AANGETEKEND

GR B/ R-organisatie
INGEKOMEN

Gemeente Albrandswaard

reg. nr.

t.a.v. de gemeenteraad

14 FEB. 2014

Postbus 1000 3160 GA Rhoon

gem.

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rhoon dorp 2013
Rhoon, 21 januari 2014

Geachte heer/mevrouw,

Namens de bewoners, wonende aan de Achterdijk te Rhoon, willen wij hierbij een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp', dat tot en met 20 februari 2014 ter inzage ligt.

Het huidige bestemmingsplan wordt door middel van dit plan geactualiseerd en daarin worden elders een aantal ontwikkelingen opgenomen. De bewoners verzoeken het college, dat voor de locatie van de bedrijven Buco/Hovetra/ Heavy Impex Material andere gebruiksmogelijkheden worden toegekend.

Er zijn in de afgelopen 6 jaar al vele klachten geweest over de activiteiten van de genoemde bedrijven ondanks voorgestelde maatregelen en een handhavingsprocedure. De activiteiten van deze bedrijven, die dag- en nacht en zelfs in het weekend doorgaan, zijn geen activiteiten die passen op een plek waar op korte afstand woonbebouwing is gelegen. Zoveel is inmiddels wel vast komen te staan, ook uit de 2 geluids-rapporten die zijn opgesteld door de DCMR.

Op dit moment is in het ontwerpbestemmingsplan voor de betrokken locaties opgenomen dat bedrijven tot categorie 3.2 zich daar mogen vestigen (in het huidige bestemmingsplan wordt overigens algemeen gesproken over maximaal categorie 3). Voor de genoemde bedrijven geldt dat deze in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden aangeduid als categorie 3.2, waarvoor een richtafstand tot gevoelige bestemmingen wordt aangehouden van 100 meter. De woningen van de bewoners zijn ruim binnen deze afstand gelegen.

naam | adres Achterdijk | handtekening

[redacted]

Gemeenteorganisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

19 FEB. 2014

gem. Albr. /

Aan het college van Burgemeester en wethouders van Albrandswaard

Rhoon, 1 februari 2013

Betreft: Zienswijze kleidijk 88 / overhoeken I

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij reageren op het bestemmingsplan Rhoon Dorp dat op dit moment ter inzage ligt. In het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het bedrijventerrein aan de Kleidijk 88. Het voornemen is om een maximale bouwhoogte van 12 meter toe te staan. De discussienota Bestemmingsplan Rhoon dorp 2013 zegt hierover "Stedenbouwkundig gezien is hier – gezien de centrale en ingeklemde ligging – geen bezwaar tegen. Voorgesteld wordt aan het initiatief medewerking te verlenen."

Allereerst willen wij hierover opmerken dat volgens kaart 2 van het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid niet alleen het terrein aan de Kleidijk 88 betreft, maar ook de bedrijventerreinen aan de binnenbaan. Dat in het bestemmingsplan gesproken wordt over Kleidijk 88 is daarom verwarrend.

Het belangrijkste punt dat wij in deze brief naar voren willen brengen is dat een deel van de bedrijventerreinen worden "ingeklemd" door particuliere percelen. Oftewel onze achtertuin. Op dit moment worden er geen concrete eisen gesteld aan de locatie van de loodsen die verhoogd mogen worden tot 12 meter. Het zou daarom zomaar kunnen dat de bestaande loodsen verhoogd worden naar 12 meter. Deze situatie is voor ons (en onze buren) onacceptabel. De huidige loodsen bevinden zich op enkele meters vanaf de erfscheiding. Een verhoging van de loodsen naar 12 meter doet zeer grote afbreuk aan ons woongenot, het uitzicht vanuit de woning en vanuit de tuin wordt drastisch veranderd en er zal veel hinder zijn van de schaduw van de hoge bebouwing. Bovendien is de huidige bebouwing aan de Kleidijk laag, stedebouwkundig gezien past een geleidelijke opbouw in hoogte beter bij het straatbeeld.

In de bijlage zijn enkele foto's en schetsen opgenomen waarop duidelijk te zien is wat het gevolg is van een verhoging van de bebouwing naar 12 meter. Wanneer er vanuit de achtertuin een zichtlijn getrokken wordt, blijkt echter dat wanneer een afstand van circa 50 meter in acht wordt genomen, de hinder voor ons (de bewoners van kleidijk 78) beperkt is. In figuur 5 & 6 en 8 & 9 is op basis van een zichtlijn vanuit de woning duidelijk het verschil te zien tussen de verhoging van de huidige bebouwing en bebouwing op een afstand van circa 50 meter. Kanttekening hierbij is dat deze minimale afstand voor andere bewoners aan de Kleidijk groter kan zijn. Dit betekent overigens dat een verhoging van de bedrijfspanden aan de binnenbaan 32- 34 niet mogelijk is. Deze panden staan immers binnen een straal van 50 meter van de erfafscheiding.

Wij verzoeken de gemeente daarom aan de algemene wijzigingsregels ten aanzien van wijzigingsgebied 3 toe te voegen dat nieuwe bebouwing (waarvan de bouwhoogte hoger is dan de huidige bebouwing) niet gerealiseerd mag worden binnen 50 meter van de erfafscheiding van de aangrenzende particuliere woningen.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het ook mogelijk een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren. Wij willen hierover allereerst melden dat een extra ontsluitingsweg wat ons betreft niet nodig is. Bovendien moet het mogelijk zijn om op een andere manier vrachtverkeer te weren van de Kleidijk. Groot nadeel van de nieuwe ontsluitingsweg is dat deze voor extra geluidsoverlast en onveiligheid zorgt. Aan deze weg zullen immers alleen bedrijven gevestigd zijn, waardoor deze weg 's avonds en 's nachts verlaten zal zijn.

Wij staan dan ook alleen positief tegenover deze ontsluitingsweg wanneer deze op ruime afstand van de particuliere percelen wordt gerealiseerd, er voldoende groen en geluidswering wordt aangebracht en er maatregelen getroffen worden om de veiligheid (bijvoorbeeld een brede sloot) te waarborgen.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen in dit gebied.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Toevoeging

Ik sta negatief tegenover een ontsluitingsweg langs pand 86. met gevolg, dat er geregeld zwaar verkeer langskomt en dit geluidsoverlast en verzakking woonpand veroorzaakt

[redacted]

