Gemeente Albrandswaard

Nota Zienswijzen en staat van wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan “Rhoon Dorp 2013” heeft op grond van artikel 3.8 Wro van 10 januari 2014 tot en met 20 februari 2014 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 22 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Indieners zienswijzen

Nr.	Reclamant	Adres	Datum	Stempel gemeente
1.	[redacted]	[redacted]	21-01-2014	23-01-2014
2.	Bewoners Achterdijk	[redacted]	21-01-2014	14-02-2014
3.	[redacted]	[redacted]	23-01-2014	27-01-2014
4.	[redacted]	[redacted]	24-01-2014	28-01-2014
5.	[redacted]	[redacted]	27-01-2014	04-02-2014
6.	[redacted]	[redacted]	01-02-2014	19-02-2014
7.	[redacted]	[redacted]	01-02-2014	19-02-2014
8.	[redacted]	[redacted]	05-02-2014	06-02-2014
9.	[redacted]	[redacted]	05-02-2014	-
10.	[redacted]	[redacted]	06-02-2014	-
11.	[redacted]	[redacted]	12-02-2014	25-02-2014
12.	[redacted]	[redacted]	13-02-2014	14-02-2014
13.	[redacted]	[redacted]	17-02-2014	18-02-2014
14.	[redacted]	[redacted]	17-02-2014	20-02-2014
15.	[redacted]	[redacted]	17-02-2014	20-02-2014
16.	[redacted]	[redacted]	18-02-2014	20-02-2014
17.	[redacted]	[redacted]	18-02-2014	20-02-2014
18.	[redacted]	[redacted]	18-02-2014	20-02-2014
19.	[redacted]	[redacted]	19-02-2014	-
20.	[redacted]	[redacted]	19-02-2014	-
21.	[redacted]	[redacted]	19-02-2014	20-02-2014
22.	[redacted]	[redacted]	19-02-2014	20-02-2014

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Tevens worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

a. Reclamant – wonend aan de Achterdijk [redacted] - ziet graag dat de bedrijven [redacted] andere gebruiksmogelijkheden krijgen toegekend. De reden hiervan is dat de afgelopen vijf jaar meerdere malen klachten zijn ingediend over de activiteiten. Reclamant is van mening dat de activiteiten van de bedrijven geen activiteiten zijn die passen op een plek waar op korte afstand woonbebouwing is gelegen. Dit is inmiddels volgens reclamant ook gebleken uit twee geluidsrapporten die zijn opgesteld door de DCMR.

b. Reclamant stelt voor om de bedrijfscategorie te wijzigen van 3.2 naar bedrijfscategorie 2. Voor categorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter, daar waar voor categorie 2 een richtafstand van 30 meter geldt. Op dit moment liggen de woningen aan de Achterdijk binnen de 100 meter van bedrijfscategorie 3.2. Reclamant is van mening dat [redacted] door deze wijziging binnen tien jaar zijn genoodzaakt een andere meer geschiktere locatie te vinden. Andere bedrijven die minder overlast veroorzaken kunnen zich dan op de locatie vestigen waar [redacted] zich nu bevinden.

c. Als laatste merkt reclamant op dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat de toegelaten geluidsbelasting is op de woning aan de Achterdijk [redacted].

Beantwoording zienswijze 1

a. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is veelal uitgegaan van de vigerende situatie. Ook voor het bedrijventerrein ‘Overhoeken II’ – waarin [redacted] zich bevinden – zijn de bestaande planologische rechten opgenomen. Dit betekent dat de bedrijfscategorie van 3.2 blijft gehandhaafd. Overigens betekent dit niet dat de gemeente en [redacted] geen maatregelen willen nemen om de aanwezige overlast te voorkomen. Deze maatregelen zijn op dit moment nog niet mogelijk, maar zullen via het vast te stellen bestemmingsplan wel mogelijk worden gemaakt. Via de afwijkingsregels - behorende bij de bedrijfsbestemming - wordt het mogelijk gemaakt om geluidwerende maatregelen te nemen waarbij de maximale hoogte 15 meter bedraagt, mits deze maatregelen geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

b. Overhoeken II is bedoeld als een bedrijventerrein waar zich binnen de gemeente (hinderlijke) bedrijven kunnen vestigen. Uitgangspunt hierbij is een zo hoog mogelijke milieucategorie. Van het uitgangspunt moet worden afgeweken indien de hogere milieucategorie kan leiden tot onevenredige hinder van de omgeving. In de voorliggende situatie is al van oudsher sprake van de mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten met een hogere milieucategorie (in dit geval tot en met milieucategorie 3.2). Ook de woonbestemming is al langer aanwezig. Het betreft hiermee een situatie waarin de gemeente niet wil wijzigen, omdat hiermee bestaande rechten worden aangetast. Op dit moment zijn de gemeente en DCMR bezig met de vraag van geluidsoverlast ter plaatse. Er zijn al geluidsmetingen verricht om te bepalen of hier sprake van is. Onderzoek vindt plaats naar overlast reducerende maatregelen. Aan het verzoek van reclamant om de bedrijfscategorie van 3.2 naar bedrijfscategorie 2 te wijzigen, wordt gezien het voorgaande geen medewerking verleend.

c. Omdat de voorgaande planologische rechten zijn overgenomen, is het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting ter plaatse van de Achterdijk [redacted] niet benodigd. Indien sprake is van geluidsoverlast die de vergunde milieuvergunning overschrijdt, zal handhavend worden opgetreden. Geluidsmetingen zullen worden verricht om te bepalen of hier sprake van is. De

gemeente betreurt de waargenomen geluidsoverlast en wil deze aanpakken door geluidswerende maatregelen te gaan nemen (zie ook onder a).

De zienswijze is deels gegrond

Aanpassingen

- In de bedrijfsbestemming wordt aan artikel 3.3 (afwijken van de bouwregels) een nieuw lid toegevoegd. Dit lid komt als volgt te luiden:
  3.3.3 Geluidwerende maatregelen
  Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder g voor de bouw van geluidwerende maatregelen tot een hoogte van 15 m, mits deze maatregelen geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- Voor het overige leidt de zienswijze niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

a. Reclamanten – wonenden aan de Achterdijk - zien graag dat de bedrijven [redacted] andere gebruiksmogelijkheden krijgen toegekend. De reden hiervan is dat de afgelopen zes jaar meerdere malen klachten zijn ingediend over de activiteiten. Reclamanten zijn van mening dat de activiteiten van de bedrijven geen activiteiten zijn die passen op een plek waar op korte afstand woonbebouwing is gelegen. Voor de nu opgenomen bedrijfscategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter. Op dit moment liggen de woningen aan de Achterdijk binnen de 100 meter van bedrijfscategorie 3.2.
b. Reclamanten merken ook op dat het huidige bestemmingsplan alleen bedrijfsactiviteiten in categorie 3 toestaan.

Beantwoording zienswijze 2

a. Wij gaan er van uit dat reclamanten bedoelen dat de gebruiksmogelijkheden moeten worden beperkt zodat omwonenden minder hinder ondervinden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is veelal uitgegaan van de vigerende situatie. Ook voor het bedrijventerrein 'Overhoeken II' – waarin [redacted] zich bevinden – zijn de bestaande planologische rechten opgenomen. Dit betekent dat de bedrijfscategorie van 3.2 blijft gehandhaafd. Overigens betekent dit niet dat de gemeente en [redacted] geen maatregelen willen nemen om de aanwezige overlast te voorkomen. Deze maatregelen zijn op dit moment nog niet mogelijk, maar zullen in het vast te stellen bestemmingsplan wel mogelijk worden gemaakt. Via de afwijkingsregels - behorende bij de bestemmingsbedrijf - wordt het mogelijk gemaakt om geluidwerende maatregelen te nemen waarbij de maximale hoogte 15 meter bedraagt.
b. Reclamanten hebben gelijk dat in het voorgaande bestemmingsplan alleen bedrijven waren toegestaan die binnen de bedrijfscategorie 3 vielen. Het destijds toestaan tot en met categorie 3 hield in dat het ook was toegestaan een bedrijfscategorie tot en met 3.2 toe te staan. In verband met een gewijzigde wetgeving dient dit in nieuwe bestemmingsplannen te worden gespecificeerd. Het nu mogelijk maken van bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.2 is overeenkomstig de bestaande planologische rechten.

