

Van: X  
Aan: X  
Cc: X

Onderwerp: X+AW Griffie Albrandswaard nav document bestemmingsplan 2013  
Datum: donderdag 10 februari 2022 18:15:46  
Bijlagen: [Opmerkingen wijzigingszone bestemmingsplan 2013.pdf](#)  
[Tekst bestemmingsplan Rhooon Dorp inzake wijzigingsbvoegdheid 2 \(1\).pdf](#)

---

Beste X,

Op 5 januari 2022 heb ik per mail het volgende document van u ontvangen: *BIJLAGE 2: TEKST UIT BESTEMMINGSPLAN 'RHOON DORP 2013'* betreffende *35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2* (zie bijlage). Op een aantal punten van dit plan willen wij graag een aantal opmerkingen geven, welke te vinden zijn in de bijlage: *opmerkingen wijzigingszone bestemmingsplan 2013*.

Daarnaast willen we noemen dat de wijziging op het bestemmingsplan in 2013, zonder medeweten van de omwonenden en belanghebbende is doorgevoerd. Enkel de toenmalige eigenaar van Werkersdijk nr 3, schijnt destijds op de hoogte te zijn geweest of gebracht. Voor de rest van de omwonenden is deze wijziging als een donderslag bij heldere hemel, zoals vrijwel elke ontwikkeling met betrekking tot plan Cense, later plan Palsgraaf is geweest. Concluderend: vanaf de aanvang van mogelijke bouwplannen (startend circa 20 jaar geleden) is er GEEN participatie geweest met de omwonenden/belanghebbenden. Niet vanuit gemeente/wethouder, niet vanuit de projectontwikkelaar. Een kwalijke zaak.

Vandaag heb ik contact opgenomen met dhr. van Wissen (projectontwikkelaar). Ik heb hem gevraagd de huidige plannen met omwonende te delen. Hij gaf aan deze plannen te willen delen, maar dit eerst met u te willen kortsluiten om te voorkomen dat de plannen via mij naar de raad zouden gaan (ipv eerst/tegelijkertijd naar de raad).

We hopen de plannen snel te ontvangen zodat we deze in kunnen zien en inhoudelijk met elkaar in gesprek kunnen gaan, met als doel dat plan Palsgraaf voor alle partijen naar tevredenheid uitgevoerd kan worden.

Met vriendelijke groet,  
namens omwonenden,

X

**Opmerkingen m.b.t. document: TEKST UIT BESTEMMINGSPLAN 'RHOON DORP 2013'**  
betreffende 35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2.

**N.B.: De wijziging op het bestemmingsplan is in 2013 zonder medeweten van de omwonenden en belanghebbende doorgevoerd.**

**b.** door de kolossale bouw en hoogte van 15 m wordt **het dorpskarakter niet behouden en zwaar aangetast**. 'Dorps' is niet 15m hoog en 'dorps' is ook geen uitbreiding met een aantal woningen die maar liefst 40% van de bestaande wijk omvat.

**c.** De relatie tussen dit plan en het dorp is ons niet duidelijk. Ofwel: met dit plan wordt **geen duidelijke relatie** gelegd met de Julianastraat, Dorpsdijk, Strawinskyplein om één centrum te creëren. Gezien het kavel meer gelegen en meer van invloed is op de nabijgelegen woonwijk en het overwegend bestemming 'wonen' betreft zou het logischer zijn dat de 'duidelijke relatie met', bij de wijk zou moeten liggen.

**d.** de hoogte van de nieuwbouw is gebaseerd op **15m hoog t.o.v. de huidige bebouwing circa 7,5 m hoog**

**e.** *de hoogte van 15 m is alleen toegestaan mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving.*

Hier is geen sprake van. Het dorpskarakter wordt zwaar aangetast (zie b t/m d.) In vergelijking met bouwplannen als Basita, Sonneheerdt en Emmastaete wordt de nieuwbouw wel op de omgeving afgestemd. Bij deze projecten is/wordt er direct naast of bij nabij gelegen woningen niet hoger dan **max. 9m** (3 hoog/2 verdiepingen met kap) gebouwd.

