

RHOON - DORPSDIJK 115

TRANSFORMATIE KANTOORLOCATIE

NAAR

WOONLOCATIE MET 24 APPARTEMENTEN



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Project	Rhoon - Dorpsdijk 115
Kenmerk	Transformatie kantoorlocatie naar woonlocatie met 24 appartementen IOM.2019.06
Initiatiefnemer	AKM Projectontwikkeling B.V.
Postadres	Henry Dunantlaan 1 2992 KP BARENDRECHT
Status	v.08
Aantal pagina's	40
Datum	13 mei 2020
Auteur	drs. J.W.T.M. (Jos) Imming info@iom-ro.nl



IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT

adviesbureau voor ruimtelijke ordening en planologie

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Introductie transformatieplan	2
1.2	Huidige situatie plangebied	3
1.3	Huidig en gewenst planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2	HET TRANSFORMATIEPLAN	5
2.1	Het plangebied	5
2.2	Doelgroep en marktsegment	7
2.3	Ontwerpstudie transformatieplan	7
2.4	Duurzaamheidsaspecten	8
2.5	Parkeervoorzieningen	9
2.6	Toekomstige situatie	10
2.7	Transformatieplan versus bestemmingsplan	12
3	TOETSING VAN HET TRANSFORMATIEPLAN	13
3.1	Beleidskader	13
3.1.1	Het Rijk	13
3.1.2	Provincie Zuid-Holland	15
3.1.3	Gemeente Albrandswaard.....	16
3.2	Woningbehoefteramingen en bevolkingsprognoses	17
3.2.1	Provincie Zuid-Holland	17
3.2.2	Gemeente Albrandswaard.....	18
3.3	Duurzame stedelijke ontwikkeling	19
3.4	Omgevingsaspecten	21
3.4.1	Verkeer en parkeren	21
3.4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
3.4.3	Geluid	24
3.4.4	Luchtkwaliteit	26
3.4.5	Externe veiligheid incl. Kabels en Leidingen (KLIC-melding)	28
3.4.6	Ecologie	32
3.4.7	Water	35
3.4.8	Bodem	36
3.4.9	Archeologie	36
3.4.10	Milieueffectrapportage	38
3.5	Conclusie	39
4	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
4.1	Economische uitvoerbaarheid	40
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

BIJLAGE:

- I. EcoTierra, Quickscan Flora & Fauna, september 2018.
- II. DGMR, Akoestisch onderzoek, mei 2020.
- III. Arnicon, Bodemonderzoek, juli 2018.
- IV. Ad Fontem, Aerius 2019 Stikstofberekening, oktober 2019.
- V. Hamaland Advies, Archeologie, Verkennend en karterend booronderzoek, oktober 2019.
- VI. SOB Research, Archeologie, Inventariserend veldonderzoek proefsleuven, januari 2020.

1 INLEIDING

1.1 Introductie transformatieplan

AKM Projectontwikkeling B.V. is voornemens om het perceel aan de Dorpsdijk 115 in Rhoon, te transformeren van een kantoorbestemming naar een woonbestemming. Het kantoorgebouw op deze locatie is niet meer als zodanig in gebruik en staat inmiddels leeg.

Figuur 1.1: Huidig kantoorgebouw Dorpsdijk 115.



Concreet is het voornemen om het huidige kantoorgebouw te slopen en op de vrijkomende locatie via nieuwbouw een appartementengebouw te realiseren met 24 koopwoningen. De beoogde appartementen zijn levensloopbestendig, ofwel geschikt voor iedere levensfase van de bewoners. Tevens zullen de appartementen energiezuinig (gasloos, all-electric) worden opgeleverd.

Het transformatieplan is niet inpasbaar binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Om het plan te kunnen realiseren wordt dan ook een Omgevingsvergunning aangevraagd, waarmee ontheffing kan worden verkregen van de huidige kantoorbestemming binnen het plangebied. Concreet zal conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een Omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' worden aangevraagd. Het proces van vergunningverlening zal hierbij de uitgebreide procedure doorlopen.

Het transformatieplan is mede tot stand gekomen via transparante communicatie met de omwonenden van het plangebied. Openbare informatiebijeenkomsten en denksessies met omwonenden hebben geresulteerd in het voorliggende plan voor de toekomstige invulling van het perceel aan de Dorpsdijk 115 in Rhoon. Naast de omwonenden heeft initiatiefnemer ook de gemeente Albrandswaard nauw betrokken in het proces van planvorming.

Het voortraject heeft geresulteerd in een breed tot uiting gekomen, positief startsignaal voor het aanvragen van de benodigde Omgevingsvergunning.

1.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied aan de Dorpsdijk 115 bevindt zich in een omgeving, die in hoofdzaak wordt gekenmerkt door woon- en kantoorbestemmingen. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Groene Kruisweg, met aan de overzijde de parallel daaraan gelegen metrolijn. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied Dorpsdijk 115 en omgeving (Bron: PDOK).

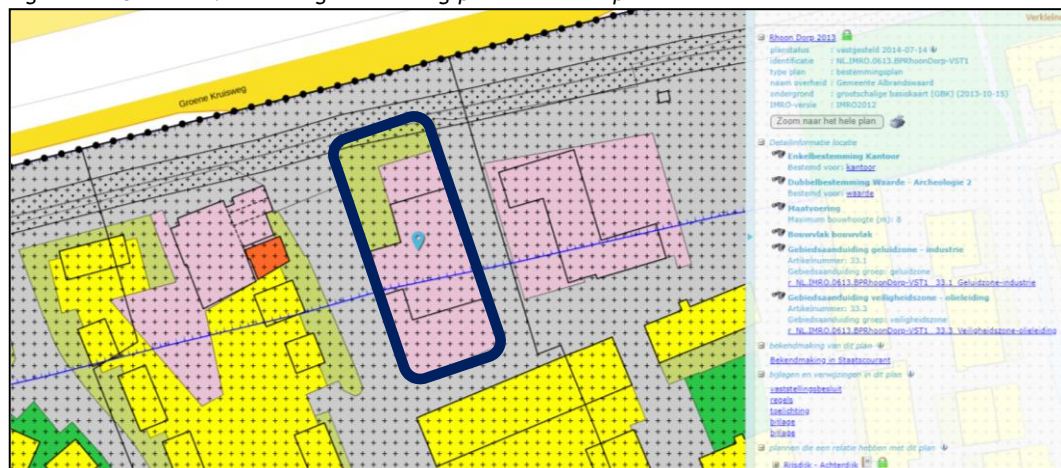


1.3 Huidig en gewenst planologisch kader

Vigerend bestemmingsplan

Het huidige planologisch kader voor locatie Dorpsdijk 115 is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' d.d. 14-07-2014. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin' en als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Aanvullend zijn aan (delen van) het perceel twee gebiedsaanduidingen gekoppeld, te weten 'Geluidzone - industrie' en 'Veiligheidszone - olieleiding'. De maximaal toegestane bouwhoogte binnen het plangebied is gesteld op 8 meter.

Figuur 1.3: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'.



Gewenst planologisch kader

Het gewenst planologisch kader voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied wooneenheden toe te staan. Realisatie van het voorgenomen appartementengebouw betreft in dit geval een 'handeling in strijd met regels ruimtelijke ordening' en is op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen zal inzichtelijk moeten worden gemaakt dat als gevolg van de planvorming de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende opstallen niet onevenredig worden geschaad. Tevens dienen de aanwezige omgevingsfactoren geen onevenredige belemmering te vormen voor een acceptabel woonklimaat binnen het plangebied.

Om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te kunnen verlenen is, conform voornoemd artikel van de Wabo, deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gemeente Albrandswaard. Deze onderbouwing vormt een instrument voor het bevoegd gezag om haar besluitvorming te kunnen motiveren en daarmee een volwaardig akkoord te kunnen geven op de planologische strijdigheid i.c. het transformeren van het voormalige kantoorgebouw naar een appartementengebouw. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen dient deze onderbouwing met name inzage te geven in:

- De aard en omvang van het transformatieplan.
- Het ruimtelijk beleid en toekomstvisies van de gemeente Albrandswaard en andere (regionale) overheden.
- Het anticiperen van de planvorming op woonbehoefte en duurzame stedelijke ontwikkeling.
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten.
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het transformatieplan op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het transformatieplan voor het plangebied Dorpsdijk 115 in Rhon en is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Transformatieplan. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de planlocatie en omgeving beschreven, gevolgd door een beschrijving van het transformatieplan en de resulterende toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3: Toetsing van het transformatieplan. In dit hoofdstuk wordt de planvorming getoetst aan het vigerende beleidskader en de aanwezige omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het transformatieplan, inclusief de gevoerde communicatie met omwonenden.

2 HET TRANSFORMATIEPLAN

2.1 Het plangebied

Het plangebied Dorpsdijk 115 betreft een perceel van circa 2.364 m², waarop zich - rondom het kantoorgebouw - een aantal (grote) bomen bevinden. De locatie bevindt zich in een omgeving van voornamelijk woningen. Gemengd tussen de bestaande woningen zijn tevens een aantal kantoorgebouwen aanwezig alsmede (incidenteel) horeca. Aansluitend bevinden zich in dit deel van Rhoon een aantal maatschappelijke voorzieningen.

De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 2.1 en is in figuur 2.2 een foto-overzicht gegeven van de nabije omgeving.

Figuur 2.1: Plangebied Dorpsdijk 115 en omgeving (Bron: PDOK).



Figuur 2.2: Overzicht omgeving plangebied Dorpsdijk 115.



Het plangebied kadastraal bekend: Rhoon, sectie A, nrs. 4135, 5001 en 5002.

Figuur 2.3: Kadastrale kaart Dorpsdijk 115 (Bron: PDOK).



2.2 Doelgroep en marktsegment

Het transformatieplan is erop gericht om voor een brede doelgroep comfortabele wooneenheden te realiseren op een goed bereikbare plek in Rhoon. De woningen worden op de markt gebracht als koopappartementen in het midden- en hoge segment van de woningmarkt. Als beoogde doelgroep wordt vooral gedacht aan de kleinere huishoudens, gevormd door 50+ers en senioren. Met name de 'empty nesters', die hun (te grote) eengezinswoning willen verruilen voor een levensloopbestendig appartement, vormen hierbij een belangrijke subgroep.