Fig 1. Luchtfoto woningen Kleidijk en omliggende loodsen

Fig. 2. Uitzicht 1 vanuit de woning

Fig. 3. Uitzicht 2 vanuit de woning

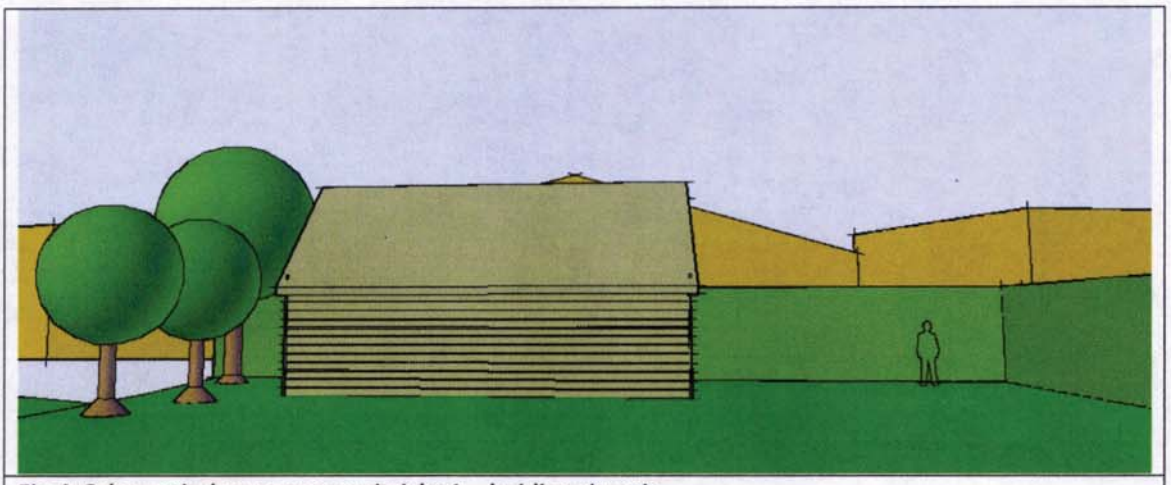


Fig.4. Schematische weergave uitzicht 1 – huidige situatie

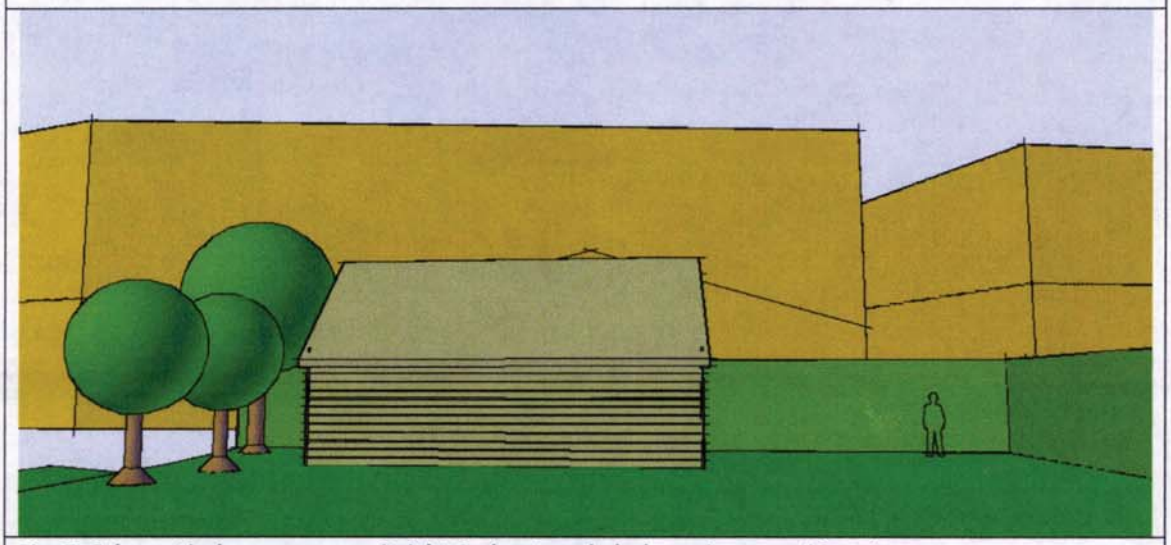


Fig. 5. Schematische weergave uitzicht 1 - bestaande bebouwing naar 12 meter

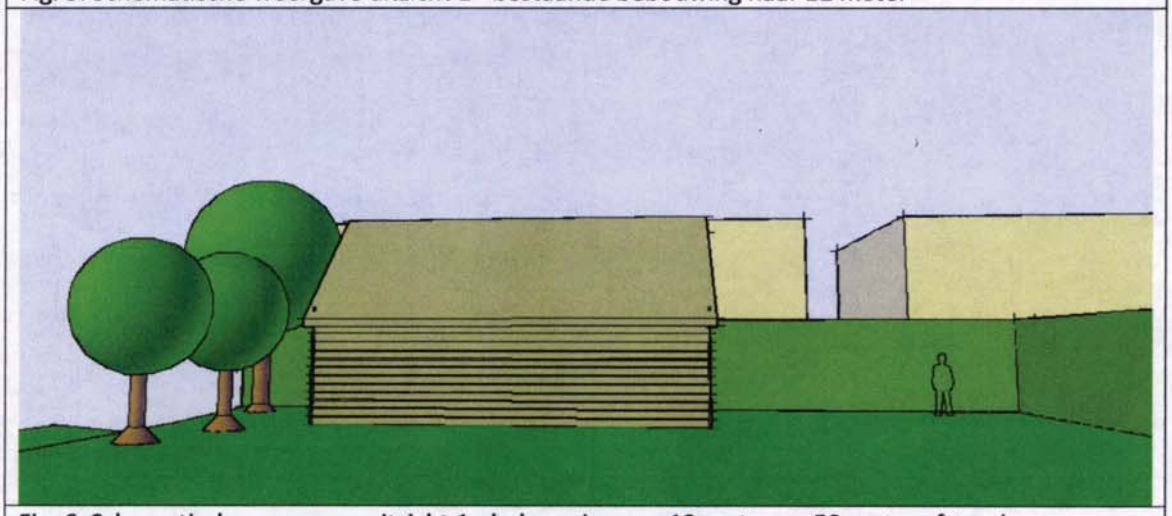


Fig. 6. Schematische weergave uitzicht 1 - bebouwing van 12 meter op 50 meter afstand

