Ruimtelijke verkenning

Bestemmingsplan ‘Sonneheerdt’
Rhoon, gemeente Albrandswaard

Projectgegevens

Opdrachtgever:	Brukon Beheer B.V. contactpersoon: dhr. T. Kraamer
Werknummer KuiperCompagnons:	621.110.80
Datum:	28 april 2021
Adviseur:	KuiperCompagnons behandeld door: dhr. S.M. Klingens MSc Van Nelleweg 3042 3004 BC Rotterdam Postbus 13042 3004 HA Rotterdam telefoon +31 (0)10 - 433 00 99

1. Aanleiding

Brukon Beheer is voornemens om op het terrein van het (voormalige) zorgwoningencomplex Sonneheerdt aan de Dorpsdijk in Rhoon nieuwbouw te realiseren. 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 deze ruimtelijke verkenning opgesteld.

2. Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsdijk 30-40a in Rhoon. Het gebouw is op dit moment niet meer in gebruik.

Afbeelding 1: Locatie plangebied (bron: Google Maps)

Ten zuiden van het gebouw is een parkeerplaats gelegen. Daarnaast liggen aan de Dorpsdijk, grenzend aan het plangebied, drie woningen.

3. Vigerend bestemmingsplan

Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' (vastgesteld 30 juni 2015) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord', vastgesteld op 30 juni 2015, kent het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woonvorm' (afbeelding 2). De gronden zijn bestemd voor woningen en tevens voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis met al dan niet zelfstandige woningen of wooneenheden.

4. Planvoornemen

Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 24 zorgappartementen, 15 koopappartementen, de transformatie van Dorpsdijk 30 naar drie woningen en 8 sociale huurappartementen.

Het bestaande parkeerterrein zal opnieuw worden ingericht en voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren woningen. Daarnaast worden er voldoende openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Afbeelding 3: ontwerp voorgenomen ontwikkeling

Strijdigheid met bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. De huidige grenzen van de bestemmingen en bouwvlakken komen niet overeen met de voorgenomen ontwikkeling. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan benodigd. De benodigde (milieu)onderzoeken zijn in de bijlage van deze ruimtelijke verkenning opgenomen.

5. Conclusie

Gelet op voorgaande past het initiatief niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'. In een op te stellen bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt en zal het plan getoetst worden aan de relevante (milieu)aspecten.

Bijlage: milieuaspecten

Onderzoeksaspect	Beschrijving
M.e.r-beoordeling Vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd	De sloop van de huidige bebouwing en de bouw van 47 (zorg)appartementen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Over deze beoordeling neemt het bevoegd gezag vervolgens na uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst, een beslissing omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet in het ruimtelijk plan worden aangehaald, waarbij het de voorkeur verdient om het besluit tevens als bijlage bij het ruimtelijk plan / de omgevingsvergunning toe te voegen. De omvang en het type van de ontwikkeling bepaalt de omvang en het detailniveau van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Formeel is het op dit moment nog ongewis of er wel of niet sprake is van ‘waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben’. Op basis van de resultaten van de deelonderzoeken die voor het plan nodig zijn, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven te worden.
Watertoets Watertoets benodigd	De watertoets is een verplicht onderdeel bij een ruimtelijke procedure. Het plangebied is gelegen op grondgebied van het waterschap Hollandse Delta. Op dit moment is de locatie voor een groot deel verhard. Op basis van het concept voor de stedenbouwkundige opzet, wordt aangenomen dat er geen toename in het verhard oppervlak plaatsvindt. Mocht dit wel het geval zijn, dan wordt aangenomen dat dit onder de toename van 500 m2 blijft die in de beleidsregels wordt gesteld als drempelwaarde voor compenserende waterberging. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt aangegeven welk effect de voorgenomen ontwikkeling heeft op de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de waterbeheerder direct betrokken dient te worden. Een concept van deze paragraaf wordt voorgelegd aan de waterbeheerder. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt.
Mobiliteit Niet benodigd	De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van 47 (zorg)appartementen. De verkeersaantrekkende werking van deze woningen zal tegen de vigerende situatie moeten worden afgezet. We gaan er vanuit dat de verkeersaantrekkende werking niet significant zal toenemen. Bij ons is geen bestaande verkeersproblematiek bekend. Aangenomen is dat de capaciteit van het Adriana van Roonhof, de Dorpsdijk en de omliggende wegen afdoende is om het extra verkeer vanwege de nieuwe woningen kan verwerken. Voor wat betreft parkeren zal worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Geluidhinder Onderzoek wegverkeerslawaai benodigd	De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. De woningen kunnen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten waardoor akoestisch onderzoek benodigd is. Wegverkeerslawaai De ontwikkellocatie is gelegen in de zone van de Groene Kruisweg. Om die reden is vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai benodigd. Op basis van vaste jurisprudentie worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de geluidsbelastingen berekend van de omliggende 30 km/uur-wegen, Dit betreft in ieder geval het Adriana van Roonhof en de Dorpsdijk. De benodigde wegverkeersgegevens worden bij de betreffende wegbeheerders opgevraagd. De geluidbelasting naar wegverkeerslawaai wordt berekend volgens Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Industrielawaai De ontwikkellocatie is gelegen in de zone van het gezoneerde industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Daarom is het vanuit de Wet geluidhinder noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren naar industrielawaai. Het aspect nestgeluid zal hierin worden meegenomen. Railverkeerslawaai Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Onderzoek is dan ook niet benodigd.
Luchtkwaliteit Motivering NIBM en bepalen concentraties NO_2 en PM_{10}	Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De verwachting is dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de term ‘niet in betekenende mate’ bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek is dan ook niet benodigd. In het bestemmingsplan wordt dit nader gemotiveerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in het bestemmingsplan ook aandacht besteed aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen nabij de locatie.
Bedrijven en milieuzonering Niet benodigd	Bij een bestemmingsplan dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Deze VNG-richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Gelet op het karakter van de omgeving is sprake van een ‘gemengd gebied’. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' blijkt dat het bedrijf ten noorden van het plangebied en de horecagelegenheid ten zuiden van het plangebied relevant zijn.

