‘t Ronde Sant Ridderkerk

Principeverzoek

Aafje

WOONCOMPAS

PROJECT

Principeverzoek ‘t Ronde Sant

Gemeente Ridderkerk

Projectnummer: SR200381

INITIATIEFNEMERS

Aafje

Wooncompas

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM 2 februari 2022

Aafje

WOONCOMPAS

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	**5**
2. Context	**6**
3. Huidige situatie	**7**
4. Beoogde situatie	**8**
5. Beleidskader	**13**
6. Haalbaarheidsaspecten	**16**
7. Conclusie	**19**

Beoogde situatie (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 31-01-2022)

1. Aanleiding

Namens initiatiefnemers zorgorganisatie Stichting Aafje en woningcorporatie Wooncompas wordt de gemeente Ridderkerk verzocht om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van de woonzorglocatie aan het Hugo de Groothof in Ridderkerk. Het initiatief betreft de sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van 120 wooneenheden voor Stichting Aafje, 60 sociale huurappartementen voor Wooncompas en een kinderdagverblijf.

Dit initiatief past niet geheel binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Het Zand en De Gorzen' (2013). Hierin hebben de gronden de bestemming 'Gemengd', bedoeld voor dienstverlening en voor maatschappelijke voorzieningen. De sociale huurwoningen van Wooncompas hadden in de oorspronkelijke opzet een relatie met het verpleeghuis van Aafje, maar in de praktijk is dat niet het geval. Ook in de beoogde nieuwe situatie zal geen sprake zijn van een relatie met het verpleeghuis. Daarnaast wordt met de herontwikkeling een hogere bouwhoogte beoogd dan toegelaten is in het geldende bestemmingsplan.

Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Vooruitlopend daar op is voorliggend principeverzoek vervaardigd. In dit principeverzoek wordt ingegaan op de context en de huidige situatie en wordt het initiatief nader toegelicht ten aanzien van de ruimtelijk-functionele situatie, de relatie met het beleid en de haalbaarheidsaspecten. Er wordt nader gemotiveerd en onderbouwd waarom initiatiefnemers dit initiatief kansrijk achten.

Beoogde situatie (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 31-01-2022)

2. Context

Locatie ’t Ronde Sant ligt aan het Hugo de Groothof 1 in de wijk Het Zand te Ridderkerk. Deze locatie vormt een schakel tussen de orthogonale woonwijk met grotendeels tweelaagse bebouwing met zadeldak aan de westzijde, het nieuw te ontwikkelen Binnenrijk met drie stevige woonblokken in een parkachtige omgeving aan de oostzijde en de groenstructuur met waterpartijen en daaromheen meerdere hoogteaccenten, waaronder woontoren ‘Palladio’ aan de noordoostzijde van de locatie. De Hugo de Grootlaan begrenst de locatie aan de zuid- en zuidoostzijde en een smalle watergang scheidt haar van de achtertuinen van een rij geschakelde 2-onder-1-kapwoningen die de woonwijk beëindigen.

Context; planlocatie is rood omkaderd (bron: Google Maps, 2020)

3. Huidige situatie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1 hectare. Op het perceel staat een 8-hoekig gebouw met een binnentuin uit 1996 gebouwd met een zorg- en woonfunctie. In 2017 is ten zuidwesten van het gebouw een nieuwe aanbouw gerealiseerd. Het hele complex bestaat uit twee bouwlagen. Verder is sindsdien aan de zuidoostkant tijdelijke huisvesting toegevoegd, eveneens in twee bouwlagen. Daarnaast bevindt zich op het oostelijke gedeelte van het plangebied de kinderopvang Mundo – PleSant, in een gebouw met één bouwlaag.

Op deze woonzorglocatie zijn drie organisaties aanwezig, met:

- 60 plaatsen ouderenzorg van stichting Aafje;
- 16 plaatsen gehandicaptenzorg via stichting Pameijer;
- 25 sociale huurwoningen verhuurd door Stichting Wooncompas;
- 30 plaatsen ouderenzorg (tijdelijke huisvesting).

Rond de bebouwing is het terrein met groen ingericht. Het perceel is ontsloten aan de Hugo de Grootlaan. Aan de voorzijde van het verpleeghuis is op het Hugo de Groothof een kleine rotonde aangelegd met een aantal parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 37 bestaande parkeerplaatsen aan de Hugo de Grootlaan aanwezig. Deze zijn gerealiseerd in verband met de tijdelijke huisvesting op het voormalige parkeerterrein aan de oostkant van de planlocatie.

