

PLANVISIE

SONNEHEERDT

RHOON

Project: Ontwikkeling 24 zorgappartementen, 15 koopappartementen en 8 sociale huurappartementen Dorpsdijk Rhoon

Opdrachtgever: Brukon Beheer BV en de Gebroeders Blokland

Opgesteld door: A. Kraamer

Datum: 28 juli 2021

Gewijzigd:

Versie: 1

INLEIDING

Op 29 december 2019 hebben de gemeente Albrandswaard en Brukon Beheer BV een startovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling aan de Dorpsdijk 30, 40 en 40a te Rhoon. In deze overeenkomst wordt onder andere aangegeven dat de ontwikkelaar een Planvisie zal opstellen, waarin een idee wordt gegeven van de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Dorpsdijk en een bij die ontwikkeling passende stedenbouwkundige inrichting en ontsluiting van de locatie aan de Dorpsdijk 40 en 40a.

De Planvisie bevat de volgende onderwerpen:

- Hoofdstuk 1: een schetsplan van de opstalontwikkeling
- Hoofdstuk 2: een prognose van de tijdsduur waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd kan worden
- Hoofdstuk 3: een haalbaarheidsanalyse van de Planvisie

Voor de indeling en de gebruikte termen is zoveel mogelijk de omschrijving aangehouden zoals omschreven in de startovereenkomst.

HOOFDSTUK 1

Het schetsplan van de in deze Planvisie aan te geven opstalontwikkeling:

- 1.1 De grenzen van de mogelijk te ontwikkelen locatie Dorpsdijk;** verduidelijkt met foto's van de bestaande opstallen, luchtfoto's en situatietekening.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Nieuwe situatie



Nieuwe situatie

1.2 De bouwhoogte en het bouwvolume;

3D impressie van het ontwerp, nieuwbouw 24 zorgappartementen en 12 koopappartementen in één gebouw van 3 lagen met goothoogte op 6 m1 en nieuwbouw van 8 sociale huur appartementen aan de Dorpsdijk eveneens 3 lagen met goothoogte 7 m1. Transformatie van het bestaande parochiehuis aan de Dorpsdijk 30 naar 3 appartementen, de voorgevel van dit gemeentelijk monument wordt gehandhaafd en gerestaureerd.

1.3 Het bouwprogramma;

24 zorgappartementen in 3 lagen nieuwbouw BVO 1740 m2
GBO appartementen gemiddeld 42 m2

12 koopappartementen in 3 lagen nieuwbouw BVO 2088 m2

GBO appartementen gemiddeld 120 m2

3 koopappartementen in 3 lagen transformatie BVO 673 m2
GBO appartementen gemiddeld 175 m2

8 sociale huurappartementen in 3 lagen nieuwbouw BVO 790 m2
GBO appartementen gemiddeld 68 m2

1.4 Parkeer behoefte berekening;

De door de gemeente opgesteld berekening geeft aan:

Uitgangspunten matig stedelijke omgeving, schil centrum wat resulteert in: 47 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling + 10 voor de bestaande woningen ofwel 57 parkeerplaatsen. Hiervan kunnen er 29 op eigen terrein worden gerealiseerd, de overige 28 verdeeld over het nieuw in te richten openbare terrein waar totaal 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

1.5 Inrichting openbare ruimten

Door Kuiper Compagnons, stedenbouwkundige en landschapsarchitecten, opgestelde ontwerp voor de buitenruimten en het parkeerterrein voorziet in gevarieerde bestratingsvormen, nieuwe bomen, beplantingen, grasparkeerplaatsen en nader te bepalen openbare verlichting.

HOOFDSTUK 2

Een prognose van de tijdsduur waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd kan worden:

Bestemmingsplantraject 3^e kwartaal 2021 tot 2^e kwartaal 2022

Start bouwrijp maken: 2^e kwartaal 2022

Start bouw: 2^e kwartaal 2022

Oplevering: 3^e kwartaal 2023

Hoofdstuk 3

Inleiding

De haalbaarheidsanalyse dient te onderbouwen of het plan financieel en ruimtelijk haalbaar is en dient in ieder geval te bevatten:

- 3.1 een marktanalyse inzake verhuur en koop van de appartementen
- 3.2 een financiële onderbouwing, KBA
- 3.3 een indicatie omtrent draagvlak belanghebbenden
- 3.4 een ruimtelijke verkenning