	In de bestaande situatie is reeds een horecagelegenheid toegestaan Voor de bestaande woningen is derhalve geen sprake van een verslechtering van de planologische situatie. De bebouwing zal in de toekomstige situatie niet dichter bij beide relevante inrichtingen wordt gerealiseerd. Deze bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ook voor de toekomstige woningen ontstaat geen verslechtering van de situatie ten opzichte van de huidige planologische situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beknopte motivering.opgenomen.
Externe veiligheid Beschrijving ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’ benodigd	Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de locatie geen opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart blijkt wel dat in de buurt van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft het transport van de stofcategorie GF3. Het invloedsgebied bedraagt 200 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 225 meter van deze transportas. Hiermee valt het plangebied wel in het verantwoordingsgebied (tot 355 m). Verantwoording van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is benodigd. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverlenings-diensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Over het algemeen wordt geprobeerd om functies die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals senioren of gehandicapten, op een zo groot mogelijke afstand van de risicobronnen te realiseren.
Natuur AERIUS-berekening (voortoets) noodzakelijk Ecologische quickscan benodigd	De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. De bouw van nieuwe woningen emitteert stikstof zowel tijdens de bouw van de woningen (aanlegfase) als het gebruik van de woningen (gebruiksfase). Deze emissie van stikstof kan leiden tot een depositie van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de ‘Krammer-Volkerak’. Door middel van een voortoets wordt beoordeeld of de bouw en het gebruik van deze woningen een toename van de stikstofdepositie veroorzaakt. Voor de gebruiksfase wordt alleen uitgegaan van verkeersbewegingen van en naar de woningen, de woningen zelf worden gasloos uitgevoerd. Omdat er geen belemmeringen worden verwacht, wordt gebruik gemaakt van worst-case kengetallen. Soortenbescherming De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

	De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bebouwing. Mogelijk is ook het verwijderen van groen- en waterstructuren benodigd. Een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom benodigd. Voorgesteld wordt om de locatie eenmaal gebiedsdekkend te onderzoeken op het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten, die mogelijk aanwezig zijn. Uit die quickscan kan naar voren komen dat vervolgonderzoek benodigd is. Indien noodzakelijk zal dit ook worden uitgevoerd.
Archeologie & Cultuurhistorie Advies via BOOR benodigd	In het vigerende bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' heeft het plangebied een archeologische dubbelbestemming (Archeologie – Waarde - 5). In het vigerende bestemmingsplan is in de bijbehorende regeling opgenomen dat het niet is toegestaan werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m2 beslaan. Uit het concept voor de stedenbouwkundige opzet blijkt dat de terreinoppervlakte meer dan 200 m2 bedraagt. Aangenomen wordt dat de werkzaamheden voor ontwikkeling dieper reiken dan 1,0 m. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek benodigd. In de gemeente Albrandswaard is het gebruikelijk dat bij elk initiatief advies wordt ingewonnen bij BOOR (archeologische dienst). Wij schatten in dat BOOR onderzoek benodigd acht. Mocht dit zo zijn dan stellen zij vervolgens een advies met een Programma van Eisen op. Op basis van dit advies zullen wij het onderzoek uitzetten en begeleiden.
Bodemkwaliteit Benodigd i.h.k.v. omgevingsvergunning	Ten behoeve van de realisatie van de woningen dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de toekomstige functie(s). In het vigerende bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' zijn de gronden waarop de ontwikkeling is voorzien, bestemd als Tuin en Wonen. Aangenomen is dat ter plaatse van gronden met de bestemmingen Tuin en Wonen de bodem geschikt is voor de toekomstige functie, te weten wonen. Om deze reden wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet benodigd geacht.
Ladder voor duurzame verstedelijking Laddertoets in toelichting	Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het plan kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, een laddertoets is noodzakelijk. Gezien de ligging van het gebied en de woningvraag verwachten we dat deze redelijk gemakkelijk kan worden opgesteld.