



BIJLAGE 10

De Hooghe Heerlyckheid, Rhoon



Ruimtelijke verkenning



COLOFON

Opdrachtgever : De Hooghe Heerlyckheid Rhoon CV

Rho Adviseurs : W. Groenen

Projectnummer : 401059.20160212

Datum : 26-07-2016

INHOUDSOPGAVE

Motivatie en conclusie	3
Inleiding	5
Beoogde ontwikkeling	7
Toets wijzigingsregels	9
Beleidskaders	12
Nadere onderbouwing behoefte	17
Omgevingsaspecten	26



Motivatie en conclusie

De Hooghe Heerlyckheid Rhoon CV heeft het voornemen om de bestaande bebouwing op de hoek van de Dorpsstraat en de Rijdsdijk te Rhoon te slopen. De vrijgekomen gronden worden herontwikkeld voor de bouw van maximaal 34 appartementen en commerciële ruimte in de plint van het gebouw. De gemeente Albrandswaard heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' reeds geanticipeerd op de beoogde herontwikkeling en een wijzigingsbevoegdheid voor de gronden in het bestemmingsplan opgenomen. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Om de haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling aan te tonen wordt eerst een quickscan opgesteld. Deze quickscan/ruimtelijke verkenning bevat een beknopte onderbouwing van de belangrijkste ruimtelijke thema's en geeft inzicht in of en onder welke voorwaarden de ontwikkeling uitvoerbaar is. Op basis van de quickscan kan de initiatiefnemer in overleg met de gemeente bezien of het programma past of moet worden aangepast en welke vervolgstappen er moeten gezet om het project te verwezenlijken.

Ruimtelijk

Het plan is ruimtelijk beperkt getoetst omdat het bouwplan nog niet definitief is. Het opstellen van een stedenbouwkundige onderbouwing inclusief bezonningsstudie wordt noodzakelijk geacht. Op voorhand zijn er echter geen overwegende bezwaren die de ontwikkeling vanuit het ruimtelijk spoor gezien in de weg staan.

Naar verwachting kan de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsplan op grond van de in het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Milieutechnisch

Vanuit de milieutechnische aspecten worden er vooralsnog geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht bij realisatie van het project. Nader onderzoek op het gebied van archeologie, bodem, ecologie, wegverkeerslawaai, industrielawaai zal hier echter uitsluitsel over moeten geven.

Conclusie

Op basis van deze quickscan kan gesteld worden dat er op voorhand geen ruimtelijke belemmeringen zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Milieutechnische belemmeringen worden vooralsnog niet verwacht, maar dit dient middels diverse onderzoeken aangetoond te worden. Aan eventuele milieutechnische belemmeringen kan middels diverse maatregelen tegemoet worden gekomen.

Projectomschrijving

Al enkele jaren heeft de gemeente Albrandswaard een herontwikkeling van het centrum van Rhooon voor ogen. In eerste instantie lag hier een relatief grote rol voor de gemeente, maar die is, gezien de veranderende marktomstandigheden en de terugtrekkende rol van de overheid, niet meer zo vanzelfsprekend. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Rhooon Dorp in 2014 is er dan ook voor gekozen om de herontwikkeling over te laten aan initiatiefnemers uit de markt, waarbij de gemeente de regie houdt.

Om die reden is in dit bestemmingsplan, voor de gronden die onderdeel uitmaken van het centrumgebied, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Marktinitiatieven kunnen zo getoetst worden aan de ambities van de gemeente voor het centrum.

De Hooghe Heerlyckheid Rhooon CV heeft het plan opgevat om op hoek van de Dorpsdijk en Rijsdijk woningbouw te ontwikkelen in combinatie met centrumfuncties op de begane grond. Het project heeft de naam 'De Hooghe Heerlyckheid' gekregen.



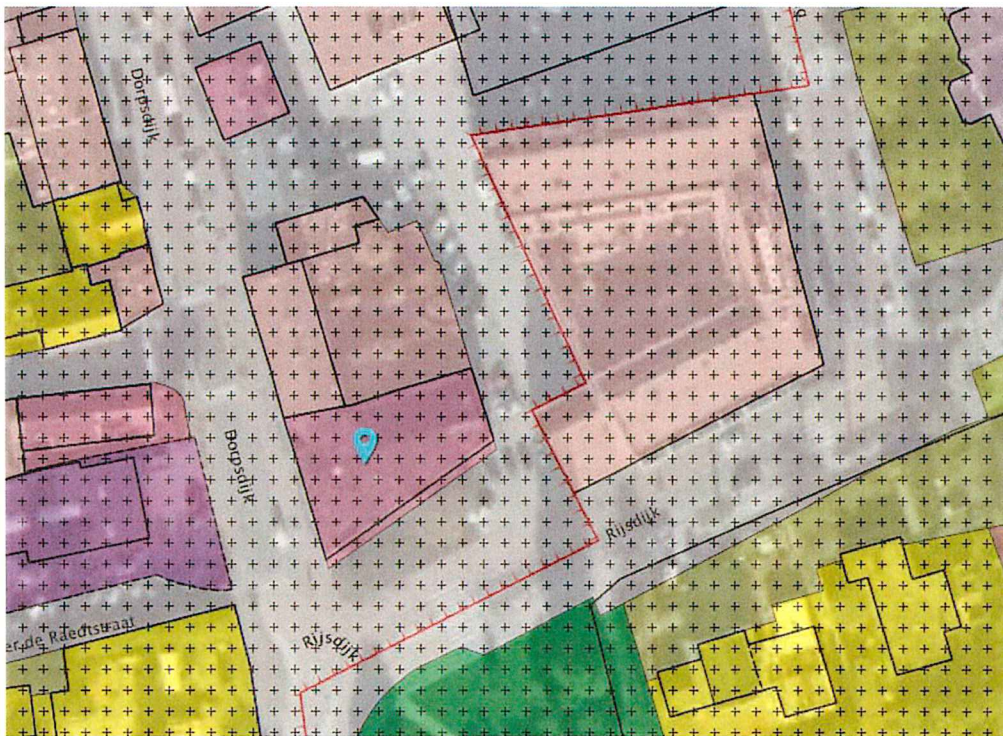
Situatie bestaand (bron: google streetview)

Geldende planologische regeling

Ter hoogte van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Rhooon Dorp, vastgesteld op 14 juli 2014. Ter plaatse geldt de bestemming 'dienstverlening', 'centrum' en 'verkeer-verblijfsgebied'. Op deze gronden is binnen de bestemming 'dienstverlening', dienstverlening en wonen toegestaan. Binnen de bestemming 'centrum' zijn onder meer de functies dienstverlening, detailhandel, horeca, wonen en kantoren toegestaan. De bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' is bedoeld voor verblijfsfuncties zoals wegen, pleinen en voet- en fietspaden. De bestemmingen 'detailhandel' en 'centrum' hebben een bouwvlak (centrum deels) waarbinnen bebouwing is toegestaan. De maximale bouwhoogte ligt binnen de bestemming 'detailhandel' op 8 meter en binnen 'centrum' op 9 meter.

Voor de gronden geldt tevens een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk, om binnen de wijzigingsregels, de bestemmingen te wijzigen in één of een combinatie van de bestemmingen 'bedrijf', 'centrum', 'detailhandel', 'dienstverlening', 'groen', 'kantoor', 'maatschappelijk', 'tuin/tuin- 1', 'verkeer-verblijfsgebied', 'water' en/of 'wonen'.

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Verderop in deze quickscan wordt getoetst of de herontwikkeling wel mogelijk is op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Rhooon Dorp 2013

Beoogde ontwikkeling

Het projectplan "De Hooghe Heerlyckheid Rhoon" van De Hooghe Heerlyckheid Rhoon CV bestaat uit een herstructurering van een deel van het centrum van Rhoon – beter bekend onder de naam "Rabobank-strip". Het plangebied wordt omsloten door de Rijsdijk, Dorpsdijk, Sibeliusstraat en (gedeeltelijk) Tsjaikovskistraat. De Dorpsdijk is een belangrijke centraal gelegen dijk binnen het plangebied. Er is sprake van een gemengd karakter met naast woonfuncties eveneens commerciële voorzieningen en dienstverlening. Vertrekpunt in dit plan is om de Dorpsdijk haar 'centrale' rol als winkelstraat weer terug te geven en met behoud van het dorps karakter. Daarnaast is aandacht besteed aan versterking van de aantrekkelijkheid van het bestaande winkelgebied door onder andere een doorsteek te maken vanaf de Tsjaikovskistraat naar de Dorpsdijk. Door het creëren van een aantrekkelijke (winkel) plint in combinatie met een karakteristieke historiserende architectuur ontstaat een kwalitatieve en levendig centrum.

Het totale bouwvolume telt maximaal 34 luxe appartementen van verschillende groottes en vormt samen met het naastgelegen appartementencomplex Het Licht een aaneengesloten volume binnen het centrum van Rhoon. De huidige expeditiestraat (Sibeliusstraat) geeft toegang tot een parkeervoorziening van de appartementen en is afgedekt met een gemeenschappelijke daktuin. Deze tuin zal in principe alleen voor de bewoners van de appartementen toegankelijk zijn en ingericht worden met groenelementen.

Het idee achter het plan is om de kleinschaligheid van de totale plan te benadrukken. Dit is onder andere gedaan door te kiezen voor een verticale geleding en een afwisseling in kleurstelling. Daarnaast is de hoogte van de bebouwing aan de Dorpsdijk beperkt tot drie lagen (plint – woonlaag - kap). De vierde toplaag met penthouse is beperkt en bovendien is de gevel terugliggend geplaatst, waardoor de bovenste appartementen vanaf de Dorpsdijk aan het oog worden onttrokken. Op de hoek van de Rijsdijk en Dorpsdijk bevindt zich de entree van de appartementen en is een hoogte accent in gedachte om het begin van het winkelgebied te markeren.

Alle appartementen worden via een galerij aan de binnenzijde van het complex ontsloten. In de verdeling van de woningen is verder gestreefd naar een mix van prijsklassen en doelgroepen met een accent op senioren.