Aanzicht planlocatie, gezien vanaf zuiden (bron: Google Maps, oktober 2018)

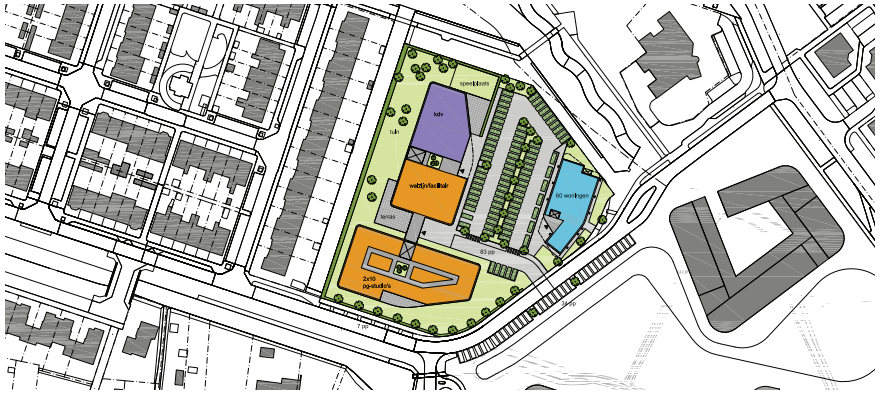
Bestaande situatie met links de tijdelijke huisvesting en rechts de kinderopvang Mundo – PleSant (bron: Google Maps, oktober 2018)

4. Beoogde situatie

Programma

Het voornemen is om de huidige bebouwing te slopen en om hiervoor in de plaats een nieuw verpleeghuis en een gebouw met sociale huurwoningen te bouwen met in totaal 180 wooneenheden. Beoogd wordt om plaats te bieden aan:

- 120 zorgstudio's met ondersteunend programma en een besloten tuin voor zorginstelling Aafje. Hierbij vormen 10 zorgstudio's een groepswoning met een gezamenlijke huiskamer. Per bouwlaag dienen 2 groepswoningen aan elkaar gekoppeld te worden ten behoeve van een efficiënte zorgverlening.
- 60 sociale huurappartementen voor woningcorporatie Wooncompas. Het betreft kleine appartementen met een vloeroppervlakte van 45-65 m² voor een- en tweepersoonshuishoudens.
- een kinderdagverblijf met speelplaats voor kinderdagverblijf Mundo – PleSant.



Beoogde situatie (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 31-01-2022)