3.1 Marktanalyse inzake verhuur, gebruik of verkoop van het panden:

Het Demografisch onderzoek particuliere woonzorg Albrandswaard (zie bijlage 6) toont de woonbehoefte aan voor de doelgroep dementerende ouderen. Een intentieovereenkomst met zorgaanbieder Stepping Stones (onderdeel van de Korian Groep, een van de grootste en meest vooruitstrevende organisaties voor zorg, welzijn en ondersteuning van ouderen in Europa) is inmiddels getekend. De zorgaanbieder gaat 24-uurs zorg aanbieden voor 24 bewoners. De bijbehorende tuin grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Baljuw zal door de zorgaanbieder worden aangelegd met voldoende privacy naar de woningen toe.

De ontwikkelaar heeft i.s.m. de gemeente en woningbouw vereniging Wooncompas een overeenkomst gesloten om 8 sociale huurappartementen in het nieuwbouwblok aan de Dorpsdijk 40 te realiseren.

De overige 15 appartementen, verdeeld over de nieuwbouw en transformatie van het pand aan de Dorpsdijk 30 (gemeentelijk monument) worden marktconform verkocht. Voornamelijk senioren die kleiner willen gaan wonen echter wel met kwaliteit.

3.2 Financiële onderbouwing:

De financiële haalbaarheid onderbouwen wij met een samenvatting van onze Kosten Baten Analyse.

3.3 Indicatie omtrent draagvlak belanghebbenden:

De ontwikkelaar dient in de indicatie omtrent draagvlak belanghebbenden aan te tonen door middel van de voor haar rekening en risico gevoerde participatie dat de Planvisie draagvlak heeft onder belanghebbenden (als bedoeld in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht ten aanzien van het voor realisatie van de Planvisie door de Gemeente te nemen publiekrechtelijk te nemen besluit).

Met de volgende “belanghebbenden” heeft er onder anderen een oriënterend gesprek plaatsgevonden waarbij het voorlopig bouwplan op hoofdlijnen is gepresenteerd en waarbij de “belanghebbenden” ruimte hadden tot het stellen van vragen of het plaatsen van opmerkingen:

De uitbater van het Kasteel en het Wapen van Rhooon en eigenaar van het monumentale pand aan de Dorpsdijk 38, de kookstudio.

De commissaris gebouwen bij Stichting Kasteel van Rhooon, eigenaar van het Kasteel.

De voorzitter van het College van Kerkrentmeesters, eigenaar van de hervormde kerk en het monumentale pand aan de Dorpsdijk 36.

De eigenaar van het monumentale pand aan de Dorpsdijk 28.

De eigenaar van het monumentale pand aan de Dorpsdijk 34.

Op 10 oktober 2019 heeft een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden, de reactie waren destijds positief op de plannen. Wel werd er bezorgdheid geuit over het realiseren van een ondergrondse parkeergarage in verband met de vele historische panden, kasteel en kerk in de omgeving.

In 2020 is door de gemeente ingestemd om het risico van schades aan de monumentale panden die niet onderheid zijn, de kerk en het kasteel een parkeergarage onder de nieuwbouw niet te realiseren en middels een optimalisatie van het huidige parkeerterrein toch te kunnen voldoen aan de parkeernorm.

Verslag informatieavond oktober 2019

Draagvlak omwonenden in augustus 2019

Draagvlak omwonenden april 2021

Verslag informatieavond 21 juli 2021

3.4 Ruimtelijke verkenning opgesteld door Kuiper Compagnons:

Omdat het nieuwe bouwplan niet in het vigerende bestemmingsplan past dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Om de haalbaarheid van deze ruimtelijke procedure aan te tonen is een ruimtelijke verkenning vereist. Door Kuiper Compagnons, stedenbouwkundige en landschaps-architecten, is deze ruimtelijke verkenning opgesteld.

In een op te stellen bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt en zal het plan getoetst worden aan de relevante (milieu)aspecten, zoals M.e.r. beoordeling; watertoets; geluidhinder; luchtkwaliteit; externe veiligheid; natuur; archeologie en cultuurhistorie; bodemkwaliteit en ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsen worden nader door de ontwikkelaar opgesteld.