**f.** *voor de woning X worden een aantal voorwaarden gesteld.*

- *privacy mag niet worden geschaad en moet worden aangetoond.*
- *bewoners moeten worden betrokken bij de plannen voor de ontwikkeling*
- *ter voorkoming van ernstige gevolgen voor het woongenot van de bewoners dient bij een ontwikkeling ter plaatse rekening gehouden te worden met een die, in combinatie met de afstand tot de woning aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zodat privacy, bezonning en waarde van de woning gehandhaafd blijven. Indien hier, al dan niet in overleg met de bewoners van afgeweken wordt zal hiervoor planschade vergoed worden aan de bewoners.*

Met de bewoners van de Werkersdijk, Dorpsdijk, Maasstraat, D. de Raedtstraat, J. van Rijsoordstraat en overige direct omwonenden (en belanghebbenden) wordt aan bovengestelde voorwaarden geheel niet voldaan, terwijl het dezelfde omstandigheden als Werkersdijk nr 3. betreft.

- **Privacy wordt geschaad** door de inijk die een 15m hoog gebouw met zich mee brengt
- De omwonenden worden **niet betrokken** bij de plannen voor de ontwikkeling
- **Woongenot wordt ernstig aangetast** door hoogte, afstand tot huidige woningen, privacy, bezonning, parkeerdruk, verkeersdruk en veiligheid, risico door bouwwerkzaamheden, mogelijk waardevermindering woningen door eerdergenoemde
- Over **plan schade** is nooit gesproken, daar er überhaupt nooit met omwonenden is gesproken.

**k.** Het huidige plan geeft onevenredige hinder voor omliggende bestaande woningen, zie eerder en later genoemde argumenten

**o.** *voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals in het CROW is opgenomen.* Het totaal aantal parkeerplaatsen (inpandig en op gemeentegrond) voldoet niet aan de CROW-normering.  
De op gemeentegrond gesitueerde parkeerplaatsen zijn de plekken waar wij

als bewoners nu onze auto's parkeren. De uitritten van inpandige garages zullen, door de draai die er gemaakt moet worden, vermoedelijk leiden tot het komen vervallen van een aantal aan de overzijde liggend parkeerplaatsen. Dit alles leidt dus tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor de huidige bewoners. In combinatie met de **krap gehanteerde CROW norm** heeft dit een verhoging van parkeerdruk tot gevolg, in een wijk waar de parkeerdruk al hoog is.

## BIJLAGE 2: TEKST UIT BESTEMMINGSPLAN 'RHOON DORP 2013'

### 35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

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

- a. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is opgesteld;
- b. het dorpskarakter behouden blijft;
- c. een duidelijke relatie gelegd wordt tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskyplein om één centrum te creëren;
- d. de toegestane situering en de toegestane goothoogten en/of bouwhoogte van de bebouwing gehandhaafd blijven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere situering en bouwhoogte tot 15 m toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving;
- f. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhooon tevens het volgende in acht genomen te worden:
  - 1. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden geschaad (overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State (datum 04-08-2010, nr 200908404/1/R1)), dit dient door de initiatiefnemer(s) van de ontwikkeling te zijn aangetoond;
  - 2. de bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 worden betrokken bij de plannen voor de ontwikkeling;
  - 3. ter voorkoming van ernstige gevolgen voor het woongenot van de bewoners van de Werkersdijk 3 dient bij een ontwikkeling ter plaatse rekening gehouden te worden met een bouwhoogte die, in combinatie met de afstand tot de woning Werkersdijk 3 aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zodat privacy, bezonning en waarde van de woning gehandhaafd blijven. Indien hier, al dan niet in overleg met de bewoners van de Werkersdijk 3, van afgeweken wordt zal hiervoor planschade vergoed worden aan de bewoners van de Werkersdijk.
- g. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhooon tevens het volgende in acht genomen te worden:
- h. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden betekend voor het centrum;
- i. de vestiging van detailhandel aan de looproute wordt gesitueerd zoals opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan;