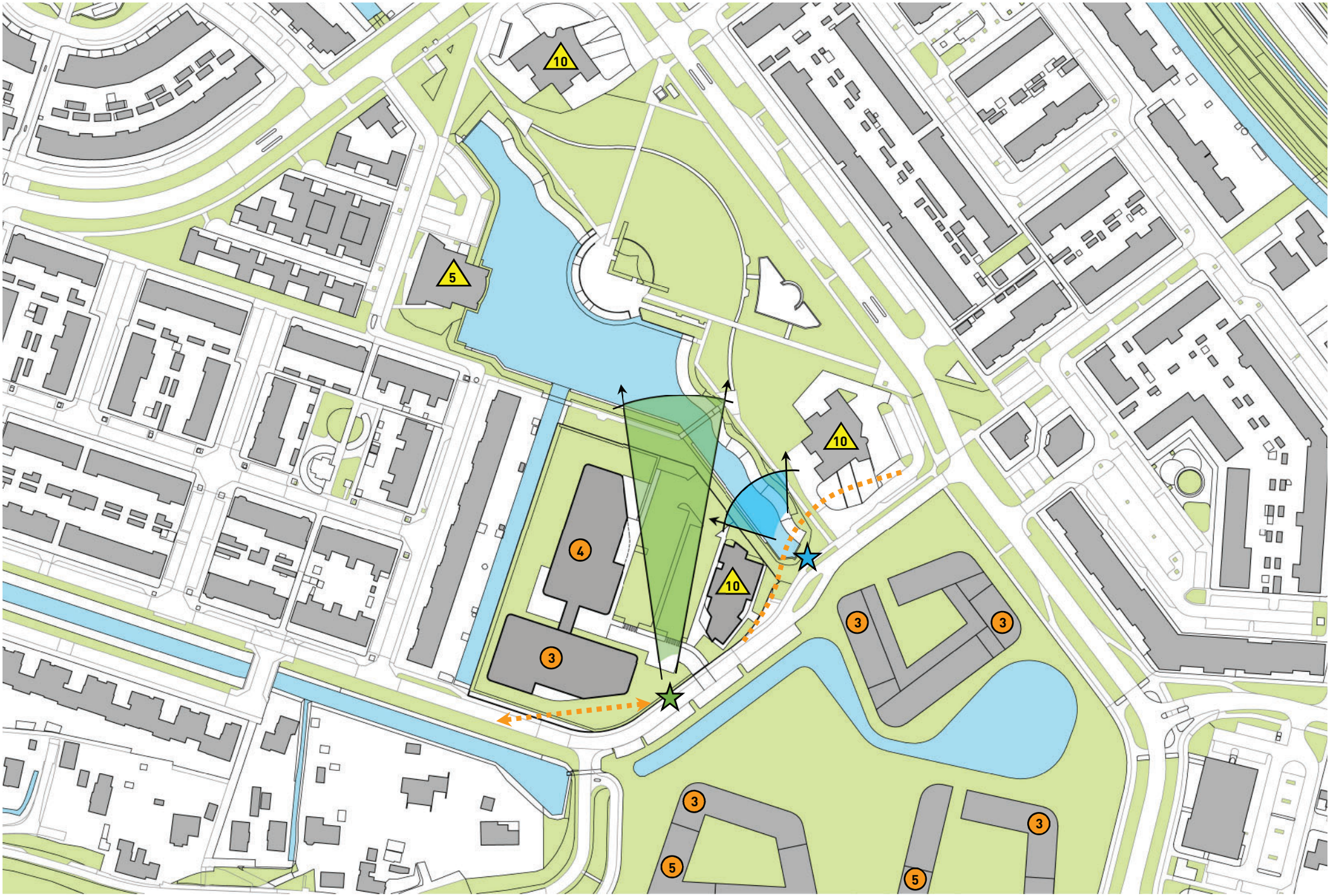
Ruimtelijk

Het programma van Stichting Aafje voorziet in 120 zorgstudio's die worden ondergebracht in twee gebouwen aan de westzijde van de planlocatie. Het betreft een bouwdeel met drie bouwlagen aan de zuidzijde langs de Hugo de Grootlaan en een bouwdeel met vier bouwlagen centraal op het terrein. Op deze wijze wordt qua maat en schaal aangesloten op de aangrenzende bebouwing.

Op de begane grond van het centrale bouwdeel komen de algemene ontmoetingsruimten voor de bewoners van het zorgcentrum en de kinderopvang van Mundo – PleSant. Tussen deze bouwdelen en de watergang die de woonwijk beëindigt, is ruimte voor een besloten tuin voor de bewoners. Deze tuin grenst aan de noordzijde aan de buitenspeelplaats van de kinderopvang om de interactie tussen bewoners en kinderen te stimuleren. In beide bouwdelen worden de gezamenlijke huiskamers en balkons van de groepswoningen georiënteerd op de activiteiten in het openbaar gebied: de Hugo de Grootlaan en het binnenterrein met parkeer- en groenvoorzieningen.

Door de afschuiningen in de bouwdelen volgt het zuidelijke deel de bocht in de Hugo de Grootlaan en opent het centrale deel het binnenterrein richting de groenstructuur in het noorden. Door het binnenterrein te voorzien van veel groen wordt een logische verbinding gelegd met die groenstructuur.

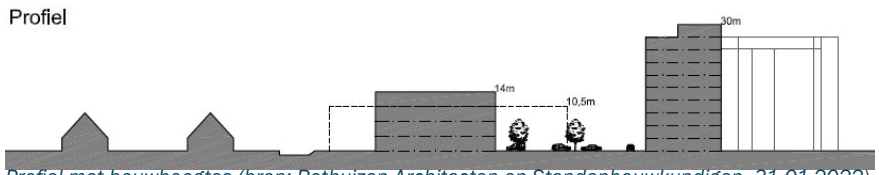
Aan de oostzijde wordt, langs de Hugo de Grootlaan en grenzend aan de groenstructuur, het appartementengebouw voor Wooncompas voorgesteld met 60 sociale huurappartementen. De footprint van dit bouwdeel wordt zoveel mogelijk beperkt door in 10 bouwlagen te bouwen; er blijft zo meer ruimte over voor een groene inpassing van de parkeerplaatsen en het binnenterrein blijft open richting de groenzone. Het woongebouw krijgt een slank profiel op de koppen en een afgeschuinde gevel die de bocht



Analyse met daarin aangeduid o.a. de bouwlagen en zichtlijnen (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 31-01-2022)

van de Hugo de Grootlaan volgt. Het markeert de entree van locatie 't Ronde Sant en samen met de woontoren 'Palladio', die eveneens 9 en 10 bouwlagen hoog is, leidt het tevens de groenstructuur met waterpartij in vanaf de Hugo de Grootlaan.

Beeld van de boogde situatie (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 08-12-2020)



Profiel met bouwhoogtes (bron: Rothuizen Architecten en Stendenbouwkundigen, 31-01-2022)

Programma Fasering sloop - nieuwbouw

Belangrijk uitgangspunt voor de positionering van de bebouwing is de gefaseerde sloop en nieuwbouw. Om een groot deel van de huidige bewoners te kunnen herhuisvesten voordat het bestaande hoofdgebouw van het bestaande verpleeghuis wordt gesloopt, is het van belang dat in de eerste fase slechts een klein deel gesloopt en vervangen wordt door circa 60 zorgstudio's in de nieuwbouw. De kinderopvang dient vervolgens in een tweede fase samen met de circa 60 resterende zorgstudio's in een nieuwbouwdeel ondergebracht te worden voordat het bestaande gebouw van kinderdagverblijf Mundo – PleSant aan de Hugo de Grootlaan wordt gesloopt. Tenslotte worden de 60 appartementen voor Wooncompas gerealiseerd.

Behoefte

Het plan omvat 120 zorgeenheden voor Aafje. Momenteel hebben zij 90 plaatsen voor ouderenzorg op deze locatie, naast 16 plaatsen gehandicaptenzorg via stichting Pameijer. De locatie heeft te maken met een wachtlijst. Op grond van de uitstaande vraag vanuit de huidige markt in combinatie met het stijgende aantal ouderen in de regio door de vergijzing, voorziet Aafje een behoeftestijging richting 2040 en verder. Met de uitbreiding naar 120 plaatsen voorziet Aafje in deze groeiende marktbehoefte. Het biedt hiermee binnen de eigen gemeente een aanbod aan verpleeghuiszorg voor ouderen uit Ridderkerk die niet langer thuis kunnen blijven wonen.