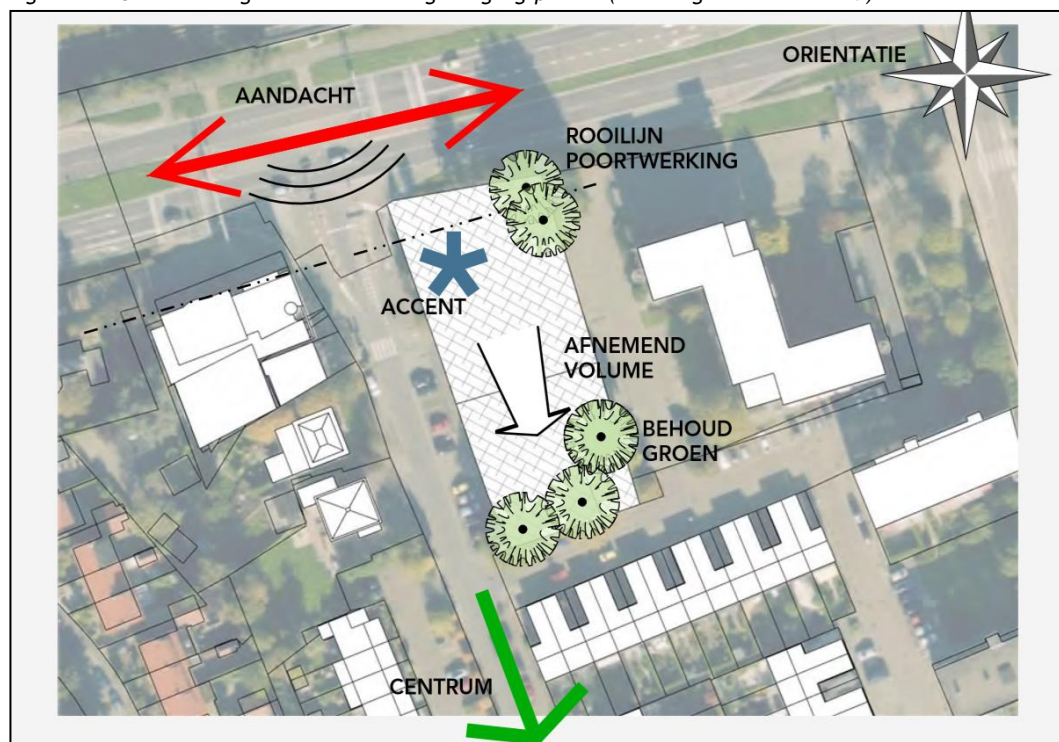
2.3 Ontwerpstudie transformatieplan

Het transformatieplan betreft de sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw van een woongebouw met 24 koopappartementen. Het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwbouw is tot stand gekomen via een ontwerpstudie, die in samenspraak met zowel omwonenden als de gemeente is doorlopen. Vertrekpunt van deze studie was dat sloop- en nieuwbouw plaatsvindt met respect voor de bestaande grote groenstructuur op het perceel. Behalve het plaatsen van de nieuwbouw in een groene setting/tuin, met behoud van de bestaande grote bomen, gold binnen het ontwerpproces tevens als ambitie om de parkeeropgave onder het maaiveld op te lossen.

Het stedenbouwkundig ontwerp van het bouwplan is tot stand gekomen via (onder meer) de volgende richtinggevend uitgangspunten:

- Accent (3 lagen en kap) aan de zijde van de Groene Kruisweg als herkenningspunt voor de entree naar het centrum van Rhoon.
- Anticiperen op (milieu- en externe veiligheids)zones aan de zijde van de Groene Kruisweg.
- Richting het centrum (2 lagen en kap) aftrappen en parceleren. Tevens het gebouw iets terugleggen zodat het ruimte laat voor een voortuin/voorhof.
- Groen voorportaal naar de Groene Kruisweg toe.
- Groene buffer tussen de Dorpsdijk 115 en woningen aan de Ravelstraat.
- Behoud bestaande grote bomen binnen plangebied.

Figuur 2.4: Samenvatting stedenbouwkundige uitgangspunten (Bron: Ingenieursburo AKM).



2.4 Duurzaamheidsaspecten

Levensloopbestendig bouwen

Het beoogde woongebouw met appartementen biedt met name senioren, welke veelal decennia lang in één woning wonen, hier en nu de kans om levensloopbestendig te gaan wonen, al dan niet binnen de eigen vertrouwde woonomgeving. Met het ontwikkelen van gepaste, WMO-voorbereide woonruimten wordt deze ‘doorstroom’ beweging positief gestimuleerd. Het na te streven ‘WMO-proof’ karakter betekent dat woongebouw en appartementen technisch en bouwkundig zijn voorbereid op een mogelijke zorgvraag van de bewoners in de toekomst. Bij dit alles kan worden gedacht aan de volgende ‘WMO-proof’ maatregelen:

Maatregelen ten aanzien van het woongebouw:

- Goede toe- en doorgankelijkheid van het gebouw in termen van gangbreedtes, ruime draaicirkels en brede deuren.
- Voorzieningen voor automatische deuren (entree deur, gangdeuren); knop op aangepaste hoogte voor rolstoelgebruikers.
- Bereikbare brievenbussen en deurbellen (ook bij rolstoelgebruik).
- Geen drempels.
- Voorzieningen voor audio-videosysteem bij toegangsdeur.

Maatregelen in het woonappartement:

- Goede toe- en doorgankelijkheid van de woning in termen van gangbreedtes, draaicirkels en brede deuren voor rolstoelen.
- Geen drempels.
- Ruime badkamer en toilet.
- Inloopdouche met ruwe tegelvloer in de badcel.
- Geen afstap bij een eventueel balkon.

Benadrukt dient te worden dat het planconcept niet enkel en alleen gericht is op senioren. Aan het project kan dan ook geen ‘seniorenlabel’ worden toegekend. Los van het mogelijke aantal senioren straks in het nieuwe woongebouw: senioren van vandaag zijn veelal en tot op hogere leeftijd vitaal en worden niet graag geassocieerd met ouderdom.

Energetisch duurzaam bouwen

Bovenstaande wijze van ‘demografisch duurzaam bouwen’ krijgt een energetisch vervolg in de vorm van het voornemen van initiatiefnemer om het woongebouw met appartementen als een energiezuinig bouwwerk te realiseren. De planvorming voorziet in het realiseren van gasloze energievoorzieningen (all-electric) binnen het woongebouw.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het transformatieplan voorziet in de buitenruimte van het plangebied in het behoud van hoog opgaand groen (bomen) en het geven van een kwaliteitsimpuls aan het overige c.q. laag opgaand groen (tuin). Insteek is om een groen voorportaal naar de Groene Kruisweg toe te realiseren alsmede een groene buffer tussen het plangebied en de woningen aan de Ravelstraat. Aansluitend voorziet het bouwplan in twee groene atriums (vides) c.q. overdekte binnentuinen in het nieuwe woongebouw, waarmee de kwaliteitsimpuls voor een groene woonomgeving in pandig wordt doorgezet.

Het voorgaande is nader gevisualiseerd in paragraaf 2.6 (figuur 2.7 en 2.8).

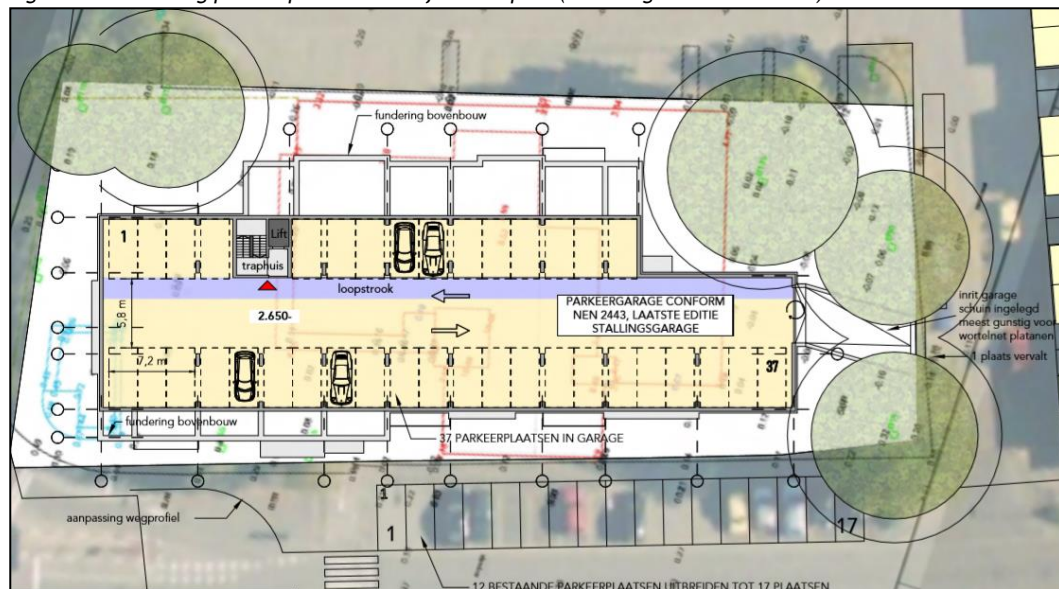
2.5 Parkeervoorzieningen

Het voorgenomen woongebouw wordt voorzien van een ondergrondse stallinggarage, waar per appartement minimaal 1 auto gestald kan worden. Tevens zijn in deze garage parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. In totaal worden 41 parkeerplaatsen gerealiseerd, als volgt verdeeld over eigen perceel en openbaar gebied:

- 37 parkeerplaatsen in ondergrondse stallinggarage.
- 5 extra parkeerplaatsen in openbaar gebied: aan de zijde van de Dorpsdijk wordt het aantal bestaande parkeerplaatsen uitgebreid van 12 naar 17.
- 1 parkeerplaats in mindering in openbaar gebied: aan de zijde van de Ravelstraat komt ter plaatse van de aan te leggen ingang naar de ondergrondse stallinggarage 1 bestaande parkeerplaats in openbaar gebied te vervallen.

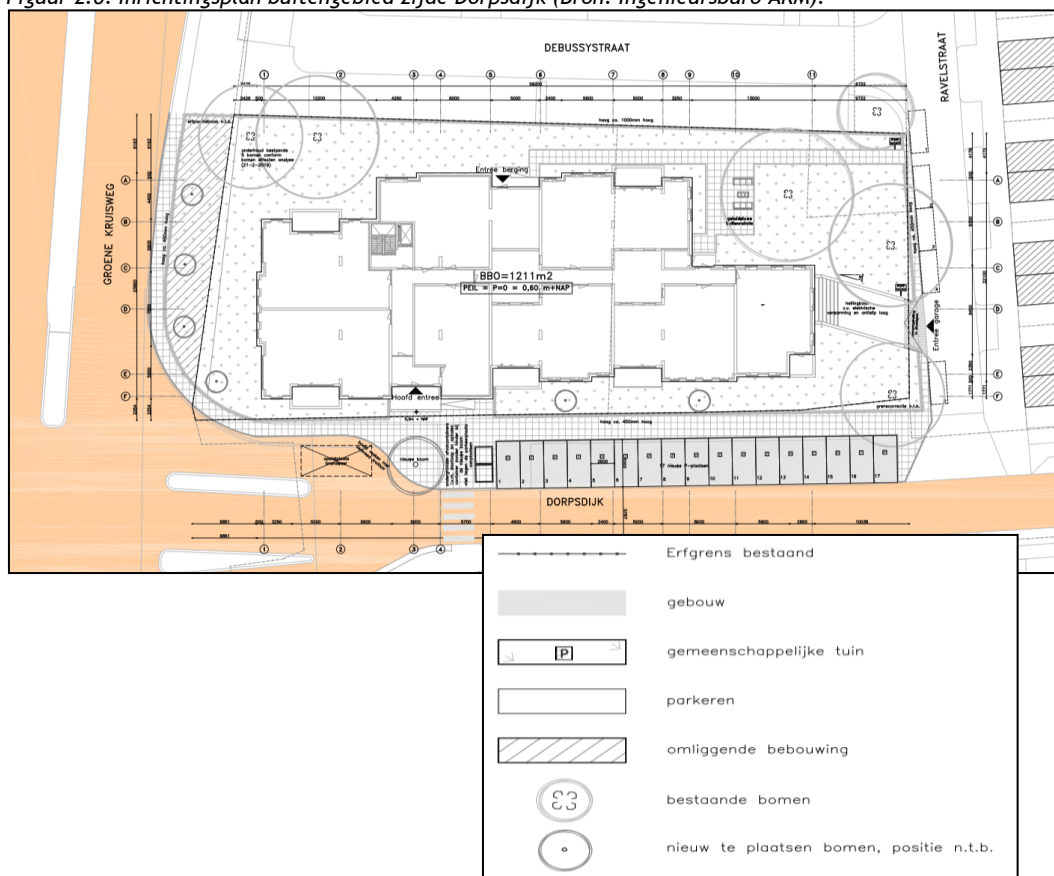
De toekomstige parkeersituatie is schematisch weergegeven in figuur 2.5.

Figuur 2.5: Situering parkeerplaatsen transformatieplan (Bron: Ingenieursburo AKM).