Voorlopige impressie bouwplan toekomstige situatie
Uitgangspunten

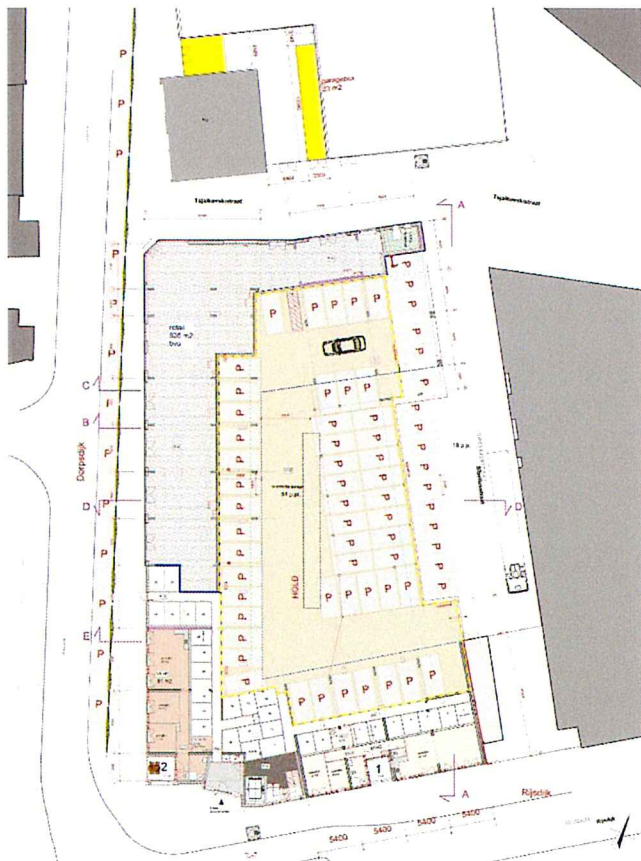
Het beoogde bouwplan gaat uit van maximaal 34 koopappartementen in de midden en dure sector, alsmede maximaal 557 m² commerciële ruimte op de begane grond. Het oppervlak van de appartementen varieert van 80 m² tot 181 m². Het plan voorziet verder in de aanleg van circa 60 parkeerplaatsen.

De bebouwing komt grotendeels op dezelfde plek te staan als de huidige bebouwing op de hoek Dorpsdijk en Rijsdijk.

Het voorlopige bouwplan heeft globaal de vorm van een 'C' met de lange zijde gericht op de Dorpsdijk. De commerciële ruimte is geconcentreerd in de noordwestelijke plint van het gebouw. Op het resterende deel van de begane grond zijn bergingen, verkeersruimtes en enkele appartementen beoogd. Op de verdiepingen zijn de overige appartementen gesitueerd.

De bebouwing bestaat uit vier bouwlagen, waarbij de vierde laag aan de zijde van de Dorpsdijk terug is gelegd ten opzichte van de voorgevel. Op de hoek Rijsdijk met de Dorpsdijk is een hoogteaccent beoogd. De maximale bouwhoogte van het hoogteaccent ligt op circa 15 meter.

Het terrein binnen de 'C' wordt ingericht voor parkeren op maaiveld. Hier is ruimte voor circa 60 parkeerplaatsen. Het terrein wordt ontsloten via de Tsjajkovskistraat en de Sibeliustraat.



Situatieschets voorlopig bouwplan

Conclusie

Het bouwplan is stedenbouwkundig gezien zorgvuldig ingepast binnen het centrum.

Geconstateerd wordt dat het bouwplan strijdig is met het vigerend bestemmingsplan 'Rhoon Dorp'. Voor het centrum van Rhoon is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De beoogde ontwikkeling is op hoofdlijnen getoetst aan de wijzigingsregels.

De wijzigingsregels luiden als volgt:

35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

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

- a. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is opgesteld;
- b. het dorpskarakter behouden blijft;
- c. een duidelijke relatie gelegd wordt tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskyplein om één centrum te creëren;
- d. de toegestane situering en de toegestane goothoogten en/of bouwhoogte van de bebouwing gehandhaafd blijven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere situering en bouwhoogte tot 15 m toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving;
- f. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhoon tevens het volgende in acht genomen te worden:
 1. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden geschaad (overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State (datum **04-08-2010**, nr. **200908404/1/R1**)), dit dient door de initiatiefnemer(s) van de ontwikkeling te zijn aangetoond;
 2. de bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 worden betrokken bij de plannen voor de ontwikkeling;
 3. ter voorkoming van ernstige gevolgen voor het woongenot van de bewoners van de Werkersdijk 3 dient bij een ontwikkeling ter plaatse rekening gehouden te worden met een bouwhoogte die, in combinatie met de afstand tot de woning Werkersdijk 3 aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zodat privacy, bezonning en waarde van de woning gehandhaafd blijven. Indien hier, al dan niet in overleg met de bewoners van de Werkersdijk 3, van afgeweken wordt zal hiervoor planschade vergoed worden aan de bewoners van de Werkersdijk.
- g. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhoon tevens het volgende in acht genomen te worden:
- h. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden betekend voor het centrum;
- i. de vestiging van detailhandel aan de looproute wordt gesitueerd zoals opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat de vestiging van detailhandel buiten de looproute mag worden gesitueerd, mits dit een meerwaarde betekent voor het centrum;
- k. geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) optreedt voor de omliggende bestaande woningen;
- l. de maximale uitbreiding van het vloeroppervlak ten opzichte van de bestaande situatie volgens onderstaande verdeling plaatsvindt:
 1. 1.416 m² t.b.v. van dagelijkse voorzieningen;
 2. 1.020 m² t.b.v. niet dagelijkse artikelen;
 3. 707 m², t.b.v. horeca;
 4. 758 m² t.b.v. overige functies;

- m. het bestaande garagebedrijf mag worden gehandhaafd dan wel binnen de bestemming 'Bedrijf' worden verplaatst, mits geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt en de hinder voor de omgeving niet toeneemt.
- n. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldoende afstand tot het bestaande garagebedrijf wordt gehouden waarbij voor de milieuzonering toepassing zal worden gegeven aan bijlage 1;
- o. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals in het CROW is opgenomen;
- p. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.10;
- q. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

Toetsing wijzigingsregels

- a. Een bouwplan inclusief inrichting wordt opgesteld.
- b. Het bouwplan heeft als uitgangspunt het behoud van het dorpse karakter en het versterken van de Dorpsdijk als winkelstraat.
- c. De nieuwe bebouwing komt op nagenoeg dezelfde plaats te staan als de huidige bebouwing. De nieuwbouw grenst direct aan het recent gebouwde appartementencomplex aan de Viaductweg.
- d. Het voorlopige bouwplan overschrijdt de huidige toegestane goot- en bouwhoogten. Zie verder de regels onder e.
- e. Het bouwplan is zorgvuldig ingepast in de omgeving en sluit aan op recente nieuwbouwprojecten in het centrum. Het dorpse karakter blijft behouden. Op basis van het voorlopige bouwplan wordt de maximale bouwhoogte van 15 meter niet overschreden.
- f. Het bouwplan bevindt zich tegenover de garage aan de Dorpsdijk 120:
 - 1. de afstand van het bouwplan tot de Werkersdijk 3 bedraagt circa 40 meter. De privacy van de bewoners komt niet in het geding;
 - 2. de bewoners dienen (nog) te worden betrokken bij de planontwikkeling;
 - 3. het bouwplan wordt op nagenoeg dezelfde locatie gebouwd als de huidige bebouwing. De hoogte is hoger dan de bestaande situatie, maar overschrijdt de maximale hoogte zoals opgenomen in de wijzigingsregels niet. Het uitvoeren van een bezonningstudie is noodzakelijk om de bezonning op belendende percelen in beeld te brengen.
- g. Zie de toetsing onder punt f.
- h. Zie de toetsing onder punt f.
- i. In het voorlopige bouwplan is detailhandel gesitueerd aan de looproute voor het centrum zoals beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp'.
- j. N.v.t.
- k. Het uitvoeren van een bezonningstudie is noodzakelijk om dit punt te kunnen toetsen.
- l. Het definitieve programma is nog niet bekend. Er wordt wel meer commerciële ruimte gerealiseerd dan nu aanwezig, maar de ruimte voor dienstverlening vervalt. Aangezien er nog uitbreidingsruimte in het centrum van Rhoon is, zal de beperkte uitbreiding die nu is voorzien passen binnen de wijzigingsregels.
- m. N.v.t.
- n. Er wordt voldaan aan de richtafstanden, zie toetsing omgevingsaspecten.
- o. Op basis van het voorlopige bouwplan kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- p. Artikel 35.10 beschrijft dat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan relevante omgevingsaspecten. Zie hiervoor de toetsing aan omgevingsaspecten op blz. 27. De economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond.
- q. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt.

Conclusie

Het definitieve bouwplan dient stedenbouwkundig te worden onderbouwd en getoetst. Op basis van het voorlopige plan is er sprake van een zorgvuldige inpassing en behoud van het dorpse karakter. Het uitvoeren van een bezonningsstudie wordt noodzakelijk geacht om een volledige toetsing van de wijzigingsregels te kunnen doorlopen. Los daarvan past het bouwplan binnen de wijzigingsregels zodat van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt.

De economische uitvoerbaarheid van het plan dient te worden aangetoond. Dat wil zeggen dat een exploitatieplan moet worden opgesteld of dat tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

SVIR en Barro

Op rijksniveau zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Vanwege de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van strijd met het Barro, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Relevant onderdeel van de SVIR is het toetsen van een beoogde ontwikkeling aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "ladder voor duurzame verstedelijking" is opgenomen. De bouw van nieuwe woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is in deze verkenning de behoefte, locatiekeuze en ontsluiting onderbouwd aan de hand van de ladder.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing initiatief aan rijksladder

Trede 1: behoefte

De bouw van meer dan 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied wordt (op basis van actuele jurisprudentie) gezien als stedelijke ontwikkeling. De realisatie van appartementen voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio is de (voormalige stads)regio Rotterdam en de subregio Zuidrand.