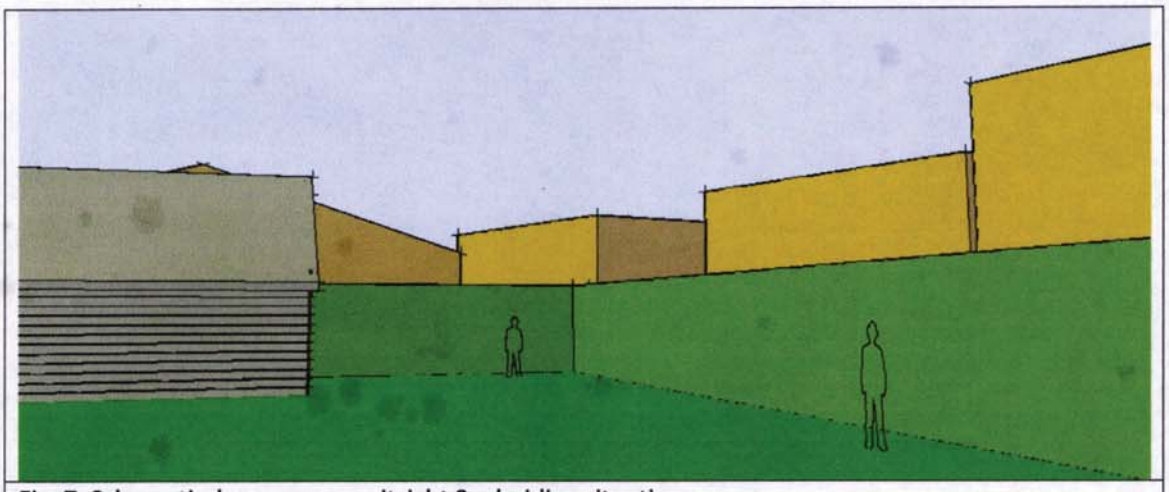


Fig. 7. Schematische weergave uitzicht 2 – huidige situatie

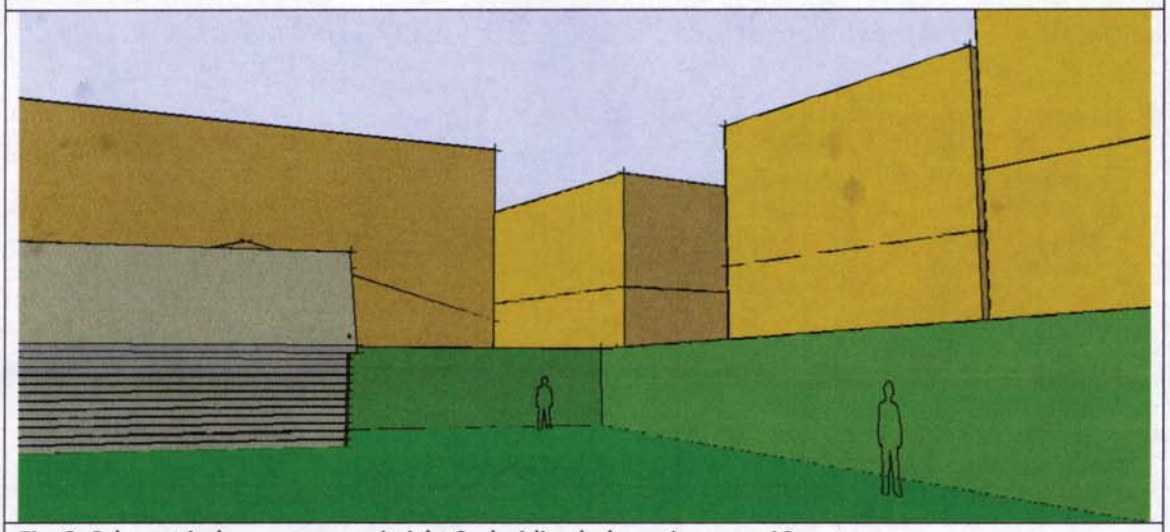


Fig. 8. Schematische weergave uitzicht 2 - huidige bebouwing naar 12 meter

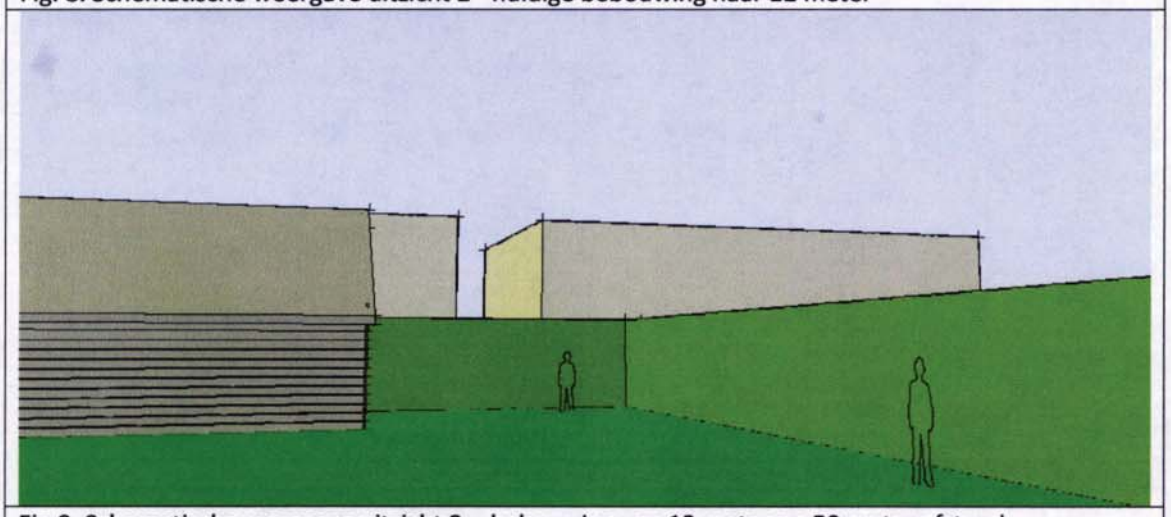


Fig.9. Schematische weergave uitzicht 2 - bebouwing van 12 meter op 50 meter afstand

GP PAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
20 FEB. 2014
gem.

Gemeente Albrandswaard
T.a.v. de raad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon, 18 februari 2014

Onderwerp; zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp

Geacht college,

Hierbij ben ik zo vrij een zienswijze in te dienen betreffende bovenstaand voorgestelde ontwerpbestemmingsplan.
Het perceel bekend als Rhoon, sectie A nr 5844, in eigendom van de woningstichting Algemene Woningbouw Vereniging Volksbelang groot 77 centiare is sinds de bouw van de woningen in 1965 in gebruik als tuin voor de woning Jasmijn [redacted].
In het ontwerpbestemmingsplan staat staat echter nog steeds vermeld dat dit als bestemming openbare ruimte fungeert.
Ik vraag u hierbij vriendelijk deze bestemming te wijzigen in bestemming tuin om de actuele situatie sinds 1965 weer te geven.
Van de woningstichting Algemene Woningbouw Vereniging Volksbelang heb ik toestemming dit perceel als tuin te gebruiken, wat ook staat vermeld in de notariële akte.

Mijn naaste buren hebben geen bezwaar tegen de voorgestelde wijziging. Zie bijgevoegde tekenlijst.

Met vriendelijke groet, [redacted]

Intekenlijst Jasmijn [redacted], Rhoon

Wij hebben er geen bezwaar tegen dat perceel 5844 wordt gebruikt als tuin voor Jasmijn 8 in Rhoon.

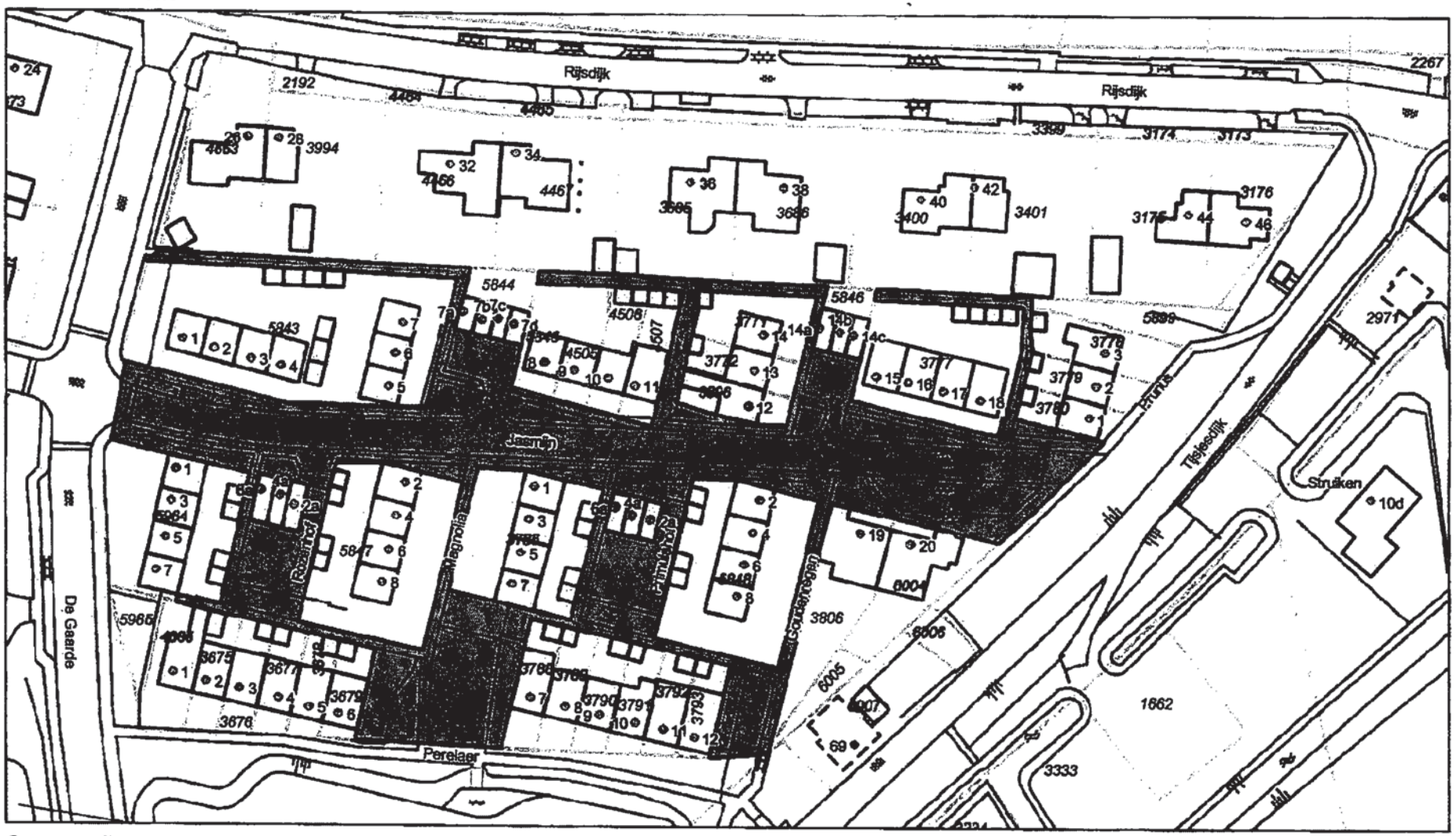
[redacted]