- j. in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat de vestiging van detailhandel buiten de looproute mag worden gesitueerd, mits dit een meerwaarde betekent voor het centrum;
- k. geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) optreedt voor de omliggende bestaande woningen;
- l. de maximale uitbreiding van het vloeroppervlak ten opzichte van de bestaande situatie volgens onderstaande verdeling plaatsvindt;
  - 1. 1.416 m<sup>2</sup> t.b.v. van dagelijkse voorzieningen;
  - 2. 1.020 m<sup>2</sup> t.b.v. niet dagelijkse artikelen;
  - 3. 707 m<sup>2</sup>, t.b.v. horeca;
  - 4. 758 m<sup>2</sup> t.b.v. overige functies;
- m. het bestaande garagebedrijf mag worden gehandhaafd dan wel binnen de bestemming '**Bedrijf**' worden verplaatst, mits geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt en de hinder voor de omgeving niet toeneemt.
- n. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldoende afstand tot het bestaande garagebedrijf wordt gehouden waarbij voor de milieuzonering toepassing zal worden gegeven aan bijlage 1;
- o. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals in het CROW is opgenomen;
- p. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid **35.10**;
- q. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

## Toelichting uit het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013

### 2.4.1 Rhoon Dorp

De hierna beschreven (kleinschalige) ontwikkelingen zijn nieuw ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. De onderstaande ontwikkelingen gelden enkel voor het deelgebied Rhoon Dorp. Voor de locatie van onderstaande nummers met volglletters verwijzen wij u naar afbeelding 2.

#### *1a. Julianadriehoek*

De zogenoemde Juliandriehoek kent verschillende functies. Het noorden bestaat uit 10 woningen en aan de Beatrixstraat bevinden zich twee maatschappelijke functies: een basisschool en een gymzaal ('t Centrum). Gezien de ligging van de Julianadriehoek nabij het centrum is het gewenst de Julianadriehoek meer bij het centrum te betrekken. Ook de gemeentelijke structuurvisie (paragraaf 3.4) spreekt over het investeren in een duurzame, dorpse en chique uitstraling. Voor de gymzaal is een wetgevingszone / wijzigingsgebied opgenomen. Naast de nu al aanwezige maatschappelijke functies zijn dan onder andere ook detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening en wonen mogelijk. Detailhandel is alleen mogelijk mits deze een bijdrage kan leveren aan een versterking van het nabijgelegen centrum. Ook ondergeschikte horeca en een ondergeschikte (indoor) sportvoorziening (gymzaal) behoort tot de toekomstige mogelijkheden.

