

Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

Datum 2 september 2014
Betreft Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Johannapolder
Contactpersoon Rik van Niejenhuis
Doorkiesnummer 010-5061756
Email r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl
Bijlage(n) Nota van inspraak en vooroverleg
Ons kenmerk
Uw kenmerk -
CC -

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl
Bankrekeningnummer
BNG 28.50.20.420

Openingstijden

Publiekzaken:
ma, di, do, vr.:

09.30 - 13.00 uur

woensdag:

13.00 - 16.30 uur

17.30 - 20.00 uur

zaterdag:

09.30 - 11.30 uur

Kantoor ma t/m vr:

09.00 - 16.30 uur

(alleen volgens afspraak)

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Het voorontwerp bestemmingsplan Johannapolder heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dit kader heeft het voorontwerp ter inzage gelegen gedurende zes weken (vanaf 30 mei t/m 10 juli 2014).

Gedurende de inspraak periode zijn 2 overlegreacties en 4 inspraakreacties ontvangen welke in de nota van inspraak en vooroverleg zijn samengevat en beantwoord.

Op 2 september 2014 heeft het college ingestemd met de samenvatting en beantwoording van de inspraak op het Voorontwerpbestemmingsplan Johannapolder, het schriftelijk berichten daarover aan de indieners van een inspraakreactie en het informeren over het vervolg van de procedure tot vaststellen van het bestemmingsplan.

KERNBOODSCHAP

Wij vragen u kennis te nemen van de nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Johannapolder.

De ingediende overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot de volgende conclusies:

- De overlegreactie van Rijkswaterstaat West-Nederland heeft geleid tot aanpassing van de waterparagraaf in het bestemmingsplan;
- De inspraakreacties van inspreker 1 en 3 hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteit plan.

Voor de inhoudelijke conclusies verwijzen wij u naar bijgevoegde nota van inspraak en overleg.

VERVOLG

Het Ontwerpbestemmingsplan Johannapolder zal gepubliceerd worden en voor 6 weken ter inzage worden gelegd (van vrijdag 12 september 2014 tot en met donderdag 23 oktober 2014). Bekendmaking zal plaatsvinden in De Schakel, De Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijke plannen.nl.

Binnen de genoemde zes weken termijn van terinzagelegging bestaat de wettelijke mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze. Na de zienswijze periode zal het Ontwerpbestemmingsplan Johannapolder ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

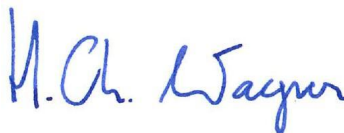
BIJLAGEN

Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Johannapolder.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

1. NOTA INSpraak EN OVERLEG

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Johannapolder heeft, in het kader van de inspraakprocedure, gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het plan lag met ingang van vrijdag 30 mei tot en met donderdag 10 juli 2014 voor een ieder ter inzage. Insprekers hebben gedurende deze periode de gelegenheid gehad om schriftelijk of/en mondeling in te spreken. Er zijn binnen de termijn vier schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Gedurende deze periode is ook de overlegpartners gegund om te reageren op het plan. Er zijn enkele overlegreacties binnengekomen van:

1. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid.
2. Provincie Zuid-Holland.

In het volgende paragrafen volgt een samenvatting van de reacties die zijn ingebracht, evenals de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard. Tot slot, is aangegeven of een reactie heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