De bewoonster van nummer [redacted] was met vakantie, ik kan haar handtekening op een later tijdstip voor u regelen. Dit geldt ook voor de bewoners van Jasmijn [redacted]

[redacted]

Gemeente Albrandswaard

VUL TITEL IN



Gemeente Albrandswaard

VUL TEKST IN

Schaal 1:1000

0 10 20 30m

04 Juni 2013

[redacted]

GEMEENTEBESTUUR
ALBRANDSWAARD

reg. nr.

23 JAN. 2014

gem.

AANGETEKEND
Gemeente Albrandswaard
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

[redacted]

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rhoon dorp 2013

Leusden, 21 januari 2014

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënt, de heer [redacted] wonende aan de Achterdijk [redacted] te Rhoon, wil ik hierbij een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp', dat tot en met 20 februari 2014 ter inzage ligt.

Het huidige bestemmingsplan wordt door middel van dit plan geactualiseerd en daarin worden elders een aantal ontwikkelingen opgenomen. Zoals mijn cliënt in een eerdere brief aan de gemeente (zie bijlage) aangaf wil hij, samen met andere omwonenden, graag dat er voor de locatie van de bedrijven Hovetra/ Heavy Impex Material andere gebruiksmogelijkheden worden toegekend.

Er zijn in de afgelopen 5 jaar al vele klachten geweest over de activiteiten van de genoemde bedrijven ondanks voorgestelde maatregelen en een handhavingsprocedure. De activiteiten van deze bedrijven, die dag- en nacht en zelfs in het weekend doorgaan, zijn geen activiteiten die passen op een plek waar op korte afstand woonbebouwing is gelegen. Zoveel is inmiddels wel vast komen te staan, ook uit de 2 geluidsrapporten die zijn opgesteld door de DCMR.

Op dit moment is in het ontwerpbestemmingsplan voor de betrokken locaties opgenomen dat bedrijven tot categorie 3.2 zich daar mogen vestigen (in het huidige bestemmingsplan wordt overigens algemeen gesproken over maximaal categorie 3). Voor de genoemde bedrijven geldt dat deze in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden aangeduid als categorie 3.2, waarvoor een richtafstand tot gevoelige bestemmingen wordt aangehouden van 100 meter. De woning van cliënt (en die van andere omwonenden) zijn ruim binnen deze afstand gelegen.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gezien het voorgaande wil mijn cliënt dan ook graag dat voor deze bedrijven (en eventuele andere locaties die binnen de richtafstand zijn gelegen) een lagere milieucategorie vast te stellen dan nu het geval is. Dit zou maximaal categorie 2 mogen zijn. Hiermee wordt bevorderd dat deze bedrijven binnen een afzienbare termijn (maximaal 10 jaar) naar een meer geschikte locatie zullen verhuizen en wordt voorkomen dat andere overlast veroorzakende bedrijven zich er voor in de plaats kunnen vestigen.

Opgemerkt wordt nog dat nu onvoldoende inzichtelijk is wat de toegelaten geluidsbelasting is op de woning van cliënt, zeker nu deze binnen de richtafstand is gelegen.

Ik verzoek u het bestemmingsplan op bovengenoemde wijze aan te passen.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Gemeente Albrandwaard
t.a.v. burgemeester en wethouders
Hofhoek 5, 3176 PD Poortugaal

25 november 2013

Geachte college,

Namens de bewoners van de Achterdijk/Kleidijk te Rhoon. Wij zijn al 5 jaar bezig met de gemeente/DCMR in verband met de overlast die wordt veroorzaakt door H[redacted]. Na de vele klachten van omwonenden de afgelopen jaren loopt er nu een handhavingstraject, maar in hoeverre dit soelaas zal bieden is nog maar de vraag. Over de effectiviteit en naleving van de door Hovetra voorgestelde maatregelen hebben wij onze twijfels, gezien de voorgeschiedenis.

Naar onze mening zijn [redacted], met hun activiteiten op alle moment van de dag en nacht en zelfs in het weekend, geen bedrijf dat past in deze woonomgeving. Ze horen thuis op een industrieterrein, waar niet op korte afstand, woningen zijn gelegen.

Wij willen hierbij dan ook verzoeken om het bestemmingsplan te herzien, en de gebruiksmogelijkheden van het betrokken terrein worden beperkt, (bij voorkeur tot milieucategorie 1) en dat het bedrijf wordt wegbestemd en dan binnen afzienbare tijd naar een meer geschikte locatie zal verhuizen. Tevens wordt dan voorkomen dat er een ander overlast veroorzakend bedrijf kan terugkomen.

Wij zijn natuurlijk bereid om één en ander persoonlijk toe te komen lichten.

Hoogachtend,
[redacted]

Tevens correspondentieadres.

[redacted]

Rhoon, 23 januari 2014-01-23

GR BAR-org
INGEKO

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Albrandswaard

reg. nr.

27 JAN. 2014

gem.

Onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp

Geachte heer, mevrouw.

Op 10 januari 2014 heeft het gemeente bestuur van de gemeente Albrandswaard een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in dienen op het voornemen van het gemeentebestuur tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor Rhoon Dorp.
Bij dit voornemen is het ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp gepubliceerd.
Met deze zienswijze maak ik gebruik van de mogelijkheid formeel kenbaar te maken wat de gevolgen zullen zijn voor mij bij het uitvoeren van de plannen voor het gebied aan de Kleidijk 88.

Mijn zienswijze is dat uw ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp nadelige gevolgen heeft voor de mij bewoonde woning aan de Kleidijk 82 en aan mijn woongenot.
Het gaat dan met name om de plannen om over het gebied Kleidijk 88.
In mijn zienswijze is het aanleggen van een ontsluitingsweg voor met name zwaar vrachtverkeer belastend voor mijn woning en de verkoopwaarde van mijn woning.
Momenteel is er op de Kleidijk een verbod voor vrachtauto's. Dit wordt echter niet gehandhaafd waardoor er per dag wel meerdere zware vrachtwagens van de Kleidijk gebruik maken om elders in Rhoon hun bestemming te bereiken. De meeste huizen aan de Kleidijk zijn niet onderheid waardoor zwaar vrachtverkeer tot schade leidt. In uw plannen gaat u dit nu herhalen aan de achterkant van de woningen. Hierdoor worden de woning binnen een afstand van nog geen 300 meter omringd door 3 wegen te weten de Groene Kruisweg, de Kleidijk en de nieuwe ontsluitingsweg. Dit zal tot waardevermindering van de woning leiden en nog meer kans op schade.
In mijn zienswijze is toestemming te verlenen de verhoging van de aanwezige loodsen eveneens een aantasting is van het woongenot. Het groene karakter van de tuin zal abrupt worden afgesloten door een 12 meter hoge gebouwen die niet meer te camoufleren zijn met groen. Met name in de wintermaanden zal de zon compleet uit de tuin verdwijnen.
In mijn zienswijze kan u niet aantonen waarom de loodsen verhoogd dienen te worden. Als deze verhoging gevolgen heeft voor het karakter van "lichte industrie" op het terrein zal ook dit tot aantasting van het woongenot leiden. Ik vraag me af of het hierdoor niet belangrijk drukker zal gaan worden op het industrie terrein met meer herrie.
Ik verzoek u bij uw verdere plannen hiermee rekening te houden en mij tijdig op de hoogte te brengen van verdere uitwerking van de plannen voor dit gebied zodat ik steeds de mogelijkheid heb tijdig mijn inbreng te kunnen leveren.