De zienswijze is deels gegrond

Aanpassingen

- In de bedrijfsbestemming wordt aan artikel 3.3 (afwijken van de bouwregels) een nieuw lid toegevoegd. Dit lid komt als volgt te luiden:
  3.3.3 Geluidwerende maatregelen
  Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder g voor de bouw van geluidwerende maatregelen tot een hoogte van 15 m, mits deze maatregelen geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- Voor het overige leidt de zienswijze niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

a. Reclamant – wonend aan de Kleidijk [redacted] - maakt bezwaar tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid aan de Kleidijk 88. Het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid maakt de aanleg van een ontsluitingsweg mogelijk. Deze nieuwe weg zou er volgens reclamant toe kunnen leiden dat de woning extra wordt belast en de verkoopwaarde van de woning daalt.
b. Voor de Kleidijk geldt op dit moment een vrachtverbod. Reclamant merkt echter op dat niet wordt gehandhaafd waardoor vrachtwagens alsnog gebruik maken van deze weg. Doordat de meeste woningen aan de Kleidijk niet zijn onderheid, leidt dit tot schade aan de woningen, aldus reclamant. Door een nieuwe ontsluitingsweg aan de achterzijde mogelijk te maken worden de woningen nog meer belast.
c. Ook is reclamant van mening dat - wanneer de loodsen aan de Kleidijk 88 mogen worden verhoogd - het woongenot wordt aangetast. De groene tuin zal door de komst van de loodsen abrupt worden beëindigd door een hoge loods die niet meer met groen te bedekken is. Daarnaast zal met name in de wintermaanden de zon volledig uit de tuin verdwijnen, aldus reclamant.
d. Als laatste is het volgens reclamant niet aannemelijk te maken waarom de loodsen verhoogd dienen te worden. Reclamant is bang dat deze verhoging ten koste gaat van de nu aanwezige 'lichte industrie' op het bedrijventerrein Overhoeken I.

Beantwoording zienswijze 3

a. De gemeente erkent dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 3 aan de Kleidijk 88 in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe weg mogelijk maakt. Op dit moment maakt de gemeente de keuze om de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen, omdat nog niet zeker is of de weg er überhaupt gaat komen. Doordat de bevoegdheid niet wordt opgenomen, wordt het ook niet direct mogelijk gemaakt om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen aan de achterzijde van de woning aan de Kleidijk 82. Ook de mogelijke verhoging van de loodsen komt hierdoor te vervallen. De woning van reclamant zal daardoor niet extra worden belast en ook zal geen sprake zijn van een waardevermindering van de woning. Mocht in de toekomst alsnog sprake zijn van een aan te leggen weg dan zal hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor worden doorlopen waarbij alle waarborgen zijn omkleed.
b. Zoals uit de beantwoording van a al blijkt, komt wijzigingsbevoegdheid 3 – en daarmee ook de komst van de ontsluitingsweg – te vervallen. Extra schade aan woning wordt hierdoor voorkomen en treedt ook geen extra belasting op aan de woningen.
c. Het verhogen van de loodsen was mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheid 3. Omdat de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen, is het daardoor ook niet meer mogelijk de loodsen te verhogen: in het vast te stellen bestemmingsplan zijn de bestaande hoogtes van de loodsen opgenomen. Het woongenot zal niet aangetast worden en in de wintermaanden zal de zon niet volledig verdwijnen uit de tuin. Overigens komt de zon in het oosten op en draait deze in de loop van de dag naar het westen. De zon zal daardoor nooit in zijn geheel uit de tuin verdwijnen.
d. Omdat wijzigingsbevoegdheid 3 komt te vervallen is het aannemelijk maken van de verhoging van de loodsen niet benodigd. Overigens staat een verhoging van loodsen los van het type bedrijvigheid (industrie) dat mogelijk wordt gemaakt.

De zienswijze is gegrond

Aanpassingen

- Wijzigingsbevoegdheid 3 zal komen te vervallen. Op de verbeelding wordt wijzigingsbevoegdheid 3 geschrapt en in de regels komt artikel 35.4 te vervallen. De mogelijkheid voor een ontsluitingsweg en de verhoging van de loodsen is hierdoor komen te vervallen. Daarnaast

worden in de toelichting alle verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, inclusief afbeelding 5.

- Voor het overige leidt de zienswijze niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

a. Reclamant – wonend te Kleidijk [redacted] - meldt dat het opnemen van wijzigingsbevoegdheid 3 het mogelijk maakt een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen. Reclamant stemt in met deze verwachting indien het bestemmingsverkeer ook daadwerkelijk van deze nieuwe weg gebruik maakt. Het vrachtverkeer gaat nu vaak via de Kleidijk. Nadat de gemeente borden heeft geplaatst, is de overlast teruggedrongen, iets waar reclamant de gemeente erkentelijk voor is. Indien de nieuwe ontsluitingsweg wordt gerealiseerd, opteert reclamant gebruik te maken van asfalt dat voor weinig trillingen zorgt.
b. De voorziene ontsluitingsweg aan de achterzijde van de Kleidijk heeft volgens reclamant als nadeel dat het woongenot aan de achterzijde van de woningen aan de Kleidijk [redacted] wordt aangetast. Niet alleen vrachtverkeer, maar ook lokaal verkeer zal volgens reclamant gebruik gaan maken van deze nieuwe ontsluitingsweg. Al deze extra verkeersbewegingen gaan leiden tot extra overlast.
c. De verhoging van de loodsen – zoals wijzigingsbevoegdheid 3 deze voorziet – is in de ogen van reclamant niet wenselijk. De huidige loodsen zijn nog af te schermen met groen, maar een loods pal op de achtererfgrens van Kleidijk heeft volgens reclamant geen nut. Een verhoging van de loodsen is voor reclamant alleen mogelijk indien de loods aan de achterzijde van de Kleidijk [redacted] ongewijzigd blijft.
d. Reclamant vraagt aandacht om het ingestelde verbod voor vrachtauto's om over de Kleidijk te rijden, te handhaven. De geplande bouw van 26 woningen aan de Kleidijk zorgt er voor dat vrachtverkeer naar de desbetreffende locatie moet. Reclamant pleit voor het niet gebruikmaken van de Kleidijk door vrachtverkeer.

Beantwoording zienswijze 4

a. De gemeente erkent dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 3 aan de Kleidijk 88 in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe weg mogelijk maakt. Op dit moment maakt de gemeente de keuze om de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen omdat nog niet zeker is of de weg er überhaupt gaat komen. Doordat de bevoegdheid niet wordt opgenomen wordt het ook niet direct mogelijk gemaakt om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen aan de achterzijde van de woning aan de Kleidijk [redacted] Mocht in de toekomst alsnog sprake zijn van een aan te leggen weg dan zal hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor worden doorlopen waarbij alle waarborgen zijn omkleed.
b. Doordat wijzigingsbevoegdheid 3 wordt geschrapt, wordt het leefgenot aan de achterzijde van de woningen aan de Kleidijk [redacted] niet aangetast. Ook zal geen sprake zijn van extra overlast.
c. Ook de mogelijke verhoging van de loodsen komt te vervallen doordat wijzigingsbevoegdheid 3 komt te vervallen. De loods aan de achterzijde van de Kleidijk [redacted] blijft hierdoor ongewijzigd, net als de overige loodsen. De bestaande goot- en bouwhoogtes van de bestaande loodsen zijn opgenomen.
d. De gemeente zal er op toezien dat het verbod voor vrachtverkeer op de Kleidijk wordt gehandhaafd. Het bouwverkeer voor de voorziene woningen aan de Kleidijk zal gebruikmaken van de Binnenbaan en niet van de Kleidijk. De zienswijze is gegrond.

Aanpassingen

- Wijzigingsbevoegdheid 3 zal komen te vervallen. Op de verbeelding wordt wijzigingsbevoegdheid 3 geschrapt en in de regels komt artikel 35.4 te vervallen. De eerder voorziene ontsluitingsweg en de verhoging van de loodsen is hierdoor komen te vervallen. Daarnaast worden in de toelichting alle verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, inclusief afbeelding 5.
- Voor het overige leidt de zienswijze niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

a. Reclamant - met zijn bedrijf gevestigd op het bedrijventerrein waar wijzigingsbevoegdheid 3 is opgenomen - is tegen de mogelijke aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. Deze nieuwe ontsluitingsweg zou er toe leiden dat het loodsenplan moet worden aangepast. Daarnaast heeft reclamant zich vorig jaar gecommitteerd aan het terrein door de huurtermijn met zes jaar te verlengen met een optie voor nog vijf extra jaren. Het huurcontract zou daardoor pas op 31 december 2023 eindigen. Door de nieuwe weg kunnen de bedrijfsactiviteiten niet worden gecontinueerd en ontstaan schadeclaims. Reclamant is voornemens de schadeclaims en eventuele omzetderving is dat geval aan de gemeente door te berekenen.
b. De nieuwe ontsluitingsweg zorgt volgens reclamant voor een splitsing van het bedrijventerrein. De economische waarde van het bedrijventerrein zou hierdoor volgens reclamant sterk dalen.
c. Reclamant merkt ook op dat vrachtwagens geen gebruik mogen maken van de Kleidijk. Dit is middels twee verkeersborden aangegeven. Indien dit toch gebeurt, draaien chauffeurs de vrachtwagen vaak op het terrein van reclamant, om vervolgens te keren.
d. Als laatste vindt reclamant het raar dat een verband is gelegd tussen het verhogen van de loodsen en het aanleggen van de nieuwe ontsluitingsweg. Reclamant verzoekt dit verband (artikel 35.4 onder c) te verwijderen of beter te onderbouwen.