1.2 Overlegreacties

Ad 1. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

1. Rijkswaterstaat verzoekt de Gemeente om Rijkswaterstaat te noemen als water- en vaarwegbeheerder van de 'Oude Maas' in paragraaf 4.9 'Water' in de toelichting van het plan. Tevens verzoekt Rijkswaterstaat nadrukkelijk Rijkswaterstaat in de toekomst wel te betrekken bij het watertoetsproces voor plannen die betrekking hebben op rijkswater.
2. In de toelichting wordt onder het kopje "Waterberging" aangegeven dat "*In het plan is een wijzigingsbevoegdheid voor extra bebouwing opgenomen. Omdat de Johannapolder een buitendijks gebied betreft zal een toename aan verharding in de Johannapolder niet leiden tot eisen ten aanzien van compenserende waterberging van uit het Waterschap Hollandse Delta.*" Rijkswaterstaat geeft aan dat Rijkswaterstaat beheerder is van het buitendijks gebied en op grond van de Beleidslijn Grote rivieren zal toetsen of extra bebouwing gecompenseerd zal moeten worden. Rijkswaterstaat verzoekt dan ook duidelijk in uw plan op te nemen dat indien gebruik gemaakt gaat worden van de wijzigingsbevoegdheid de waterbeheerder, zijnde Rijkswaterstaat, om advies gevraagd zal worden.
3. Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van het rijkswater 'Oude Maas' dat onderdeel is van het Hoofdvaarwegennet. De Oude Maas is een hoofdtransportas en wordt druk bevaren. Om de functionaliteit te waarborgen en te zorgen voor een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer, geldt voor de Oude Maas de Waterwet, de Richtlijn Vaarwegen 2011 en het Binnenvaartpolitie-reglement. Rijkswaterstaat verzoekt de Gemeente om dit te benoemen in paragraaf 4.9 'Water' in de toelichting van het plan.

4. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het aantal ligplaatsen niet toeneemt. Echter wordt in het ambitiedocument en beeldkwaliteitsplan (paragraaf 3.3) wel gesproken over uitbreiding van de haven. In verband met de scheepvaartveiligheid is Rijkswaterstaat geen voorstander van uitbreidingen van jachthavens op de hoofdtransportas "Oude Maas". Daarnaast wordt in paragraaf 3.3 "jachthaven ruimtelijke kenmerken" van het Beeldkwaliteitsplan gesproken over de verhuur mogelijkheden van kampeervlotten en kano's. Het varen op de Oude Maas met dit soort drijvende objecten is sterk af te raden. De Oude Maas kent grote gevaren in verband met zeescheepvaart en sterke stromingen.

Beantwoording

1. Per abuis is Rijkswaterstaat niet betrokken bij het watertoetsproces. In de toekomst zal Rijkswaterstaat betrokken worden bij het watertoetsproces voor plannen die betrekking hebben op rijkswater. In paragraaf 4.9 'Water' zal Rijkswaterstaat als water- en vaarwegbeheerder van de 'Oude Maas' worden benoemd.
2. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid voor extra bebouwing dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op een aantal onderdelen. De watertoets is noodzakelijk. Rijkswaterstaat zal daarbij toetsen of de extra bebouwing gecompenseerd zal moeten worden. Conform het verzoek van Rijkswaterstaat zal het plan hieromtrent worden aangepast zodat indien gebruik gemaakt gaat worden van de wijzigingsbevoegdheid de waterbeheerder, zijnde Rijkswaterstaat, om advies gevraagd zal worden.
3. Het verzoek van Rijkswaterstaat betreffende Nautisch beheer zal in het plan worden verwerkt.
4. Het bestemmingsplan Johannapolder maakt geen extra ligplaatsen mogelijk. In het ambitiedocument en beeldkwaliteitsplan wordt enkel gesproken over de uitbreiding van de jachthaven als ambitie. Het bestemmingsplan Johannapolder maakt deze ambitie niet juridisch-planologisch mogelijk. De gemeente neemt de aangedragen kanttekeningen bij een eventuele uitbreiding ter kennis.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De waterparagraaf zal worden aangepast.

Ad 2. Provincie Zuid-Holland

1. Provincie Zuid-Holland heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan Johannapolder en in te stemmen met het planvoornemen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.3 Inspraakreacties

Inspreker 1, Overschieseweg 204, 3100 AH Schiedam.

Het NRIJ heeft opmerkingen op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bestemmingsplan