De behoefte is in diverse beleidsstukken die hierna worden behandeld onderbouwd. Daaruit blijkt dat er in de relevante regio behoefte is aan appartementen in het dorpse woonmilieu die de doorstroming kunnen bevorderen en geschikt zijn voor senioren. Het aantal appartementen in Albrandswaard is beperkt. Het plan draagt daarmee bij aan het realiseren van de provinciale en regionale doelstelling om te voorzien in een meer gevarieerd aanbod aan woonmilieus. Het realiseren van appartementen in het middeldure en dure segment draagt bij aan het vasthouden van de hogere inkomens. De appartementen geven daarnaast invulling aan de behoefte van senioren en brengen de doorstroming op gang.

De behoefte aan maximaal 557 m² commerciële ruimte is niet nader onderzocht, omdat in de huidige situatie al ruim 300 m² commerciële ruimte en ruim 400 m² dienstverlening feitelijk aanwezig is. De hoeveelheid commerciële ruimte neemt in de nieuwe situatie toe en de hoeveelheid dienstverlening neemt af. Bovendien is op basis van de wijzigingsbevoegdheid (Artikel 35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2) in het vigerende bestemmingsplan een toename van commerciële ruimte mogelijk.

Trede 2: locatiekeuze

De locatie is een binnenstedelijke transformatielocatie. Op de locatie staat nu verouderde bebouwing (winkels, woningen, voormalige bank, garageboxen).

Op basis van het bestemmingsplan zijn op een groot deel van de locatie al stedelijke functies mogelijk met een bouwhoogte van 8 meter en deels met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter.

Binnen de centrumbestemming is op de begane grond detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk. Vanaf de eerste verdieping is wonen mogelijk. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is dienstverlening mogelijk.

Een deel van de nieuwe bebouwing valt binnen de bestemming verkeer.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Op basis hiervan kan de woonfunctie en commerciële functie uitgebreid worden en is deels een hogere bouwhoogte van 15 meter mogelijk.

Om het bouwplan - met hogere bebouwing en ook wonen in de zuidwesthoek van het plangebied - mogelijk te maken is gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid of afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In de gemeentelijke structuurvisie is een grote markt geconstateerd voor centraal gelegen seniorenappartementen. Het plangebied is een geschikt woonmilieu voor 'ondernemende senioren' door de ligging in het centrum, nabij voorzieningen.

Met de keuze voor intensiever ruimtegebruik op een binnenstedelijke transformatielocatie in het centrum wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie voldoet aan stap 2 is toetsing aan de derde trede niet noodzakelijk. Dat neemt echter niet weg dat de locatie passend is ontsloten voor de woonfunctie en commerciële functies. De locatie ligt in het voorzieningencentrum van Rhoo. De locatie ligt op loopafstand van een bushalte (circa 300 meter) en op circa 400 meter van een metrohalte.

Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Er worden in het voorlopige ontwerp circa 60 parkeerplaatsen aangelegd.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing en de nadere onderbouwing in hoofdstuk 2 blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Visie ruimte en mobiliteit (2014)

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De aantrekkingskracht van de stedelijke agglomeratie wordt niet alleen bepaald door schaal- en clustervoordelen. Een groene dooradering van de steden en een aantrekkelijke groene ruimte buiten de steden zijn voorwaarden voor een duurzaam woon- en leefklimaat en een wervend vestigingsklimaat binnen het stedelijk gebied.

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van deze Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de

gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing initiatief aan de Visie ruimte en mobiliteit

Het projectgebied is op de kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' aangewezen als bestaand stads- en dorpsgebied. Het project geeft dan ook invulling aan de rode draad 1 en 3.

Verordening ruimte (geconsolideerde versie 4 februari 2016)

In samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - I gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van
 - toepassing is, en
 - III zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing initiatief aan provinciale ladder

De realisatie van woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 1.1.1 Bro). De relevante regio voor toetsing is de regio Rotterdam.

Lid 1

- 1 De actuele regionale behoefte aan woningen is nader onderbouwd in hoofdstuk 2. (zie ook de toetsing aan de rijksladder in paragraaf 1.2).
- 2 In dit geval wordt gebruik gemaakt van een binnenstedelijke transformatielocatie. Daarom is toetsing aan lid 1 sub 3 niet noodzakelijk.

Lid 2

De locatie valt onder de provinciale definitie van bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied is in de Visie Ruimte en Mobiliteit aangemerkt als 'beter benutten bebouwde ruimte'. Het plan geeft hier invulling aan omdat sprake is van een intensievere benutting van stedelijk gebied.



Uitsnede kaart BSD en uitsnede visiekaart 'beter benutten bebouwde ruimte' (bron: provincie Zuid-Holland)

Lid 3

De regionale woonvisie is door de provincie aanvaard (zie bijlage 1). De locatie is met 34 woningen in 2018 opgenomen in de regionaal afgestemde planning (locatie 'Centrum Rhoon (Rabobanklocatie)').

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale ladder. Het provinciaal beleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Regionaal beleid - Gebiedsprofiel IJsselmonde

Voor het gebied IJsselmonde is in navolging van vele andere gebieden in de provincie, een gebiedsprofiel opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Het opgestelde gebiedsprofiel IJsselmonde grenst aan de kern van Rhoon. Enkele belangrijke uitwerkingen die voortkomen uit het gebiedsprofiel en van toepassing zijn op Rhoon zijn de volgende:

1. Rhoon wil zich ontwikkelen tot een chic, modern en duurzaam dorp. Dit komt tot uitdrukking door een hoogwaardige inrichting van met name de omgeving van het kasteel, het dorpshart met de Groene Brink en het recreatiegebied rondom de jachthaven.
2. De verschillende sleutellocaties van het dorp worden goed en logisch met elkaar en met het buitengebied verbonden. Hierbij fungeert het centrum als concentratiepunt voor routes en attracties en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Stadslandschap IJsselmonde.
3. Er wordt ingezet op het behoud en de versterking van de historische dijklinten. Er is hier beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de dichtheid van het dijklint. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing.
4. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbij worden waardevolle patronen en elementen herkenbaar opgenomen in de structuur van de ontwikkeling. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.

Toetsing initiatief aan het regionaal beleid

De ontwikkeling draagt bij aan een modern en duurzaam centrum van Rhoon. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied en geeft zo invulling aan stap 1 en 4 van het Gebiedsprofiel IJsselmonde.

Conclusie

De ontwikkeling geeft invulling aan het gebiedsprofiel IJsselmonde. Het regionaal beleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Albrandswaard 2025

De Toekomstvisie Albrandswaard 2025 is vastgesteld op 15 april 2013. In de toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties. De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf o's: Ondernemen (werken), Ontspannen (recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooiën (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Aan initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025 worden door de gemeente medewerking verleend.

De vastgestelde toekomstvisie is ook vertaald in een gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie is hierna nader beschreven.

Structuurvisie Albrandswaard

De Structuurvisie Albrandswaard is op 15 april 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie is een uitwerking van de Toekomstvisie Albrandswaard 2025. De structuurvisie kent een kernkoers. Deze kernkoers is gericht op vijf pijlers, te weten:

1. Van meer naar beter: In plaats van uitbreiden wordt de aandacht verplaatst naar het verbeteren van de gebieden die er al zijn.
2. Identiteit dorpen versterken: Ieder dorp vanuit zijn eigen uitstraling en identiteit versterken. De omliggende polders worden hierbij betrokken.
3. Clusteren: Elk dorpskern gaat een aantrekkelijke berstemming vormen met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningspakket. Slimme clusters zorgen ervoor dat verschillende functies van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.
4. Recreatie verbeteren: Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken. In wordt gezet op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren: etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Het dorpscentrum van Rhoon wordt versterkt door te investeren in een duurzame, dorps chique uitstraling van de openbare ruimte en het groen en door ruimte te bieden aan horeca en winkels die zich profileren met beleving en smaak. Het dorpshart krijgt een hogere verblijfskwaliteit. De centrumfunctie wordt verder versterkt door de winkels uit te breiden met horeca en de realisatie van een Multi Functionele Accommodatie (MFA) in een vernieuwd 't Centrum. Het realiseren van voldoende en comfortabele parkeergelegenheid is een belangrijk onderdeel van deze opgave. In oost-westrichting worden via de dorpse verbindingen de recreatieve mogelijkheden in de polder Albrandswaard en Het Buitenland van Rhoon beter bereikbaar gemaakt. Zo weet Rhoon niet alleen meer eigen inwoners aan zich te binden, maar krijgt het centrum ook meer bezoekers.

Toetsing

Het initiatief draagt bij aan het verbeteren en verduurzamen van het centrum van Rhoon en geeft daarmee invulling aan het beleid zoals beschreven in de Toekomstvisie en Structuurvisie Albrandswaard.

Conclusie

De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het gemeentelijk beleid voor het centrum van Rhoon.

Nadere onderbouwing behoefte

Vertrekpunt: huidige woningvoorraad

Vertrekpunt voor het beantwoorden van de vraag is of het beoogde woonmilieu met appartementen iets toevoegt/niet onnodig concurreert met de bestaande voorraad. De huidige kenmerken van de woningvoorraad in Albrandswaard zijn (CBS, kerncijfers wijken en buurten 2014):

Aantal inwoners		25.070
Woningvoorraad		10.165
Gemiddelde woningwaarde		255.000
Woningen naar type	Eengezinswoning	81%
	Meergezinswoning	19%
Woningen naar eigendom	Koopwoningen	65%
	Huurwoningen	35%
Woningen naar bouwjaar	Bouwjaar voor 2000	67%
	Bouwjaar vanaf 2000	33%

De gemiddelde woningwaarde is (mede door de crisis op de woningmarkt) van tussen 2010 en 2014 gedaald van 287.000 naar 255.000 euro.

Er zijn in de regio ook andere nieuwbouwplannen. Het percentage nieuwbouw ten opzichte van de huidige woningvoorraad blijft echter zeer beperkt.

Conclusie

Het aanbod aan appartementen is beperkt en het plan met appartementen in het middeldure en dure segment versterkt daarmee de diversiteit in de woningvoorraad.

2.2 Nadere onderbouwing behoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn provinciale prognoses en regionale afspraken leidend. Hiervoor zijn drie rapporten relevant. Daarop is hierna ingegaan.