Ten aanzien van de 60 wooneenheden voor Wooncompas, kan gesteld worden dat bewust gekozen is voor kleine, goedkope woningen met een vloeroppervlakte van 45-65 m².

Op dit moment is 33% van de Ridderkerkse huishoudens een eenpersoonshuishouden en 33% een tweepersoonshuishouden (opgeteld ruim 13.000 huishoudens). Beide percentages stonden in 2015 nog op 30%. De verwachting is dat er nog een verdere toename zal plaatsvinden vooral door de zich nog een tijd voortzettende vergrijzing. Ook ontwikkelingen als extramuralisering van senioren en de 'flexibilisering' van huishoudentype spelen een rol.

Van deze een- en tweepersoonshuishoudens heeft bijna tweederde een laag inkomen.

Deze groep is de doelgroep voor de nu beoogde kleinere goedkopere woningen. De verwachting is dat het aantal huishoudens met een laag inkomen in de komende jaren licht zal groeien, waarbij de groei vooral voor rekening komt van de een- en tweepersoonshuishoudens.

Het CBS heeft een onderzoek uitgevoerd naar de toename van de een- en twee persoonshuishoudens in Nederland (rapport Huishoudensprognose 2018-2060, december 2018). In dit rapport concludeert het CBS dat het aantal huishoudens naar verhouding sterker groeit dan het aantal inwoners. De conclusie van het CBS is dat de huishoudensverdunning in de komende jaren verder doorzet doordat steeds meer mensen alleen zullen wonen. De toekomstige groei in het aantal eenpersoonshuishoudens komt bijna volledig voor rekening van senioren. Ook omdat senioren alleen nog met ernstige gezondheidsklachten naar een instelling gaan.

Wooncompas wil graag tegemoet komen aan de behoefte aan betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Door het bouwen van 60 kleine appartementen op de locatie ’t Ronde Sant wordt hieraan invulling gegeven. De nabijheid van Aafje in het naastgelegen verpleeghuis biedt daarin ondersteuning op het gebied van verzorging en welzijnsactiviteiten.

Parkeren

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te tonen is een memo opgesteld (d.d. 7 januari 2022, Propos Consultancy in samenwerking met Wooncompas en gemeente Ridderkerk), conform het verkeersplan Ridderkerk 2011-2015 en de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’, uitgaande van ‘sterk stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Hierbij is ook rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies op de verschillende dagdelen van de week. Tevens zijn hierbij de resultaten van een mobiliteitsonderzoek van Mobycon, zoals opgenomen in de eerder genoemde memo, verwerkt. Hierbij is een enquête gehouden onder medewerkers van Aafje op de locatie ‘t Ronde Sant. Bovendien zal naar aanleiding hiervan worden gestart met een deelauto. De resultaten zijn toegepast in de doorvertaling van de te verwachten parkeervraag.

Voor wat betreft de 60 sociale huurappartementen gaan we uit van de minimale CROW-norm van 1,3 parkeerplaats per appartement, inclusief het bezoekersaandeel. Voor wat betreft de 120 zorgeenheden voor Aafje wordt uitgegaan van de CROW-norm van 0,5 parkeerplaats per zorgeenheid, inclusief bezoekersaandeel.

Voorts wordt ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte vanuit het kinderdagverblijf.

Uit navolgende tabel blijkt dat een parkeerbehoefte, rekening houdend met aanwezigheidsfactoren, maximaal 126 parkeerplaatsen bedraagt. Vanuit de gemeente Ridderkerk zijn 34 parkeerplaatsen toegekend aan het zorggebouw. Bovendien is overeen-

Beeld van de boogde situatie (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 08-12-2020)

Programma		Parkeernorm				P-vraag		Aanwezigheidspercentage							
								Werkdag-			Koopavond	Werkdag	Zaterdag-		Zondag-
Type	Aantal Eenheden	Min.	Max.	Gem.	Norm	Max. pp		ochtend	middag	avond		nacht	middag	avond	middag
						100%	Won. bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
						100%	Won. bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
						100%	Verpleeghuis	100%	100%	50%	50%	25%	100%	100%	100%
						100%	Kinderdagverblijf	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Appartementen soc huur	60	0,9	1,7	1,3											
- aandeel bewoners					1	60,0		30,0	30,0	54,0	48,0	60,0	36,0	48,0	42,0
- aandeel bezoek					0,3	18,0		1,8	3,6	14,4	12,6	0,0	10,8	18,0	12,6
Verpleeghuis	120	0,5	0,7	0,5											
- aandeel bewoners/pers.					0,2	24		24,0	24,0	12,0	12,0	6,0	24,0	24,0	24,0
- aandeel bezoek				60%	0,3	36		36,0	36,0	18,0	18,0	9,0	36,0	36,0	36,0
Kinderdagverblijf	4,5	1,1	1,3	1,2											
Aandeel personeel					0,108	0,5		0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
aandeel bezoek				91%	1,092	4,9		4,9	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Minimum aantal benodigde parkeerplaatsen						143,4		97,2	99,0	98,4	90,6	75	106,8	126,0	114,6
Minimum aantal benodigde parkeerplaatsen (afgerond naar boven)						144		98	99	98,9	91	75	107	126	115
						Zonder aanwezigh. perc.								maatgevend moment	