1. In paragraaf 4.8 Verkeer en Vervoer wordt gesteld dat er zich geen parkeerproblemen voordoen in het plangebied. Het plangebied beschikt over ruim voldoende parkeerplaatsen. Het NRIJ wil daarbij opmerken dat er in het kader van de plannen voor Buitenland een parkeerbehoefte is benoemd die van invloed kan zijn op de beschikbare opvangcapaciteit in de Johannapolder. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor Buitenland van Rhoon is het nadrukkelijke verzoek om het NRIJ te betrekken bij het onderwerp parkeren om de parkeerbehoefte en opvangcapaciteit vanuit het plangebied Buitenland van Rhoon in de toekomst op te kunnen vangen. Het voorontwerpbestemmingsplan Johannapolder voorziet hier nu niet in.
2. Het ambitiedocument beschrijft de ontwikkelrichting van de Johannapolder. Het NRIJ citeert de hoofdambitie uit het ambitiedocument en benadrukt dat de functiedifferentiatie bestuurlijk is afgestemd en vastgelegd. Het NRIJ constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan Johannapolder niet alle benoemde functies uit het ambitiedocument mogelijk maakt. De functies verblijfsrecreatie en thematische leisure zijn bijvoorbeeld niet mogelijk gemaakt. Daarnaast constateert het NRIJ dat detailhandel alleen mogelijk is als ondersteunende detailhandel aan recreatie. Ook verzoekt het NRIJ de gemeente de functie jongerenontmoetingscentrum te vervangen door een multifunctioneel ontmoetingscentrum.
De juridisch-planologische uitbreidingsruimte leidt tot een bepaald niveau van te verwachten inkomsten uit erfpacht en/of grondverhuur voor het NRIJ, van waaruit de geschetste toekomstige investeringen in de openbare ruimte moeten worden bekostigd. Het NRIJ neemt verschillen waar tussen enerzijds de geformuleerde ambities en ontwikkelingen in het ambitiedocument en dat wat in het voorontwerp bestemmingsplan wordt toegestaan. Het NRIJ constateert dat de in onderling overleg met de gemeente opgestelde haalbaarheidsanalyse niet aansluit bij de bestemmingsplanregels. Het NRIJ stelt daarom vraagtekens bij de haalbaarheid van de toekomstige investeringen, zolang dragende functies als verblijfsrecreatie, commerciële en aanverwante en ondersteunende recreatieve functies (o.a. kleinschalige detailhandel functies en kleinschalige Leisure) niet of beperkt worden mogelijk gemaakt. Van een nieuw ruimtelijk en functioneel programma is zeer beperkt sprake (zie Ambitiedocument paragraaf 2.1).

Beeldkwaliteitsplan

3. Het NRIJ constateert dat de toekomstige horecavoorziening bij het klimbos niet op de visiekaart op pagina 10 van het Beeldkwaliteitsplan is ingetekend.
4. Het NRIJ constateert dat de kavelpaspoorten E en F niet kloppen met de visiekaart op pagina 10 en figuur 2.1 in de toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan.

5. Er wordt in het Beeldkwaliteitsplan op diverse plaatsen gesproken over een evenemententerrein. In de bestemmingsplanregels wordt het gebruik van het parkeerterrein voor evenementen toegestaan. Het NRIJ zal, als grondeigenaar, echter niet overgaan tot het inrichten van het parkeerterrein als zijnde 'volwaardig evenemententerrein met alle daarvoor noodzakelijke voorzieningen'. Het NRIJ verzoekt het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op dit punt aan te passen.
6. Het NRIJ constateert dat er in paragraaf 3.2 'Entreegebied' wordt gesproken over de wenselijkheid van een openbare speeltuin. Deze mening is het NRIJ niet toegedaan. Het NRIJ geeft aan dat de kosten hiervoor te hoog zijn.
7. Het NRIJ constateert dat er in paragraaf 3.4 'Actief kerngebied' een maximum van 350 m2 gebouwde oppervlakte aan bijgebouwen wordt toegestaan. Het NRIJ verzoekt de gemeente om ten behoeve van dit specifieke object een verruiming van het aantal m2 gebouwd oppervlakte toe te staan naar maximaal 450m2.