Aansluitend op het voorgaande, met name de realisatie van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied, is nader uitwerking gegeven aan de inrichting van het buitengebied aan de zijde van de Dorpsdijk. Afgestemd op zowel een veilige verkeerssituatie als een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte is in dit inrichtingsplan nader invulling gegeven aan de positionering en dimensionering van de betreffende parkeerplaatsen, inritten, trottoir, groenstructuur, mogelijke positie afvalcontainer etc.. Het resulterende inrichtingsplan is weergegeven in figuur 2.6.

Figuur 2.6: Inrichtingsplan buitengebied zijde Dorpsdijk (Bron: Ingenieursburo AKM).



2.6 Toekomstige situatie

In de beoogd situatie is de huidige kantoorlocatie aan de Dorpsdijk 115 getransformeerd naar een hoogwaardige woonlocatie. Op deze locatie bevindt zich dan een woongebouw, dat qua architectuur en schaal van bebouwing geïnspireerd is op de dorpse bebouwing in het centrum van Rhoon. Belangrijkste kenmerken van deze bebouwing zijn:

- Kleine korrelgrootte van bebouwing.
- Apart leesbare panden door middel van verspringende rooilijnen van elkaar gescheiden.
- Klassieke gevelopbouw met plint, middenstuk en dakopbouw.
- Dorps karakter met kleinschalige en pandsgewijze bebouwing.

Het nieuwe woongebouw is energiezuinig van opzet, waarbij de 24 appartementen gasloos (all-electric) worden opgeleverd. De appartementen betreffen zowel 3- als 4-kamer appartementen met een woonoppervlak variërend van circa 79 m² tot circa 147 m². Alle appartementen zijn voorzien van buitenruimte in de vorm van balkon of terras.

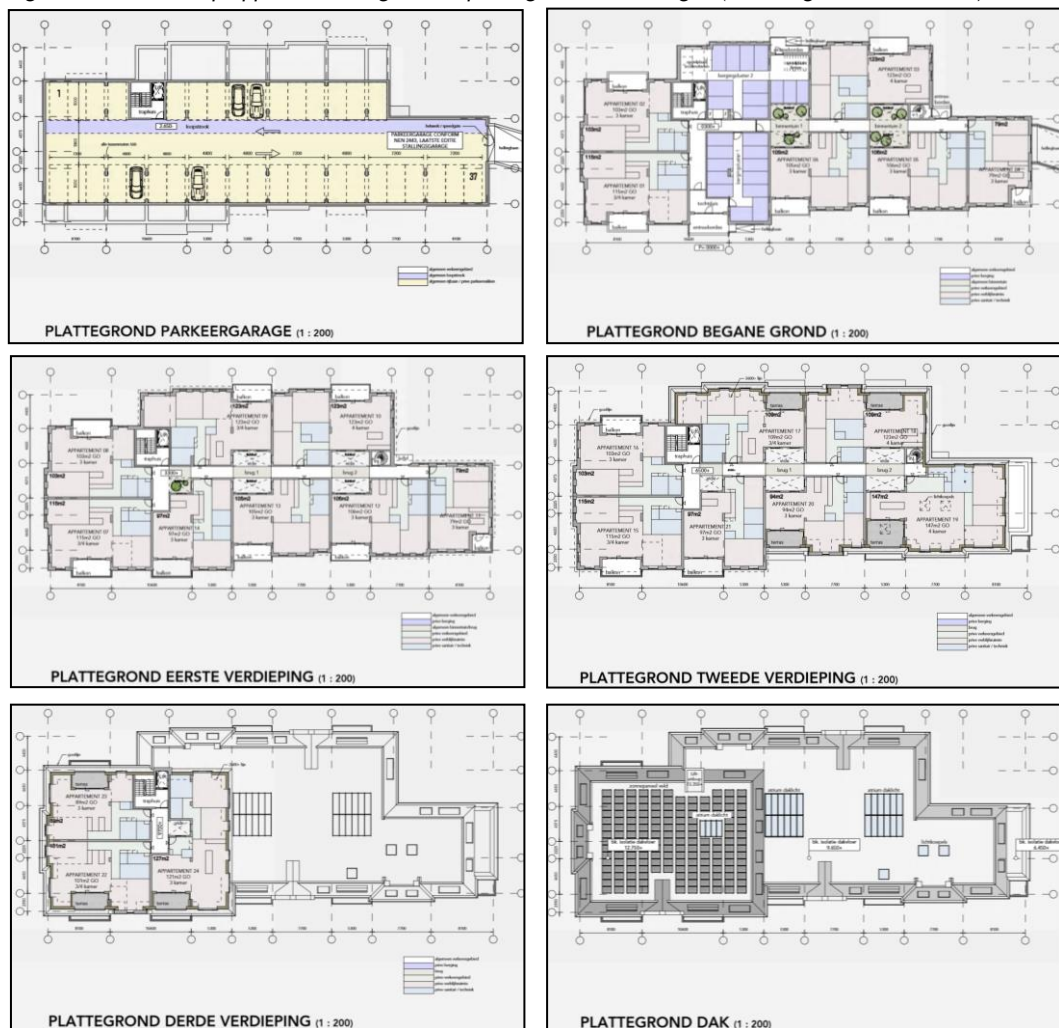
Het woongebouw is voorzien van een lift en een inpandige, ondergrondse parkeergarage met voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en hun bezoekers. Op de begane grond van het appartementengebouw bevinden zich inpandig de benodigde bergingen en is hier tevens voorzien in een centrale opstelplaats voor scootmobielen. Op twee centrale posities in het gebouw zijn tevens ruimten c.q. vides aanwezig, bestemd als binnentuin voor de toekomstige bewoners.

De toekomstige situatie van het plangebied en de inrichting van het voorgenomen woongebouw is nader weergegeven in figuur 2.7 en 2.8.

Figuur 2.7: Artist impression toekomstige situatie (Bron: Ingenieursburo AKM).



Figuur 2.8: Woon- c.q. appartementengebouw: plattegronden bouwlagen (Bron: Ingenieursburo AKM).



2.7 Transformatieplan versus bestemmingsplan

In hoofdstuk 1 is reeds aangegeven dat het transformatieplan niet inpasbaar in het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Op grond van het voorgaande kan deze planologische strijdigheid worden toegespitst op de volgende punten:

- Strijdigheid met de bestemmingsdoeleinden voor 'Kantoor'.
- Strijdigheid met bouwvlak en maximum bouwhoogte.

3 TOETSING VAN HET TRANSFORMATIEPLAN

3.1 Beleidskader

3.1.1 Het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Albrandswaard maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT¹-regio Zuidvleugel. Voor de Zuidvleugel geldt een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er in dit gebied nog ongeveer 270.000 woningen worden bijgebouwd en ongeveer 220.000 woningen worden vervangen. De vraag naar extra woningen concentreert zich voor circa 25% in de regio Rotterdam. In deze regio is vooral sprake van een kwalitatieve mismatch tussen gevraagde en beschikbare woningen en woonmilieus. Tot 2040 zullen hier ruim 100.000 woningen moeten worden vervangen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanaf oktober 2012 is deze Ladder vanuit de SVIR als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de treden van deze Ladder. Uitgangspunt van duurzame stedelijke ontwikkeling - en daarmee van de Ladder - is dat een nieuwe ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de SVIR is bepaald dat de concrete invulling en uitvoering van het verstedelijkingsbeleid wordt overgelaten aan de provincies en gemeenten. Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze Ruimtelijke Onderbouwing, als vervolg op de analyse van de provinciale, regionale en gemeentelijke kaders.

¹ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het Barro is vooral gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen).

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het initiatief raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR en nader geregeld in het Barro. Ten aanzien van de hoofdpoging voor de regio Zuidvleugel kan worden gesteld dat het initiatief passend is binnen de doelstelling om via transformatie van een locatie binnen bestaand bebouwd gebied woningen toe te voegen. In lijn met de visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' wordt ten aanzien van het aspect 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' i.c. toetsing aan de 'Ladder' verwezen naar paragraaf 3.3 van deze Toelichting.

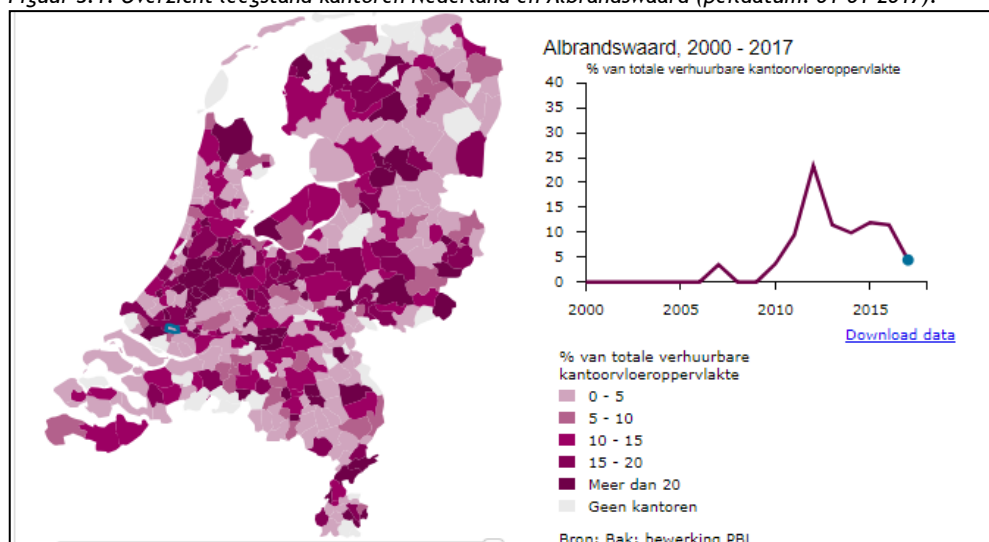
Convenant Aanpak leegstand kantoren

In Nederland staat ongeveer acht miljoen vierkante meter kantooroppervlak leeg. Veel gebouwen zullen nooit meer een kantoorfunctie krijgen, omdat de markt hiervoor nu eenmaal structureel uit balans is. Het overaanbod van kantoorvloeroppervlakte in Nederland blijkt uit het gegeven dat op peildatum 01-01-2017 gemiddeld ruim 17% van de kantoorvloeroppervlakte leeg staat.

Om het beleid en de ambities voor het terugdringen van de leegstand onder kantoorgebouwen kracht bij te zetten hebben Rijk, Interprovinciaal overleg (IPO), Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en marktpartijen op 27 juni 2012 het 'Convenant aanpak leegstand kantoren' ondertekend. Dit convenant heeft als hoofddoel het bereiken van een gezonde, goed functionerende kantorenmarkt. Impliciet is het doel om te komen tot de wenselijke c.q. noodzakelijke reductie van de plancapaciteit en de wenselijke c.q. noodzakelijke intrekking van kantoorbestemmingen.

Vanuit de zorg voor kwaliteit en leefbaarheid, rust er op de verschillende overheden nu een taak om de leegstand onder de kantoorgebouwen terug te dringen. Transformatie naar andere functies wordt daarbij algemeen gezien als een goede mogelijkheid. Sinds 2012 worden er, mede als gevolg van het convenant, meer kantoren aan de voorraad onttrokken dan dat er worden toegevoegd. Zo ook in de gemeente Albrandswaard, zie figuur 3.1. Dit is echter nog altijd niet voldoende om de leegstand afdoende terug te dringen, daarvoor neemt het gebruik van kantoren te snel af.

Figuur 3.1: Overzicht leegstand kantoren Nederland en Albrandswaard (peildatum: 01-01-2017).



Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformeren van de locatie Dorpsdijk 115 van een kantoor- naar een woonbestemming is in lijn met het bestuurlijke convenant om de leegstand van kantoorruimten verder aan te pakken en deze om te zetten in een nieuwe, meer toekomstbestendige bestemming.