Hoogachtend [redacted]

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon, 6 februari 2014

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Rhoon Dorp"

Geachte gemeenteraad,

Hierbij doe ik u mijn zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Rhoon Dorp toekomen.

Louwerensplein.

Op 11 augustus 2008 heb ik namens het college een samenwerkingsovereenkomst gesloten m[redacted]

Deze samenwerkingsovereenkomst is na langdurig overleg tussen de partijen tot stand gekomen. Ook heb ik destijds overleg gevoerd met de toenmalige fractievoorzitters. Dit overleg ging met name over de sloop en koop van het pand Dorpsdijk [redacted] De toenmalige fractievoorzitters waren toen met mij van mening dat het pand Dorpsdijk [redacted] gekocht en gesloopt moest worden.

De verdere loop van de ontwikkeling van het J. Louwerensplein is u bekend.

In de raadsvergadering van 15 juli 2013 heeft u ondanks de hiervoor genoemde samenwerkingsovereenkomst besloten om pand Dorpsdijk [redacted] e slopen en een kleine herbouw toe te staan.

In het nu voorgestelde ontwerp bestemmingsplan "Rhoon Dorp" wordt dit nu ook mogelijk gemaakt.

In artikel 5.2 van de samenwerkingsovereenkomst staat: *De gemeente draagt zorg voor de aanleg van het J. Louwerensplein, overeenkomstig de bij de overeenkomst onder bijlage 3 opgenomen schets.*
In deze schets zijn 18 parkeerplaatsen opgenomen en sloop, zonder herbouw, van Dorpsdijk 106.
Bij deze 18 parkeerplaatsen is geen rekening gehouden met de benodigde extra parkeerplaatsen (5 à 6) bij herbouw van Dorpsdijk [redacted]
En in de raadsvergadering van 15 juli 2013 is een parkeerbalans gepresenteerd waarbij in het kwadrant Julianastraat , J. Louwerensplein een structureel tekort aan parkeerplaatsen wordt geconstateerd.

Als gemeenteraad heeft u natuurlijk alle vrijheid om plannen te wijzigen.
Maar ik vind wel dat hierbij gemaakte afspraken dienen te worden gerespecteerd.

Dit houdt in dat de samenwerkingsovereenkomst zoals die door mij namens het college op 11 augustus 2008 is overeengekomen met [redacted]n moet worden nagekomen.
Als men de hiervoor genoemde afspraken wil nakomen is een gedeeltelijke herbouw van pand Dorpsdijk [redacted] zoals in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen niet mogelijk.
Ik kan dan ook niet anders deze zienswijze in te dienen omdat door mij destijds afspraken met [redacted] en ik vind dat afspraak is afspraak.

Zienswijze

Ik verzoek u dan ook het ontwerp zodanig te wijzigen dat:.

- Geen herbouw of gedeeltelijke herbouw pand Dorpsdijk [redacted]bestemmen.
- Verkeersbestemming op het gehele pand Dorpsdijk [redacted]te leggen.

Met vriendelijke groet, [redacted]

Verzonden per brief en per mail 6 februari 2014

[redacted]

AANTEKENEN
De gemeenteraad van
de Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Tevens per e-mail: **info@albrandswaard.nl**
c.d.klerk@albrandswaard.nl

Barendrecht, 19 februari 2014

Dossier : [redacted]
Inzake : [redacted]
Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Rhoon Dorp"

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendden zich:

- [redacted], kantoorhoudende te Rhoon aan de Essendijk [redacted], alsmede;
- [redacted], gevestigd te Rhoon aan de Binnenbaan [redacted]
- [redacted], gevestigd te Rhoon aan de Binnenbaan [redacted]
- [redacted], gevestigd te Rhoon aan de Binnenbaan [redacted]
- [redacted], gevestigd te Rhoon aan de Binnenbaan [redacted]
- [redacted], gevestigd te Rhoon aan de Binnenbaan [redacted]
- [redacted], gevestigd te Rhoon aan de Binnenbaan [redacted]
- de heer [redacted], wonende te Rhoon aan de Binnenbaan [redacted]

[redacted] is eigenaar van onder meer de percelen gelegen aan de Binnenbaan [redacted] te Rhoon. De overige genoemde bedrijven zijn met hun bedrijf aldaar gevestigd.

Cliënten gaven mij opdracht hun belangen te behartigen in opgemelde aangelegenheid.

[redacted] en de heer [redacted], enig bestuurder en aandeelhouder van onder meer [redacted] hebben naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" reeds een inspraakreactie gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan "Rhoon Dorp" ligt vanaf vrijdag 10 januari 2014 tot en met donderdag 20 februari 2014 ter inzage. Gedurende deze periode kan een schriftelijk gemotiveerde zienswijze worden ingediend.

Adres Park Barendrecht, 1e Barendrechtseweg 76-80, 2992 XC Barendrecht • *Postadres* Postbus 148, 2990 AC Barendrecht
Telefoon 0180 - 695 115 • *Telefax* 0180 - 695 110 • *E-mail* info@vdladvocaten.nl • *Website* www.vdladvocaten.nl

Vos & De Lange Advocaten is een maatschap bestaande uit beroepsvennootschappen.
Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

[redacted]

Barendrecht, 19 februari 2014

Cliënten hebben bezwaar tegen een aantal in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Cliënten motiveren dat als volgt:

1. ***Wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Binnenbaan en de Kleidijk***

Bij de gemeente zou er de wens bestaan om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen tussen de Kleidijk en de Binnenbaan. Omdat vrachtwagens moeilijk kunnen draaien op dit deel van bedrijventerrein Overhoeken, zou gebruik worden gemaakt van de westelijk liggende Kleidijk.

Om de aanleg van deze weg mogelijk te maken wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3.'

Een wijzigingsbevoegdheid biedt relatief ingrijpende mogelijkheden. Behoud van rechtszekerheid staat dan ook centraal (zie bijvoorbeeld ABRvS 27 september 199, ABkort 1999/573).

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan. Op de Kleidijk staat, komende vanaf de Rivierweg, een verbodsbord dat alleen niet geldt voor bestemmingsverkeer (**bijlage 1-a**). Ter hoogte van de kruising met de Oever stond op de Kleidijk al een bord 'verboden in te rijden voor vrachtwagens' (**bijlage 1-b**). De verkeersbewegingen waar naar wordt verwezen, kort gezegd het gebruik door vrachtwagens van de Kleidijk, mogen dus niet eens plaatsvinden. Er dient dan ook gekeken te worden naar minder belastende maatregelen, zoals een betere handhaving van het verbod of uitbreiding van de verkeersmaatregelen ter plaatse.