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon voorziet onder meer in de realisatie van het Landschapspark Buytenland van Rhoon (600 ha natuur- en recreatiegebied). De benodigde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling worden binnen dat plangebied opgelost. De plannen voor Buijtenland moeten los worden gezien van het bestemmingsplan Johannapolder. Bij verdere ontwikkeling van de Johannapolder zullen afspraken moeten worden gemaakt omtrent de parkeerbehoefte.
2. Het bestemmingsplan Johannapolder heeft, in eerste instantie, een consoliderend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke en functionele situatie als uitgangspunt dient voor het bestemmingsplan en dat het nieuwe bestemmingsplan voornamelijk een revisie en actualisering van het vigerende bestemmingsplan behelst. De rechten die grondgebruikers kunnen ontleen aan het voorgaande bestemmingsplan worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd. De beoogde functiedifferentiatie uit het ambitiedocument (verblijfsrecreatie, detailhandel, commerciële en ondersteunende recreatieve functies enz.) wordt mogelijk gemaakt middels de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mits deze passen in het beeldkwaliteitsplan. De beoogde functiedifferentiatie is niet rechtstreeks mogelijk gemaakt omdat daarvoor niet alle sectorale onderzoeken zijn uitgevoerd. De gemeente is echter wel bereid mee te werken aan concrete plannen in het plangebied mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Afhankelijk van de functie zal nader onderzoek naar sectorale aspecten noodzakelijk zijn.
3. Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast.
4. Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast.
5. Naar aanleiding van de bezwaren tegen de omvang en frequentie van de evenementen wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast. Het bestemmingsplan wordt dusdanig aangepast dat er maximaal 3 evenementen per jaar met maximaal 3500 bezoekers is toegestaan. Het NRIJ hoeft derhalve niet over te gaan tot het inrichten van het parkeerterrein als zijnde 'volwaardig evenemententerrein met alle daarvoor noodzakelijke voorzieningen'.
6. De gemeente stelt dat ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit een speeltuin wenselijk blijft. Deze ambitie blijft derhalve gehandhaafd.
7. De gemeente ziet geen aanleiding om gehoor te geven aan het verzoek voor verruiming van het aantal m2.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De specifieke gebruiksregels voor de evenementen wordt gewijzigd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aangepast.

Inspreker 2, Albrandswaardedijk 200, 3172 XB Poortugal

Inspreker geeft, namens 68 bewoners, opmerkingen op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De bewoners zijn, in principe, positief gestemd over het planvoornemen om het gebied Johannapolder een hoger kwaliteitsniveau en betere uitstraling te geven. De bewoners hebben wel bezwaar tegen de omvang en het aantal evenementen en maken zich zorgen over de effecten die deze zullen hebben op de kwaliteit van het gebied Johannapolder en de omgeving. De bewoners hebben de volgende opmerkingen op het voorontwerp:

1. Inspreker constateert dat er wordt gesproken over een uitbreiding van de bestaande bebouwing van 4505 m² naar maximaal 8550 m². Inspreker heeft bezwaar tegen deze bijna een verdubbeling aan bebouwing.
2. Inspreker constateert dat artikel 4.5 van de planregels evenementen mogelijk maakt. Het gaat om 25 evenementen van maximaal 7 aaneengesloten dagen, waarvan 10 met maximaal 3500 bezoekers en 15 met maximaal 500 bezoekers. In totaal gaat het om 175 dagen per jaar met hoge bezoekersaantallen. De bewoners hebben bezwaar tegen de frequentie en omvang van de evenementen.
3. Inspreker stelt dat binnen het plangebied een havenslib stortplaats is gelegen met een verontreinigde bovenlaag van 0.5 meter en een sterk verontreinigde laag eronder. Dit baart de bewoners zorgen.
4. Inspreker stelt dat het plangebied een uniek leefgebied van flora en fauna met zwaar beschermde dieren en planten betreft. Dit baart de bewoners zorgen.
5. Inspreker stelt dat de verkeersintensiteit aanzienlijk zullen toenemen, zeker met evenementen met 500 of 3500 mensen, die op 175 dagen per jaar zullen worden toegestaan. De bewoners vrezen dat deze uitbreiding van activiteiten voor een verkeerschaos zal zorgen. De bewoners zijn dan ook tegen verdere uitbreiding van verkeersbewegingen via de route Dorpsdijk-Albrandswaardsedijk.
6. In het bestemmingsplan wordt gesproken over geen toename van geluidsoverlast voor omwonenden. De bewoners vinden dat dit onjuist is, zeker bij evenementen. Dit baart de bewoners zorgen.
7. Inspreker stelt dat de toegenomen bezoekers aantallen zullen zorgen voor een toename in criminaliteit en vernielingen. Omwonenden hebben hier een uitgebreide ervaring mee vanuit de periode dat het buitenbad nog open was. Bezoekers van het zwembad die met de metro kwamen, lieten een spoor van vuil en vernielingen na op de Havendam, Albrandswaardsedijk, Zantelweg etc. Het vernielingen en overlast van de jeugd van en naar het jongerencentrum Baseline, in het jeugdhonk bij het zwembad, zit bij iedereen hier nog in het geheugen gegrift. De dossiers over de overlast en vernielingen zijn talrijk.