Parkeerbalans (bron: Memo Propos Consultancy, 7 januari 2022)

stemming bereikt over het toevoegen van 7 parkeerplaatsen in het openbare gebied. Ook wordt uitgegaan van een deelauto, waarmee 2 parkeerplaatsen minder nodig zijn. Dat betekent dat voorzien moet worden in (126-34-7-2=) 83 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het voorliggende initiatief voorziet in dit aantal parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen bevinden er zich 83 op een parkeerterrein gelegen tussen de bouwvolumes. Hierbij wordt ruimte gereserveerd voor 2 extra parkeerplaatsen voor als de deelauto niet blijkt te werken.

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van 'Matig stedelijk' en 'Rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel staat de verkeersgeneratie weergegeven.

CROW-categorie	CROW-verkeers-generatie	Huidig aantal eenheden	Beoogd aantal eenheden	Toename aantal eenheden	Toename aantal voertuig-bewegingen
Serviceflat	2,45	106(*)	120	14	34,3
Huur, apparte-ment, midden/ goedkoop (incl. sociale huur)	3,6	25	60	35	126
Kinderdag-verblijf	35,15	45	45	0	0
Totaal					**160,3**

(*) Aantal eenheden inclusief 16 plaatsen via stichting Pameijer

Groenbalans

In juli 2020 heeft de gemeente Ridderkerk een integrale visie opgesteld voor het groen in de openbare ruimte per wijk. Het groen bevindt zich vooral in de randen van de wijken terwijl het groen in de straat en het plantsoen voor de deur sfeerbepalend is voor de directe omgeving. De gemeente Ridderkerk gaat zich inzetten om buurten groener te maken èn aan te passen aan het veranderende klimaat.

Het project herontwikkeling 't Ronde Sant ligt in de wijk 't Zand. Rondom de locatie bevinden zich diverse groene zones. Aan de zuidwestzijde van de locatie ligt Driehoek 't Zand, welke wordt herontwikkelt tot een parkachtige omgeving met drie woongebouwen. De noordzijde van het perceel grenst aan de waterpartij van het Erasmuspark.

Analyse verharding vs. groen (bron: wijkscan 't Zand, bijlage 6 rapportage 'Groen is onze toekomst')

Verharding versus groen

Aafje en Wooncompas hebben de intentie om bij te dragen bij aan de verdere vergroening van de gemeente Ridderkerk. Hiervoor is onderzocht wat de huidige verhouding is tussen verhard en groen oppervlak op de eigen locatie. Het vertrekpunt bij deze analyse is de wijkscan in het document 'Groen is onze toekomst' van 't Zand. Binnen de gemeente wordt de locatie beleidsmatig gezien als bebouwd gebied en nagenoeg volledig verhard (zie afbeelding 'Analyse verharding vs. groen').

Referentiebeeld groene buitenruimte

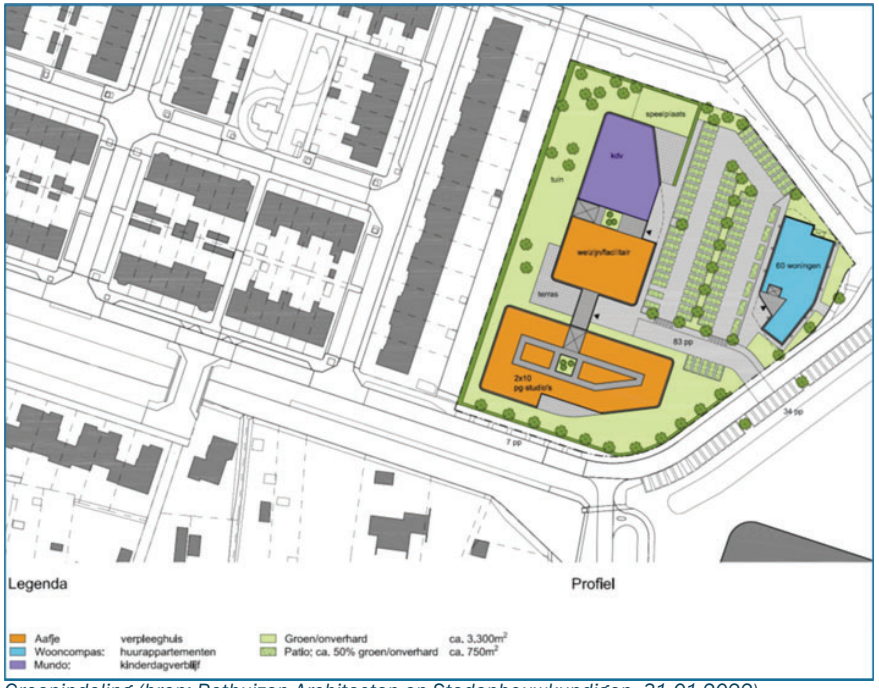
Huidige situatie

Vanuit deze bestaande situatie is het aanwezige groen in kaart gebracht en afgezet tegen de aanwezige bebouwing en verhardingen (zie afbeelding 'Groenbalans bestaande situatie'). Van het gehele perceel van 10.130 m² is 2.600 m² ingericht met groen. Procentueel 25% van de totale locatie. Op het terrein is ca. 1.100 m² aan half verharding aanwezig (11% van totale oppervlakte). Samen resulteert dit in 36,5% van het gehele perceel als 'groen' is ingericht