Beantwoording zienswijze 5

a. De gemeente erkent dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 3 aan de Kleidijk 88 in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe weg mogelijk maakt. Op dit moment maakt de gemeente de keuze om de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen omdat nog niet zeker is of de weg er überhaupt gaat komen. Doordat de bevoegdheid niet wordt opgenomen wordt het ook niet direct mogelijk gemaakt om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen aan de achterzijde van de woning aan de Kleidijk [redacted]. Mocht in de toekomst alsnog sprake zijn van een aan te leggen weg dan zal hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor worden doorlopen waarbij alle waarborgen zijn omkleed.
b. Aangezien wijzigingsbevoegdheid 3 wordt geschrapt, zal ook geen sprake zijn van een splitsing van het bedrijventerrein. De economische waarde van het bedrijventerrein zal gezien het voorgaande dan ook niet afnemen.
c. De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
d. Aangezien wijzigingsbevoegdheid 3 wordt geschrapt, komen de regels behorende bij deze wijzigingsbevoegdheid ook te vervallen en is een onderbouwing niet nodig.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassingen

- Wijzigingsbevoegdheid 3 zal komen te vervallen. Op de verbeelding wordt wijzigingsbevoegdheid 3 geschrapt en in de regels komt artikel 35.4 te vervallen. De eerder voorziene ontsluitingsweg en de verhoging van de loodsen is hierdoor komen te vervallen. Daarnaast worden in de toelichting alle verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, inclusief afbeelding 5.

Zienswijze 6

a. Reclamant merkt op dat wijzigingsbevoegdheid niet alleen betrekking heeft op de Kleidijk 88, maar op het gehele bedrijventerrein aan de Binnenbaan (Overhoeken I). Reclamant vindt het verwarrend dat in de toelichting over een wijzigingsbevoegdheid aan de Kleidijk 88 wordt gesproken.
b. Ook vindt reclamant het onwenselijk dat de bestaande loodsen – in overeenstemming met wijzigingsbevoegdheid 3 – kunnen worden verhoogd tot 12 meter zonder dat hier eisen aan zijn gesteld. Deze verhoging zou voor reclamant en buren onacceptabel zijn en doet afbreuk aan het woongenot. Het uitzicht vanuit de woning en tuin wordt drastisch belemmerd en schaduwhinder zal optreden, aldus reclamant. Volgens reclamant zou een geleidelijke opbouw in hoogte beter aansluiten bij de lage bebouwing aan de Kleidijk.
c. Reclamant verzoekt de gemeente aan wijzigingsbevoegdheid 3 toe te voegen dat nieuwe bebouwing (waarvan de hoogte hoger is dan de huidige bebouwing) niet gerealiseerd mag worden binnen 50 meter van de erfafscheiding van de aangrenzende particuliere woningen. Bij deze afstand is volgens reclamant sprake van het behouden van bestaande zichtlijnen voor omwonenden.
d. Als laatste merkt reclamant op dat wijzigingsbevoegdheid 3 ook een nieuwe ontsluitingsweg mogelijk maakt. Reclamant staat positief over tegen de nieuwe weg, mits deze op ruime afstand van de particuliere percelen wordt gerealiseerd, voldoende groen wordt gerealiseerd, geluidswering wordt aangebracht en maatregelen worden getroffen om de veiligheid te waarborgen.

Beantwoording zienswijze 6

a. Op dit moment maakt de gemeente de keuze om wijzigingsbevoegdheid 3 niet op te nemen omdat nog niet zeker is of de weg er überhaupt gaat komen. Omdat de wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt, zal in het bestemmingsplan nergens meer worden gesproken over een wijzigingsbevoegdheid aan de Kleidijk 88. Mocht in de toekomst alsnog sprake zijn van een aan te leggen weg dan zal hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor worden doorlopen waarbij alle waarborgen zijn omkleed.
b. Ook de mogelijke verhoging van de loodsen komt te vervallen doordat wijzigingsbevoegdheid 3 komt te vervallen. Het woongenot zal dan ook niet extra aangetast worden.
c. Wijzigingsbevoegdheid 3 komt te vervallen. Hierdoor is het niet benodigd om een eis toe te voegen dat verhoging van loodsen alleen mag plaatshebben op een afstand van 50 meter van de erfafscheiding van de aangrenzende particuliere woningen.
d. De gemeente erkent dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 3 aan de Kleidijk 88 in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe weg mogelijk maakt. Op dit moment maakt de gemeente de keuze om de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen omdat nog niet zeker is of de weg er überhaupt gaat komen. Doordat de bevoegdheid niet wordt opgenomen wordt het ook niet direct mogelijk gemaakt om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen aan de achterzijde van de woningen van de Kleidijk. De zienswijze is gegrond.

Aanpassingen

- Wijzigingsbevoegdheid 3 zal komen te vervallen. Op de verbeelding wordt wijzigingsbevoegdheid 3 geschrapt en in de regels komt artikel 35.4 te vervallen. De eerder voorziene ontsluitingsweg en de verhoging van de loodsen is hierdoor komen te vervallen. Daarnaast worden in de toelichting alle verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, inclusief afbeelding 5.

Zienswijze 7

a. Reclamant sluit aan op de zienswijze van reclamant 6.
b. Aanvullend meldt reclamant dat geregeld zwaar verkeer langskomt en dit geluidsoverlast veroorzaakt en verzakking van het woonpand aan de Kleidijk [redacted].

Beantwoording zienswijze 7

a. Voor de beantwoording onder a verwijzen wij u naar de beantwoording onder 6.
b. De gemeente zal er op toezien dat het verbod voor vrachtverkeer op de Kleidijk wordt gehandhaafd. Geluidsoverlast zal hierdoor worden beperkt en wordt verzakking door vrachtverkeer zo veel mogelijk voorkomen.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassingen

- Wijzigingsbevoegdheid 3 zal komen te vervallen. Op de verbeelding wordt wijzigingsbevoegdheid 3 geschrapt en in de regels komt artikel 35.4 te vervallen. De eerder voorziene ontsluitingsweg en de verhoging van de loodsen is hierdoor komen te vervallen. Daarnaast worden in de toelichting alle verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, inclusief afbeelding 5.

Zienswijze 8

a. Reclamant verzoekt om een deel van het openbaar groen dat tussen de kerk en zijn perceel aan de Kleidijk 6 ligt, een tuinbestemming te geven alsmede aan reclamant de mogelijkheid te bieden het vruchtgebruik van het perceel te verkrijgen. Reclamant geeft daartoe aan dat het openbaar groen niet goed wordt onderhouden, het een speelplaats lijkt te worden en het groen voor een vermindering van zon en een toename van schaduw op zijn perceel zorgt.

Beantwoording zienswijze 8

a. De groenvoorziening betreft een openbare groenvoorziening die bij het achterliggende park behoort. Ook zijn ter plaatse in de grond kabels en leidingen. Gelet daarop is het niet wenselijk om de gronden een woon, tuin of erfbestemming te geven. In het kader van het onderliggende ontwikkelverzoek is het verzoek nogmaals beoordeeld. Als gevolg van gewijzigd beleid heeft het college besloten dat bedoelde gronden onder voorwaarden voor uitgifte voor tuinbestemming in aanmerking kunnen komen, mits er overeenstemming is met de (eigenaren en exploitanten van) kabels en leidingen en in de te sluiten overeenkomsten rekening wordt gehouden met de belangen van deze (eigenaren en exploitanten van de) kabels en leidingen, zoals het vestigen van recht van opstal. De beheerder van de kabels en leidingen moet immers nog de mogelijkheid hebben om onderhoud aan de kabels en leidingen uit te voeren. En mits er overeenstemming is over de grondprijs. Gelet op de reacties (zoals die van Stedin) kan nog niet aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen worden. Ook zal er vooraf een overeenkomst tot kostenverhaal (incl. grondprijsbepaling) moeten worden overeengekomen en getekend. Ook daarover is nog geen overeenstemming.

De zienswijze is ongegrond

Aanpassingen

- Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

a. Reclamant merkt op dat de stenen schuur die grotendeels op zijn perceel aan de Kleidijk 12 ligt op de verbeelding voor een deel binnen de groenbestemming is opgenomen. Reclamant merkt op dat de schuur als sinds de jaren 50 op de desbetreffende locatie aanwezig is en verzoekt dan ook de erfbestemming te vergroten, in die zin dat 1 meter gemeten vanuit de schuur de erfbestemming wordt opgenomen.

Beantwoording zienswijze 9

b. Ter plaatse bevinden zich in de grond kabels en leidingen. Omdat reclamant het recht van opstal heeft, kan hij de schuur wel gewoon als zodanig gebruiken, echter niet uitbreiden. In het kader van het onderliggende ontwikkelverzoek is het verzoek nogmaals beoordeeld. Als gevolg van gewijzigd beleid heeft het college besloten dat bedoelde gronden onder voorwaarden voor uitgifte in aanmerking kan komen, mits er overeenstemming is met de (eigenaren en exploitanten van) kabels en leidingen en in de te sluiten overeenkomsten rekening wordt gehouden met de belangen van deze (eigenaren en exploitanten van de) kabels en leidingen, zoals het vestigen van recht van opstal. De beheerder van de kabels en leidingen moet immers nog de mogelijkheid hebben om onderhoud aan de kabels en leidingen uit te voeren. En mits er overeenstemming is over de grondprijs. Gelet op de reacties van de (eigenaren en exploitanten van de) kabels en leidingen kan aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen worden. Wel zal er vooraf nog een overeenkomst tot kostenverhaal (incl. grondprijsbepaling) moeten worden overeengekomen en getekend.