8. Inspreker stelt dat er zwaar giftige stoffen in de grond zitten binnen het plangebied. Op dit moment is dat in een "statische" toestand. Gevreesd moet worden dat zodra er meer bouw- en graafactiviteiten gaan plaatsvinden er verdere verspreiding van die stoffen zal plaatsvinden. Niet alleen de bezoekers zullen daar incidenteel aan worden blootgesteld, maar omwonenden zullen langdurige blootstelling moeten vrezen. De blootstelling zal waarschijnlijk beneden de grenswaarde blijven, maar is desondanks ongewenst. Het verspreiden van deze verontreiniging moet vanuit het bodembelang en de bescherming van de omgeving zoveel mogelijk worden beperkt.
9. Inspreker stelt dat de grens voor een MER een oppervlakte 100 ha is. Het plangebied Johannapolder, en zeker als je de omliggende plannen daarin meeneemt, lijkt wel aan dit criterium te voldoen en derhalve een MER benodigd. Inspreker verzoekt dit nader te afwegen.
10. Behalve de effecten voor omwonende maakt Inspreker zich zorgen over de gevolgen van deze omvangrijke plannen op de natuur. Dit gebied heeft waardevolle flora en fauna en een toename van het aantal bezoekers, zeker bij de genoemde evenementen, zal leiden tot een zeer zware belasting en de aanwezige natuurwaarden in het gebied beschadigen.
11. Behalve deze plannen voor de Johannapolder zijn er nog een aantal plannen in ontwikkeling voor de omgeving. Al deze plannen worden op dit moment afzonderlijk bekeken. Inspreker mist daarbij een integraal overzicht van alle effecten op omgeving en aanwezige flora en fauna. Inspreker is van mening dat deze ontwikkelingen in samenhang beoordeeld moeten worden en eventueel ook als zodanig aan een MER moeten worden onderworpen.

Beantwoording

1. De constatering van Inspreker is niet juist. Middels het bestemmingsplan wordt maximaal 6.550 m² aan bebouwing toegestaan. Er is derhalve geen sprake van verdubbeling aan bebouwing. Om hieromtrent duidelijkheid te verschaffen zal Tabel 2.1 Nieuwe bebouwing in het bestemmingsplan worden aangepast.
2. De gemeente begrijpt de bezwaren tegen het evenemententerrein. De omvang en frequentie van de evenementen worden daarom gereduceerd naar maximaal 3 evenementen per jaar met maximaal 3500 bezoekers. De omvang en frequentie is passend in het plangebied en de omgeving.
3. In het bestemmingsplan Johannapolder wordt ter plaatse van de bodemvervuiling geen bebouwing toegestaan. Nieuwe bebouwing is immers alleen toegestaan binnen de aangewezen nieuwe bouwvlakken. Middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan echter wel, ter plaatse van de vervuiling, ontwikkeling plaats vinden. In dat kader dienen de gronden dan eerst geschikt te worden gemaakt voor de beoogde functie. Nieuw bodemonderzoek is een vereiste voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Bodemsanering zal noodzakelijk zijn wanneer uit bodemonderzoek blijkt, dat de gronden door een verontreiniging niet geschikt is voor het beoogde gebruik.
4. Het bestemmingsplan Johannapolder heeft grotendeels een consoliderend karakter. Vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van beschermde soorten dient ten tijde van concrete ruimtelijke ontwikkelingen (bij een wijzigingsplan) nader ecologisch onderzoek plaats te vinden. In dat geval zal opnieuw moeten worden onderzocht (middels een zogenaamde 'Planologische Natuurtoets') of de natuurwaarden worden aangetast. Dit dient plaats te hebben voorafgaand aan de betreffende ruimtelijke

ontwikkeling. Negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied is aangewezen, zijn op voorhand niet uit te sluiten. Bij concrete ruimtelijke ontwikkelingen dient bekeken te worden of nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet aan de orde is. Het unieke leefgebied van flora en fauna is derhalve voldoende beschermd.