Conclusie

Het transformatieplan voor de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoon is in lijn met de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid, met inbegrip van de hieruit afgeleide regionale doelstellingen.

3.1.2 Provincie Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie is het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. Aansluitend zijn in de Omgevingsverordening de regels vastgelegd, waaraan ruimtelijke plannen in Zuid-Holland moeten voldoen. De Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden en vervangen daarmee respectievelijk de Visie Ruimte & Kwaliteit en de Verordening Ruimte.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Binnen het beleidskader 'Verstedelijking en wonen' is in de omgevingsvisie opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, voorziet in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Nieuwe woningbouw dient bij voorkeur plaats te vinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd te zijn op hoogwaardig openbaar vervoer. Tevens wordt door binnenstedelijk te bouwen een bijdrage geleverd aan efficiënt ruimtebeslag en kan hierdoor het open landschap behouden blijven. Vanuit de wens tot verdere verbetering van de bestaande gebouwde omgeving middels herstructurering, verdichting en transformatie bekijken provincie en gemeenten gezamenlijk in hoeverre de potenties van locaties zowel kwalitatief als kwantitatief optimaal kunnen worden benut.

Op het vlak van energietransitie en klimaatadaptatie heeft de provincie als ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vanuit de Omgevingsverordening is met name artikel 6.10 'Stedelijke ontwikkelingen' relevant voor het transformatieplan. Dit artikel stelt dat voorafgaand aan het vaststellen van een planologisch kader (bestemmingsplan, omgevingsvergunning), waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de betreffende ontwikkeling getoetst dient te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Omgevingsverordening is hiermee overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan past binnen de provinciale visie om woningen toe te voegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied, in de nabijheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer. Aansluitend op dit ruimtelijk aspect betekent het realiseren van gasloze (all electric) woningen dat het transformatieplan in lijn is met c.q. anticipeert op de klimaatdoelstellingen van de provincie Zuid-Holland.

Het transformatieplan voorziet in de realisatie van 24 appartementen in bestaand stedelijk gebied, op een locatie die vrijkomt na sloop van een bestaand kantoorgebouw. De planvorming vormt in dit kader een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die conform de Omgevingsverordening 'Ladderplichtig' is. Toetsing aan de 'Ladder' is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze rapportage.

Conclusie

Onder het voorbehoud van toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het transformatieplan voor de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoo in lijn met de ambities en doelstellingen van het provinciale beleid.

3.1.3 Gemeente Albrandswaard

Woonvisie 2016-2025

Op 19 december 2016 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de 'Woonvisie 2016-2025' vastgesteld. In deze visie stelt de gemeente de kwaliteit van zowel het wonen als het woonmilieu binnen Albrandswaard voorop. In relatie tot het voorliggende transformatieplan zijn met name de volgende punten uit de woonvisie relevant:

- De kwaliteit van wonen en het woonmilieu binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.
- Bij woningbouwontwikkelingen zet de gemeente in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren, passend bij de doelgroepen in al hun vormen en bij nieuwe woonvormen.
- Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen streeft de gemeente naar doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers, die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen.
- De gemeente zet in op energieneutrale woningen bij nieuwbouwprojecten. De gemeente erkent hierbij dat dit een extra investering vergt vanuit de ontwikkelende partij, waarbij deze kosten zullen leiden tot hogere koopprijzen. Voor de koper zal deze hogere koopprijs opwegen tegen de besparing op de energiekosten.

Structuurvisie Albrandswaard 2025

De 'Structuurvisie Albrandswaard 2025' geeft richting aan het ruimtelijk beleid van 'wat moet waar komen en waarom?' en biedt zo kaders en richtlijnen voor initiatieven van burgers, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties. Als streefbeeld voor 2025 richt de gemeente zich onder meer op de kwalitatieve ontwikkeling van de dorpen en het landschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dient zorgvuldig te worden omgegaan met bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten. Hiertoe behoren onder meer waardevolle bomen binnen bebouwd gebied.

Ten aanzien van Rhoo is onder meer opgenomen dat het centrum van dit dorp wordt versterkt door te investeren in een duurzame, dorps chique uitstraling. Als gemeentelijke entree zal de Groene Kruisweg daarbij een groenere uitstraling krijgen, van een hogere beeldkwaliteit.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan komt op meerdere fronten tegemoet aan de ambities en doelstellingen uit zowel de woon- als structuurvisie. Als eerste kan worden gesteld dat het beoogde woongebouw, met daarin levensloopbestendige en gaslose (all electric) appartementen, een kwaliteitsimpuls betekent binnen het woningaanbod in Rhoo. Aanvullend vormt de voorgenomen ondergrondse parkeergarage, waardoor er meer ruimte is voor een groene inrichting van het perceel, een kwaliteitsimpuls voor de woonomgeving in dit deel van Rhoo. Gelet op de (toekomstige) inwoners kunnen de beoogde appartementen worden gezien als een aantrekkelijk aanbod voor senioren, met name de 'empty nesters' binnen de gemeente, waardoor niet alleen passende huisvesting wordt geboden aan een reeds aanwezige doelgroep, maar tevens invulling wordt gegeven aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Het transformatieplan biedt indirect dan ook de mogelijkheid dat woningen in het sociale marktsegment beschikbaar komen.

Conclusie

Het transformatieplan voor de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoo is in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

3.2 Woningbehoefteramingen en bevolkingsprognoses

3.2.1 Provincie Zuid-Holland

Bij het bepalen van de regionale woningbehoefte hanteert de provincie de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van behoefteramingen per regio. De Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) vormen voor de provincie een belangrijke basis voor de regionale woonvisies.

Woningbehoefteraming (WBR) en bevolkingsprognose (BP)

- WBR is een berekening met binnenlands migratiesaldo-nul per gemeente. Dit is te zien als basisberekening: hoeveel woningen zouden er in theorie bij moeten komen als er per saldo geen binnenlandse winst of -verlies plaats zou vinden. Deze prognose is te gebruiken als inschatting van de woningbehoefte van de eigen bevolking van een gemeente.
- BP zegt iets over potentiële marktkansen voor bouwprogramma's vanuit de demografie. De bouwprogramma's van gemeenten zijn hierin doorgerekend, waarbij vanuit demografische ontwikkelingen wordt bekeken of er huishoudens zijn voor die woningen. Het resultaat kan worden gebruikt op schaal van de woningmarkt van een regio of subregio.

De WBR- en BP-cijfers worden driejaarlijks geactualiseerd. Om een zo volledig mogelijk overzicht te geven van de vraag naar woningen volgt hierna een overzicht van zowel de voorlaatste (2016) als meest recente (2019) woningbehoefteramingen en bevolkingsprognoses.

Cijfers 2016

De Zuid-Hollandse WBR- en BP-cijfers uit 2016 zijn gebaseerd op nationale inzichten met betrekking tot bevolkingsontwikkeling: de CBS-Prognose 2015. WBR-2016 geldt als 'neutrale' kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid en geeft voor elke regio binnen de provincie Zuid-Holland inzicht in hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens.

Op basis van WBR2016 kan worden gesteld dat de woningbehoefte in Zuid-Holland doorgroeit tot 2030, met een afvlakkende groei vanaf 2030. Uit figuur 3.2 blijkt dat deze lijn ook geldt voor Stadsregio Rotterdam, waarbinnen de gemeente Albrandswaard gelegen is.

Figuur 3.2: Groei woningbehoefte per periode per regio, bron: BP2016.

(Sub-)regio:	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	17.200	18.700	5.700
SG Haaglanden	33.000	41.400	31.000
SR Rotterdam	30.200	34.200	17.800
Midden-Holland	6.100	9.600	5.500
Alblasserwaard/Vhl.	2.900	2.700	300
Drechtsteden	5.500	3.300	200
Hoeksche Waard	2.100	1.100	-800
Goeree-Overflakkee	900	700	-100
ZUID-HOLLAND	97.800	111.700	59.500

In de periode 2020-2029 zijn er volgens WBR2016 111.700 extra nieuwe woningen nodig om het binnenlandse migratiesaldo van Zuid-Holland op nul te houden, oftewel in de 'eigen woningbehoefte' te kunnen voorzien. Hiervan moeten er volgens deze prognose 34.200 (30,6%) in de Stadsregio Rotterdam moeten landen. Dit aantal van 34.200 woningen is daarbij een toename van 13,2% ten opzichte van de behoeftegroei in deze regio in de periode 2015-2019.

Cijfers 2019

WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij onder andere wordt gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente. Deze scenarioberekening wordt gebruikt om te zien hoe bouwplannen zich verhouden tot de eigen behoefte. Vanuit deze basis hanteert de provincie de actuele Woningbehoefteraming (WBR2019) en de - nieuwe- Trendraming (TR2019) als kader voor de regionale woonvisies. Vanuit de twee genoemde ramingen stelt de provincie de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Een overzicht van WBR2019 en TR2019 is gegeven in figuur 3.3.

Figuur 3.3: Gewenste toename woningvoorraad volgens de hoogste raming: WBR of TR.

			2019	2020-2025	2025-2031	Totaal
Rotterdam (regio)	Albrandswaard	TR 2019	110	250	240	600
	Barendrecht	TR 2019	150	930	1.000	2.080
	Capelle aan den IJssel	TR 2019	180	720	210	1.110
	Krimpen aan den IJssel	TR 2019	60	270	100	430
	Lansingerland	TR 2019	560	2.550	2.870	5.980
	Maassluis	TR 2019	110	250	250	610
	Ridderkerk	TR 2019	230	540	420	1.190
	Rotterdam	TR 2019	4.050	14.610	14.170	32.830
	Schiedam	TR 2019	380	1.460	1.190	3.030
	Vlaardingen	TR 2019	190	830	880	1.900
Totaal regio			6.020	22.410	21.330	49.760
Totaal provincie			6.020	22.410	21.330	49.760

Legenda

TR 2019

Total

Bron: Staat van Zuid-Holland 2019.

Op basis van de actuele prognoses kan worden gesteld dat de gewenste toename van de woningvoorraad binnen de gemeente Albrandswaard een sterk stijgende lijn vertoont. Ten opzichte van het peiljaar 2019 bedraagt de geprognosticeerde toename in de periode 2020-2025 circa 127%, een toename die zich in de periode daarna verhoudingsgewijs sterk doorzet. De gewenste toename van de woningvoorraad in Albrandswaard geldt, gerelateerd aan de provinciale WBR2016-prognoses, als een (sterk) bovengemiddelde toename ten opzichte van de cijfers voor de omliggende Stadsregio Rotterdam.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

De actuele prognosecijfers tonen aan dat Albrandswaard een bovengemiddeld sterke groei van de gewenste woningvoorraad kent en daardoor kan worden gezien als een bovengemiddeld aantrekkelijk woongemeente binnen de Stadsregio Rotterdam. Het transformatieplan voor 24 appartementen op de locatie Dorpsdijk 115 komt daarmee zowel kwalitatief als kwantitatief tegemoet aan een heersende woonvraag in dit gebied.

Conclusie

Het transformatieplan voor de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoon komt tegemoet aan de gewenste woningbehoefte op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau.

3.2.2 Gemeente Albrandswaard

Woningmarktonderzoek Albrandswaard/Poortugaal

In opdracht van woningbouwvereniging Poortugaal is in 2016 onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de gemeente. Het onderzoek stelt onder meer vast dat de woningvoorraad op 1 januari 2015 uit 10.167 woningen bestond en dat in de periode 2016-2025 er - volgens planning - nog ongeveer 560 woningen (koop en huur) aan deze voorraad worden toegevoegd. Uit een onder de inwoners van Albrandswaard gehouden enquête, een en ander in het kader van de

gemeentelijke toekomstvisie, blijkt dat onder de inwoners een behoefte bestaat naar een verschuiven van het standaard bouwen naar meer maatwerk. Met name bestaat er een toenemende behoefte naar woningen, waaronder meergezinswoningen, geschikt voor 55-plussers, starters en één- en tweepersoonshuishoudens.