De zienswijze is gegrond

Aanpassingen

– Deze zienswijze kan tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden in die zin dat, een deel (ca 98 m2) van de –V- verblijfs bestemming een erfbestemming kan krijgen, mits overeenstemming is met alle leidingbeheerders en mits de overeenkomst tot kostenverhaal inclusief de grondprijsbepaling (tijdig) wordt aangegaan.

Zienswijze 10

a. Reclamant verwijst naar een na langdurig overleg tot stand gekomen samenwerkingsovereenkomst tussen het college van Albrandswaard en Albert Heijn Rhoon, alsmede overleg met toenmalige fractievoorzitters over de sloop en koop van Dorpsdijk 106. In de desbetreffende overeenkomst is uitgegaan van de sloop van het pand Dorpsdijk 106. Ondanks die overeenkomst heeft de gemeente in een later stadium toch besloten ter plaatse van Dorpsdijk 106 kleine herbouw toe te staan.
b. Daarnaast wijst reclamant op een passage uit de overeenkomst waarin is opgenomen dat 18 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Daarbij is geen rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor de Dorpsdijk [redacted] bij herbouw, aldus reclamant.
c. Ook wijst reclamant op een raadsvergadering van 15 juli 2013 waarin een parkeerbalans is gepresenteerd waarbij in het kwadrant Julianastraat/J. Louwerensplein een structureel tekort aan parkeerplaatsen is geconstateerd.
d. Al met al is reclamant van mening dat de hiervoor genoemde samenwerkingsovereenkomst gerespecteerd dient te worden en er geen mogelijkheid moet bestaan voor herbouw ter plaatse van Dorpsdijk 106. Op het gehele pand dient een verkeersbestemming opgenomen te worden.

Beantwoording zienswijze 10

a. Reclamant verwijst naar een eerder ondertekende samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst is een aantal uitgangspunten vastgesteld. Van een recentere datum is een besluit van de raad (15 juli 2013) over een inrichtingsplan voor het J. Louwerensplein, waar dit bestemmingsplan in voorziet. De koop en sloop van de Dorpsdijk [redacted] is op dit moment niet haalbaar. Mede daarom is besloten beperkte herbouw toe te staan.
b. In het ontwerpbestemmingsplan is een verkeersbestemming (V-VB) opgenomen voor een gedeelte aan de achterzijde van de Dorpsdijk [redacted] (J. Louwerensplein) . Deze verkeersbestemming maakt de door inspreker genoemde parkeerzone aan beide zijde van de weg mogelijk. Overigens is het bestaande pand aan de Dorpsdijk [redacted] meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. [redacted] (dorpsdijk [redacted]) heeft betaald voor de aanleg van de parkeerplaatsen aan het J. Louwerensplein, dat is verdisconteert in de aankoopprijs van de Dorpsdijk [redacted]. Daarnaast zijn extra parkeerplaatsen toegevoegd aan het Strawinskiplein. Meer parkeerplaatsen aan het J. Louwerensplein en het Strawinskiplein betekent dat de verkeers- en parkeeroverlast in de omgeving minder hoog zal zijn. Daarnaast vindt op dit moment een onderzoek plaats naar nieuwe parkeermogelijkheden in en rondom het centrum van Rhoon.
c. Een nieuwe parkeerbalans is gepresenteerd in de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013: http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf. Uit deze presentatie blijkt dat maatregelen worden genomen om de parkeerproblematiek aan te pakken.
d. Aan het verzoek van reclamant wordt geen medewerking verleend. Onder a kunt u de achterliggende gedacht hierover teruglezen.

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassingen

– Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11

a. Reclamant geeft aan dat de in de toelichting (paragraaf 9.7) genoemde afstanden voor de PR-contouren van de leiding van reclamant niet actueel zijn. Volgens een door reclamant gemaakte berekening is sprake van een veiligheidszone van 50 meter aan weerszijden van de leiding. Reclamant verzoekt de toelichting in voornoemde zin aan te passen.
b. Reclamant verzoekt de naamgeving van de 24-inch [redacted] productenleiding te wijzigen in 24" RPP olie productenleiding. Naast Nafta worden namelijk ook andere producten door de leiding verpompt.
c. Reclamant verzoekt artikel 22.4.1 van de regels aan te passen conform een door hem toegestuurd voorstel.
d. Op de verbeelding is geen veiligheidszone opgenomen langs de leiding van reclamant. Reclamant verzoekt dat alsnog te doen conform zijn voorstel.

Beantwoording zienswijze 11

a. Aan het verzoek van reclamant zal tegemoet gekomen worden. De toelichting zal worden aangepast in de voorgestelde zin. Daarnaast zullen de regels en de verbeelding worden aangevuld, zodat ook daar de zones goed in/op zijn aangeduid.
b. Aan het verzoek van reclamant zal tegemoet gekomen worden. De toelichting zal worden aangepast in de voorgestelde zin.
c. Het artikel waar reclamant naar verwijst, betreft een opsomming van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarvoor een vergunning verleend dient te worden alvorens daarmee aangevangen kan worden. De in de in de huidige regeling reeds genoemde werken of werkzaamheden beschermen de belangen van de leiding is ons inzien voldoende. Het artikel behoeft dan ook geen aanpassing omdat hetzelfde wordt beoogd en de gemeente streeft naar uniformering van regels van leidingen.
d. Aan het verzoek van reclamant zal tegemoetgekomen worden. Op de verbeelding zal een veiligheidszone worden opgenomen waarvan de zone aan weerszijden van de leiding 50 meter zal bedragen. In de regels zal worden opgenomen dat ter plaatse van deze zone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd mogen worden.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassingen

- Paragraaf 9.7 van de toelichting zal worden aangepast in de door reclamant voorgestelde zin.
- Op de verbeelding zal langs de olieleiding een veiligheidszone worden opgenomen waarvan de breedte aan weerszijden 50 meter bedraagt. De zone komt als volgt te luiden: *'veiligheidszone – olieleiding'*;
- In de regels (artikel 33) wordt een nieuw artikel opgenomen (artikel 33.3) voor de aanduiding *'veiligheidszone – olieleiding'.* Dit artikel komt als volgt te luiden:
  Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - olieleiding' geldt dat:
  a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
  b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen;
  c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Zienswijze 12

a. Reclamant verzoekt om ter plaatse van zijn pand aan de Dorpsdijk [redacted] kantoordoeleinden, detailhandel en wonen toe te staan.

Beantwoording zienswijze 12

a. De vigerende bestemming ter plaatse van Dorpsdijk [redacted] betreft een woonbestemming. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2013” betreft het voortzetten van de vigerende rechten. Ondanks dat het geen vigerend recht betreft, is ter plaatse van de Dorpsdijk 162 t/m 166 reeds een aanduiding “kantoor” toegevoegd omdat zich in de feitelijke situatie op de begane grond een kantoor bevindt. Op grond daarvan zijn uitsluitend op de begane grond kantoordoeleinden ter plaatse toegestaan. Voor zover is al tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant. Het is niet wenselijk om ter plaatse winkels toe te staan. De gemeente voorziet winkels bij voorkeur in het centrum, daar waar een verlevendiging is gewenst. Er zal dan ook geen mogelijkheid worden geboden voor detailhandel aan de Dorpsdijk [redacted]

De zienswijze is ongegrond

Aanpassingen

– Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13

a. Reclamant merkt op dat gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Julianadriehoek zal leiden tot een onwenselijke verkeer- en parkeerdruk in de wijk rondom de Julianadriehoek. Volgens reclamant moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat parkeren alleen op eigen terrein dient plaats te vinden.
b. Reclamant is van mening dat de vermelding van sportfaciliteiten c.q. een gymzaal ter plaatse van de Julianadriehoek verwijderd dient te worden, gezien een raadsbesluit van de gemeente Albrandswaard van 10 juni 2013 inzake clustering van functies.
c. Het grasveld bij de Julianaschool dient de bestemming “Tuin” of “Groen” te krijgen en geen maatschappelijke bestemming. De wijzigingsbevoegdheid voor het grasveld dient te vervallen. Als er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal er namelijk nog meer groen verdwijnen. Dat is volgens reclamant niet wenselijk.
d. Het plantsoen in de Julianastraat heeft de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Volgens reclamant moet er echter sprake zijn van de bestemming “Groen”. Reclamant verwijst naar uitspraken van wethouder Van Praag waarin hij heeft aangegeven dat er niets mag veranderen aan de feitelijke situatie nabij het plantsoen.
e. De wijziging van de bestemming van Dorpsdijk [redacted] van “Verkeer-Verblijfsgebied” naar “Centrum” is niet in overeenstemming met de Visie Centrumplan Rhoon 2006. De herontwikkeling wijkt af van het uitgangspunt uit de visie dat sprake moet zijn van een brede doorgang met alzijdige bewinkeling teneinde een geheel te maken van het centrum van Rhoon. De herontwikkeling van Dorpsdijk 106 voldoet niet aan dat uitgangspunt. Daarnaast geeft reclamant aan dat de herontwikkeling niet voldoet aan de CROW-normen voor parkeren. Reclamant geeft aan dat bekend is dat ter plaatse van het J. Louwerensplein een parkeertekort bestaat. Er had in het bestemmingsplan een verplichting opgenomen moeten worden dat parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd moeten worden. Gezien het voorgaande is reclamant van mening dat de wijziging van de bestemming niet mag plaatsvinden.
f. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan het huidige tekort aan parkeerplaatsen niet oplost. De oplossing om extra parkeerplaatsen aan te leggen op de Dorpsdijk zal volgens reclamant niet leiden tot een vermindering van de verkeer- en parkeerdruk op de Julianastraat en het J. Louwerensplein.

