeld 20 diverse startende ondernemers onder de naam 'Villa van Alles'. De ontwikkelaar en sinds 2017 de eigenaar van het complex heeft met de ondernemers een gebruikersovereenkomst voor de invulling en het gebruik van het voormalige zorgcentrum Sonneheerdt. Zij zijn op de hoogte van de komende ontwikkeling en de tijdelijkheid van de overeenkomst. Dit is ook het geval bij de 2 (anti-kraak) huurders aan de Dorpsdijk 30 en het kantoor van de buurtpreventie in de bungalow aan de Dorpsdijk 40a.

### *1.2 Dit voorstel bevat geen middel dure woningen.*

De aankoop van het complex, de bouw binnen de kwetsbare historische context en de gewenste hoogwaardige uitstraling blijken dermate kostbaar dat er naast de sociale woningen alleen woningen in een hogere prijs categorie mogelijk zijn. Het woon-zorg concept dat gericht is op een specifieke lokale doelgroep en in aantal woningen bijna 50% van het programma omvat kan beschouwd worden als compensatie.

### *1.3 Er is nog geen kader om het zorg-wonen concept te toetsen.*

De onderbouwing van het zorg programma in deze ontwikkeling is verricht door een gerenommeerd adviesbureau in opdracht van de ontwikkelaar. Er is echter tot op heden nog geen vastgesteld gemeentelijk kader waaraan deze bevindingen getoetst kunnen worden.

Uit diverse onderzoeken blijkt wel dat de behoefte groter is dan het huidige aanbod. Echter worden lang niet alle initiatieven voor dergelijke programma's gehonoreerd. Daar waar er meerwaarde wordt gezien voor de omgeving of waar het van belang is voor de haalbaarheid van een bredere ontwikkeling wordt er meegewerkt aan de realisatie.

### *1.4 Er waren nog resterende kwesties ten aanzien van het draagvlak in de omgeving.*

Er is veel draagvlak in de omgeving voor deze ontwikkeling. De grote bezwaren die eerder zijn geuit zijn weg genomen namelijk ; de ondergrondse parkeergarage, het ontbreken van betaalbare woningen en het wandel/fietspad tussen de bestaande en nieuwe woningen aan de Dorpsdijk.

In de zomerperiode zijn zorgen van enkele bewoners ten aanzien van privacy en bezonning van enkele omwonenden geadresseerd door de ontwikkelaar. Deze kwesties zijn grotendeels weg genomen en worden verwerkt in de uit te werken bouwplannen. Het gaat hier met name om de positie van balkons en organisatie van woonplattegronden.

De openbare basisschool de Overkant heeft naar aanleiding van de bijeenkomst van 21 juli bericht dat de school tot dan toe niet betrokken was bij deze ontwikkeling. Er zijn geen bezwaren tegen deze ontwikkeling maar wel zorgen ten aanzien van de halen en brengen functie en de herinrichting van de parkeerplaats. Dit traject om tot een inrichtingsplan te komen moet nog starten. De school zal hierin worden betrokken.

De gemeente blijft toe zien dat de ontwikkelaar de zorgen serieus ter harte neemt. Het risico ligt wat dat betreft wel bij de ontwikkelaar. Het doel van het draagvlak onderzoek is deels ook om gegronde bezwaren bij de bestemmingsplan procedure en de bouwvergunning te voorkomen.

#### *1.5 Binnen het plan is geen financiële dekking voor de huisvesting van de buurtpreventie.*

Indien de buurtpreventie haar definitieve intrek neemt in de sociale woning zullen de huisvestingskosten van de buurtpreventie enorm stijgen. Waar zij nu voor een antikraakvergoeding in Villa het Oog zitten zullen zij straks een volwaardige huur moeten gaan betalen. Deze kosten worden geraamd op circa € 10.000,= per jaar. Binnen het huidige plan is hiervoor geen financiële ruimte. Nu ook de buurtpreventie slechts een geringe gemeentelijk bijdrage krijgt zullen zij deze huisvestingslasten niet kunnen dragen. Bij de definitieve besluitvorming over de huisvestingslocatie van de buurtpreventie zal hierop teruggekomen worden.