Groenbalans bestaande situatie (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundige, 31-01-2022)

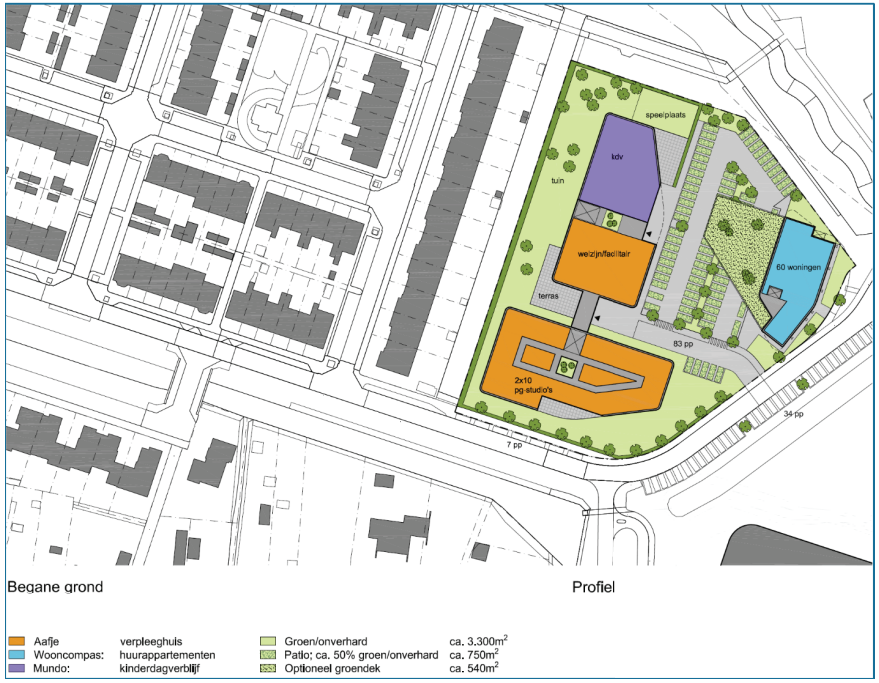
Verdere vergroening van de locatie

Het inpassen van de nieuwe stedenbouwkundige opzet (zie afbeelding 'Groenindeling') leidt tot een verbetering van de groenbalans op eigen terrein. Het aandeel aan groen stijgt van 2.600 m² naar 3.300 m² wat resulteert in 33% groen op eigen terrein. Het aandeel half verharding daalt van 1.100 m² naar 750 m² om zo ruimte te maken voor volledig groen. Gezamenlijk omvat het aandeel 'groen' in het nieuwe plan 40%.



Groenindeling (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 31-01-2022)

Wooncompas en Aafje hebben naast het stedenbouwkundig plan en het vergroenen van de locatie gezocht naar een oplossing om de groenbalans nog steviger neer te zetten op het eigen terrein. Een realistische optie is het aanbrengen van een ‘pergola’ over een deel van het parkeerterrein (zie afbeelding ‘Toevoeging ‘pergola’ bij parkeervoorzieningen’). Met het toepassen van een dergelijke constructie, groeit het aandeel groen van 40% naar 45% op eigen terrein. Daarnaast biedt de constructie extra huisvesting voor vogels en insecten en voorkomt het verdere opwarming onderliggend straatwerk.



Toevoeging ‘pergola’ bij parkeervoorzieningen (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 31-01-2022)

In lijn met de bestaande groene omgeving en de groenambitie van de gemeente Ridderkerk, delen Aafje en Wooncompas de ambitie om nieuwe huisvesting voor zorg en wonen te realiseren in een groene omgeving. Een omgeving die bijdraagt aan het welbevinden van haar bewoners, biodiversiteit stimuleert, hittestress voorkomt en ondersteunt in adaptatie van klimaatveranderingen. Nadere invulling hiervan wordt samen met de gemeente verder uitgewerkt in de RO-procedure.

5. Beleidskader

Geldend planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingplan 'Het Zand en De Gorzen', vastgesteld door de raad van de gemeente Ridderkerk op 28 november 2018. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan, planlocatie is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied beschikken over de bestemming 'Gemengd' en zijn voorzien van een bouwvlak waar een maximale bouwhoogte van 8 m en een maximaal bebouwingspercentage van 50% geldt. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bij deze bestemming horende voorzieningen. Het initiatief past vanwege de gebruiksmogelijkheden voor reguliere woningen en voor wat betreft de beoogde bouwhoogte van 10,5 tot 30 m niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Tevens is de zuidelijke helft van het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling een onderbouwing te leveren nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Het beoogde plan betreft de herontwikkeling van de locatie aan het Hugo de Groothof waar in de huidige situatie een verpleeghuis staat. Gelet op de ligging en de omgeving van het plangebied kan gesteld worden dat het in stedelijk gebied ligt. In totaal worden er met de herontwikkeling 120 zorgeenheden en 60 appartementen mogelijk gemaakt. Het beoogde plan is van een dusdanige omvang dat het moet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in een woonwijk van de kern Ridderkerk. Rond het plangebied zijn voornamelijk woningen, maar ook maatschappelijke en gemengde

functies aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt.
Het beoogde plan is in lijn met de behoefte aan zorgwoningen in de regio en rechtvaardigen de bouw van de woningen, zoals ook aangegeven in paragraaf 4.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie maakt onderdeel uit van het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland. Deze visie biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen.