A. Woningbehoefteraming 2013 (WBR)

Uit de actuele provinciale woningbehoefteraming blijkt dat er in de Stadsregio Rotterdam behoefte is aan ruim 27.000 woningen tot 2020. In Albrandswaard wordt uitgegaan van een behoefte van iets meer dan 350 woningen. De regionale opgave is hierop afgestemd. Dit project is in de regionaal afgestemde planning opgenomen met 34 woningen (locatie 'Centrum Rhooon (Rabobank-locatie)').

Groei van de woningbehoefte, per gemeente, per wgr-regio: WBR2013			
Bestuurlijke regio	2012/19	2020/29	2030/39
Albrandswaard	357	173	264-

B. Op weg naar een gezonde woningmarkt, Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010)

Kwantitatieve behoefte

In 2010 gingen de gemeenten in de stadsregio nog uit van 65.000 nieuw te bouwen woningen tot 2020. Dit programma is herzien op basis van de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt (zie Dat spreken we af! hierna).

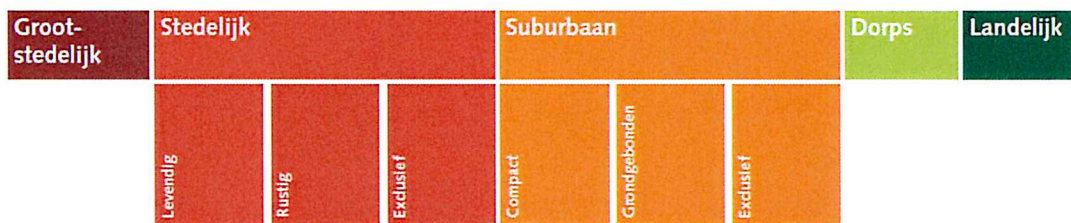
Kwalitatieve behoefte

In de nota Rosetta-methode, een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio, die tegelijk met het Verstedelijkingsscenario 2020 is uitgebracht, is een negental woonmilieus binnen de regio gedefinieerd. Deze milieus sluiten aan op de leefstijlen van bewoners en bevatten niet alleen kenmerken van de woningen maar ook van de woonomgeving, zoals de dichtheid van bebouwing, de woningtypen en de menging daarvan, de (sociale) samenhang in de buurt, de ligging in de stad en de nabijheid van voorzieningen. Hoog lede is aan te merken als suburbaan grondgebonden woonmilieu.

De regio gebruikt de woonmilieus van Rosetta om de regionale opgave te formuleren en om met gemeenten, corporaties en marktpartijen het gesprek aan te kunnen gaan over vormen van woningbouw die iets toevoegen aan het regionale aanbod.

DE ROSETTA-INDELING

Milieus



Bijvoorbeeld:

Centrale binnenstad	Historische binnenstad	Hofjes	Vooroorlogse villawijken	Zuidelijke tuinsteden Rotterdam	VINEX-wijken Woornerven	Villawijken en buurtjes	Dorpen op Voorne-Putten	Landelijk lint (Omgebouwde)
Internationale OV-knoop	Vooroorlogse winkelstraten	Geherstructureerde plekken in vooroorlogse stadswijken	Rond oude stadsparken	(stads) wijken uit de jaren '50 tot '70	Wijken uit jaren '30, '70, '80 en '90	Resorts	Oude kernen groeigemeenten	boerderijen in buitengebied
Skutelpoortproject	Centrale stationsgebieden	Langs oude singels	Oud lanenkwartier	Directe omgeving grote winkelcentra (Alexandrium, Krimpenhof)	Oudere geannexeerde dorpen	Badplaats		Vrijstaande villa's
Citygebied Rotterdam	19 ^e eeuwse gordel	Tuindorpen Waterfronten				Wonen bij golfbaan/jachthaven		Rood-voor-Rood ontwikkeling
						Verstedelijk lint		Wonen aan de duinrand
								Wonen aan de dijk

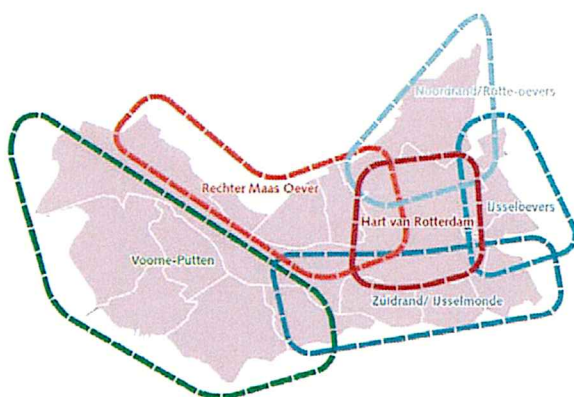
Uit een inventarisatie van bestaande woonmilieus en lopende bouwprojecten, uitgevoerd via gesprekken met alle regiogemeenten, ontstaat een beeld van het regionale aanbod van woonmilieus, de richting waarin zich dat ontwikkelt en de kansen en opgaven die zich binnen specifieke woonmilieus aandienen. Over het algemeen komt een behoefte naar voren aan meer woningen in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps. Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus.

VERDELING WOONMILIEUS EN GEWENSTE ONTWIKKELINGSRICHTING

huidig	huidig aandeel	wenselijke richting
grootstedelijk aandeel	5 %	+
stedelijk-levendig	19 %	-
stedelijk-rustig	15 %	+
suburbaan-compact	28 %	--
suburbaan-grondgebonden	25 %	+
exclusief (stedelijk en suburbaan)	4 %	++
landelijk en dorps	4 %	++
Totaal	100 %	

In grote lijnen blijken de opgaven in de regio zich te groeperen in drie zones. De gemeente Albrandswaard maakt deel uit van de suburbane zone (blauw) die zich oostelijk rondom Rotterdam buigt. Suburbane woonmilieus domineren hier, zowel in de bestaande woningvoorraad als in de actuele nieuwbouwplannen.

Hier spelen nadrukkelijk de behoeften aan meer diversiteit in woonmilieus en aan een trendbreuk in de herstructurering: van compact-suburbaan naar grondgebonden suburbaan. Daar is een heroriëntatie op meer uitgesproken woonmilieus voor nodig, een nieuwe opgave waar nog geen aanpak voor klaar ligt.



Zuidrand/IJsselmonde

De bestuurlijke agenda omvat het zoeken naar maatregelen en projecten om:

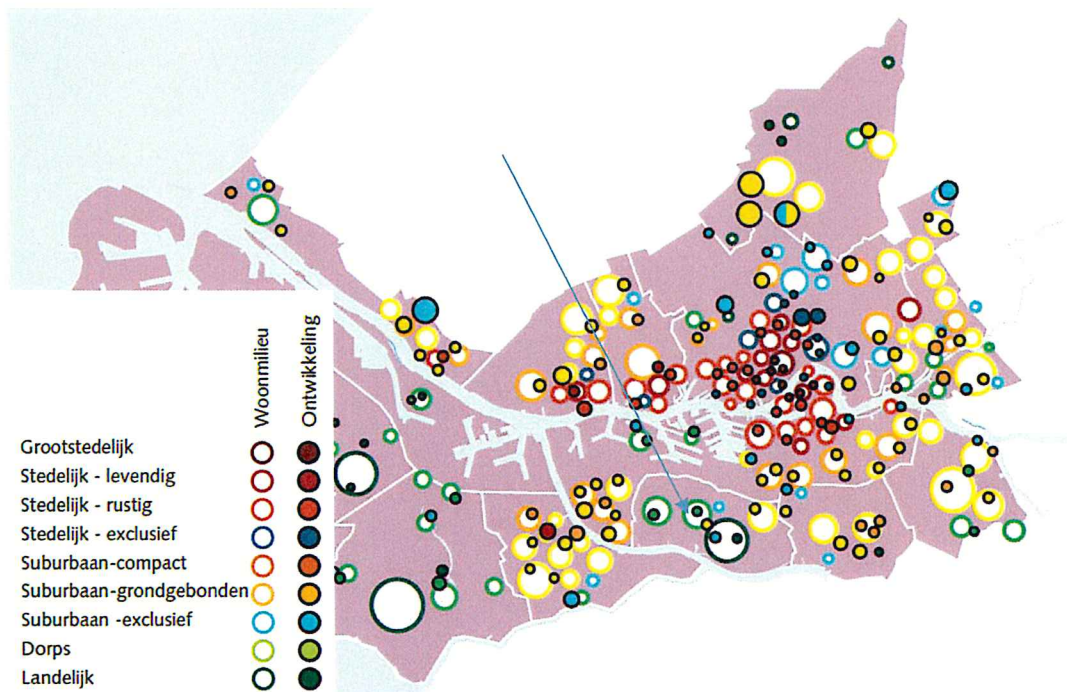
- stedelijke, grondgebonden suburbane, exclusief suburbane, landelijke en dorpse woonmilieus uit te bouwen (en nieuwe compacte suburbane milieus te voorkomen),
- het regiopark c.q. provinciaal landschapspark IJsselmonde en het Zuidelijke Randpark beter bij het woonmilieu te betrekken,
- de woonmilieuontwikkeling af te stemmen met de plan ontwikkeling in het programma Deltaport (landschapontwikkeling en bedrijventerreinen),
- de bereikbaarheid af te stemmen op de kwaliteit van het woonmilieu (niet-stedelijk, maar met de stedelijke voorzieningen op korte afstand),
- per gemeente het benodigde aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad te bereiken,
- een onderscheidend aanbod te realiseren ten opzichte van met name de woningmarkt van Drechtsteden.

Uitgesplitst naar gemeenten ziet de opgave er als volgt uit:

Stedelijke zone	Overschot	Tekort
Maassluis	levendig stedelijk, compact suburbaan	rustig stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan
Rotterdam	levendig stedelijk, compact suburbaan	groot- en rustig stedelijk, grondgebonden suburbaan
Schiedam	compact suburbaan, levendig stedelijk	rustig stedelijk, grondgebonden suburbaan
Vlaardingen	compact suburbaan	levendig en rustig stedelijk, grondgebonden suburbaan
Landelijke zone		
Bernisse	-	landelijk en dorps
Brielle	-	landelijk en dorps
Hellevoetsluis	compact suburbaan	landelijk en dorps
Westvoorne	-	landelijk en dorps
Suburbane zone		
Albrandswaard	-	grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps
Barendrecht	-	grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps
Capelle a.d. IJssel	compact suburbaan	grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps
Krimpen a.d. IJssel	-	grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps
Lansingerland	-	grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps
Ridderkerk	compact suburbaan	grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps
Spijkenisse	compact suburbaan	levendig stedelijk, landelijk en dorps

Rhoon is door de regio onderscheiden als een dorps woonmilieu.