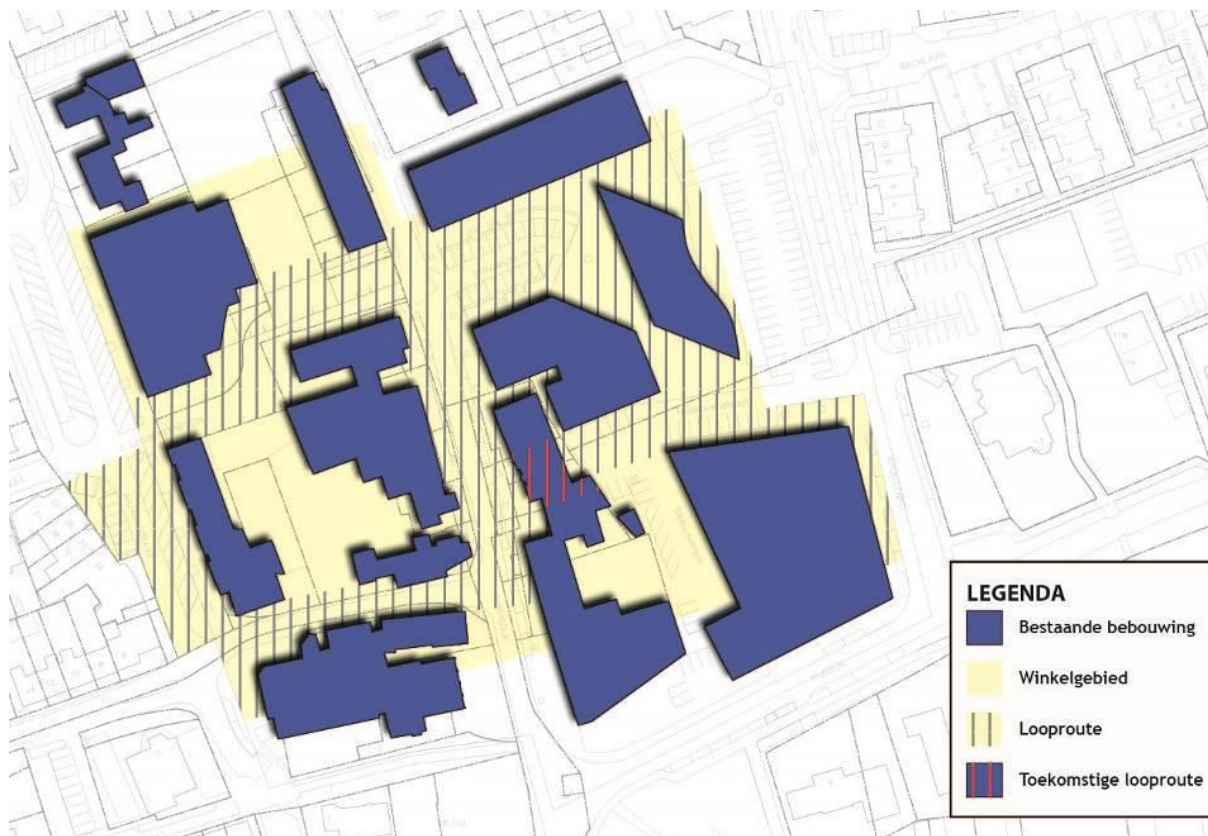
#### *1b. Rhoon Centrum*

In het voorgaande bestemmingsplan is voor het gehele centrum een globale bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen (deels nader uit te werken). Dit verplichtte het college er toe om binnen 10 jaar te komen tot realisatie van het centrumplan. In het voorgaande bestemmingsplan zijn grote delen van het centrum om die reden wegbestemd met als achterliggende strategie dat de gemeente uiteindelijk – indien marktpartijen niet tijdig tot ontwikkeling komen - zelf tot realisatie dient over te gaan (onteigening). Deze ontwikkelingsstrategie is onder de huidige marktomstandigheden niet meer realistisch. De huidige opstelling van de gemeente is het initiatief over te laten aan de markt, maar de regie zelf in handen te blijven houden. De uitvoerende rol ligt in deze bij de initiatiefnemer. In aansluiting op deze nieuwe rol van de gemeente is het wenselijk ook het bestemmingsplanmethodiek hierop af te stemmen.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat de bestaande situatie is bestemd. Daarnaast maakt een opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied het mogelijk toekomstige ontwikkelingen toch mogelijk te maken. Het toetsingskader voor de opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied is zoveel mogelijk gebaseerd op het ontwikkelingskader uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'. Daarnaast is het ontwikkelingskader uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' op een aantal onderdelen nog aan te vullen. Deze aanvulling is wenselijk in verband met ontwikkelingen die zich sinds 2009 in het centrum hebben voorgedaan. In de volgende tabel zijn de ontwikkelingen, die van toepassing op het centrum van Rhoon, nader beschreven.

#### *Versterking looproutes centrum*

Voor een sterke ontwikkeling van het centrum is het belangrijk een logische looproute voor winkelend publiek te realiseren (afbeelding 3). In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die voorrang geeft aan de vestiging van detailhandel, liggend aan de looproute. Detailhandel buiten de looproute is alleen mogelijk onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat de vestiging op andere wijze meerwaarde heeft voor het centrum. Deze meerwaarde kan bijvoorbeeld een bijzondere winkelformule zijn.