Beantwoording zienswijze 13

a. Als één van de randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat voldaan dient te worden aan de normen voor parkeren zoals genoemd in de CROW. Toepassing van de wijziging kan dan ook niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk omdat dit moet zijn afgewogen voordat over wordt gegaan tot realisatie.
b. Overigens is een ondergeschikte gymzaal nu ook al toegestaan en aanwezig. Ondergeschikte sportactiviteiten tot en met bedrijfscategorie 2 zijn toegestaan, waaronder ook een gymzaal. Deze sportactiviteiten dienen altijd ten dienste te staan van de belangrijkste aanwezige functie. Er is dan ook nadrukkelijk geen sprake van een clustering van sportfuncties zoals reclamant dit meldt. De gemeente is niet voornemens de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen.
c. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse sprake van een maatschappelijke bestemming. Het uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan is het voortzetten van de vigerende rechten. De maatschappelijke bestemming vigeert al en zal daarom worden gecontinueerd. De bestemming ter plaatse zal dan ook niet worden aangepast.
d. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse sprake van een bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Het uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan is het voortzetten van

de vigerende rechten. De bestemming ter plaatse zal dan ook niet worden aangepast. De aanwezige parkeerplaatsen zijn de gemeente inzien dan ook juist bestemd en is geen sprake van een groenbestemming.

e. Aan de door inspreker gewenste verkeersbestemming is grotendeels gehoor gegeven. Een V-VB-bestemming wordt opgenomen. Deze bestemming is iets minder ruim dan de vigerende situatie, maar nog steeds ruimer dan de feitelijke situatie. Ook de parkeerzone aan beide zijde wordt mogelijk gemaakt, waarmee extra ruimte aan parkeerplaatsen wordt geboden. De situatie is bestemd conform de door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening, zoals deze is behandeld in de raadsvergadering van 10 oktober 2013. De Visie Centrumplan Rhoon 2006 is in dit geval niet meer actueel en ook niet meer realiseerbaar. Dit heeft onder andere te maken met veranderde economische tijden.

f. De gemeente is van mening dat het vergroten van de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” ter plaatse van Dorpsdijk [redacted] tot vermindering van de parkeerdruk zal leiden. Daarnaast is een nieuwe parkeerbalans gepresenteerd in de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013 : http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf. Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar nieuwe parkeermogelijkheden in en rondom het centrum van Rhoon.

De zienswijze is ongegrond

Aanpassingen

- Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 14

a. Reclamant is het niet eens met de mogelijkheid om wijzigingsbevoegdheid 4 gefaseerd toe te passen. Volgens reclamant kan een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ertoe leiden dat onderdelen van het bouwplan gewijzigd uitgevoerd worden of niet meer uitgevoerd worden. Belanghebbenden hebben juist aangegeven alleen te kunnen instemmen met een integrale uitvoering van de plannen.
b. Reclamant is van mening dat het toetsingskader waar wijzigingsbevoegdheden aan getoetst moeten worden niet gezien kan worden als voldoende en objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid en daarom onvoldoende zekerheid biedt.

Beantwoording zienswijze 14

a. Ook in geval van een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet voldaan worden aan de randvoorwaarden die in de regels zijn opgenomen. De fasering ziet enkel op het in onderdelen uitvoeren van het gehele bouwplan, dat op grond van de wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt. Bovendien zullen in de nog af te sluiten ontwikkelingsovereenkomst afspraken worden gemaakt om een integrale uitwerking te waarborgen.
b. Het desbetreffende toetsingskader geeft aan dat er ten aanzien van een aantal aspecten een onderzoeksverplichting bestaat. In de plantoelichting is een nadere beschrijving gegeven van de aspecten. Daarnaast is ook het maximaal aantal woningen begrensd en moet worden getoetst aan het ‘Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon'. Indien niet aan het ruimtelijke kader en beeldkwaliteit wordt voldaan wordt geen medewerking verleend. In afwijking hierop wordt op basis van een amendement wel aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd dat het aantal woningen voor t Hof en de boerderij anders wordt verdeeld (bijlage 1). Het amendement gaat in op het toevoegen 2 woningen aan de 3e bouwlaag van 't Hof en 2 in de Boerderij. Redenerend vanuit de afspraken gemaakt in het beeldkwaliteitplan houdt dat een andere verdeling van het aantal woningen in: in t Hof worden geen 60 woningen gebouwd, maar een aantal van 58. En 12 woningen in de boerderij, waarin oorspronkelijk 10 woningen waren gepland. Het totaal aantal van woningen in de derde bouwlaag neemt dus toe met 2 woningen. Echter het totaal aantal aan woningen neemt niet toe. Ook van de begrenzing en hoogte van bouwvlakken - zoals opgenomen in het ruimtelijke kader en beeldkwaliteitplan - kunnen minimaal worden afgeweken. De wijzigingsbevoegdheid is in de ogen van de gemeente dan ook voldoende duidelijk en voldoende objectief begrensd. Omwonenden zijn betrokken geweest bij de vaststelling van het amendement.

De zienswijze is deels gegrond

Aanpassingen

- Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel leidt het amendement van de raad tot aanpassing van het Beeldkwaliteitplan en het Ruimtelijk kader, waar de wijzigingsbevoegdheid naar verwijst.

Zienswijze 15

a. Reclamant verwijst naar een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Albert Heijn Rhoon. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere het aanleggen van openbare infrastructuur en openbare parkeerplaatsen aan de Julianastraat en het J. Louwerensplein. Het thans gekozen uitgangspunt van 18 parkeerplaatsen op het J. Louwerensplein dient te worden gehandhaafd;
b. Reclamant vindt dat de (financiële) uitvoerbaarheid van één van de definitieve oplossingen - zoals de parkeergarage op de locatie Bouman - moet worden aangetoond;
c. Reclamant ziet graag planologisch verzekerd dat een van de oplossingen wordt gerealiseerd voordat de locatie Dorpsdijk [redacted] wordt herbouwd, bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planvoorschriften;
d. Reclamant ziet daarnaast graag op het J. Louwerensplein een blauwe zone gerealiseerd;
e. Uit een gedegen parkeeronderzoek moet blijken dat wordt voldaan aan de bestaande en toekomstige parkeerbehoefte, aldus reclamant.

Beantwoording zienswijze 15

a. Reclamant verwijst naar een eerder ondertekende samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst is een aantal uitgangspunten vastgesteld. Van een recentere datum is een besluit van de raad (15 juli 2013) over een inrichtingsplan voor het J. Louwerensplein , waar dit bestemmingsplan in voorziet. De koop en sloop van de Dorpsdijk [redacted] is niet haalbaar. Mede daarom is besloten beperkte herbouw toe te staan. Daarnaast is de gemeente van mening dat het vergroten van de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” ter plaatse van Dorpsdijk [redacted] tot vermindering van de parkeerdruk zal leiden. Een nieuwe parkeerbalans is gepresenteerd in de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013 : http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf. Uit deze presentatie blijkt dat maatregelen worden genomen om de parkeerproblematiek aan te pakken.
b. Omdat ideeën zijn aangedragen voor een andere parkeersituatie in het centrum van Rhoon, is nu nog niet met zekerheid te zeggen wat de definitieve variant is. Aan de J. Louwerensplein zijn bij recht al nieuwe parkeerplaatsen mogelijk gemeente binnen de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” om de parkeerdruk te verlichten. Daarnaast maakt de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het centrum het mogelijk om de aanwezige bestemming(en) te wijzigen naar een bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” ten behoeve van parkeerplaatsen. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, dient de financiële uitvoerbaarheid ook te worden aangetoond. Op dit moment is dat nog niet mogelijk.
c. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels is op dit moment niet wenselijk. Doordat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is in de toekomst een wijziging mogelijk. De herbouw van de Dorpsdijk [redacted] is contractueel vastgelegd en doorvertaald in dit bestemmingsplan.
d. Het realiseren van een blauwe zone - en overige verkeersmaatregelen - is niet iets wat in een bestemmingsplan wordt geregeld. Op dit moment wordt een oplossing gezocht voor de parkeerproblematiek.
e. Voor dit antwoord verwijzen wij u naar het antwoord onder d.