STADSREGIO ROTTERDAM: BESTAANDE WOONMILIEUS EN PLANNEN IN ONTWIKKELING



Conclusie

Het project is een binnenstedelijk plan in het dorps woonmilieu, waar behoefte aan is.

C. Dat spreken we af!, Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (2014)

De gemeenten en de woningcorporaties in de regio Rotterdam hebben afspraken gemaakt om de bouw van woningen af te stemmen op de vraag van de inwoners.

Kwantitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma bouwt voort op het Verstedelijkingsscenario van de Stadsregio Rotterdam uit 2010. Dit programma is herzien op basis van de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

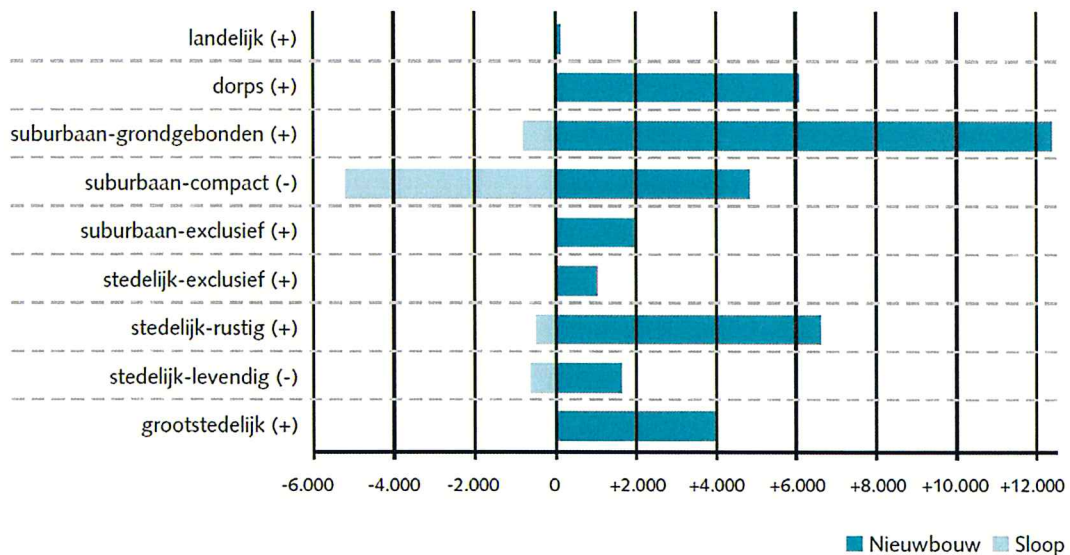
Door de crisis op de woningmarkt was het nodig flink te schrappen in de lijst met plannen voor nieuwbouwwoningen die in 2010 was opgesteld. Toen gingen de gemeenten in de stadsregio nog uit van 65.000 nieuw te bouwen woningen tot 2020. Zij hebben die planvoorraad verlaagd tot 39.000 woningen. 11.000 van deze woningen zijn in de periode tot 2013 gebouwd, waardoor nog een planvoorraad van 28.000 woningen tot 2020 resteert. In die periode zullen ook 6.000 woningen worden gesloopt.

Tot 2030 is sprake van bevolkingsgroei in alle (deel)gemeenten. Barendrecht en Albrandswaard laten voortgaande vergrijzing zien en (bescheiden) toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar; overigens niet per se met kinderen.

Kwalitatieve behoefte

Het grootste deel van de planvoorraad van 28.000 woningen in de periode 2013-2020 bestaat uit woningen in het suburbaan grondgebonden woonmilieu (8.500 woningen). Dit is een woonmilieu waar nog steeds behoefte aan is binnen de regio. Barendrecht een dorps woonmilieu. In het dorps woonmilieu is behoefte aan ongeveer 6.000 woningen.

Indicatie van sloop en nieuwbouw in verschillende woonmilieus 2013-2020
de + of - geeft de gewenste ontwikkelrichting aan



Subregio Zuidrand

De Zuidrand van de stadsregio is een samenhangende woningmarkt, met duidelijke verhuisstromen tussen Rotterdam-Zuid en de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en Spijkenisse. Starters uit de buurgemeenten komen naar Rotterdam en (aankomende) gezinnen verlaten de stad. Dat was al zo voordat de vinex operatie van start ging. Het zogeheten nabijheidsprincipe speelt hierbij een belangrijke rol; mensen verhuizen doorgaans over een beperkte afstand, gemeentegrenzen zijn geen grote belemmering. Niettemin vindt het grootste deel van de verhuizingen doorgaans binnen de eigen gemeente plaats.

Inzet in de gemeenten van de Zuidrand is om te voorkomen dat zij minder aantrekkelijk worden voor mensen met hogere inkomens. Het planaanbod zal worden aangepast en concurrentie zal worden vermeden. Daarnaast zal de woningvoorraad worden afgestemd op de omvang van de primaire doelgroep, met extra aandacht voor de effecten van verkoop en huurverhogingen van de corporatiewoningen. Ook zullen duurzaamheidsmaatregelen worden genomen.

De gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk streven ernaar dat zij, ondanks die mogelijke vraag uit Rotterdam-Zuid, in de huisvestingsvraag van de sociale doelgroep uit hun eigen gemeenten kunnen voorzien.

Voor dit plan relevante afspraken subregio

- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Over deze ongewenste concurrentie maken partijen gezamenlijk afspraken.
- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand hebben het gezamenlijk doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans.
- Er worden woningen in woonmilieus toegevoegd waar een tekort aan is en woningen onttrokken in woonmilieus waar een overschot aan is, zoals vastgelegd in het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam. Demografische trends en ontwikkelingen dienen hierbij nadrukkelijk meegenomen te worden. In de BAR-gemeenten betekent dit een beperkte toename van grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen. Uitzonderingen zijn mogelijk, mits het om een zeer specifieke opgaven gaat, zoals de (suburbaan compacte) centrumontwikkelingen in de BAR-gemeenten, die specifiek bedoeld zijn om de doorstroming van de lokale (oudere) bevolking op gang te brengen.
- Partijen constateren dat er in beperkte mate sprake is van een kwantitatief overaanbod in de Zuidrand. Kwalitatief is er op veel plekken wel sprake van een mismatch (bijvoorbeeld meer vraag naar huur). Gemeenten richten hun aandacht dan ook volledig op de kwaliteit, financierbaarheid en betaalbaarheid van de nieuwbouw. De demografische ontwikkeling (meer ouderen, meer eenpersoonshuishoudens) vertalen gemeenten en corporaties eveneens in hun kwalitatieve bouwprogramma. Dit zal in sommige gevallen moeten leiden tot herbezinning van de huidige woningbouwplannen.
- Uitgangspunt is het bouwen voor eigen (demografische) behoefte. Partijen streven ernaar per project zo goed mogelijk de beoogde doelgroep te definiëren.
- Partijen actualiseren hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart, stellen een shortlist op van de woningbouwplannen met een subregionale doelgroep en bespreken vervolgens welke (faserings)afspraken voor ongewenst concurrerende plannen zinvol zijn.
- Gemeenten en corporaties onderschrijven het uitgangspunt uit het Verstedelijkingsscenario van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio. Gemeenten moeten de eigen behoefte aan sociale huisvesting van de doelgroep in hun woningvoorraad kunnen bedienen. De gemeenten Albrandswaard en Barendrecht en de daar werkzame corporaties leveren een uiterste inspanning om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v.

2010, om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het om 2.630 woningen, 26,9% van de toenmalige totale woningvoorraad.

Conclusie

Het plan voorziet in het toevoegen van niet grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu in Rhooen. Het plan draagt daarmee bij aan het realiseren van de provinciale en regionale doelstelling om te voorzien in een meer gevarieerd aanbod aan woonmilieus. Het realiseren van appartementen in het middeldure en dure segment draagt bij aan het vasthouden van de hogere inkomens. De appartementen geven daarnaast invulling aan de behoefte van senioren en brengen de doorstroming op gang.

In dit project wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd omdat het plangebied in het centrum juist kansrijk is voor senioren en het project de doorstroming kan bevorderen.

D. Woonvisie gemeente Albrandswaard 2009-2013 (2009)

Uit de woonvisie volgt dat de gemeente zich extra wil inzetten voor de 'kwetsbare' huishoudens, onder andere:

- Lagere inkomensklassen (sociale huur);
- Starters op de woningmarkt;
- Senioren (aangepaste woningen); en
- Mensen met een hulpvraag (wonen- zorgcombinatie).

In 2016 wordt een nieuwe woonvisie opgesteld.

Conclusie

Het project richt zich op het bevorderen van de doorstroming en het huisvesten van senioren.

E. Structuurvisie Albrandswaard (2013)

In de gemeentelijke structuurvisie is versterking van het dorpshart van Rhooen opgenomen: Maatschappelijke voorzieningen clusteren in een schil rond de winkelvoorzieningen. Versterken verblijfskwaliteit door in te zetten op een groene, duurzame en dorps chique uitstraling in het centrum en het beter benutten van het park als 'Groene Brink' voor het centrum. Bereikbaarheid voor het langzaam verkeer versterken via de historische routes.