Verder zijn de enige vrachtwagens die de Kleidijk inrijden bezoekers van het pand gelegen aan de Kleidijk 88. Op dat terrein kunnen de vrachtwagens keren en vervolgens terugrijden naar de Groene Kruisweg. Ook op dat punt ontbreekt derhalve onderzoek naar de verkeerskundige noodzaak tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

Tevens ontbreekt een financiële onderbouwing van de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het pand gelegen aan de Binnenbaan [redacted] ligt op de plaats waar de ontsluitingsweg volgens de toelichting dient te worden gerealiseerd. Dit betekent dat er eerst een verkoop of onteigening dient plaats te vinden, alvorens de weg daar kan worden aangelegd. Hetzelfde geldt voor de andere percelen waar de ontsluitingsweg op dient te worden aangelegd. Dit betekent een enorme financiële uitgave voor de gemeente, waar de noodzaak van de wijzigingsbevoegdheid niet, althans onvoldoende is onderzocht, en tevens een gedegen onderzoek naar goedkopere alternatieven ontbreekt.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid leidt er toe dat [redacted] enerzijds wordt bemoeilijkt in de mogelijkheid tot een eventuele verkoop van haar percelen en anderzijds dat bij een eventuele verkoop er voorzienbaar een aanzienlijk lagere prijs betaald zal worden voor het perceel.

[redacted]

[redacted]

Barendrecht, 19 februari 2014

Verder splitst de aan te leggen ontsluitingsweg het perceel van [redacted] in tweeën, waardoor cliënten aldaar hun bedrijfsactiviteiten voorzienbaar niet meer op rendabele wijze kunnen voortzetten. De loods zou immers gehandhaafd blijven, waar het kantoorpand dient te wijken voor de ontsluitingsweg.

Buiten dat bij de noodzaak en wenselijkheid van de wijzigingsbevoegdheid grote vraagtekens kunnen worden geplaatst, staat de uitvoerbaarheid onvoldoende vast. Cliënten menen dat op basis van de in deze zienswijze vermelde feiten en omstandigheden zelfs vaststaat dat gedurende de planperiode niet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt, zodat het opnemen hiervan in de planregels niet door de beugel kan (vgl. ABRvS 27 april 2011, nr. 201004698/1/R2). In dat geval kan er immers voor worden gekozen om eerst na het verstrijken van de planperiode een bestemmingsplan vast te stellen waarin een afweging wordt gemaakt omtrent de aan de betrokken gronden toe te kennen bestemming.

Ook ontbreekt een duidelijke motivering waarom de wijzigingsbevoegdheid zou passen in het gemeentelijke, provinciale en landelijke beleid.

Nu de wijzigingsprocedure per saldo ook nog eens heel wat eenvoudiger is dan een volledige bestemmingsplanprocedure, dienen de belangen van cliënten in dit geval te prevaleren en verzetten zich tegen het opnemen van de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2. *Bouwhoogte voor de locatie Kleidijk 88*

Cliënten hebben in de inspraakprocedure gemeld dat de opgenomen bouwhoogte van 12 meter voor de loodsen tussen de Kleidijk en de Binnenbaan dient te worden teruggebracht naar de vigerende 8 meter. De opgenomen bouwhoogte van 12 meter zorgt voor schaduw- en privacyhinder en is stedenbouwkundig niet verantwoord.

Nu er op dit moment een ruimtelijke onderbouwing en planvisie ontbreekt om het gebied te waarderen en/of te transformeren, is het volgens u niet wenselijk een direct recht toe te kennen. Daarom wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Een reden om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen is bijvoorbeeld dat de huidige situatie ruimtelijk gezien onwenselijk is, maar er geen mogelijkheden zijn de bestemming al te veranderen. Een wijzigingsbevoegdheid anticipeert dus op het moment dat die mogelijkheid zich wel voordoet.

Cliënten menen dat het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing en planvisie zich tevens verzet tegen het zomaar opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier kan immers voor alles wel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Er bestaat namelijk ook de mogelijkheid om het bestemmingsplan in een later stadium te herzien dan wel alsdan een vrijstelling te verlenen van (de voorschriften) van het geldende bestemmingsplan. Daarmee kan in casu worden volstaan.

[redacted]

[redacted]

Barendrecht, 19 februari 2014

In de toelichting op pagina 20 van het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013', staat vermeld dat de loodsen aan de Kleidijk 88 alleen mogen worden verhoogd naar 12 meter, als ook een nieuwe ontsluitingsweg door het gebied wordt aangelegd ter bevordering van de verkeersontsluiting van het bedrijventerrein.

Het is echter totaal onduidelijk waarom deze koppeling wordt gemaakt tussen het verhogen van de bebouwing en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg.

Verder maakt de vereiste koppeling tevens dat op voorhand al vaststaat dat gedurende de planperiode niet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt. Zowel procedureel, financieel als praktisch is dat onhaalbaar.

In de op pagina 28 van de toelichting beschreven Toekomstvisie Albrandswaard 2025 staat verder vermeld:

"Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente:
[....}
3. Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid)."

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van 9 naar 12 meter lijkt in strijd met deze toekomstvisie.

3. ***Abusievelijk opnemen inrichtingsplan***

Eerder heb ik namens [redacted] onder de aandacht van het College gebracht dat op schetsen die als termijnvisie bij de aanvraag voor een subsidie van de Stadregio Rotterdam ten behoeve van de herstructurering Overhoeken I, II en Binnenbaan waren gevoegd, onder meer een weg was getekend over het perceel en kantoorpand van [redacted], gelegen aan de Binnenbaan [redacted] te Rhoon.

Op de namens [redacted] middels mijn brieven van 23 september 2013 en 30 oktober 2013 (**bijlage 2**) aan u gestelde vragen is niet gereageerd. Het verbaast cliënten dan ook ten zeerste dat de schetsplannen nu zelfs deel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen een wijziging is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.
Verder verhoudt dit zich lastig met hetgeen door het College van Burgemeester en Wethouders is medegedeeld aan cliënten bij brief van 17 december 2013 (**bijlage 3**), te weten dat de (inrichtings)schetsen die behoren bij de aanvraag geen juridische status hebben.

In uw brief van 30 januari 2014 (**bijlage 4**) meldt u dat het inrichtingsplan dat hoort bij de subsidieaanvraag voor de revitalisering van het bedrijventerrein **per abuis** is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Nu er sprake is van een vergissing uwerzijds, dient reeds op basis daarvan de wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe ontsluitingsweg uit het plan te worden verwijderd.

[redacted]

[redacted]

Barendrecht, 19 februari 2014

4. Varia

Verder is er, mede nu de wijzigingsbevoegdheid voor de ontsluitingsweg pas is toegevoegd na afloop van de inspraakronde, bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan niet de nodige kennis vergaard omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen. Zeker met de belangen van cliënten, is geen, althans onvoldoende, rekening gehouden terwijl de gemeente wel op de hoogte was van de bezwaren die cliënten hebben tegen de voorgenomen aanleg van de weg (zie bijlage 2).

Voor het overige handhaven cliënten de tijdens de inspraakprocedure gegeven inspraakreacties. Een kopie van de inspraakreacties is bijgevoegd als **bijlage 5**. Cliënten verzoeken hetgeen aldaar is gesteld als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Conclusie:

Cliënten verzoeken u hun zienswijze te delen c.q. gegrond te verklaren en derhalve **niet** over te gaan tot het opnemen van de voorgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Cliënten zijn bereid hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Afschrift dezes zend ik u per gewone post.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

BIJLAGE

1 A

na 175 m
uitgezonderd
bestemmings-
verkeer
Kleidijk
Fa. A. Stout & Zonen
Oever
Portmade Customs n.v.
Sticares interACT
Overige Straten

BIJLAGE

1B

Google

Adres **Kleidijk / Oever**

Het beeld is een benadering.