#### *1.6 De parkeereis van deze ontwikkeling kan niet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd.*

Nu de ondergrondse parkeergarage niet meer in het plan is opgenomen is het niet meer mogelijk de volledige parkeereis op eigen terrein te realiseren. Het verkleinen van het programma zou niet tot een haalbaar plan leiden. In de afweging tussen deze wenselijke ontwikkeling en het in stand houden van het huidig aantal openbare parkeerplaatsen die alleen bij evenementen volledig wordt benut is gekozen voor deze ontwikkeling. Ter compensatie richt de initiatiefnemer het parkeerterrein opnieuw in om naast een deel van de parkeeropgave van het nieuwe programma ook voldoende openbare parkeerplekken te realiseren op basis van het gemiddelde gebruik met een ruime marge. Voor de bewoners aan de Dorpsdijk die afhankelijk zijn van deze openbare parkeerplaatsen worden nu 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd op het eigen terrein van de ontwikkelaar.

#### *1.7 Er zijn minder parkeerplaatsen voor grote evenementen beschikbaar.*

Met het wegvallen van de parkeergarage is de oorspronkelijke eis om geen enkele openbare parkeerplaats op te offeren verlaten om dit wenselijke project toch mogelijk te kunnen maken. Omdat bij dit soort evenementen rond het kasteel de druk in de ruime omgeving zeer groot is gaat het hier echter relatief maar om een marginaal aantal. Dit is door de initiatiefnemer ook afgestemd met de belanghebbenden.

De openbare parkeerplaats was oorspronkelijk aangelegd voor het voormalige woonzorg complex. Deze wordt nu gesloopt. Voor het nieuwe programma is een parkeernorm gehanteerd die in de praktijk vaak niet volledig wordt benut. Dit betekent dat in de praktijk de parkeerplaats gemiddeld meer ruimte biedt bij evenementen dan nu volgens de norm is berekend.

#### 2.1 De bouw moet binnen één jaar starten

Voor de provinciale subsidieregeling geldt de voorwaarde dat de bouw binnen één jaar na het indienen van de subsidie aanvraag gestart moet worden. Volgens de huidige planning is deze termijn haalbaar voor de ontwikkelaar. Bij vertraging zal bij de provincie het verzoek ingediend moeten worden om de subsidietermijn te verlengen.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

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

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst.
2. Toetsing onderzoeken concept bestemmingsplan plan en ruimtelijke onderbouwing.
3. Uitwerken inrichtingsplan en bouwplan
4. Opstellen realisatieovereenkomst voor het openbaar gebied
5. De bestemmingsplanprocedure doorlopen.
6. Aanvragen bouwvergunningen na onherroepelijk bestemmingsplan
7. bouwfase
8. Herinrichting openbaar gebied (door ontwikkelaar)

## **Financiële informatie**

### *Ambtelijke kosten*

Conform de nota Kostenverhaal worden de gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor bouwplannen met meer dan 5 woningen worden de kosten bepaald aan de hand van ramingen van de ambtelijke kosten. Bij de startovereenkomst is €20.000,- bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. Met de ontwikkelovereenkomst wordt het restantbedrag van €14.000,- in rekening gebracht. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor de verdere begeleiding van het plan en het RO-traject anderszins verzekerd.

In totaal kan € 60.000,- (per sociale huurwoning € 7.500,-) subsidie worden aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland. Voorgesteld wordt het resterende bedrag ad € 97.000,- te dekken door een uitname uit de reserve 'bereikbaar en betaalbaar wonen'.

### *fondbijdragen*

Voor dit project worden ook fondbijdragen middels de ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht:

- Fonds strategisch verbinden €6552,-
- Fonds Vitaal Albrandswaard €30.150,-

## **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Het besluit om de ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan wordt gepubliceerd

In overleg met de omgeving wordt het bouwplan en het daarmee samenhangende bestemmingsplan gereed gemaakt voor de RO procedure

De basisschool zal worden meegenomen in het traject om tot een inrichtingsplan te komen

De omgeving blijft betrokken tot en met de bouwfase

## **Bijlagen**

---

1. bijlage 1 locatie aanduiding Sonneheerdt.pdf
2. Bijlage 2 Presentatie commissie BA 7 november 2019.pdf
3. Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord.pdf
4. Bijlage 4 PLANVISIE SONNEHEERDT RHOON 28072021.pdf
5. Bijlage 5 Ruimtelijke verkenning Sonneheerdt.pdf
6. Bijlage 6 Voorlopige inrichting openbare ruimten.pdf
7. 331852 Raadsbesluit Ontwikkelingsplan 'locatie Sonneheerdt' te Rhoon.pdf