Het marktonderzoek toont aan dat Rhoon de kern met de oudste woningvoorraad is binnen de gemeente. Het merendeel van de woningen is een eengezinswoning (80%). Opvallend is het relatief grote aanbod van woningen met een vraagprijs boven €400.000. Dit hangt samen met het aandeel welgestelde huishoudens, dat in Rhoon hoger ligt dan gemiddeld in Albrandswaard.

Tot slot vermeldt het onderzoek dat het proces van vergrijzing en ontgroening in Rhoon al aan de orde is en zich hier eerder voltrekt dan in de rest van de gemeente. Bijna een kwart van de inwoners is 65 jaar of ouder en is een deel van de huishoudens te omschrijven welgestelde empty nesters.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan is gericht op een doelgroep en marktsegment, dat op basis van het woningmarktonderzoek gezien kan worden als kansrijk voor de planlocatie in Rhoon. Aansluitend en indirect kan het transformatieplan worden gezien als een positieve impuls voor de genoemde 'welgestelde empty nesters' om door te stromen naar de hoogwaardige en levensloopbestendige appartementen aan de Dorpsdijk 115.

Conclusie

Het transformatieplan voor de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoon beantwoordt aan de resultaten van het binnen de gemeente gehouden marktonderzoek.

3.3 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang volgt uit de SVIR, geplaatst binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de 'nieuwe' Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan (hier: ruimtelijke onderbouwing voor planologisch afwijken) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, die 'Ladderplichtig' is. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende

planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan voorziet in de realisatie van 24 appartementen in bestaand stedelijk gebied, op een locatie die vrijkomt na sloop van een bestaand kantoorgebouw. De planvorming is daarmee 'Ladderplichtig'.

In het kader van het toetsen aan de 'Ladder' wordt de behoefte bij een woningbouwplan bepaald door de confrontatie van de korte en lange termijn prognose van de vraag naar woningen met het aanbod aan woningen om in die vraag te voorzien.

Op *provinciaal niveau* kan worden geconstateerd dat woningbehoefte in de voorliggende periode tot 2030 sterk toeneemt. De provincie verwacht dat in deze periode een extra toevoeging van circa 111.700 woningen aan de woningvoorraad nodig is, waarvan circa 34.200 in de Stadsregio Rotterdam met inbegrip van de gemeente Albrandswaard.

Op *regionaal niveau* kan worden geconstateerd dat de gewenste groei van 34.200 woningen in de periode 2020-2029 een substantiële toename (+14,2%) vormt ten opzichte van de groeicijfers over de periode 2015-2019. Binnen de Stadsregio Rotterdam vormt de groei van de gewenste woningvoorraad dan ook een structureel gegeven.

Op *gemeentelijk niveau* kan worden gesteld dat de gewenste toename van de woningvoorraad eveneens een sterk stijgende lijn vertoont. Ten opzichte van het peiljaar 2019 bedraagt de geprognoseerde toename in de periode 2020-2025 circa 127%, een toename die zich in de periode daarna verhoudingsgewijs sterk doorzet. De gewenste toename van de woningvoorraad in Albrandswaard geldt als een (sterk) bovengemiddelde toename ten opzichte van de cijfers voor de omliggende Stadsregio Rotterdam. In het kader van haar beleidsvorming constateert de gemeente een toenemende behoefte naar woningen, waaronder meergezinswoningen, geschikt voor onder meer 55-plussers. Aansluitend kan worden geconstateerd dat het gemeentelijk beleid ruimte biedt om in de periode 2016-2025 nog ongeveer 560 woningen (koop en huur) aan de woningvoorraad toe te voegen.

Resumerend tonen actuele prognosecijfers aan dat Albrandswaard een bovengemiddeld sterke groei van de gewenste woningvoorraad kent en daardoor kan worden gezien als een bovengemiddeld aantrekkelijk woongemeente binnen de Stadsregio Rotterdam. Het transformatieplan voor 24 appartementen op de locatie Dorpsdijk 115 komt daarmee zowel kwalitatief als kwantitatief tegemoet aan een heersende woonvraag in dit gebied.

Conclusie

Het transformatieplan Dorpsdijk 115 betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling. Met dit plan wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het verder terugdringen van het aantal m² aan leegstaande kantoren, maar wordt tevens op passende wijze invulling gegeven aan een nieuwe bestemming voor een aanwezige doelgroep met een duidelijke vraag naar wonen. Per saldo beantwoordt het transformatieplan aan zowel ruimtelijke als functionele vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied.

Resumerend kan worden gesteld het transformatieplan c.q. de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4 Omgevingsaspecten

3.4.1 Verkeer en parkeren

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Albrandswaard is opgenomen dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Bij het opstellen en hanteren van de parkeernormen voor Albrandswaard gelden de volgende uitgangspunten:

- De parkeernormen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de CROW.
- Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden om minimaal de eigen parkeerbehoefte op te vangen.
- Bij nieuwe woningbouwprojecten geldt dat bij elke woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.
- Het parkeren van een tweede, derde of groter aantal auto's en het parkeren voor bezoekers vindt plaats op afstand van de voorziening (rand van de woonbuurt).

Op basis van de meest recente cijfers van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, december 2018) kunnen de navolgende kengetallen voor parkeernormen worden gegeven (zie figuur 3.4). Aangezien Rhoon een gemiddelde adressendichtheid kent van circa 1.200 adressen/km² is hier het CROW-omgevingstype 'Matig stedelijk' van toepassing, met de ligging van het plangebied in het centrum van Rhoon.

Figuur 3.4: CROW-kengetallen voor parkeernormen (december 2018).

Koop, appartement, duur

	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
Matig stedelijk	1,2	2,0	1,3	2,1	1,6	2,4	1,7	2,5	
Weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
Niet stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Koop, appartement, midden

	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
Matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
Weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
Niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan voorziet in de realisatie van 41 parkeerplaatsen, waarvan 37 inpandig in de ondergrondse parkeergarage. De overige 4 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de bestaande openbare parkeerplaatsen rondom het nieuwe woongebouw. Gerekend over de 24 appartementen betekent dit 1,7 parkeerplaats per appartement. De CROW-kengetallen voor

parkeernormen geven aan dat, gekoppeld aan de beoogde marktsegmenten, voor het transformatieplan minimaal 24 en maximaal 48 parkeerplaatsen nodig zijn. Met het realiseren van 41 parkeerplaatsen voldoet het transformatieplan dan ook ruim aan de parkeernormen in dit deel van Rhoon.

Aansluitend kan worden gesteld dat het realiseren van 37 inpandige parkeerplaatsen voor de 24 appartementen ruim voldoet aan het uitgangspunt van de gemeente om bij elke nieuwe woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.

Conclusie

Het transformatieplan voldoet aan de parkeernormen voor nieuwe woningbouwlocaties in Rhoon.

3.4.2 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Binnen gebieden met functiemenging kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies dan ook op verhoudingsgewijs korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Stads en dorpscentra en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid gelden als gebieden met functiemenging. Vanuit deze achtergrond wordt voor dit transformatieplan aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen gevel van een milieugevoelige functie (hier: woning), die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is c.q. wordt gemaakt.

Figuur 3.5 geeft de relatie weer tussen milieucategorie bedrijvigheid, richtafstanden en omgevingstypen.

Figuur 3.5: Richtafstanden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype ‘rustige woonwijk’	Richtafstand tot omgevingstype ‘gemengd gebied’
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Planologisch gezien bevindt de locatie Dorpsdijk 115 zich in de dorpskern van Rhooen en is het perceel omgeven door verschillende gebiedsfuncties, waaronder (naast wonen) maatschappelijke voorzieningen, centrumfuncties, horeca, kantoren en dienstverlening (zie figuur 3.6). Dit deel van Rhooen is dan ook te kenschetsen als ‘gemengd gebied’ dan wel ‘gebied met functiemenging’. Vanuit het aspect milieuzonering betekent dit verhoudingsgewijs (t.o.v. omgevingstype ‘rustige woonwijk’) korte richtafstanden tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten en dat woningen en bedrijven hier in beginsel naast en door elkaar kunnen en mogen voorkomen.

Figuur 3.6: Bestemmingen rondom Dorpsdijk 116 (Bron: vigerende bestemmingsplannen).



Grenzend aan het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de overzijde van de Dorpsdijk, op een afstand van circa 25 meter ten westen van het plangebied, bevinden zich een horeca- en een kantoorbestemming. De aanwezige horeca betreft de (lichtere) categorieën-1 en -2, waaronder restaurant, dagzaak en cafetaria, welke planologisch verenigbaar zijn met woningen. Behalve kantoren aan de westzijde bevindt zich ook een kantoorbestemming aan de oostzijde, aan de overzijde van de Debusystraat, op een afstand van circa 12 meter van het plangebied. Kantoren zijn in de VNG-brochure gecategoriseerd als categorie-1 inrichtingen, waarvoor in gemengd gebied geen richtafstand is opgenomen. Kantoren zijn in dit deel van Rhooen dan ook planologisch verenigbaar met woningen.

Resumerend bedraagt de afstand tussen de gevel van het voorgenomen appartementengebouw en de omliggende, bedrijfsgerelateerde gebiedsfuncties 10 meter of meer, waarmee voldaan wordt aan de van toepassing zijnde richtafstand tussen deze verschillende bestemmingsdoeleinden.

Conclusie

Het transformatieplan is planologisch inpasbaar voor het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering'.

3.4.3 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, waaronder het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig de Wgh geldt voor woningen, gelegen binnen het invloedsgebied c.q. de (wettelijke) geluidzone langs binnenstedelijke wegen, een geluidbelasting van de gevel van 48 dB als voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het College van B&W op basis van het Besluit geluidhinder (Bgh) een hogere toelaatbare waarde vaststellen. Voor binnenstedelijke situaties geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Er dient dan gemotiveerd te worden dat er, ondanks de hogere geluidsbelastingen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan brengt - in planologische zin - met zich mee dat een geluid*ongevoelige* (kantoor)bestemming wordt omgezet in geluid*gevoelige* (woon)bestemming. Het omzetten van kantoorruimten naar wooneenheden brengt dan ook met zich mee dat de potentiële impact van aanwezige geluidsbronnen in beschouwing moet worden genomen. Gezien de nabije omgeving van het plangebied gaat het daarbij om (spoor)wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Op voorhand kan worden gesteld dat de planlocatie Dorpsdijk 115 een locatie is, waarop een verhoudingsgewijs zware geluidsbelasting rust vanuit de omgeving. Ook kan worden gesteld dat deze stedelijke omgeving zich reeds kenmerkt door de aanwezigheid van met name woningen. Ondanks het gegeven dat het hier gaat om bestaande woningen kan er desalniettemin van worden uitgegaan dat hier reeds sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met - in basis - mogelijkheden voor het inpassen van nieuwe woonlocaties. Aansluitend komt het transformeren van een (incourante) kantoorlocatie naar een woonlocatie tegemoet aan een structurele vraag naar woningen op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Gezien het binnenstedelijke karakter van het transformatieplan beantwoordt het transformatieplan - in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking - daarbij aan zowel ruimtelijke, functionele als maatschappelijke vraagstukken, zonder een (ongewenste) claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied. Tot slot is de concrete positionering van het beoogde appartementengebouw binnen de planlocatie tot stand gekomen in nauwe samenspraak met de direct omwonenden. Sturende elementen in dit participatietraject, waarbij ook de gemeente Albrandswaard nauw betrokken is geweest, waren onder meer het behoud van de karakteristieke bomen (platanen) op het perceel, het behoud voldoende privacy en het creëren van de benodigde parkeerruimte. Het voorliggende bouwvlak van het appartementengebouw is dan ook het resultaat van een breed doorlopen participatietraject, waarbij de verschillende omgevingsaspecten op integrale wijze zijn verdisconteerd in de planvorming.