5. De constatering van Inspreker is juist. De omvang en frequentie van de evenementen worden daarom aanpast naar maximaal 3 evenementen per jaar met maximaal 3500 bezoekers. De verkeersintensiteit zullen daarom minder toenemen.
6. Het bestemmingsplan Johannapolder heeft een consoliderend karakter en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Bij een eventueel wijzigingsplan zal het aspect geluid nader worden onderzocht.
7. Gemeente neemt kennis van dit bezwaar.
8. Zie beantwoording onder 3.
9. Bij recht worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Door middel van eventuele wijzigingsbevoegdheden is (her)ontwikkeling van enkele functies mogelijk. Wijziging mag uitsluitend plaatsvinden als voldaan wordt aan de milieuaspecten. Op basis daarvan kan worden aangenomen dat er geen sprake zal zijn van significante gevolgen voor het milieu. De omliggende plannen moeten los worden gezien van dit, in eerste instantie, consoliderend bestemmingsplan.
10. De omvang en frequentie van de evenementen is teruggebracht naar maximaal 3 evenementen per jaar met maximaal 3500 bezoekers. Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen dient nader ecologisch onderzoek plaats te vinden. Het unieke leefgebied van flora en fauna is derhalve voldoende beschermd.
11. Zie beantwoording onder 9.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 3, Werkersdijk 29, 3161 BL Albrandswaard

Inspreker onderschrijft de noodzaak om het gebied Johannapolder een kwaliteitsimpuls te geven.

1. Inspreker onderschrijft de noodzaak om de Johannapolder zo te ontwikkelen dat deze aansluit bij Rhoonse Grienden en het Buitenland van Rhoon (blz. 10 voorontwerp bestemmingsplan). Inspreker vindt het echter een gemis dat de aansluiting met polder Albrandswaard en de gedempte haven hierbij niet is meegenomen. Juist de ontwikkeling van de Johannapolder als kruispunt van verschillende gebieden om haar heen dient de opgave van Johannapolder te zijn.
2. Inspreker vindt dat de Maas in het beeldkwaliteitsplan onvoldoende bij het dorp wordt betrokken. Juist door aanleg van zichtlijnen vanaf de kant van de Albrandswaardsedijk en de voorkant van het oude zwembad moet de recreant verbinding met de Oude Maas kunnen leggen. Met deze zichtlijnen wordt de recreant uitgedaagd het gebied in te trekken. In het beeldkwaliteitsplan worden deze potentiële kwaliteiten onvoldoende tot uiting gebracht.