De zienswijze is ongegrond

Aanpassingen

– Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 16

a. Reclamant verzoekt het perceel sectie A, nummer 5844 een tuinbestemming te geven. Volgens reclamant zijn de desbetreffende gronden in gebruik als tuin behorende bij de woning Jasmijn [redacted].

Beantwoording zienswijze 16

a. Er zal gedeeltelijk aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen worden. De gronden zullen bestemd worden als tuin, met uitzondering van de gronden die bedoeld gebruik hebben als achterpad. De openbaarheid van dit achterpad dient gewaarborgd te blijven. Het pad moet immers gebruikt kunnen worden door bewoners van de Jasmijn en de Rijsdijk. Ook zijn kabels en leidingen (riool) in de grond aanwezig. Op deze gronden mag daarom niet worden gebouwd ten behoeve van het onderhoud daarvan. Derhalve zal het achterpad de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" behouden.

De zienswijze is deels gegrond.

Aanpassingen

- De bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" ter plaatse van een deel van het perceel Sectie A, nummer 5844 zal gewijzigd worden naar een tuinbestemming

Zienswijze 17

a. Reclamant wijst er op dat het opnemen van de mogelijkheid voor herbouw ter plaatse van Dorpsdijk [redacted] in strijd is met de gemaakte afspraken tussen de heer [redacted] en de gemeente. Reclamant geeft aan dat de investering in een nieuw winkelpand aan het J. Louwerensplein door hem is gedaan, omdat hij verwachtte dat er een brede doorgang tussen de Dorpsdijk en de Julianastraat zou worden gerealiseerd en sprake zou zijn van voldoende parkeerplaatsen. Een en ander conform de in 2008 voorliggende plannen en voornoemde overeenkomst.
b. Reclamant merkt op dat er geen overleg is gevoerd over de nieuwe mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van Dorpsdijk [redacted]. Reclamant is van mening dat hij ernstig wordt geschaad in de bedrijfsvoering, aangezien aan een aantal voor hem belangrijke voorwaarden onvoldoende invulling wordt gegeven. Reclamant vraag zich bovendien af of, gezien de bestaande leegstand in Rhoon-Centrum, nog wel behoeft is aan een uitbreiding van het winkelbestand. Reclamant verzoekt alsnog de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van Dorpsdijk [redacted] te laten vervallen.

Beantwoording zienswijze 17

a. Reclamant verwijst naar een eerder ondertekende samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst is een aantal uitgangspunten vastgesteld. Van een recentere datum is een besluit van de raad (15 juli 2013) over een inrichtingsplan voor het J. Louwerensplein , waar dit bestemmingsplan in voorziet. De koop en sloop van de Dorpsdijk 106 is niet haalbaar. Mede daarom is besloten beperkte herbouw toe te staan. Overigens is het zo dat de doorgang wordt verbreed ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast is de gemeente van mening dat het vergroten van de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” ter plaatse van Dorpsdijk 106 tot vermindering van de parkeerdruk zal leiden. Een nieuwe parkeerbalans is gepresenteerd in de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013: http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf. Uit deze presentatie blijkt dat maatregelen worden genomen om de parkeerproblematiek aan te pakken.
b. De gemeente wijst reclamant er op dat het winkelbestand niet wordt uitgebreid, maar juist beperkt. Kijkend naar de feitelijke situatie zal sprake zijn van een minder ruim pand. Het pand aan de dorpsdijk [redacted] wordt dan ook verkleind.

De zienswijze is ongegrond

Aanpassingen

– Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 18

a. Reclamant is het niet eens met de mogelijkheid om wijzigingsbevoegdheid 4 gefaseerd toe te passen. Volgens reclamant kan een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ertoe leiden dat onderdelen van het bouwplan gewijzigd uitgevoerd worden of niet meer uitgevoerd worden. Terwijl belanghebbenden juist hebben aangegeven alleen te kunnen instemmen met een integrale uitvoering van de plannen.
b. Reclamant is van mening dat het toetsingskader waar wijzigingsbevoegdheden aan getoetst moeten worden niet gezien kan worden als een voldoende en objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid en daarom onvoldoende zekerheid biedt.

Beantwoording zienswijze 18

a. Ook in geval van een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet voldaan worden aan de randvoorwaarden die in de regels zijn opgenomen. De fasering ziet enkel op het in onderdelen uitvoeren van het gehele bouwplan, dat op grond van de wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt. Bovendien zullen in de nog af te sluiten ontwikkelingsovereenkomst afspraken worden gemaakt om een integrale uitwerking te waarborgen.
b. Het desbetreffende toetsingskader geeft aan dat er ten aanzien van een aantal aspecten een onderzoeksverplichting bestaat. In de plantoelichting is een nadere beschrijving gegeven van de aspecten. Daarnaast is ook het maximaal aantal woningen begrensd en moet worden getoetst aan het ‘Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon'. Indien niet aan het ruimtelijke kader en beeldkwaliteit wordt voldaan wordt geen medewerking verleend. In afwijking hierop wordt op basis van een amendement wel aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd dat het aantal woningen in t Hof en de Boerderij anders wordt verdeeld (bijlage 1). Het amendement gaat in op het toevoegen 2 woningen aan de 3e bouwlaag van 't Hof en 2 in de Boerderij. Redenerend vanuit de afspraken gemaakt in het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan houdt dat een andere verdeling van het aantal woningen in: in t Hof worden geen 60 woningen gebouwd, maar een aantal van 58. En 12 woningen in de boerderij, waarin oorspronkelijk 10 woningen waren gepland. Het totaal aantal van woningen in de derde bouwlaag neemt dus toe met 2 woningen. Echter het totaal aantal aan woningen neemt niet toe. Ook van de begrenzing en hoogte van bouwvlakken - zoals opgenomen in het ruimtelijke kader en beeldkwaliteitplan - kunnen minimaal worden afgeweken. De wijzigingsbevoegdheid is in de ogen van de gemeente dan ook voldoende duidelijk en voldoende objectief begrensd. Omwonenden zijn betrokken geweest bij de vaststelling van het amendement.

De zienswijze is deels gegrond.

Aanpassingen

– Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel leidt het amendement van de raad tot aanpassing van het Beeldkwaliteitplan en het Ruimtelijk kader, waar de wijzigingsbevoegdheid naar verwijst.

Zienswijze 19

a. Reclamant is van mening dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de mogelijke ontsluitingsweg die wijzigingsbevoegdheid 3 mogelijk maakt. Reclamant merkt op dat de reden die is gegeven – het aantal verkeersbewegingen aan de Kleidijk terugbrengen – geen goede reden is. Voorstel van reclamant is om het verbod voor vrachtwagens op de Kleidijk te handhaven en verkeersmaatregelen ter plaats te nemen.
b. Volgens reclamant ontbreekt ook een financiële onderbouwing voor het uitvoeren van wijzigingsbevoegdheid 3. Verkoop of onteigening dient plaats te hebben alvorens de nieuwe weg kan worden aangelegd. Door de aanleg van de ontsluitingsweg is sprake van het niet rendabel kunnen voortzetten van de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Een kantoorpand zou moeten wijken. Reclamant stelt voor wijzigingsbevoegdheid 3 te laten vervallen.
c. Reclamant meldt dat ten tijde van het voorontwerp een inspraakreactie is ingediend tegen de opgenomen bouwhoogte van 12 meter aan de Kleidijk 88. Deze bouwhoogte zou moeten worden terug gebracht naar de vigerende 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is het vervolgens mogelijk gemaakt om via wijzigingsbevoegdheid 3 de bouwhoogte alsnog te verhogen naar 12 meter. Reclamant vindt dat een ruimtelijke onderbouwing voor deze verhoging ontbreekt. Het verhogen van de loodsen zou volgens reclamant ook via een vrijstelling of bestemmingsplanherzieningen plaats kunnen hebben.
d. Het is voor reclamant onduidelijk waarom de loodsen alleen mogen worden verhoogd wanneer de ontsluitingsweg wordt aangelegd. Reclamant is van mening dat op deze wijze geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in verband met procedurele, financiële alsmede praktische redenen.
e. Ook lijkt het verhogen van de loodsen in strijd te zijn met de Toekomstvisie van de gemeente, aldus reclamant. Deze meldt met betrekking tot bedrijvigheid dat geen grote hallen zijn gewenst, maar vernieuwing en verbetering. Het verhogen van de bedrijfshallen van 9 naar 12 meter lijkt volgens reclamant in strijd met de Toekomstvisie.
f. Het verbaast reclamant dat de inrichtingsschets – behorende bij de subsidieaanvraag voor de herstructurering van Overhoeken I, II en III – deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. Het verbaast reclamant vooral omdat in een eerder stadium is meegedeeld dat de inrichtingsschets geen juridische status heeft en dat de inrichtingsschets per abuis in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Reclamant ziet wijzigingsbevoegdheid 3 dan ook graag geschrapt uit het bestemmingsplan.
g. Als laatste handhaaft reclamant de ingediende inspraakreacties zoals deze op het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