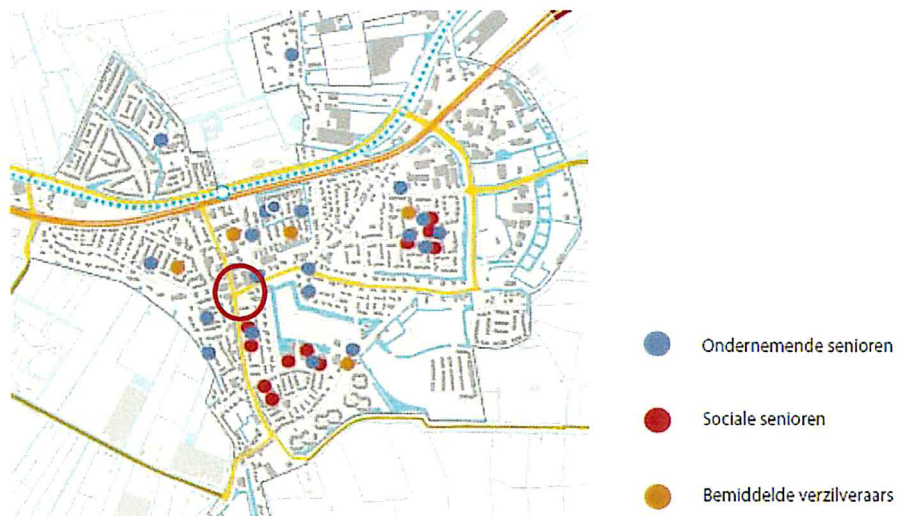


Uitsnede structuurvisiekaart

Het projectgebied is deels ingedeeld in het woonmilieu 'bijzonder wonen' en deels niet ingedeeld omdat hier nu geen woningen zijn.



Uitsnede kaart woonmilieus Albrandswaard



Uitsnede kaart leefstijlen Albrandswaard

Door de doorstroming van senioren naar kleinere woningen, komen grote woningen vrij voor de volgende generatie. Senioren laten zich lastig verleiden om te verhuizen, doen dit dus beperkt en alleen als de woning hun echt aanspreekt. Het is dus relevant om te weten welk type woning bij welk type ouderen past. Voor Albrandswaard gaat het om drie typen senioren.

Sociale Senioren hebben een inkomen onder of rond modaal en wonen grotendeels in huurwoningen in het bezit van de woningbouwcorporatie. De verhuisbereidheid van Sociale Senioren huurders is aan te moedigen door kleine huur-appartementen (of patiowoningen) voor hen te bouwen. De vrijgekomen grondgebonden rijwoningen kunnen dan door de volgende generatie startende huurders worden bewoond. Dit proces in gang zetten is niet eenvoudig, het lijkt makkelijker direct voor de starters te bouwen. Door bij nieuwbouw uit te gaan van het principe dat de woonlasten per saldo gelijk blijven, omdat de stijging van de huurkosten wordt gecompenseerd door een daling van de energiekosten, kan een verhuizing worden aangemoedigd.

De Ondernemende Senioren wonen comfortabel in een koopwoning, soms al in een koopappartement. Bij een passend aanbod van vrije sector huurappartementen in het hart van de

kern zullen Ondernemende Senioren vroeger of later de verhuistap zetten, vooral als de groep aangesproken wordt door goed uitgeruste appartementen in kleinschalige projecten nabij supermarkt en nabij zorg. Dat de woning die ze verkopen niet de waarde van rond 2008 oplevert, wordt voldoende gecompenseerd door de riantere overwaarde. Een groot deel van deze groep zal een verhuizing uitstellen, voorzieningen in het huis maken en pas verhuizen als het echt niet meer gaat. Dat is dan vaak direct naar een verzorgingshuis.

De Bemiddelde Verzilveraars koopt thuiszorg in en zal pas op een hoge leeftijd een stap naar een exclusieve kleinschalige zorgwoning (moeten) maken. Bij deze groep is de kwaliteit van het woon- en zorgprogramma leidend. Voor woonzorg zijn ze gericht op comfort en luxe in het dorpshart. De binding met de kern speelt een wat minder grote rol.

Uit onderzoek blijkt dat de effecten van woonservicegebieden op het welzijn van de senioren positief is. Vooral de behoefte aan gezelligheid valt op. Ouderen in dergelijke gebieden blijven langer zelfstandig wonen. Dit betekent dat seniorenwoningen bij voorkeur ontwikkeld worden rond dergelijk centraal gelegen gebieden met de voorzieningen en activiteiten, (zorg)diensten en winkels direct om de hoek. Bij de keuze van een woonzorginstelling of appartement is vooral de 'gezellige sfeer' doorslaggevend. Menselijk maat, geborgenheid, gezellig koffiedrinken in een grand café in plaats van zitten in een hal met een ziekenhuis uitstraling. Slechts 14% van de 80-plussers woont in een woonzorginstelling waardoor er een grote markt is voor centraal gelegen senioren appartementen.

Conclusie

Het plangebied is een geschikt woonmilieu voor 'ondernemende senioren' door de ligging in het centrum, nabij voorzieningen. In de structuurvisie is een grote markt geconstateerd voor centraal gelegen seniorenappartementen.

Archeologie

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Dit betekent dat voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² een onderzoeksplicht geldt.

De ontwikkeling heeft een oppervlak groter dan 100 m² en aangenomen wordt dat werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld. Een archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. In overleg met het bevoegd gezag (de gemeente) kan de onderzoeksopzet worden bepaald. Omdat de locatie reeds bebouwd is bestaat er namelijk een grote kans dat eventuele archeologische resten reeds verstoord zijn.

Cultuurhistorie

Bij iedere ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het projectgebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zodat dit aspect geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Wel zijn er twee gebouwen, Dorpsdijk 112 en Dorpsdijk 116, die als karakteristiek zijn aangeduid in het bestemmingsplan. Dorpsdijk 116 maakt overigens onderdeel uit van een andere ontwikkeling. In de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking dient rekening te worden gehouden met de (cultuur)historische waarde van panden en omgeving.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd.

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Rhooen. In de directe omgeving zijn dan ook diverse kleinschalige centrum functies aanwezig. Vanwege de diverse functies kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in ruimte voor detailhandel op de begane grond met daarboven maximaal 34 appartementen.

Aan de overkant van de Dorpsdijk is een garagebedrijf aanwezig. Dit type bedrijf valt in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op basis van de VNG-publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 10 m in een gemengd gebied. De afstand tussen de beoogde woningen en het bedrijf bedraagt circa 15 m. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. Verder zijn er in de directe omgeving diverse centrumfuncties aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor de detailhandel/centrumfuncties in de directe omgeving van het projectgebied en de beoogde detailhandel binnen het projectgebied een richtafstand van 0 m tot een gemengd gebied. Omdat de richtafstand in een gemengd gebied 0 m is, zal ter plaatse van de omliggende en beoogde woningen ook na de ontwikkeling sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het

aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Verkeer

Verkeersafwikkeling

De ontwikkeling leidt tot een toename van verkeer. Op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 317) kan de verkeersgeneratie worden berekend. Daarbij wordt uitgegaan van de kencijfers voor koopappartementen en buurt- en dorpscentrum. Omdat voor die laatstgenoemde functie geen kencijfers voor 'centrumgebied' bekend zijn, wordt uitgegaan van 'schil centrum' in een weinig stedelijke gemeente. De verkeersgeneratie van appartementen bedraagt 7,3 mvt/woning en voor buurt- en dorpscentrum 51,9 mvt/100 m² bvo. De verkeersgeneratie bedraagt hierdoor circa 480-490 mvt/etmaal. In de huidige situatie zijn enkele woningen en winkels aanwezig die verdwijnen, waardoor de verkeerstoename per saldo kleiner is. In tabel 1 is de verkeersgeneratie weergegeven. In tabel 2 is de verkeersintensiteit van de Rijdsdijk op basis van tellingen uit 2011 weergegeven. Deze intensiteit is met een autonome groei van 1% per jaar doorgerekend naar het prognosejaar 2030. Van de Dorpsdijk zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Daarom wordt aangesloten bij de verkeersintensiteiten op de Rijdsdijk. Voor de verkeersverdeling wordt van het volgende uitgegaan:

- 40% via de Rijdsdijk in oostelijke richting;
- 40% via de Dorpsdijk in noordelijke richting;
- 20% via de Dorpsdijk in zuidelijke richting.

Tabel 1 Berekening verkeersgeneratie

functie	aantal	kencijfer	verkeersgeneratie
Appartementen – koop	34	7,3 mvt/woning	248 mvt/etmaal
Buurt- en dorpscentrum	557 m ² bvo	51,9 mvt/100 m ² bvo	289 mvt/etmaal
totaal			537 mvt/etmaal

Tabel 2 Verkeersintensiteiten omliggende wegen

Wegvak	2011	2030 excl.	verkeersgeneratie	2030 incl.*
Rijdsdijk	2.500	3.000	215	3.200
Dorpsdijk	nb	-	-	-
ten noorden van Rijdsdijk	-	3.000	215	3.200
ten zuiden van Rijdsdijk	-	3.000	107	3.100
totaal				

*afgerond op 100-tallen

De route Rijdsdijk – Dorpsdijk Zuid is gecategoriseerd als suboptimale gebiedsontsluitingsweg met een minimaal profiel. De Rijdsdijk kent fietsstroken en een rijloper en is uitgevoerd in asfaltverharding. De route heeft een maximumsnelheid van 50 km/h. De Dorpsdijk ten noorden van de Rijdsdijk heeft gemengd verkeer en een maximumsnelheid van 30 km/h. Deze weg is gecategoriseerd als erftoegangsweg en sluit door middel van een voorrangskruispunt aan op de Rijdsdijk – Dorpsdijk Zuid. Op basis van tabel 2 bedraagt de verkeersintensiteit inclusief ontwikkeling circa 3.200 mvt/etmaal. Volgens richtlijnen van het CROW (publicatie 230) kunnen dergelijke wegen probleemloos 4.000-5.000 mvt/etmaal afwikkelen. De verkeersafwikkeling van de ontwikkeling zal dan ook niet tot problemen leiden.

Aan de achterzijde van de ontwikkeling is de supermarkt MCD gevestigd. De bevoorradende vrachtwagen maakt van/naar de Rijdsdijk gebruik van de route via de Viaductweg -> Tsjakovskistraat -> Sibelijsstraat. Van belang is dat tussen de MCD en de nieuwe ontwikkeling

altijd voldoende ruimte blijft voor de manoeuvrerende vrachtwagen. Aanbevolen wordt om een rijcurveberekening te maken.