BIJLAGE

2

[redacted]

AANTEKENEN
Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

T.a.v. mevrouw S. Woudenberg

Tevens per e-mail: **info@albrandswaard.nl**
s.woudenberg@albrandswaard.nl (CC)

Barendrecht, 23 september 2013

Dossier : 201300250
Inzake : [redacted]
Betreft : Publicatie stukken met betrekking tot subsidieaanvraag Overhoeken I en II
Uw ref. : **134600**

Geachte mevrouw Woudenberg,

Tot mij wendde zich [redacted] kantoorhoudende te Rhoon, met de opdracht haar belangen te behartigen in opgemelde aangelegenheid.

Cliënte stelde mij onder meer uw schrijven d.d. 17 september 2013 ter hand. Een afschrift van dit schrijven treft u volledigheidshalve aan als **bijlage 1**.

Naar cliënte is gebleken hebben op uw website documenten vermeld gestaan met betrekking tot een subsidieaanvraag die uw Gemeente heeft ingediend bij de Stadsregio ter verbetering van de bedrijventerreinen Overhoeken I en II.

U stelt dat er in uw enthousiasme om een ieder zo volledig mogelijk te informeren, er schetsplannen op uw website zijn gekomen die als termijnvisie bij de aanvraag hoorden, maar die voorbarig zijn.

Op deze schetsen staat onder meer een weg getekend over het perceel en kantoorpand van cliënte, gelegen aan de Binnenbaan [redacted] te Rhoon. Buiten dat het cliënte bevreemdt dat u op termijn kennelijk andere plannen heeft met het perceel van cliënte dan handhaving van de aanwezige bestemming en bebouwing en u de afgelopen jaren daarover niet hebt gesproken met cliente, leidt de publicatie van deze stukken op uw website er toe dat cliënte enerzijds wordt bemoeilijkt in de mogelijk tot een eventuele verkoop van haar perceel en anderzijds dat bij een eventuele verkoop er voorzienbaar een aanzienlijk lagere prijs betaald zal worden voor het perceel.

[redacted]

[redacted]

Barendrecht, 23 september 2013

Overigens merk ik op dat u stelt dat op het moment van ontvangst van uw schrijven d.d. 17 september 2013 de schetsen die tot verwarring kunnen leiden van uw website zijn verwijderd. Raadpleging van uw website op vrijdag 20 september 2013 leerde cliënte echter dat deze daar nog steeds op stonden vermeld. Verder valt met de huidige zoekmogelijkheden niet uit te sluiten dat deze documenten tot in lengte van jaren vindbaar zullen blijven op het internet.

Tevens wordt in de subsidieaanvraag door uw Gemeente ten onrechte verwezen naar uitlatingen die cliënte zou hebben gedaan met betrekking tot een eventuele verhuizing van haar bedrijf naar een ander perceel binnen uw Gemeente. De subsidieaanvraag is derhalve kennelijk ook nog eens op basis van onjuiste informatie ingediend.

Aansprakelijkstelling:
Door te handelen als voormeld heeft de Gemeente Albrandswaard onzorgvuldig jegens cliënte gehandeld en daarmede in strijd gehandeld met de beginselen van behoorlijk bestuur, althans is zij gehouden de door cliënte te lijden schade ten gevolge van voormeld handelen te compenseren. Namens cliënte stel ik hierdoor om formele redenen de Gemeente Albrandswaard alvast uitdrukkelijk aansprakelijk voor de door cliënte geleden en nog te lijden schade als gevolg van het vorenomschreven handelen. De schade laat zich thans nog niet concreet begroten.

Gaarne verneem ik van u of u bereid bent met cliënte in overleg te treden over de vergoeding van haar schade. Voorts verneem ik gaarne uw inhoudelijke reactie met betrekking tot hetgeen namens cliënte is gesteld in dit schrijven.

Cliënte behoudt zich vooralsnog alle rechten voor.

Afschrift dezes zend ik u per gewone post.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

BIJLAGE

1

Gemeente
Albrandswaard

Aan De ondernemer op dit adres

Datum 17 september 2013
Betreft informatie
Contactpersoon Saskia Woudenberg
Doorkiesnummer 010 506 11 28
Email s.woudenberg@albrandswaard.nl
Bijlage(n)
Ons kenmerk 134600
Uw kenmerk
CC

Hofhoek 5
3178 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:
Aanvragen reisdocumenten, rijbewijzen etc.
Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 12.30 uur
Maandagavond:
17.30 - 20.00 uur
Woensdagmiddag:
12.30 - 15.00 uur
Afhalen reisdocumenten, rijbewijzen etc.
Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 16.30 uur
Maandagavond:
17.30 - 20.00 uur

Overig:
(alleen volgens afspraak)
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 16.30 uur

Beste ondernemer,

Zoals u wellicht weet, heeft de gemeente een subsidieaanvraag gedaan bij de Stadsregio ter verbetering van de bedrijventerreinen Overhoeken I en II. In ons enthousiasme u zo volledig mogelijk te informeren, zijn er schetsplannen op de site gekomen die als termijnvisie bij de aanvraag hoorden, maar in deze fase voorbarig zijn.

We kunnen ons voorstellen dat een aantal van u daar op dit moment vragen over heeft. Die ondernemers nodigt wethouder Bert Euser graag uit voor een korte informatiebijeenkomst op 25 september van 17.30 / 18.30 uur in de kantine van gemeentewerf (kantoor) Nijverheidsweg 3 in Rhoon.

Het was al onze bedoeling u allen uit te nodigen na 13 november, als er besloten is over toekenning van de subsidie. Op dat moment zijn er namelijk de middelen en is het zinvol om samen met u te bepalen hoe we de kwaliteit van de bedrijventerreinen zouden kunnen verbeteren.

Wilt u woensdag 25 september langskomen? Meldt u dan svp even per mail aan bij Saskia Woudenberg: s.woudenberg@albrandswaard.nl. Op het moment dat u deze brief ontvangt, zijn de schetsen die tot verwarring kunnen leiden van onze website verwijderd.

Met vriendelijke groet,

de secretaris,
Hans Ente

de burgemeester
drs. Hans-Christoph Wagner

[redacted]

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

T.a.v. mevrouw S. Woudenberg

Tevens per e-mail: info@albrandswaard.nl
s.woudenberg@albrandswaard.nl (cc)

Barendrecht, 30 oktober 2013

Dossier : 201300250
Inzake : [redacted]
Uw ref. : 134600

Geachte mevrouw Woudenberg,

Op mijn aan u gericht schrijven d.d. 23 september 2013 mocht ik tot op heden geen reactie ontvangen. Een afschrift van voormeld schrijven treft u volledigheidshalve bijgaand aan.

Graag verneem ik zo spoedig mogelijk van u.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

BIJLAGE

3

Gemeente Albrandswaard

Aan De eigenaar, bewoners en of gebruikers van dit adres

Datum	17 december 2013
Betreft	Bedrijventerreinen Binnenbaan, Overhoeken I en Overhoeken II
Contactpersoon	H. van der Linden
Doorkiesnummer	010 506 1710
Email	h.v.d.linden@albrandswaard.nl
Bijlage(n)	-
Ons kenmerk	138022
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.:
09.00 - 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 heer, mevrouw,

De Stadsregio Rotterdam heeft ruim 5,3 miljoen euro toegekend voor het realiseren van een aantal grote projecten in de gemeente Albrandswaard. Het college van Albrandswaard is erg blij met de toekenning. "Hierdoor kunnen we Albrandswaard nog aantrekkelijker maken." Een deel van deze subsidies (€ 1.400.000,-) wordt aangewend voor de bedrijventerreinen Binnenbaan, Overhoeken I en Overhoeken II. De gemeenteraad heeft 16 december besloten ook middelen vanuit de gemeente in te zetten voor deze bedrijventerreinen.