- Ruimtelijke hoofdstructuur
- Ambities en sturing
- Omgevingskwaliteit
- Beleidskeuzes

Voor de beoogde ontwikkeling zijn met name de onderdelen 'omgevingskwaliteit' en 'beleidskeuzes' van belang. Het aspect 'omgevingskwaliteit' wordt in het provinciaal beleid nader uitgewerkt op basis van de kwaliteitskaart en de richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Met betrekking tot het plangebied zijn de volgende kaartlagen van belang: laag van de ondergrond en laag van de stedelijke occupatie.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het 'Rivierdeltacomplex'. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar. Het plangebied bevindt zich echter binnen bestaand stedelijk gebied. Hier zijn de komgronden en oeverwallen niet (meer) herkenbaar. De herontwikkeling zal geen invloed hebben op het 'Rivierdeltacomplex'.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' staat het plangebied aangegeven met 'Steden en dorpen'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging in het landschap. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad, kern of het dorp. Met de ontwikkeling wordt hoogbouw mogelijk gemaakt. Het gebouw zal goed ingepast worden en er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving. Daarnaast voorziet het plan in de herontwikkeling van het terrein. Hiermee zal een groene uitstraling passend bij de omgeving gerealiseerd worden.
Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling, is de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit' van belang. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld die dienen als handreiking. Het plangebied valt niet binnen één van de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen zijn verder dan ook niet van belang. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie en bijbehorende kaarten.

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

De Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Ridderkerk. In de omgevingsvisie komen de onderwerpen zoals ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, cultureel erfgoed

en sociaal aan bod. Het heeft een planhorizon tot 2035. De identiteit en het karakter van Ridderkerk is in 3 kernwaarden samen te vatten.

1. Sterke wijken, goed verbonden
2. Groen-blauwe oase
3. Kloppend hart

Het voorliggende initiatief heeft voornamelijk raakvlakken met kernwaarde 1 ‘Sterke wijken, goed verbonden’. Er worden verschillende woonvormen gerealiseerd waardoor de wijk aantrekkelijk wordt voor verschillende doelgroepen. De komende jaren zal het aantal ouderen toenemen, waardoor er een grotere behoefte aan zorgwoningen en verpleeghuizen is. Het realiseren van een nieuw verpleeghuis met meer wooneenheden draagt bij aan de behoefte. Daarnaast worden er nieuwe woningen in de sociale huursector gerealiseerd. Met de herontwikkeling van het terrein wordt de groen-blauwe structuur niet uit het oog verloren.

6. Haalbaarheidsaspecten

Het planologisch mogelijk maken van woningen in het pand moet passend zijn wat betreft de milieuhygiënische aspecten. Navolgend zijn de relevante aspecten globaal beoordeeld.

Archeologie

Voor de zuidelijke helft van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor deze gronden geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Ondanks dat een groot deel van het plangebied in de huidige situatie al bebouwd is (dus is de bodem ter plaatse reeds geroerd), zullen deze normen naar verwachting overschreden worden. Met de verdere uitwerking van het plan is in dat geval het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bodemonderzoek is slechts noodzakelijk indien er een bestemmingswijziging plaatsvindt naar een strenger bodemgebruik. In de huidige situatie wordt er al gewoond op de betreffende gronden. Met het voorgenomen initiatief blijft de bestemming 'Gemengd' behouden, waarmee er geen sprake is van een strenger bodemgebruik. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen zal veroorzaken voor het beoogde initiatief.

Geluid

De nieuw te realiseren wooneenheden en appartementen worden in het kader van Wet geluidhinder gezien als een geluidsgevoelig object. Op een afstand van ca. 105 m ten zuiden van het plangebied ligt de Vlietlaan waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Het plangebied bevindt zich daarmee binnen de onderzoekszone (200 m) van deze weg. In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure zal de geluidbelasting door wegverkeer worden onderzocht middels een akoestisch onderzoek wegverkeer. Het plangebied ligt niet nabij een spoorlijn of geluidgezoneerd industriegebied. Onderzoek naar spoorweg- en industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate' conform de NIBM-toets; de ontwikkeling heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Om dit te berekenen is gebruik gemaakt van de NIBM-tool en is uitgegaan van een worst-case scenario. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven voor wat betreft het effect de herontwikkeling van het perceel. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan de wettelijke grenswaarden. De Wet Luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

Ecologie

Het initiatief gaat gepaard met het slopen van bebouwing en met een nieuwe terreininrichting. Verantwoord moet worden dat dit geen negatieve effecten op beschermde

soorten en/of gebieden oplevert. Het plangebied maakt overigens geen deel uit van een wettelijk beschermd natuurgebied. Er zal in het vervolgtraject met een quickscan Wet natuurbescherming getoetst worden wat de invloed is op beschermde soorten en gebieden.