Parkeren

Het plan gaat uit van maximaal 34 appartementen en maximaal 557 m² detailhandel. De gemeente heeft voor de centrumontwikkeling van Rhooon parkeernormen vastgelegd. De parkeernorm is, na enkele aanpassingen, op 4 juli 2016 opnieuw vastgesteld. De parkeernormen zijn gebaseerd op normen uit het CROW.

Deze parkeernormen worden geborgd in de regels van het op te stellen wijzigingsplan en als bijlage bij dat plan gevoegd. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan pas worden verleend als wordt voldaan aan de parkeernorm.

De parkeerbalans die voor het project is opgesteld is onder voorbehoud van de voornoemde parkeernorm toegevoegd als bijlage bij de planvisie.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) kent elke weg een geluidszone, met uitzondering van wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager. De ontwikkeling ligt daarom binnen de geluidszone van de Rijdsdijk/Dorpsdijk-Zuid. De Dorpsdijk-Noord heeft een snelheid van 30 km/h en daardoor geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt deze weg wel betrokken in het akoestisch onderzoek.

De Wgh kent een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Daarbij moet onderbouwd worden of maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting mogelijk of doelmatig zijn. De hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet te boven gaan. Voor 30 km/h-wegen geldt deze verplichting niet. Om het akoestisch klimaat te beoordelen wordt echter wel aangesloten bij de normstelling uit de Wgh, waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als richtwaarde van de maximale ontheffingswaarde van 63 als maximaal aanvaardbare waarde wordt beschouwd.

Bij het bepalen van de geluidsbelasting wordt rekening gehouden met de wettelijke correctie die mag worden toegepast op grond van artikel 3.4 uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. Deze aftrek bedraagt voor wegen met een maximumsnelheid lager dan 70 km/h 5 dB.

Op basis van de Standaard Rekenmethode I is de geluidsbelasting indicatief berekend. Daarbij is uitgegaan van de verkeersintensiteiten die in de verkeersparagraaf zijn opgenomen. Voor de voertuigverdeling is aangesloten bij een standaard voertuigverdeling voor buurtverzamelwegen. De resultaten zijn weergegeven in tabel 4. De rekenbladen zijn opgenomen in bijlage 2. De afstand tot de weg van de Dorpsdijk en de Rijdsdijk bedraagt beide circa 9 m.

Tabel 4 Indicatieve geluidsbelasting gevel

geluidsbron	max. snelheid	Wegdekverharding	geluidsbelasting
Dorpsdijk	30 km/h	klinkers/keperverband	55 dB
Rijdsdijk	50 km/h	DAB	52 dB

De geluidsbelasting ten gevolge van de Dorpsdijk bedraagt 55 dB en overschrijdt de richtwaarde van 48 dB. De maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Ten gevolge van de Rijdsdijk treedt een geluidsbelasting van 52 dB op. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Als maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk of doelmatig zijn, moet een hogere waardebesluit worden genomen. Voor de Dorpsdijk zijn geen vervolgpcedures ingevolge de Wgh noodzakelijk.

Natuur

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de omgeving zijn ook geen belangrijke weidevogelgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Oude Maas en ligt ruim 1 km ten zuiden van het projectgebied.

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. De beoogde ontwikkeling heeft ten opzichte van de huidige situatie een beperkte toename van het verkeer tot gevolg. Dit kan leiden tot vermisting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie. Het Natura 2000-gebied Oude Maas is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Andere stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten liggen op meer dan 10 km afstand van het projectgebied. Vanwege de afstand tot de natuurgebieden en de zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie wordt uitgesloten dat in de natuurgebieden een toename van de stikstofdepositie optreedt. Vermisting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie wordt dan ook uitgesloten.

Soortenbescherming

De bestaande bebouwing wordt gesloopt. In het kader van de Flora- en faunawet dient ter plaatse een quickscan uitgevoerd te worden. Uit deze quickscan blijkt of de locatie in potentie geschikt is voor beschermde soorten.

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Door de beoogde ontwikkeling is er een toename van verkeer van 537 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 2%. Uit de Nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,58 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijn stof van 0,10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Beide toenames blijven beneden de 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie in het projectgebied. Tevens blijkt dat er in de omgeving geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water en het spoor dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het projectgebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De Groene Kruisweg (N492) ligt op circa 250 m afstand ten noorden van het projectgebied. Uit de risicokaart blijkt dat er over deze weg vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour). Vanwege het vervoer van brandbare gassen (GF3) bedraagt het invloedsgebied 355 m. Het projectgebied is dan ook gelegen binnen het invloedsgebied. Omdat de projectlocatie is gelegen op meer dan 200 m afstand vanaf de rand van de transportroute, hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het projectgebied. Een berekening van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied dient wel een beknopte verantwoording te worden opgesteld waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Parallel aan de Groene Kruisweg is een gasleiding gelegen. Uit de risicokaart blijkt dat er sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. De leiding mag op maximaal 12 bar bedreven worden en is zodanig beveiligd dat de druk niet hoger dan 13,2 bar kan worden. Dit betekent dat op grond van het Bevb geen berekening of verantwoording voor deze leiding afgelegd hoeft te worden. Vanuit deze leiding gelden geen belemmeringen voor het projectgebied. Het aspect externe veiligheid staat de boogde ontwikkeling niet in de weg.

Industrielawaai

Ten noorden van het projectgebied is het gezondeerde industrieterrein Waal- en Eemhaven gelegen. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Omdat het projectgebied is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein, en er nieuwe geluidsgevoelige functies worden mogelijk gemaakt, dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Wanneer wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) ligt, is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

Water

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

De beoogde ontwikkellocatie bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing met daaromheen verharding. Ten gevolge van de ontwikkeling mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren. Dit betekent onder andere dat toename van het verharde oppervlak binnen het gebied moeten worden gecompenseerd.

Het waterschap Hollandse Delta geeft aan dat er bij een toename in verharding, 10% van de toename van verharding gecompenseerd dient te worden. De compensatie dient gelijktijdig of voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding te worden gerealiseerd. Ontwikkelingen met een toename in verharding van maximaal 500 m² in stedelijk gebied zijn vrijgesteld van de compensatieplicht. Er dient in de aanloop naar het wijzigingsplan overleg te worden gevoerd met

Waterbeheer. Uit dit overleg zal moeten blijken of compensatie in welke vorm dan ook wenselijk is.

Binnen en in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen watergangen aanwezig. Tevens is de locatie niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Dit vormt dan ook geen belemmering.

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Kabels en leidingen

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

Conclusie

In het kader van de omgevingsaspecten dient de ontwikkeling verder te worden onderzocht. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- archeologisch onderzoek
- quickscan flora en fauna
- bodemonderzoek
- verantwoording groepsrisico
- onderzoek industrielawaai
- parkeren
- rijcurveberekening (aanbevolen)

Op basis van de resultaten uit deze quickscan worden op deze onderwerpen geen onoplosbare belemmeringen verwacht die het project in de weg kunnen staan.

Een hogere waarde wegverkeerslawaai is, indien andere maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen niet mogelijk zijn, noodzakelijk.

Milieutechnische belemmeringen worden voorsnog niet verwacht, maar dit dient middels diverse onderzoeken aangetoond te worden. Aan eventuele milieutechnische belemmeringen kan middels diverse maatregelen tegemoet gekomen worden.

Bijlage 1 Aanvaarding regionale woonvisie



Gedeputeerde Staten

Contact
mw. M. Tragter
T 070 - 441 65 05
m.tragter@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Portefeuillehouders Wonen binnen de Rotterdamse
woningmarktregio
t.a.v. dhr. Versluijs
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Datum

Ons kenmerk
PZH-2015-533664661
DOS-2014-0001965

Uw kenmerk
151863
Bijlagen
2

Onderwerp
Actualisering regionale woonvisie

Geachte heer Versluijs,

U hebt ons per brief (kenmerk: 151863) in juni jl. geïnformeerd over de stand van zaken van uw regionale woonvisie, als vervolg op uw brief (kenmerk: 149996) van december 2014, waarin u uw geactualiseerde woningbouwprogramma aan ons heeft aangeboden. Met deze brieven geeft u invulling aan de actualisering van uw regionale woonvisie.

We werken samen in het belang van onze inwoners aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Uw regionale woonvisie levert daaraan een belangrijke bijdrage. De gemeenten in de regio stemmen in dit kader de behoefte- en bouwplannen met elkaar af op een manier waarop deze kwalitatief en kwantitatief beter aansluiten bij de vraag. Ook heeft u oog voor de sociale voorraad in uw regionale woonvisie. Het belang daarvan wordt zeker nu eens te meer onderschreven door de steeds grotere toestroom van vluchtelingen naar ons land; degenen van hen die een verblijfsvergunning krijgen, vergunninghouders, worden vervolgens door u gehuisvest, veelal in samenwerking met corporaties. Wij zijn ons bewust van de complexiteit van deze opgave en onderstrepen tegelijkertijd het belang van een gezamenlijke inspanning van alle betrokken partijen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 395 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het ten minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Uw brief is daags voor de opheffing van de Stadsregio Rotterdam verstuurd. U blijft in de Rotterdamse regio samenwerken op het gebied van wonen. Wij hebben er waardering voor dat u de samenwerking voor wonen voortzet. Wij delen met u dat de subregionale schaal bij uitstek geschikt is gebleken om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te brengen, zeker ook omdat in dat overleg de woningcorporaties en marktpartijen een volwaardige rol vervullen. Naast nieuwbouw hebben het gebruik, beheer en aanpassing van de bestaande woningvoorraad meer aandacht gekregen in uw visie.

Met uw geactualiseerde woningbouwprogramma geeft u aan welke ontwikkelingen u voor de perioden 2015-2019 en 2020-2024 beoogt. Wij gaan er vanuit dat u bij het faseren van plannen ook oog heeft voor eventuele financiële effecten en dat u, indien daar sprake van is, voor harde plannen waaraan tot 2025 geen behoefte meer is, overgaat tot herbestemming.