3. Inspreker stelt voor kwaliteiten aan het 'struingebied' toe te voegen door het 'struingebied' zodanig in te richten dat via zichtlijnen recreanten kunnen genieten van de haven van Poortugaal. In de beschrijving van het struingebied (beeldkwaliteitsplan) wordt op geen enkele manier een koppeling gemaakt met de (potentiële) kwaliteiten van de oude haven van Poortugaal terwijl deze wel in het bestemmingsplan ligt.
4. Inspreker stelt dat op blz. 21 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt gemeld dat er investeringen in groen, recreatieve infrastructuur en landschap worden gedaan op het moment dat er middelen zijn waarbij Vereniging Albrandswaards Landschap een bron van deze middelen zou kunnen zijn. Inspreker attendeert de gemeente erop dat Vereniging Albrandswaards Landschap vooralsnog geen aanleiding ziet om middelen te genereren voor Johannapolder. Wel kan Vereniging Albrandswaards Landschap functies ten dienste van Johannapolder uitvoeren zoals bijvoorbeeld beheer. Inspreker verzoekt de gemeente dan ook haar naam uit de tekst te schrappen.
5. Inspreker stelt dat op blz. 25 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat bij concretisering van de beoogde ontwikkelingen in de Johannapolder, onderzocht dient te worden wat de gevolgen zijn voor de verkeersintensiteit. Inspreker vindt dit een cirkelredenering. De Johannapolder wordt immers juist ingericht als een hoogwaardig groen en recreatief gebied, entree voor verschillende recreatiegebieden en toeristisch overstappunt. Met deze beoogde doelstelling wordt juist verwacht dat de intensiteit van het gebied toeneemt. Dat betekent dat vooraf de gevolgen van verkeersintensiteit onderzocht moet worden.
6. Inspreker vindt dat het argument op blz. 42 dat de verkeersaantrekkende werking niet is in te schatten onvoldoende uitgewerkt. Voor het plan Buitenland wordt een inschatting gemaakt van circa 1 miljoen bezoekenmomenten. Ook op basis van de huidige bezoekenmomenten aan Johannapolder moet het mogelijk zijn scenario's te bedenken en deze te toetsen op consequenties en overlast. Zeker als in paragraaf 4.5 van het document 'Regels' 15 evenementen van maximaal 500 bezoekers en 10 evenementen van maximaal 3500 bezoekers mogelijk zijn.
7. Inspreker stelt dat op blz. 30 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat het bestemmingsplan een beheermatig karakter heeft en daardoor slechts een inventariserend bodemonderzoek passend is. Pas bij nieuwbouwplannen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Inspreker vindt deze inventarisatietoets onvoldoende. Het is wenselijk om vooraf te weten welke ontwikkelingen, gezien de bodemverontreinigingen, mogelijk is. Is dat niet duidelijk (of in beperkte mate) dan kan dit van invloed zijn op de mate van kwaliteitsimpuls van het gebied en de realisering van Johannapolder als TOP-gebied. Een vooraf uitgevoerd gedegen bodemonderzoek is daarom essentieel voor de ontwikkelingsmogelijkheden van economische dragers in het gebied.
8. Inspreker vindt dat figuur 2.1. (blz. 12 voorontwerp bestemmingsplan, blz. 37 beeldkwaliteitsplan) verwarring opwekt. In de legenda staat dat onderdeel A een oppervlakte van maximaal 500 m² heeft. Dit kan uitgelegd worden als dat de drie locaties tezamen 500 m² beslaat. Bedoeld wordt echter dat elke locatie met kenmerk A 500 m² beslaat. Totaal heeft A dus een oppervlakte van maximaal 1500 m². Inspreker verzoekt dit te verduidelijken.
9. Inspreker vindt dat artikel 4.5, lid a. verwarring opwekt. Er wordt gesproken over evenementen in medegebruik. Niet duidelijk wordt gemaakt wat het toestaan van evenementen uitsluitend in de vorm van medegebruik inhoudt. Inspreker verzoekt deze eis uit te leggen en te motiveren.
10. Inspreker vindt dat artikel 4.5, lid a. verwarring opwekt. Er wordt gesproken over maximaal 25 evenementen per jaar. Onduidelijk is of dit aantal voor het

hele gebied geldt. Inspreker verzoekt dit nader uit te leggen. Inspreker vindt daarnaast dat het aantal evenementen met de maximale bezoekersaantallen een te zware belasting voor de omgeving en niet passend bij de groene uitstraling van het gebied dat als uitgangspunt is gekozen bij de kwaliteitsimpuls van het gebied. Inspreker vindt dat het aantal evenementen en de bezoekersaantallen meer in evenwicht moet worden gebracht met de ambitie van het gebied.

11. Inspreker constateert dat de kavelpaspoorten E en F niet kloppen met de visiekaart op pagina 10 en figuur 2.1 in de toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan.
12. Inspreker constateert dat in het Beeldkwaliteitsplan op blz. 21 (kavelpaspoort D) wordt gesproken over een oppervlakte van 350 m2 aan bijgebouwen. Bedoeld zal worden 350 m2 aan gebouwen, stelt Inspreker. Daarnaast wordt gesproken over footprint van 200 m2. Dit wekt verwarring met bebouwde oppervlakte van maximaal 350 m2. Inspreker verzoekt de tekst hierop te verduidelijken.
13. Inspreker meent dat de oppervlakte van het bebouwd gebied van maximaal 7550 m2 niet correspondeert met de bouwregels.