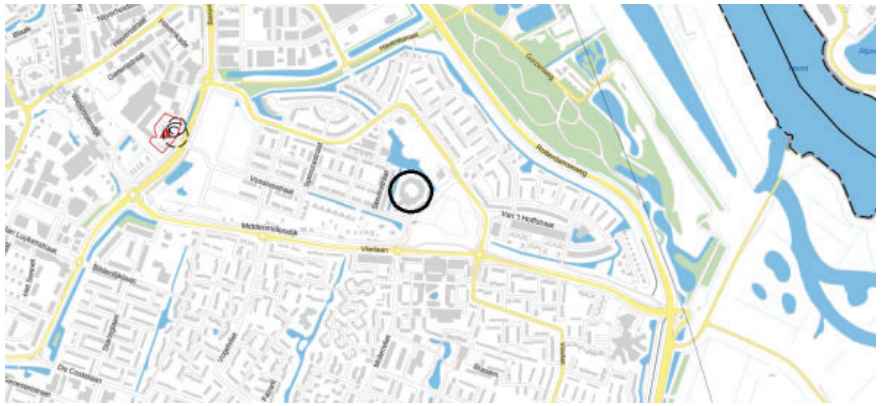
Stikstofdepositie

Ten aanzien van stikstofdepositie wordt opgemerkt dat op 1,4 km van het plangebied het Natura-2000 gebied 'Boezems Kinderdijk' ligt. Zowel in de gebruiks- als de bouwfase zal er sprake zijn van stikstofdepositie. In het vervolgtraject zal met AERIUS-berekeningen aangetoond moeten worden wat de mogelijke effecten zijn van het project.

Externe veiligheid

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat ten westen van het plangebied een risicovolle inrichting ligt. Het betreft een tankstation. Vanwege de ruime afstand van ca. 630 m heeft het tankstation verder geen invloed op het plangebied.
Op een afstand van ca. 1 km van het plangebied ligt de vaarroute De Noord waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het is conform het Basisnet een 'zwarte vaarroute' waarbij de PR-contour maximaal 25 m vanaf de oever bedraagt. Gelet op de grote afstand zal er geen sprake zijn van invloed op het groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen te vinden. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Het volgend figuur toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Watertoets

Binnen het plangebied bevinden zich geen primaire en/of regionale waterkeringen. De watergangen grenzend aan de noord- en westzijde blijven behouden. Er worden met het plan geen watergangen gedempt. Conform het beleid van het Waterschap Hollandse Delta dient er bij een toename van 500 m² aan verharding watercompensatie toegepast te worden. De toename aan verharding zal dan met 10% gecompenseerd moeten worden. In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied verhard. Verwacht wordt dat met de herontwikkeling het verhard oppervlak niet zal toenemen met meer dan 500 m². Mocht dit wel het geval zijn, dan zal extra oppervlaktewater gerealiseerd worden.

Bedrijven en milieuzonering

Het voorliggende initiatief voorziet in het realiseren van een verpleeghuis en sociale woningen met in totaal 180 wooneenheden en appartementen. Dergelijke wooneenheden worden gezien als een gevoelige bestemming. Om die reden dienen de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht te wor-

den. Aan de hand van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ is gekeken of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Het plangebied ligt in een woonwijk waar vrijwel geen bedrijven te vinden zijn. Daarmee kan het plangebied aangemerkt worden als een ‘rustige woonwijk’.

Op een afstand van ca. 480 m ten noorden van het plangebied bevindt zich een waterzuiveringsinstallatie. De waterzuiveringsinstallatie beschikt over de milieucategorie en heeft vanwege het aspect geur een richtafstand van 200 m. Het plangebied ligt daarmee op voldoende afstand.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen noemenswaardige bedrijven en/of milieubelastende activiteiten aanwezig. Het aspect bedrijven en milieuzonering veroorzaakt geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling.

7. Conclusie

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het een passende ontwikkeling is om de bestaande bebouwing van de locatie 't Ronde Sant te verwijderen, om plaats te maken voor 120 wooneenheden voor het verpleeghuis van Stichting Aafje, 60 appartementen voor de sociale huur van Wooncompas en het kinderdagverblijf Mundo – PleSant.

Middels dit principeverzoek verzoeken de initiatiefnemers (Stichting Aafje en woningcorporatie Wooncompas) de gemeente Ridderkerk om medewerking te verlenen aan het initiatief en verdere uitwerking van het initiatief op constructieve wijze samen voort te zetten.

Het past niet geheel binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Het Zand en De Gorzen' (2013), maar in het voorliggende principeverzoek is-beargumenteerd dat het een aanvaardbare ontwikkeling betreft, die ruimtelijk passend is in dit deel van Ridderkerk en die voorziet in een duidelijke behoefte.

Beoogde situatie (bron: Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen, 31-01-2022)