Beantwoording zienswijze 19

a. Op dit moment maakt de gemeente de keuze om wijzigingsbevoegdheid 3 niet op te nemen omdat nog niet zeker is of de weg er überhaupt gaat komen. Mocht in de toekomst alsnog sprake zijn van een aan te leggen weg dan zal hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor worden doorlopen waarbij alle waarborgen zijn omkleed.
b. Het toevoegen van een financiële onderbouwing is niet benodigd aangezien wijzigingsbevoegdheid 3 komt te vervallen. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden gecontinueerd.
c. Het toevoegen van een onderbouwing voor het verhogen van de loodsen is niet benodigd aangezien wijzigingsbevoegdheid 3 komt te vervallen. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen om de bestaande goot- en bouwhoogtes op te nemen.

d. De eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid 3 komt te vervallen, waarmee een link tussen de aan te leggen weg en het verhogen van de loodsen niet hoeft te worden gelegd.
e. De gemeente is niet van mening dat de Toekomstvisie het tegenspreekt om de loodsen te verhogen. Sprake is van bestaande loodsen welke zouden worden verhoogd. In dit geval zou sprake zijn van vernieuwing en verbetering in plaats van nieuwe loodsen bouwen. In de ogen van de gemeente sluit dit uitstekend aan op de Toekomstvisie. Met het vervallen van wijzigingsbevoegdheid wordt het verhogen van de loodsen op dit moment juridisch planologisch echter nog niet mogelijk gemaakt.
f. Zoals de gemeente al per brief heeft aangegeven, is de inrichtingsschets per abuis opgenomen. Met het vervallen van wijzigingsbevoegdheid 3 zal ook de inrichtingsschets uit de toelichting worden verwijderd, net als overige verwijzingen naar de bevoegdheid. Overigens is bij afbeelding 5 in de toelichting vermeld dat het gaat om een mogelijke invulling van het gebied. De toelichting is niet juridisch bindend, waardoor de afbeelding geen juridische status heeft. Enkel de regels en verbeelding kennen een juridische status.
g. Voor de beantwoording van de destijds ingediende inspraakreacties verwijzen wij u naar de Nota inspraak en overleg, welke als bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Afwijkend daarop zijn bestaande goot- en bouwhoogtes opgenomen voor de aanwezige loodsen.

De zienswijze is gegrond

Aanpassingen

- Wijzigingsbevoegdheid 3 zal komen te vervallen. Op de verbeelding wordt wijzigingsbevoegdheid 3 geschrapt en in de regels komt artikel 35.4 te vervallen. De eerder mogelijke ontsluitingsweg en de verhoging van de loodsen is hierdoor komen te vervallen. Daarnaast worden in de toelichting alle verwijzingen naar de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, inclusief afbeelding 5.

Zienswijze 20

a. Reclamant wijst op artikel 19.2.1. onder d waarin is aangegeven dat binnen het bouwvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Reclamant wijst echter op locaties aan de Tijsjesdijk, Achterdijk en Nijverheidsweg waar geen woningen zijn gerealiseerd en dus niet verwezen kan worden naar het bestaande aantal woningen. Volgens reclamant dient ter plaatse voornoemd artikel niet van toepassing verklaard te worden.

Beantwoording zienswijze 20

a. Het is correct dat op locaties waar geen sprake is van bestaande woningen de bepaling uit artikel 19.2.1. onder d. niet van toepassing is. Er dient dan ook, conform de systematiek van het bestemmingsplan, binnen de bouwvlakken een aanduiding opgenomen te worden die aangeeft hoeveel woningen ter plaatse gebouwd mogen worden. De verbeelding zal hiertoe worden aangepast. Dit is het geval ter plaatse van de Achterdijk.

De zienswijze is gegrond

Aanpassingen

- Ter plaatse van bouwvlakken binnen de woonbestemming waar geen sprake is van bestaande woonbebouwing, zal de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” worden opgenomen. Dit is het geval ter plaatse van de Achterdijk.

Zienswijze 21

a. Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen doelstelling in de toelichting. Verzocht wordt de doelstelling te verwijderen en/of aan te passen, zodat deze in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State.
b. Reclamant verzoekt om in paragraaf 2.3 van de toelichting de zinsnede *'Bestaande bouw- en goothoogtes worden zoveel mogelijk gehandhaafd of zijn iets ruimer ingetekend.'* concreter te maken.
c. Volgens reclamant zijn in paragraaf 2.4.1 van de toelichting discutabele/vage randvoorwaarden opgenomen voor het wijzigingsgebied van het centrum. Reclamant verzoekt de randvoorwaarden aan te passen zodat reclamant geen beroep op het bestemmingsplan hoeft in te dienen.
d. Volgens reclamant leidt het bestemmingsplan er toe dat meer overlast gaat ontstaan vanwege de verruimingsmogelijkheden van het [redacted] aan de [redacted]Reclamant merkt op dat de afgelopen jaren vaak sprake is geweest van (illegale) feesten in en buiten het [redacted] Deze feestjes hebben tot overlast gezorgd voor reclamant omdat reclamant naast het B[redacted]e woont. Verzocht wordt de vigerende bestemming te handhaven en geen aanvullingen met betrekking tot horeca toe te kennen. Nu is het volgens reclamant toegestaan om een hotel, restaurant, dagzaak, cafetaria, cafés, bars en avond- en nachtgelegenheden te realiseren in het Boerderijtje. Indien toch meer mogelijkheden worden toegekend is reclamant genoodzaakt planschade te claimen.
e. Reclamant maakt bezwaar tegen een mogelijke bouwhoogte van 15 meter in het centrum, welke door wijzigingsbevoegdheid 2 mogelijk wordt gemaakt. Deze bouwhoogte is in tegenspraak met de uitspraak van de Raad van State. Een hoogte van 15 meter in de omgeving van reclamant leidt tot aantasting van het woongenot en de waarde van het pand, aldus reclamant.

Beantwoording zienswijze 21

a. De doelstelling wordt aangepast, zodat deze in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State.
b. De zinsnede '*Bestaande bouw- en goothoogtes worden zoveel mogelijk gehandhaafd of zijn iets ruimer ingetekend.'* wordt aangepast.
c. De randvoorwaarden – behorende bij wijzigingsbevoegdheid 2 – worden in de regels aangevuld. Indien tot een hoogte van 15 meter wordt gebouwd, mag geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) optreden voor de omliggende bestaande woningen. Hierbij zal worden getoetst aan de bezonningsnormen van TNO. Een bezonningsstudie dient te worden voorgelegd waaruit dit blijkt. Indien niet aan de voorgaande voorwaarden kan worden voldaan, is het ook niet mogelijk om tot 15 meter hoog te bouwen. Overigens is de gemeente van mening dat de locatie in het centrum ligt. Zoals al lange tijd blijkt – en nu ook in de structuur- en toekomstvisie is vastgelegd – is een versterking en verlevendiging van het centrum gewenst. Dit betekent onder andere dat nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden toegestaan die het centrum levendiger kunnen maken. Reclamant woont in het centrum, daar waar levendigheid is gewenst. Desalniettemin wil de gemeente de privacy van reclamant ten allen tijde zo goed als mogelijk waarborgen.
d. Nadat een bestuurlijke afweging heeft plaatsgehad, is ter plaatse van de Dorpsdijk [redacted] Werkersdijk [redacted] opgenomen dat horeca is toegestaan in de categorieën 2 t/m 4. Daarnaast meldt de toekomstvisie dat het dorpshart dient te worden verlevendigd. De gemeente Albrandswaard wil voorkomen dat leegstand ontstaat, daar waar horecagelegenheden deze verlevendiging alsnog kunnen bewerkstelligen. Het Boerderijtje oefent reeds al horeca-activiteiten uit. Tot de categorieën die zijn toegestaan behoren een restaurant, dagzaak en cafetaria. Hotels, cafés, bars en avond- en nachtgelegenheden zijn niet toegestaan, in tegenstelling tot datgene wat

reclamant beweert. De gemeente acht dit type horeca op deze locatie passend, waarmee is aangesloten op bestaande horeca-activiteiten.

e. Voor dit antwoord verwijzen wij u graag naar het gegeven antwoord onder c.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassingen

- Paragraaf 1.1 van de toelichting wordt aangepast. Punt 2 onder Doel komt als volgt te luiden: '*Het repareren van de onthouding van goedkeuring aan het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk. Pieter de Raedstraat en Maasstraat, waarbij de uitspraak van de Raad van State van 4 augustus 2010 in ogenschouw wordt genomen;'*
- De zinsnede '*Bestaande bouw- en goothoogtes worden zoveel mogelijk gehandhaafd of zijn iets ruimer ingetekend.'* uit paragraaf 2.3 wordt aangepast en komt als volgt te luiden: '*Bestaande bouw- en goothoogtes worden gehandhaafd.'*
- Aan artikel 35.3 wordt na lid e een nieuw lid (lid f) ingevoegd. Dit lid komt als volgt te luiden: *'in aanvulling van het bepaalde onder e dient uit een op te stellen bezonningsstudie te blijken dat door de bouwhoogte van 15 m geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) optreedt voor de omliggende bestaande woningen, waarbij wordt getoetst aan de bezonningsnormen van TNO;'*
- Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 22

a. Reclamant is verbaasd over een ontvangen brief over een pad aan de zijkant van de woning aan de Jasmijn [redacted] Reclamant is van mening dat dit pad nooit aanwezig is geweest en vindt het raar dat na 48 jaar het pad ineens hersteld moet worden. Alle woningen zijn volgens reclamant bereikbaar.
b. Reclamant merkt ook op dat de vorige bewoners aan de Jasmijn [redacted] een mondelinge toezegging hebben gekregen om de grond te gebruiken.
c. Het bevreemd reclamant ook dat al die niets is gezegd over het grondgebruik, daar waar de gemeente volgens reclamant geen onderhoud pleegt. Reclamant is van mening dat de bewoners op deze manier het leven zuur wordt gemaakt.
d. Reclamant verzoekt het plan te herzien.