Parallel aan het proces van plan- en besluitvorming is achtereenvolgens door Geluid Plus adviseurs BV en het ingenieursbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu BV akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van het nieuwe woon- c.q. appartementengebouw. Met name is in het ontwerpproces de geluidbelasting vanwege het wegverkeer berekend en de inpasbaarheid van het gebouw ten opzichte van de omliggende bedrijven i.c. kantoren getoetst.

Ten aanzien van het wegverkeer is in het akoestisch onderzoek, conform de Wgh, als vertrekpunt gehanteerd dat elke weg, behoudens een weg met een toegestane rijsnelheid van maximaal 30 km/u, een invloedsgebied c.q. geluidzone heeft. In onderhavige situatie is het plangebied gelegen in de nabijheid van de (provinciale) Groene Kruisweg, Stationsstraat, Viaductweg, Ravelstraat en de Dorpsdijk. De Ravelstraat en de Dorpsdijk zijn 30 km/u wegen en vallen daarmee buiten het Wgh-toetsingskader. Aansluitend is binnen het akoestisch onderzoek getoetst aan het spoorweglawaai, vanwege het metrospoor tussen Spijkenisse (De Akkers) en Rotterdam Centraal, en het industrielawaai, vanwege de ligging in de zone van het industrieterrein Waal-Eemhaven.

Het navolgende vormt een overzicht van de belangrijkste bevindingen uit het akoestisch onderzoek, zoals gerapporteerd door DGMR in hun eindrapport d.d. 4 mei 2020. De volledige rapportage van DGMR is als bijlage aan deze Ruimtelijke Onderbouwing toegevoegd.

Akoestisch onderzoek transformatieplan

Toetsing aan de Wgh toont aan dat bij alle 24 appartementen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Groene Kruisweg (wegverkeer). Voor railverkeer is er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij 4 appartementen, voor Waal/Eemhaven (industrielawaai) is dit bij 12 appartementen het geval. Voor andere wegen dan Groene Kruisweg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor 8 appartementen is ook sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer (63 dB). Voor railverkeer en industrielawaai wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

De overschrijding van de maximale ontheffingswaarde treedt alleen op bij de appartementen aan de noordzijde van het complex. De gevels aan deze zijde worden daarom als 'dove gevel' uitgevoerd, hetgeen betekent dat er geen te openen delen in deze gevel worden opgenomen. Het toepassen van dove gevels betekent tevens dat de geluidbelasting van de betreffende appartementen wordt teruggebracht tot onder de maximale ontheffingswaarde en is er ook geen sprake meer van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van het railverkeer (metro). Het treffen van akoestische maatregelen aan het woongebouw volgt op de constatering dat het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend/niet doelmatig is of op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren stuit bij het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Aangezien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is ook de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt om te kunnen bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In overleg met de gemeente is in dit kader afgesteld dat een cumulatieve geluidbelasting van 60 dB (zonder aftrek) een aanvaardbaar klimaat met zich meebrengt.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In de 'Beleidsregels vaststellen hogere waarden' is door de gemeente Albrandswaard geen verplichting tot realisatie van een geluidluwe gevels opgenomen bij het vaststellen van hogere waarden. Om toch te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van de beoogde appartementen is in overleg met de gemeente afgesproken dat voor deze stedelijke ontwikkeling, in een omgeving met relatief veel achtergrondgeluid, voor een appartement met een hogere waarde gestreefd wordt naar een gevel waarbij de cumulatieve geluidbelasting maximaal 60 dB (zonder aftrek) bedraagt.

Met inachtnaam van het voorgaande toont het akoestisch onderzoek aan dat voor 16 van de 24 appartementen sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor 8 appartementen zijn aanvullende maatregelen aan de borstwering van de balkons onderzocht teneinde daar de cumulatieve geluidbelasting te reduceren. Berekend is dat het verhogen van de borstwering tot 1,2 meter resulteert in een reductie van het cumulatieve geluidniveau met

nog 1 à 2 dB, waarbij bij 4 van voornoemde 8 woningen de cumulatieve belasting maximaal 60 dB bedraagt. Ter verdere vergroting van het akoestische comfort worden geluidsabsorberende plafonds op de balkons toegepast. Er resteren zodoende 4 woningen aan de noordzijde van het gebouw, waar het niet mogelijk is om de geluidbelasting op het balkon te reduceren tot 60 dB.

Aansluitend op voornoemde maatregelen geldt dat aan de zuidzijde van het gebouw een gezamenlijke buitentuin wordt gerealiseerd, voor exclusief gebruik door de bewoners (zie figuur 3.7). De cumulatieve geluidbelasting in deze buitenruimte is berekend op maximaal 58 dB Lden. Deze tuin biedt dan ook een aanvullende ruimte voor de bewoners om in een akoestisch acceptabele omgeving te verblijven, als een soort akoestische compensatie.

Figuur 3.7: Gezamenlijke tuin zuidzijde gebouw.



Resumerend heeft het akoestisch onderzoek geleid tot de constatering dat voor alle 24 appartementen vanwege de Groene Kruisweg een hogere geluidwaarde nodig is. Voor industrielawaai moet een hogere waarde voor 9 woningen worden aangevraagd. De hoogste hogere waarde is hierbij 63 dB voor de Groene Kruisweg en 55 dB(A) voor industrielawaai. Bij het vaststellen van deze hogere waarden geldt de verplichting dat het geluidniveau in de woningen voldoet aan de geluideisen uit het Bouwbesluit. Bij het vaststellen van hogere waarden kent de gemeente Albrandswaard alleen de beleidseis dat de cumulatieve geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 65 dB (Actieplan Geluid). Hieraan wordt voor alle woningen voldaan.

Eindconclusie van het akoestisch onderzoek is dat is aangetoond dat voor de 24 nieuwe appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het transformatieplan is ten aanzien het aspect 'Geluid', met inachtnaam van het vaststellen van hogere geluidwaarden, planologisch inpasbaar.

3.4.4 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum

concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer.

De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van onder andere fijn stof (PM10) en de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) in de lucht. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen de gestelde kaders is toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Het BGB is vastgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings- en verpleegtehuizen. Woningen zijn in dit opzicht geen gevoelige bestemmingen.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Huidige luchtkwaliteit

Het beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Belangrijke componenten binnen het aspect 'Luchtkwaliteit' zijn stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM10 en PM 2,5). De twee belangrijkste 'maten' voor fijnstof zijn PM10 (Particulate Matter, met een grootte tot 10 micrometer) en PM2,5 (fijnstof met een grootte tot maximaal 2,5 micrometer). PM2,5 is daarmee een deel uit de fractie PM10. De concentraties PM10 en PM2.5 hangen sterk met elkaar samen. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook de grenswaarde van PM2,5 wordt nageleefd.

Gelet op de componenten stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM10 en PM 2,5) zijn bij het bepalen van de luchtkwaliteit de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO₂: 40 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM10: 40 µg/m³ als jaargemiddelde.
- PM2.5: 25 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).

Om nader inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de (algemeen gehanteerde) Atlas Leefomgeving van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, mede opgesteld door Rijkswaterstaat en het RIVM en in samenwerking met provincies, gemeenten en andere beleids- en kennisinstituten. Op grond van de Atlas Leefomgeving kunnen met betrekking tot het plangebied de volgende jaargemiddelde concentraties over 2017 worden vermeld:

- NO₂: 26,2 µg/m³
- PM10: 18,7 µg/m³
- PM2.5: 11,3 µg/m³

Uit voornoemde gegevens kan worden geconcludeerd dat de concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het transformatieplan, mede gezien het voormalige kantoorgebruik op deze locatie, zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden van deze (meest) bepalende luchtkwaliteitscomponenten.

NIBM-tool

Om de bijdrage van ruimtelijke plannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil in 2008 de NIBM-tool ontwikkeld. Om de mogelijke impact van het transformatieplan op de luchtkwaliteit te bepalen is deze NIBM-tool toegepast. Conform de kengetallen van het CROW wordt hierbij uitgegaan van een verkeersgeneratie van gemiddeld 6 verkeersbewegingen per dag per appartement. Het via de NIBM-tool berekende resultaat is weergegeven in figuur 3.8.

Figuur 3.8: Indicatie bijdrage verkeer aan transformatieplan op luchtkwaliteit (NIBM-tool).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		144
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De indicatieve berekening bevestigt de eerdere constatering dat het transformatieplan als een NIBM-ontwikkeling kan worden beschouwd.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het transformatieplan aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Het realiseren van de beoogde appartementen valt buiten de kaders van het BGB.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het transformatieplan.

3.4.5 Externe veiligheid incl. Kabels en Leidingen (KLIC-melding)

Externe veiligheid (EV) richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de EV-situatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10-5 per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10-6 per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10-6 per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Groepsrisico (GR)

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Het GR drukt daarmee de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Op grond van de (algemeen gehanteerde) Risicokaart kan worden geconstateerd dat de locatie Dorpsdijk 115 gelegen is in de nabijheid van de Groene Kruisweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, en een parallel hieraan gelegen hogedruk aardgasleiding.

Transport gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg (N492)

De Groene Kruisweg geldt als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het attributenrapport bij de Risicokaart en de Toelichting van het vigerende bestemmingsplan geven beiden aan dat het aantal EV-relevante transporten over de Groene Kruisweg dermate laag is c.q. ruim onder de EV-drempelwaarde ligt, waardoor deze weg geen PR 10-6 contour heeft. Concreet geeft het attributenrapport bij de Risicokaart aan dat de risicocontouren 0 meter bedragen voor de Groene Kruisweg; dit geldt voor zowel PR 10-5 als PR 10-6.

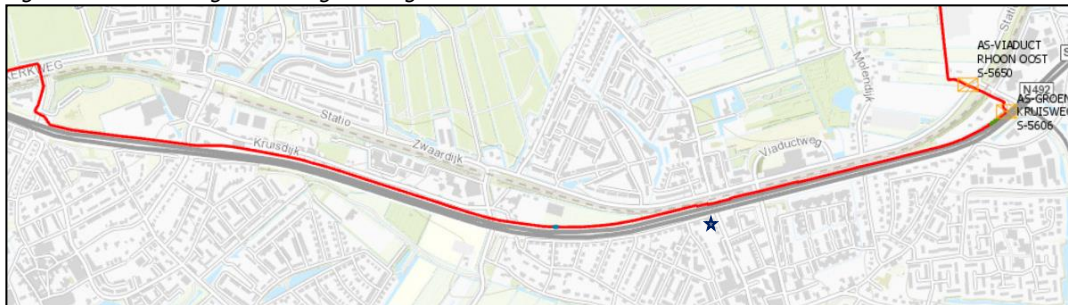
Ten aanzien van het GR is in de Toelichting van het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat een dichtheid van circa 70 personen per hectare mogelijk is, zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Uit populatiegegevens voor het centrum van Rhoon blijkt dat de bevolkingsdichtheid hier circa 43 personen per hectare is (Bron: AlleCijfers.nl, Rhoon Centrum). Het transformatieplan voor de locatie Dorpsdijk 115 leidt niet tot een bevolkingsdichtheid ter plaatse, op basis waarvan het GR berekend zou moeten worden.

Resumerend kan worden gesteld dat het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg dermate beperkt is, dat er geen sprake is van belemmeringen voor het transformatieplan vanuit het aspect 'Externe Veiligheid'.