PZH-2015-533664661 dd. 03-11-2015

Voorne-Putten meer tijd voor uitwerking

De subregio Voorne-Putten heeft goede stappen gemaakt om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma, door bestuurlijke afspraken te maken over een bijstelling van het programma. Echter er is extra tijd nodig om deze uit te werken. Wij hebben er begrip voor dat de portefeuillehouders in Voorne-Putten deze afweging zorgvuldig willen maken, rekening houdend met de Kwalitatieve Woonvisie Voorne-Putten. Wij vragen u voor het einde van 2015 een aangescherpt woningbouwprogramma van Voorne-Putten aan te bieden. Tot onze aanvaarding daarvan zal voor de subregio Voorne-Putten formeel de terugvaloptie uit het Programma ruimte gelden, waarbij wij u ervan verzekeren dat wij van harte mee zullen werken aan de RO-procedures van bestemmingsplannen die op de korte termijn (tot 2020) gewenste ontwikkelingen mogelijk maken.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale woonvisie

Wij aanvaarden de geactualiseerde regionale woonvisie als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de provinciale Verordening ruimte, behalve voor de subregio Voorne-Putten, om eerder genoemde redenen. Onze aanvaarding geldt tot het moment waarop wij een besluit nemen over de actualisering van uw regionale woonvisie in 2017 op basis van de nieuwe woningbehoefteraming en bevolkingsprognose (WBR en BP). Deze nieuwe prognoses zullen in 2016 beschikbaar komen. Wij verzoeken u deze actualisatie vóór 1 juli 2017 aan te bieden. Indien u op dat tijdstip geen actualisering heeft aangeboden, vervalt onze aanvaarding per 1 juli 2017.

Dit betekent dat u tot die tijd in de toelichting bij een bestemmingsplan kunt aangeven hoe in de regionale woonvisies de behoefte is onderbouwd. Daarmee doorloopt u trede één van de Ladder voor duurzame verstedelijking (woningbouwbehoefte en de regionale afstemming) zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Voor de overige onderdelen van de Ladder en de Verordening ruimte, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen.

Conform het Programma ruimte vragen wij u uw woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren. Wij verzoeken u ons vóór 1 juli 2016 te berichten over de voortgang en eventuele wijzigingen in uw woningbouwprogramma. Tussentijds blijven wij hier graag met u over in gesprek. De actualiteit, zoals een toenemend aantal statushouders, kan u of ons aanleiding geven om het effect op de regionale woonvisie ook tussentijds te bespreken.

In bijlage 1 vindt u onze overwegingen als verantwoording voor onze aanvaarding. Deze overwegingen geven aan in hoeverre uw woonvisie uitwerking geeft aan de inhoudelijke thema's voor aanvaarding die zijn opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, te weten:

1. een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma,
2. de verbetering van de woonmilieubalans,
3. het aanbod van voldoende sociale woningbouw
4. de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
5. weerspiegeling hiervan in de woningbouwopgave in bestemmingsplannen

Overige aandachtspunten voor wonen uit het Programma ruimte

In het Programma ruimte staat een aantal aandachtspunten voor wonen genoemd. Het vorige college van Gedeputeerde Staten heeft u gevraagd hier rekening mee te houden bij de actualisering van de regionale woonvisie (per brief, kenmerk: PZH-2014-487323669).

In uw rapportage geeft u inzicht in uw inzet op de huisvesting van vergunninghouders en arbeidsmigranten en de wijze waarop u omgaat met de effecten van het scheiden van wonen en zorg. In de 2^e bijlage geven wij hierop onze reactie.

Wij zijn ons bewust van de complexiteit van de vele opgaven die op u afkomen met betrekking tot de sociale woningvoorraad, zeker gezien de veranderingen in Rijksbeleid omtrent het werkveld van de corporaties. Om de sociale voorraad meer toe te spitsen op de vragen van vandaag de dag, zijn goede prestatieafspraken met corporaties onontbeerlijk. Wij complimenteren u met de samenwerkingsovereenkomst die u als regio met Maaskoepel heeft afgesloten. Dit is een goed kader voor het maken van lokale prestatieafspraken. Wij stellen het op prijs als u ons informeert over het regionale effect van deze prestatieafspraken.

Huisvestingswet 2014

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze geeft gemeenten de mogelijkheid ons te verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen indien een evenwichtige verdeling van woonruimte dat naar uw oordeel vereist. Na aanwijzing zijn lokale huisvestingsverordeningen uitgesloten; alleen met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen kan een huisvestingsverordening tot stand worden gebracht. De Huisvestingswet definieert een woningmarktregio als 'een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd'.

U ziet de voormalige Stadsregio als woningmarktgebied en u stelt dat door vaststelling van de identieke huisvestingsverordening formele aanwijzing door de provincie niet nodig is. Ook wij beschouwen uw regio als een woningmarktregio en wij nemen dit als uitgangspunt als er toch sprake zou zijn van een verzoek om aanwijzing in het kader van de Huisvestingswet.

Ook in het kader van de per 1 juli jl. in werking getreden Woningwet 2015 is sprake van woningmarktregio's, gerelateerd aan de werkgebieden van corporaties. Deze worden echter door de Minister aangewezen op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten. De provincie heeft hier geen rol in.

Regionale kantorenvisie

Als gemeenten werkt u in metropoolverband op dit moment aan een regionale kantorenvisie. Dit kan inzicht geven in geplande kantorenlocaties die niet doorgaan en eventueel in plaats daarvan geschikt zijn voor woningbouw. Ook kan de kantorenvisie helderheid geven over leegstand en kansen voor transformatie. We vragen u de inzichten over transformatie of andere kansen voor woningbouw op te nemen in uw regionale woningbouwprogramma. U wordt separaat geïnformeerd over de aanvaarding van de regionale kantorenvisie.

Als wij u kunnen helpen om de transformatie van leegstaande kantoren of ander vastgoed (sneller) mogelijk te maken, schroom dan niet om contact met ons op te nemen. Ook over de manier waarop u met transformatie van leegstaand vastgoed kunt omgaan in het kader van uw regionale woonvisie, zoeken wij graag samen met u naar een werkwijze die past binnen de context van uw regio.

Tot slot

Wij zien de actualisering van uw regionale woonvisie als een belangrijke stap om te komen tot de gewenste ontwikkelingen in Zuid-Holland. Wij blijven graag met u in gesprek over de relevante onderwerpen bij het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking of elders. Alleen in goede samenwerking met elkaar en met andere partners kunnen we zorgen dat we daadwerkelijk de gewenste woon- en leefomgeving realiseren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris a.i.,



drs. J.H. de Baas

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlage 2 SRM I berekeningen

Ontvanger	: woning	Waarneemhoogte [m]	:	4,5
Rijlijn	: Dorpsdijk			
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	:	9,00
Verhardingsbreedte [m]	: 4,00	Afstand schuin [m]	:	9,75
Bodemfactor [-]	: 0,31	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	: 0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	: 127			
Wegdektype [-]	: 9a - Elementenverharding in keperverband			
		Q_etmaal	:	3200,00
		% Daguur	:	6,54
		% Avonduur	:	3,78
		% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,59	94,59	94,59	30	1,34	66,84	64,45	57,76
3	Middelzware Motorvoert...	4,76	4,76	4,76	30	2,58	64,00	61,62	54,93
4	Zware Motorvoertuigen	0,65	0,65	0,65	30	2,58	58,56	56,18	49,49
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,06	66,68	59,99
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 1,20	L _{Aeq} , dag	:	59,16
C_zichthoek	: 0,00	L _{Aeq} , avond	:	56,78
D_afstand	: 9,89	L _{Aeq} , nacht	:	50,09
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	: 0,88	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	:	60
D_meteo	: 0,25	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	:	55

Rijlijn : Rijsdijk

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	9,00
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	9,75
Bodemfactor [-]	:	0,31	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	3200,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,78
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,59	94,59	94,59	30	0,00	65,50	63,12	56,43
3	Middelzware Motorvoert...	4,76	4,76	4,76	30	0,00	61,42	59,04	52,35
4	Zware Motorvoertuigen	0,65	0,65	0,65	30	0,00	55,98	53,60	46,91
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			67,27	64,89	58,20
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	56,17
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	53,79
D_afstand	:	9,89	LAeq, nacht	:	47,10
D_lucht	:	0,08	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	0,88	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	57
D_meteo	:	0,25	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	52



BIJLAGE 11



BIJLAGE 12

PARKEERNORMEN RHOON CENTRUM

PROJECTPLAN COR (MEI2011, aangepast aan CROW, 2012)					
	per	openbare ruimte / bezoekers		eigen terrein / personeel	totaal min - max
		minimaal	maximaal		
supermarkt	100 m ² bvo	2,3	3,8	0,7	3,0 - 4,5
winkels	100 m ² bvo	1,5	3,0	1,5	3,0 - 4,5
kantoor met balie* / *****	100 m ² bvo	1,3	1,8	2,0	3,3 - 3,8
kantoor zonder balie *****	100 m ² bvo	0,3	0,8	2,0	2,3 - 2,8
café / cafetaria	100 m ² bvo	4,0	6,0	1,0	5,0 - 6,0
restaurant*	100 m ² bvo	8,0	10,0	2,0	10,0 - 12,0
arts	behandelkamer	0,8	1,3	0,7	1,5 - 2,0
fysiotherapie	behandelkamer				1,1 - 1,6
apotheek	per apotheek				2,1 - 2,6
culturele / maatschappelijke functie	100 m ² bvo	1,0	3,0	1,0	2,0 - 4,0
					eigen terrein incl. 0,3 dubbel-gebruik
grondgebonden woning	per woning				2,0
appartement duur > €245.000	per woning				1,7
appartement middel €181000-€245000	per woning				1,5
appartement goedkoop < €181.000	per woning				1,3
aanleunwoning / serviceflat	per woning				1,0 - 1,4
* ook mogelijk om het parkeren voor bezoekers te regelen op "eigen terrein"					
** hoofdwinkelcentrum 20.000-30.000 inwoners					
*** hoek-/tussenwoning koop					
**** huur, etage, midden/goedkoop					
***** normen Rhooon centrum in overeenstemming gebracht met CROW, okt 2012					

BIJLAGE 13