Beantwoording zienswijze 22

a. Het gebruik van de gronden als achterpad en de openbaarheid ervan dienen gewaarborgd te blijven. Het pad moet immers gebruikt kunnen worden door bewoners van de Jasmijn en de Rijsdijk. Ook zijn kabels en leidingen (riool) in de grond aanwezig. Op deze gronden mag daarom niet worden gebouwd ten behoeve van het onderhoud daarvan. Derhalve zal het achterpad de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" behouden.
b. Zonder uitspraak te doen over een mondelinge overeenkomst geeft dit geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De vigerende planologische rechten uit het voorgaande bestemmingsplan (Rhoon-Dorp) uit 2010 zijn overgenomen.
c. Dat onderhoud niet heeft plaatsgehad betekent niet dat de gronden een andere bestemming dienen te krijgen. Door de aanwezigheid van kabels en leidingen dienden de gronden een openbaar karakter te hebben ten behoeve van eventueel onderhoud.
d. Gezien de voorgaande antwoorden zal het bestemmingsplan niet worden herzien.

De zienswijze is ongegrond

Aanpassingen

– Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp 2013’ ziet op een herziening van het voorgaande bestemmingsplan ‘Rhoon-Dorp’. Het doel van dit bestemmingplan is om nieuwe ruimtelijke procedures in de toekomst zo veel mogelijk te vermijden. Enkel wijzigingsbevoegdheden, maar ook ontwikkelingsmogelijkheden uit vorige bestemmingsplannen, zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Ook hebben beslissingen - genomen na het ontwerpbestemmingsplan - er toe geleid dat wijzigingen in het bestemmingsplan zijn gewenst. Deze (ambtshalve) wijzigingen zijn de volgende:

1. Omdat het bestemmingsplan niet meer in 2013 kon worden vastgesteld, is de naam achterhaald. De naam bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp 2013’ zal worden gewijzigd naar bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp’
2. De bestemmingsgrenzen aan de westzijde van de Handelstraat [redacted] en de oostzijde van Sweelincklaan [redacted] worden aangepast conform de feitelijke situatie (zie Staat van Wijzigingen).
3. Ter plaatse van ’t Spui wordt aan de opgenomen tuinbestemming de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin – parkeren uitgesloten’ toegevoegd (zie staat van wijzigingen).
4. In aanvulling op het voorgaande wordt aan de bestemming ‘Tuin / Tuin-1’ onder 15.1 een lid toegevoegd dat als volgt komt te luiden: *‘in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin – parkeren uitgesloten’ parkeervoorzieningen uitgesloten.’*
5. In de wijzigingsbevoegdheid worden de bouwhoogtes als volgt aangepast: De bouwhoogte van het meest oostelijk gelegen bouwvlak van ’t Spui - aan de Essendijk – wordt 12 meter in plaats van 11 meter met een goot van 9 meter. Deze verandering is gezien de ligging aan de Essendijk stedenbouwkundig acceptabel; De bouwhoogtes van de andere blokken wordt 9 meter in plaats van 11 meter met een goot van 6 meter. (zie staat van wijzigingen). De wijzigingsbevoegdheid (artikel 35.9) komt als volgt te luiden:

   Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 8' de bestemmingen van de gronden wijzigen naar de bestemmingen 'Groen', 'Tuin/ Tuin- 1', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Woongebied' mits:

   a. *vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is opgesteld waaruit blijkt dat aangesloten wordt op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Rhoon zoals bedoeld in de gemeentelijk structuurvisie 2013;*
   b. *het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 50;*
   c. *in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal woningen worden vergroot indien:*
      1. *de gronden met de bestemming 'Kantoor' worden betrokken in het wijzigingsgebied en worden bebouwd met maximaal 12 woningen;*
      2. *in plaats van woningen zorgwoningen worden gebouwd waarbij het aantal te bouwen woningen mag worden verhoogd met maximaal 25;*
   d. *de maximum bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 9 m en de maximum goothoogte niet meer dan 6 m;*
   e. *in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor gebouwen aan de Essendijk dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m en de maximum goothoogte niet meer dan 9 m;*
   f. *de woningen worden afgedekt met een kap;*
   g. *de afstand van de gevels van nieuwe woningen tot bestaande perceelsgrenzen van bestaande woningen tenminste 6 m bedraagt;*

h. uit een nadere onderbouwing moet blijken dat een verkeersveilige ontsluiting van het wijzigingsgebied gewaarborgd is;
i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals in het CROW is opgenomen;
j. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.11;
k. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan, mits het aantal toegestane woningen evenredig over het wijzigingsgebied worden verdeeld.

6. Op de kruising van de Nijverheidsweg met de Rhoonse Baan wordt de vergunde situatie overgenomen (zie staat van wijzigingen).
7. De aanwezige bedrijfswoning ter plaatse van de Beatrixstraat 2 wordt op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning' (zie staat van wijzigingen).
8. In aanvulling op het bepaalde van het voorgaande wordt aan de bestemming 'Maatschappelijk' onder 12.1 een lid toegevoegd dat als volgt komt te luiden*: 'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;'*
9. Ten noorden van de Prunus 3 wordt de woon- en tuinbestemming doorgetrokken ter plaatse van perceel 5899 (zie staat van wijzigingen) conform de feitelijke situatie.
10. Aan de Achterdijk [redacted] worden vigerende goot- en bouwhoogtes opgenomen.
11. Ter plaatse van de Achterdijk [redacted] wordt de goot- en bouwhoogte omgedraaid (zie staat van wijzigingen).
12. Op basis van een amendement (bijlage 1) en een ontwikkelingsovereenkomst wordt artikel 35.5 van de regels aangepast zodat een afwijking van het vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon' mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt de bevoegdheid van artikel 35.5 overgedragen van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad. Het artikel komt als volgt te luiden:
    De gemeenteraad van Albrandswaard kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de bestemmingen van de gronden wijzigen in bestemmingen 'Groen', 'Tuin/ Tuin- 1', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Woongebied', mits:
    b. voldaan wordt aan het op 12 oktober 2012 vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon' zoals opgenomen in bijlage 3;
    c. ten hoogste 80 woningen extra worden gebouwd t.o.v. de bestemming Woongebied;
    d. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.11;
    e. in afwijking van het bepaalde onder a kan bij de wijziging van de bestemming de gemeenteraad afwijkingsregels opnemen die voorzien in:
        1. een maatoverschrijding van het toegestane bebouwd oppervlak van Buitenplaats met maximaal 4,8 meter, aan één zijde van het voorziene bouwvlak;
        2. een maatoverschrijding van de bouwhoogte van Boerderij met maximaal 1,7 meter;
    f. in afwijking van het bepaalde onder b kan bij de wijziging van de bestemming de gemeenteraad afwijkingsregels opnemen die voorziet in het toevoegen van maximaal twee extra woningen aan de 3e bouwlaag van 't Hof en maximaal twee extra woningen in de Boerderij."
    g. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan, mits uit een ontwikkelingsovereenkomst en inrichtingsplan blijkt dat de gefaseerde toepassing ruimtelijk is ingepast en de openbare ruimte mee wordt ontwikkeld.
13. In paragraaf 8.1.2 van de toelichting wordt kop *'Bewonersgeschiedenis'* gewijzigd naar *'Bewoningsgeschiedenis'*.
14. Op de verbeelding komen de bouwblokken van de eilandkavels aan de Nijverheidsweg (Gemengd-1) te vervallen. Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' mogen de gronden voor 50%

worden bebouwd, zowel voor hoofd- als voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Daarnaast wordt aan het eiland in het zuiden de bestemming ‘Gemengd – 1’ verruimd naar het zuiden in overeenkomst met de overige eilanden. Ook de tuinbestemming wordt richting het zuiden verruimd.

15. Doordat de bouwvlakken binnen de bestemming ‘Gemengd – 1’komen te vervallen, worden de regels van de bestemming ‘Gemengd - 1’ ook aangepast. De bouwregels (artikel 8.2) komen als volgt te luiden:
    Op de in lid 8.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
    a. *hoofdgebouwen binnen het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;*
    b. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan is aangegeven;*
    c. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), goothoogte (m)' de bouwhoogte en goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;*
    d. *aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:*
        1. *de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;*
        2. *de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,50 m;*
    e. *de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer bedraagt dan:*
        1. *2 m voor erf- en terreinafscheidingen;*
        2. *3 m voor andere overige bouwwerken.*

Gemeente Albrandswaard