Hogedruk aardgasleiding langs de Groene Kruisweg

Het vigerend bestemmingsplan geeft aan dat ten noorden van het plangebied, parallel aan de Groene Kruisweg, een olieleiding ligt met inbegrip van een te hanteren veiligheidszone. Uit gegevens van de gemeente Albrandswaard, in samenspraak met de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR), blijkt echter het hier een leiding van de Gasunie betreft in plaats van een olieleiding. Langs de Groene Kruisweg ligt een hogedruk aardgasleiding (gasdruk 12 bar, diameter 12 inch) van de Gasunie. Het PR 10-6 van deze leiding bedraagt 0 meter en vormt daarmee geen belemmering voor het transformatieplan. Aan weerszijden van de leiding ligt een zakelijk recht strook van 4 meter. Het tracé van deze gasleiding is weergegeven in figuur 3.10.

Figuur 3.10: Tracé hogedrukaardgasleiding Gasunie.



Ten aanzien van het GR kan het volgende worden gesteld. Het huidige kantoorgebouw heeft een functionele ruimte van circa 1.265 m² BVO. Conform de geldende normen (NEN 1824:2010 nl) geldt voor werknemers in een kantoorgebouw een werkruimte van in totaal minimaal 12 m². Binnen de vigerende kantoorbestemming komt dit neer op een potentiële aanwezigheid van circa 100 personen in het huidige kantoorgebouw aan de Dorpsdijk 115, in beginsel binnen de reguliere kantoor tijden (09:00 - 17:00 uur). Het transformatieplan voorziet in de realisatie van een woongebouw met 24 appartementen op de plaats van het huidige kantoorgebouw. Indien alle appartementen bewoond worden door 2 bewoners, hetgeen als een maximum bezettingsgraad kan worden gezien, komt dit neer op de potentiële aanwezigheid van 48 personen in het nieuwe gebouw. Ten opzichte van de vigerende gebruiksmogelijkheden is dit een halvering van de mogelijke bezettingsgraad, maar geldt deze bezettingsgraad in beginsel 24/7. Aangezien het appartementengebouw via 3 zijden (oost-, west- en zuidzijde) ontsloten is, kan echter worden gesteld dat het transformatieplan voorziet in (ruim) voldoende ontvluchtingswegen in geval van eventuele calamiteiten. Over-all kan worden gesteld dat een potentiële aanwezigheid van circa

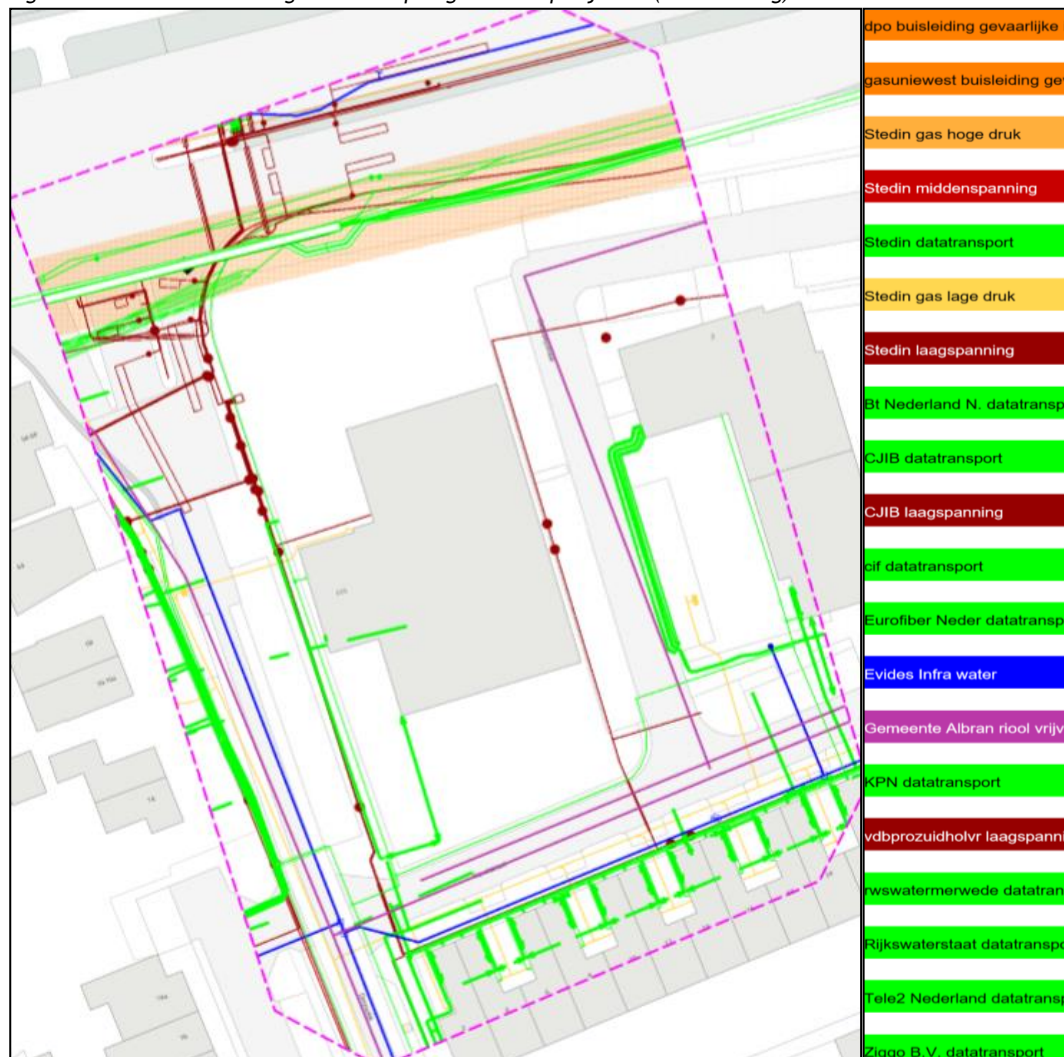
100 personen in de dagperiode versus circa 48 personen 24/7 geen substantiële wijziging betekent voor de huidige GR-oriëntatiewaarde voor de locatie Dorpsdijk 115. Aansluitend kan worden aangesloten bij hetgeen onder bevolkingsdichtheid is gesteld bij de Groene Kruisweg, als het gaat om mogelijke beïnvloeding van het GR.

Resumerend kan ook voor de hogedruk aardgasleiding worden gesteld dat deze transportleiding geen belemmering vormt voor het transformatieplan vanuit het aspect 'Externe Veiligheid'.

Kabels en leidingen rondom het perceel Dorpsdijk 115 (KLIC-melding)

Binnen en rondom het plangebied bevinden zich ondergronds een aantal kabels en leidingen. Binnen het transformatieplan zal op passende wijze worden aangetakt op dan wel ruim worden geboden aan deze kabels en leidingen. Om zicht te krijgen op de aanwezigheid en ligging van deze kabels en leidingen heeft initiatiefnemer een KLIC-melding gedaan. Het Kadaster heeft deze melding op 04-06-2019 beantwoord met het verstrekken van een overzicht van aanwezige kabels en leidingen, inclusief bijbehorende netbeheerders. Een overzicht van de ligging van deze kabels en leidingen is opgenomen in figuur 3.11.

Figuur 3.11: Kabels en leidingen rondom plangebied Dorpsdijk 115 (Klic-melding).



De KLIC-melding geeft aan dat er nabij het plangebied volgende drie leidingen liggen, met een mogelijke invloed op ((graaf)werkzaamheden binnen) het perceel Dorpsdijk 115:

- KL 1053: Defensie pijpleiding organisatie (DPO), buisleiding gevaarlijke inhoud.
- KL 1027: Nederlandse Gasunie West, buisleiding gevaarlijke inhoud.
- KL 1220: CIF p/a NKM network services B.V., datatransport.

Op elk van deze leidingen is de Eisvoorzorgsmaatregel van toepassing. De voorzorgsmaatregelen betreffen in ieder geval:

- Aanwijzing ter plaatse van de exacte ligging van de leiding(-en) of kabel(s).
- Het maken van nadere afspraken over wederzijdse voorzorgsmaatregelen met betrekking tot de uitvoering van de voorgenomen graafwerkzaamheden.

De voorzorgsmaatregelen zijn vooral gericht op het hanteren van voldoende afstand bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden. Conform de van toepassing zijnde VELIN Richtlijn (2017/6), waarin de algemene voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten zijn beschreven, mogen activiteiten in de zogenoemde belemmeringenstrook van een leiding pas plaatsvinden nadat de leidingbeheerder daarvoor schriftelijk toestemming heeft gegeven. Conform de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) heeft de belemmeringenstrook standaard een breedte van 5 meter, behalve aardgastransportleidingen tot 40 bar, waarbij deze strook 4 meter breed is. De belemmeringenstrook bevindt zich aan weerszijden van de leiding (meting vanuit hart leiding). Overleg tussen initiatiefnemer en de beheerders van de drie leidingen met Eisvoorzorgsmaatregel heeft geresulteerd in de volgende punten:

- *KL 1053: Defensie pijpleiding organisatie (DPO), buisleiding gevaarlijke inhoud*
Beheerder DPO heeft aangegeven dat de buisleiding buiten gebruik is. In de nabije omgeving van de locatie Dorpsdijk 115 ontbreekt zelfs een gedeelte van deze buis, en de verwachting is dat deze buis niet meer in gebruik zal worden genomen. DPO heeft geen bezwaar op het toepassen van een talud naast de leiding. Dit talud mag worden toegepast binnen de 5 meter strook, welke uit de Klic melding naar voren kwam. De buis mag niet vrij worden gegraven of verplaatst.
- *KL 1027: Nederlandse Gasunie West, buisleiding gevaarlijke inhoud*
Beheerder Gasunie West heeft een tekening gestuurd, waarop de exacte positie van hun leiding is ingetekend. Deze ligt aan de overkant van de Groene Kruisweg en heeft geen invloed op werkzaamheden binnen de locatie Dorpsdijk 115.
- *KL 1220: CIF p/a NKM network services B.V., datatransport*
Deze leiding betreft de aansluiting van het huidige kantoorgebouw, met een kabel die vlak langs / onder het perceel Dorpsdijk 115 loopt. Afgestemd is om deze leiding te behandelen gelijk aan de overige aansluitingen van het gebouw (water / elektra). Hiervoor heeft initiatiefnemer de benodigde instructies ontvangen.

Resumerend kan worden gesteld dat de op en rondom het perceel gelegen kabels en leidingen, een en ander conform de KLIC-melding, geen belemmering vormen voor het transformatieplan.

Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' inclusief Kabels en Leidingen (KLIC-melding) vormt, met inbegrip van de te nemen voorzorgsmaatregelen, geen belemmering voor het transformatieplan.

3.4.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het NNN. Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb

een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Stikstofdepositie

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Het programma bevat daartoe brongerichte maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en herstelmaatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de betreffende Natura 2000-gebieden. In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar zich minimaal één stikstofgevoelig habitat bevindt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden.

Woningbouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000gebied. Met name het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarvan op voorhand kan worden onderbouwd dat deze (vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden) geen enkele negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven.

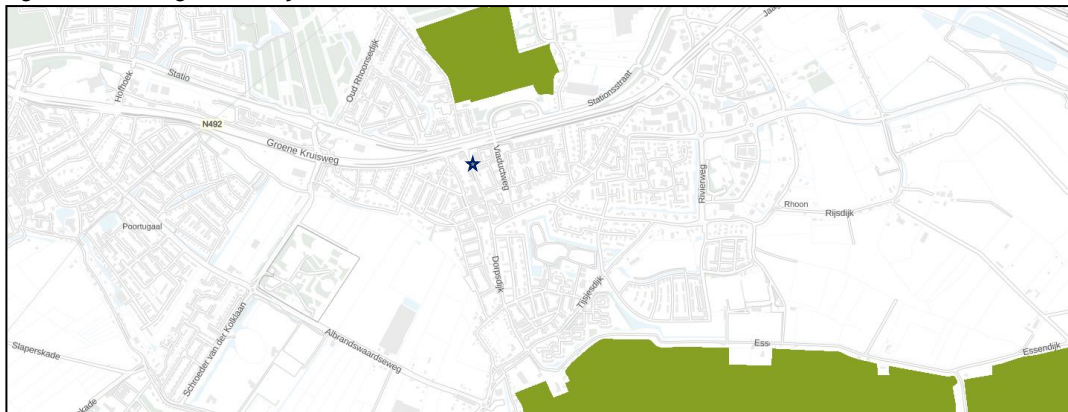
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura2000-gebied en maakt het geen deel uit van het NNN. Het meest nabijgelegen beschermd natuurgebied (NNN) is gelegen op een afstand van circa 230 meter ten noorden van het plangebied (zie figuur 3.12).