Beantwoording

1. De gemeente heeft wel de ambitie om de gedempte haven meer betekenis te geven. Onderdeel van de visie is namelijk het uitbreiden van de jachthaven en daarmee de relatie van Rhoon met de Oude Maas te versterken. De middelen hiervoor ontbreken nog. Door het ontwikkelen van een wandelpad op de Albrandswaardsedijk komen de polder Albrandswaard en de Johannapolder ruimtelijk bij elkaar.
2. De constatering van Inspreker is niet juist. De zichtlijnen en de Oude Maas worden op blz. 18 in het beeldkwaliteitsplan uitgebreid besproken.
3. De constatering van Inspreker is niet juist. Het zwaartepunt van de recreatieve activiteiten ligt bij het kerngebied. Er is derhalve gekozen om geen extra voorzieningen te realiseren bij de haven van Poortugaal.
4. De Vereniging Albrandswaards Landschap zal niet benoemd worden in het bestemmingsplan ten aanzien van eventuele investeringen in het plangebied.
5. De gemeente heeft in het ambitiedocument haar ambities uitgesproken. Initiatiefnemers kunnen inspelen op deze ambities. Het bestemmingsplan Johannapolder heeft een consoliderend karakter. De bestaande situatie is daarbij uitgangspunt. Bij initiatieven passend in de ambities werkt de gemeente mee. Pas bij een concreet plan zullen de verkeersintensiteiten daarvan op de omliggende (ontsluitings)wegen moeten worden onderzocht.
6. Het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon voorziet onder meer in de realisatie van het Landschapspark Buytenland van Rhoon (600 ha natuur- en recreatiegebied). De verkeersaantrekkende werking van die ontwikkeling is dat kader al onderzocht. Het bestemmingsplan Johannapolder heeft een consoliderend karakter waardoor deze geen verkeersaantrekkende werking heeft. Pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functie moeten worden onderzocht.
7. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de bestuurlijk vastgesteld functiedifferentiatie mogelijk maakt. Als voorwaarde voor toepassing van deze bevoegdheid geldt de onderzoeksplicht naar de bodemkwaliteit. Indien de gronden, in worstcase scenario, gesaneerd dient te worden kan dit bekostigd worden uit opbrengsten van de ruim geformuleerd wijzigingsbevoegdheid. De constatering dat de

bodemvervuiling effect zal hebben op de kwaliteitsimpuls is spijtig genoeg onvermijdelijk.

8. Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast.
9. De gemeente begrijpt de verwarring van de Inspreker. Artikel 4.5, lid a wordt in het bestemmingsplan aangepast. Zie beantwoording Inspreker 3 onder 6.
10. Zie beantwoording onder 9.
11. Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast.
12. Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast.
13. De constatering van Inspreker is juist. Het totale brutovloeroppervlak van de gebouwen binnen de bestemming Recreatie wordt aangepast naar een maximum van 6.550 m². Het totale brutovloeroppervlak van de gebouwen binnen het gehele plangebied bedraagt maximaal 7.550 m². Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Inspreker 4, niet bekend.

1. Inspreker vindt dat de sociale veiligheid onvoldoende is gewaarborgd.
2. Inspreker vindt dat de mobiele bereikbaarheid voor minder validen en ouderen ver onder de maat zijn.
3. Inspreker vindt dat vandalisme onvoldoende wordt onderkend door het niet accepteren van hekken zoals benoemd in het ambitiedocument.
4. Inspreker vindt dat de 350 m² genoemde bebouwingsoppervlak voor het klimbos als grens te minimalistisch is en zou verruimd moeten worden. Inspreker verzoekt deze maatvoering te verruimen.
5. Inspreker stelt dat de factor tijd en procedures te missen in de stukken, zeker nu er gestreefd wordt naar een ambitie op gebied van (buiten)recreatie zou het streven moeten zijn het bestemmingsplan voor de kerst 2014 vastgesteld te moeten hebben om benodigde investeringen haalbaar en rendabel te krijgen.

Beantwoording

1. Gemeente neemt kennis van de zorgen omtrent sociale veiligheid.
2. Gemeente neemt kennis van de zorgen omtrent bereikbaarheid voor minder validen. In het plangebied worden hiervoor maatregelen getroffen.
3. Op basis van het bestemmingsplan Johannapolder zijn hekken toegestaan. Middels een bestemmingsplan kan vandalisme niet worden tegengegaan.
4. Het genoemde bebouwingsoppervlak van 350 m² is in samenspraak met de betrokkene tot stand gekomen. Gemeente ziet geen aanleiding deze maat te herzien.
5. Gemeente neemt kennis van de zorgen betreffende de proceduredtijd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.