#### *Locatie Cense*

Het bouwvlak uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' is getekend op basis van een eerder ingediend bouwplan dat niet tot realisatie is gekomen. Inmiddels is geen sprake meer van een bouwplan. Omdat een bouwplan ontbreekt, zal de bestaande situatie worden bestemd.

#### *Uitbreiden parkeermogelijkheden Centrum*

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het parkeren volgens het voorgestelde scenario 'midden' op te lossen. Het scenario 'midden' is op 2 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat het bestaande groen langs Korhoenlaan wordt benut voor 11 (lang)parkeerplaatsen. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Korhoenlaan zijn rechtstreeks bestemd. Daarnaast is op 10 oktober 2013 door de gemeenteraad een nieuwe inrichtingstekening vastgesteld. Op deze inrichtingstekening zijn drie locaties aangewezen waar in de toekomst meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

#### *Louwerensplein*

Op 10 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de nieuwe inrichtingstekening van het Louwerensplein vastgesteld. Deze inrichtingstekening gaat onder andere in op de nieuwe situatie van Greveling en maakt het mogelijk meer parkeerplaatsen te realiseren op het Louwerensplein. In de huidige situatie is sprake van 8 parkeerplaatsen, daar waar dit in de toekomst 20 parkeerplaatsen bedragen. Deze toename aan parkeerplaatsen gaat ten kosten van een gedeelte van het pand aan de Dorpsdijk 106. Doordat meer parkeerplaatsen ter beschikking komen, wordt het bestaande parkeertekort aan het Louwerensplein teruggebracht. Afbeelding 4 geeft een overzicht van de optimalisatie van het Louwerensplein, inclusief de 20 parkeerplaatsen.

#### *Dorpsdijk 120*

De garage van Palsgraaf is bestemd volgens de huidige situatie (inclusief nieuwe overkapping). Omdat volgens de huidige situatie is bestemd is tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Omdat aan de uitspraak van de Raad van State is voldaan, bedraagt de toegestane hoogte niet meer dan 7 meter en vindt geen aantasting van de privacy plaats. In de opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied is opgenomen dat bij toepassing daarvan, geen sprake mag zijn van aantasting van de privacy. Doordat deze regeling is opgenomen, is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State.

### *Dorpsdijk 116/118*

De (voormalige) boerderij het aan de Dorpsdijk 116/118 wordt zeer geschikt geacht om met horeca in te vullen ter verlevendiging van het centrum. De aanduiding 'horeca' is opgenomen in aanvulling op de aanwezige bestemming 'dienstverlening'.

### *Algemeen*

Voor alle panden die in de bestaande situatie een centrumfunctie hebben (geen wonen op de begane grond) en die behoren tot het centrumgebied is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de volgende functies toegelaten:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- horecabedrijven uit categorie 2 t/m 4, uitsluitend op de begane grond;
- wonen vanaf de eerste verdieping, met uitzondering van bestaande woningen;
- kantoren.

Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen, is ook een wetgevingszone / wijzigingsgebied voor het centrum opgenomen. Deze wetgevingszone / wijzigingsgebied maakt het mogelijk de onder de wetgevingszone / wijzigingsgebied liggende bestemmingen te wijzigen naar de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen'. Randvoorwaarden daarbij zijn onder andere dat het dorpse karakter behouden moet blijven en er een relatie gelegd wordt tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskyplein om één centrum te creëren.

### *Toelichting bestemmingsplan 'Rhoon Dorp' vastgesteld*

Om de levendigheid in het centrum te houden worden bij voorkeur geen woonfuncties op de begane grond toegestaan. Bestaande woonfuncties (bijlage 2) mogen wel behouden blijven mede om eventuele leegstand te voorkomen. Daarnaast wordt gestimuleerd om het centrum zijn levendigheid te laten behouden.