Figuur 3.12: NNN-gebied nabij Rhoon.



Soortenbescherming

Ten aanzien van het deelaspect 'soortenbescherming' heeft het adviesbureau EcoTierra in de periode juli-augustus 2018 een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd, waarbij met name is gekeken naar (potentieel) aanwezige beschermde soorten. Constatering binnen deze quickscan is dat er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen/exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten zijn waargenomen. Conclusie van het ecologisch onderzoek is dat nader onderzoek naar soorten niet noodzakelijk is en is een ontheffing in het kader van de Wnb niet aan de orde. De quickscan Flora & Fauna is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het transformatieplan betreft het omzetten van een kantoorlocatie naar een woonlocatie. In beide gevallen is er sprake van een gebruiksvorm met een verkeersgenererende werking en een daaraan gekoppelde stikstofemissie. In tegenstelling tot de voormalige gebruiksvorm voorziet het transformatieplan in gasloze ('all-electric') appartementen, zonder stikstofemissie derhalve. Per saldo mag worden aangenomen dat het transformatieplan niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie. Conform de Lijst van PAS-gebieden zijn de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, gekoppeld aan het PAS-vraagstuk (zie figuur 3.13), gelegen op een afstand van circa 25 kilometer van de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoon. In combinatie met het voorgaande mag worden aangenomen dat de afstand van deze gebieden tot de planlocatie dermate groot is, dat een significante impact van het transformatieplan op een eventuele stikstofdepositie in deze gebieden op voorhand kan worden uitgesloten.

Figuur 3.13: Overzichtskaart PAS-gebieden (Bron: Min. LNV).



- **AERIUS Calculator 2019**

Op 21 oktober 2019 verscheen de AERIUS berekening, uitgevoerd voor dit transformatieplan. De berekening toont aan c.q. bevestigt de eerdere analyse dat het transformatieplan niet leidt tot een meetbare depositie van NOx in Natura 2000-gebied, dat gevoelig is voor stikstof. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en bewoning van de beoogde 24 appartementen. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebied. Er hoeft daarmee geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Resumerend vormt de Wnb geen belemmering en hoeft er geen vergunning in het kader van deze wet te worden aangevraagd voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. De rapportage AERIUS Calculator 2019 is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor het transformatieplan.

3.4.7 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden -> bergen -> afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen.

De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Door deze versnelde afvoer wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht.

Het Waterschap Hollandse Delta heeft in dit kader bepaald dat de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding binnen haar beheersgebied, waaronder Albrandswaard, moet worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening. Het waterschap heeft in haar 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' echter opgenomen dat in sommige gevallen de eis tot volledige compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied, via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan brengt een toename van het bebouwd oppervlak c.q. verstening van het grondoppervlak met zich mee, van in totaal 116 m². In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak binnen het plangebied in totaal 1.064 m². In de nieuwe situatie is dat 1.180 m². Het transformatieplan leidt daarmee niet tot een compensatieplicht. Aanvullend kan worden gesteld dat het inrichten van een deel van het perceel als tuin bijdraagt aan het verbeteren van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Tot slot wordt het voorgenomen woongebouw, net als het bestaande kantoorgebouw, aangesloten op de reeds aanwezige toe- en -afvoer voorzieningen met betrekking tot het (huishoudelijk) afvalwater.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het transformatieplan.

3.4.8 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

In juli 2018 heeft Arnicon B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbest in bodem onderzoek uitgevoerd binnen het perceel Dorpsdijk 115. Doel van dit onderzoek was om inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek is tevens uitgevoerd om een milieuhygiënische beoordeling te kunnen geven over het beoogde gebruik van deze locatie.

Op grond van de resultaten van het bodemonderzoek wordt de locatie geschikt geacht voor de beoogde bestemming en vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het bouwproject. Op basis van de resultaten van het asbestonderzoek wordt tevens geconcludeerd dat de locatie niet verontreinigd is met asbest. De rapportage van het bodemonderzoek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor het transformatieplan.

3.4.9 Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Aan het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Dit betekent dat dit perceel mede bestemd is voor het behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming is het niet toegestaan om zonder Omgevingsvergunning binnen het perceel werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m² beslaan.

Het transformatieplan brengt met zich mee dat binnen de contouren van het woongebouw een ondergrondse parkeergarage wordt gegraven, met een diepte van enkele meters. Inclusief hellingbaan betreft het oppervlak hiervan circa 944 m². De toename van het bebouwd oppervlak, tevens het oppervlak waarbij substantiële roering van de grond plaatsvindt (incl. parkeergarage),

bedraagt circa 316 m². Het voorgaande betekent dat nader archeologisch onderzoek nodig is om zicht te krijgen in de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

In oktober 2019 heeft Hamaland Advies een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Dit onderzoek vond plaats op basis van een door BOOR (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) opgestelde bureaustudie, aangevuld met een eveneens door BOOR opgesteld Programma van Eisen (PvE). Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek is geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten uit het Neolithicum, de Romeinse Tijd, de Late Middeleeuwen (tot de 12^e eeuw) en voor de periode van 1368 tot en met de Nieuwe Tijd.

De volledige rapportage van het bureau- en booronderzoek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Op basis van voornoemd onderzoek is geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren middels een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit advies is overgenomen door de Gemeente Albrandswaard. Vervolgens is door BOOR een Programma van Eisen voor dit onderzoek opgesteld, dat door de Gemeente Albrandswaard is goedgekeurd en vastgesteld.

Het archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is in december 2019 door SOB Research uitgevoerd. Het navolgende vormt een overzicht - op hoofdlijnen - van de bevindingen en aanbevelingen, die in de rapportage van het proefsleuvenonderzoek zijn opgenomen (de volledige rapportage is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd):

- Er is een grotendeels intacte bodemopbouw aangetroffen binnen het plangebied met subrecente en oude ophooglagen.
- Binnen het plangebied zijn resten aanwezig van bebouwing. Geen van de panden wordt weergegeven op de Topografische Kaart uit 1958.

Op basis van de Kadastrale Kaart van 1811-1832 en topografische kaarten uit 1850 en 1881 kunnen ter plaatse van het plangebied daarnaast de volgende archeologische waarden worden verwacht:

- Onder de huidige bebouwing zijn mogelijk nog de resten aanwezig van de bebouwing, die in de periode 1850-1881 is gerealiseerd.
- Direct ten noorden van het plangebied heeft eveneens bebouwing gestaan, gerealiseerd in de periode 1850-1881. Mogelijk valt deze bebouwing deels nog binnen het plangebied.
- Direct ten westen van het plangebied heeft een brede sloot gelegen die het oude dorpscentrum van Rhoon scheidde van de omliggende weilanden. In deze sloot kunnen afvaldeposities worden verwacht van de bewoners van de bebouwing die op de Kadastrale Kaart uit 1811-1832 wordt weergegeven.
- In de ophooglaag uit de 19^e eeuw is veel archeologische vondstmateriaal aanwezig uit de 17^e en de 18^e eeuw.

Aanbevelingen op basis van proefsleuvenonderzoek

Voor wat betreft de aangetroffen archeologische resten wordt geadviseerd om het aangetroffen vondstmateriaal te deponeren bij het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten. Dit met uitzondering van de ijzeren metaalvondsten, die in slechte staat verkeren en grondig zouden moeten worden geconserveerd. Dat betreft de resten van spijkers uit de 17^e t/m 19^e eeuw en de resten van een ijzeren pan uit de 19^e eeuw (of de eerste helft van de 20^e eeuw). Voor wat betreft aanvullend veldonderzoek wordt geadviseerd om de geplande gravende werkzaamheden binnen het plangebied, te weten de ondergrondse sloop van de huidige bebouwing en het uitgraven van de bouwput voor de parkeergarage, te laten uitvoeren als een Archeologische Opgraving, variant Archeologische Begeleiding.

Evaluatieverslag en advies BOOR

Het evaluatieverslag van het proefsleuvenonderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan Archeologie Rotterdam (BOOR), in de hoedanigheid van adviseur van het bevoegd gezag, de

gemeente Albrandswaard. Op 24 januari 2020 verscheen het advies van BOOR, waarin de gemeente Albrandswaard wordt geadviseerd om de in het evaluatieverslag geformuleerde aanbevelingen, namelijk om de ondergrondse sloop en het uitgraven van de bouwkuip uit te voeren als Archeologische Opgraving, variant Archeologische Begeleiding, niet over te nemen, maar het perceel vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. BOOR acht de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats te gering. De informatiewaarde, ensemblewaarde en de zeldzaamheid scoren laag. Van bijzondere vondsten is geen sprake. De kosten van de begeleiding staan daarom niet in verhouding tot de kenniswinst, die het oplevert.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het transformatieplan.

3.4.10 Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling². De vormvrije en tevens informele m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

² De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Toetsing transformatieplan Dorpsdijk 115

Het transformatieplan kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in voorliggende rapportage.

Conclusie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, van belang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling van het transformatieplan voor locatie Dorpsdijk 115. Deze ruimtelijke onderbouwing zal tevens worden gekoppeld aan een separate Aanmeldingsnotitie.

3.5 Conclusie

Ten behoeve van de omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is in deze ruimtelijke onderbouwing het transformatieplan voor de locatie Dorpsdijk 115 in Rhoon getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het transformatieplan geeft op passende wijze invulling aan ruimtelijke, functionele en maatschappelijke ambities en doelstellingen, zoals deze door het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Albrandswaard zijn geformuleerd.
- Het transformatieplan anticipeert op het bestuurlijk breed gewenste terugdringen van kantorenleegstand en komt het nieuwe gebruik vervolgens tegemoet aan een structurele vraag naar woningen vanuit een structureel aanwezige doelgroep. Mede gezien de binnenstedelijke locatie voldoet het transformatieplan aan de criteria van duurzame stedelijke ontwikkeling en de hierop afgestemde 'Ladder'.
- Het transformatieplan leidt niet tot een negatieve beïnvloeding van de ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu.
- De ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van het transformatieplan.

Resumerend kan worden gesteld dat het transformatieplan voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en daarmee planologisch inpasbaar is.

4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het transformatieplan wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico van planontwikkeling. Eventuele planschade wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wabo-procedure kent de mogelijkheid voor een ieder om te reageren op een verleende (ontwerp)vergunning. Zo kan men een zienswijze indienen op de ontwerp Omgevingsvergunning, waarna de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep openstaat op de vastgestelde Omgevingsvergunning. Zonder ingesteld beroep geldt de vastgestelde Omgevingsvergunning na afloop van de tervisielegging als onherroepelijk.

Participatie omwonenden

Op meerdere momenten heeft initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van het transformatieplan. Deze participatie van omwonenden vond plaats via openbare informatieavonden en communicatie op zowel individueel niveau als in groepsverband. Binnen dit participatietraject zijn door omwonenden meerdere vragen gesteld - met name gericht op het stedenbouwkundig plan - en vervolgens door initiatiefnemer in zover mogelijk beantwoord in het voorliggende transformatieplan. Het resulterende bouwplan is dan ook mede het resultaat van een transparante samenwerking met de nabije omwonenden.