De subsidie wordt gebruikt voor:

- De herinrichting van de openbare ruimte.
- Het verbeteren van de ontsluitings- en stedenbouwkundige structuur van de bedrijventerreinen.
- De tijdelijke inhuur van expertise ten behoeve van het procesmanagement.

Werk aan de winkel

De komende tijd is er dus werk aan de winkel in Albrandswaard, waarbij het college begint met het betrekken van ondernemers en inwoners bij de planvorming. Wij houden u graag op de hoogte van dit proces. Daarnaast kunt u binnenkort meer en gedetailleerde informatie over deze projecten vinden op de vernieuwde website van de gemeente Albrandswaard.

Gemeente
Albrandswaard

Schetsen
Wij willen nogmaals benadrukken dat de (inrichtings)schetsen die behoren bij de aanvraag/het verzoek om de subsidie te verkrijgen geen juridische status hebben, maar diende om subsidiegelden te verkrijgen. U, als de belanghebbende ondernemers, ontvangen in januari 2014 een uitnodiging om mee te praten over de toekomst en mogelijke herinrichting van de bedrijventerreinen Binnenbaan, Overhoeken I en Overhoeken II.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Albrandswaard,
De programmamanager Bestuur,

Ing. H. van der Linden

BIJLAGE

4

Gemeente Albrandswaard

Aan

De eigenaar en of gebruikers van dit adres
Binnenbaan [redacted]
3161VB RHOON

Datum	30 januari 2014
Betreft	Uitnodiging bedrijventerreinen Binnenbaan, Overhoeken I en Overhoeken II
Contactpersoon	Marjan Klein
Telefoonnummer	010 506 1128
Email	m.klein@albrandswaard.nl
Bijlage(n)	-
Ons kenmerk	139071
Uw kenmerk	-
CC	-

Hofhoek 5
3178 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 91 00
www.albrandswaard.nl
Bankrekeningnummer
BNG 28.50.20.420

Openingstijden
Publiekszaken:
Aanvragen reisdocumenten, rijbewijzen etc.
Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 12.30 uur
Maandagavond:
17.30 - 20.00 uur
Woensdagmiddag:
12.30 - 15.00 uur
Afhalen reisdocumenten, rijbewijzen etc.
Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 16.30 uur
Maandagavond:
17.30 - 20.00 uur

Overig:
(alleen volgens afspraak)
Maandag t/m vrijdag:

Geachte heer, mevrouw,

Op 17 december 2013 ontving u al informatie betreffende de toegekende subsidie van de Stadsregio Rotterdam ten behoeve van de herstructurering Overhoeken I, II en Binnenbaan.

Allereerst wil ik aangeven dat het inrichtingsplan dat hoort bij de subsidieaanvraag voor de revitalisering van de bedrijventerreinen Binnenbaan, Overhoeken I en Overhoeken II per abuis is opgenomen in het Ontwerp Bestemmingsplan dat momenteel ter inzage ligt. Dit plan is een ambitie van het college, waarbij de plankaart dient als inspiratiebron voor de verdere uitwerking, die bestaat uit de herinrichting van de openbare ruimte als ook het verbeteren van de stedenbouwkundige en ontsluitingsstructuur van het gebied.

Het college hecht veel waarde aan een inrichtingsplan dat breed gedragen wordt. Graag betrekken wij u als belanghebbende ondernemers dan ook bij de verdere uitwerking van de inrichting van het gebied. Daarom nodigen wij u uit om tijdens een bijeenkomst op **dinsdag 25 februari a.s.** samen te inventariseren wat de gezamenlijke belangen en wensen zijn en hoe ze passen binnen de mogelijkheden van het gebied. We bespreken daarnaast de wederzijdse verwachtingen en bepalen gezamenlijk de uitgangspunten voor de inrichting. Voor informatie over het project kunt u terecht op de website van de gemeente Albrandswaard.

BIJLAGE

5

Inspraakreactie 3

a. Inspreker ziet de opgenomen bouwhoogte (12 meter) van de loodsen tussen de Kleidijk en de Binnenbaan graag teruggebracht naar de vigerende hoogte (8 meter). Het toestaan van 12 meter ter plaatse van het bedrijventerrein zorgt voor schaduwhinder, privacyhinder en is stedenbouwkundig niet verantwoord volgens inspreker. Daarnaast kunnen de loodsen ten opzichte van bestaande bebouwing te hoog worden bebouwd. Overigens meldt inspreker ook dat de in de toelichting vermelde bomen maar 9 meter hoog zijn, daar waar 12 meter wordt toegestaan voor de loodsen.

b. Daarnaast meldt inspreker dat de Binnenbaan 33 en 34 bedrijfswoningen betreffen, en niet zoals op de verbeelding opgenomen Binnenbaan 34a.

Beantwoording inspraakreactie 3

a. In het ontwerpbestemmingsplan worden de vigerende goot- en of bouwhoogten voor de bestaande loodsen aan de Kleidijk opgenomen. Ondanks dat het stedenbouwkundig niet bezwaarlijk hoeft te zijn dat er een herontwikkeling plaatsvindt in dit plangebied, ontbreekt het op dit moment aan een ruimtelijke onderbouwing en een planvisie om het gebied op te waarderen en/of te transformeren. Een direct recht toekennen is op dit moment daarom nog niet wenselijk. Gezien het voorgaande wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Via deze wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt dat de loodsen hoger mogen worden gebouwd als er een plan wordt ingediend dat daar aanleiding toe geeft. Ook een eventuele nieuwe (ontsluitings)weg wordt mogelijk gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid.

b. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bedrijfswoningen inderdaad niet volgens de bestaande situatie opgenomen. De Binnenbaan 33 en 34 worden in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als een 'bedrijfswoning'. Daarnaast komt de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de Binnenbaan 34a te vervallen. De bebouwing op deze locatie betreft een loods en geen bedrijfswoning.

Aanpassingen

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast, er zal geen direct recht worden opgenomen voor een herontwikkeling, maar een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid regelt dat een herontwikkeling onder voorwaarden van een planvisie / ruimtelijke onderbouwing binnen tien jaar uitgevoerd mag worden. Ook een eventuele nieuwe (ontsluitings)weg wordt mogelijk gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid.
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De Binnenbaan 33 en 34 worden in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als een 'bedrijfswoning'. Daarnaast komt de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de Binnenbaan 34a te vervallen.

Inspraakreactie 6

a. Inspreker is het niet eens met de opgenomen maximale bouwhoogte van 12 meter aan de Kleidijk 88. De overige bebouwing in het zuiden bedraagt maar 8 meter. De 12 meter hoge bebouwing is volgens inspreker stedenbouwkundig niet passend. Deze hoogte doet afbreuk op de omgeving. De woningen ten zuiden van de geplande verhoging ondervinden overlast van de verhoging. Er is volgens inspreker sprake van een toename van 50% van de bestaande hoogte. Inspreker ziet de hoogte daarom gewijzigd naar 8 meter.

b. Daarnaast is inspreker benieuwd welk aangrenzend opgaand groen wordt bedoeld, welke in de toelichting is benoemd. Inspreker meldt dat aan de Kleidijk in ieder geval geen opgaand groen van 12 meter hoog aanwezig is.

Beantwoording inspraakreactie 6

a. In het ontwerpbestemmingsplan worden de vigerende goot- en of bouwhoogten voor de bestaande loodsen aan de Kleidijk opgenomen. Ondanks dat het stedenbouwkundig niet bezwaarlijk hoeft te zijn dat er een herontwikkeling plaatsvindt in dit plangebied, ontbreekt het op dit moment aan een ruimtelijke onderbouwing en een planvisie om het gebied op te waarderen en/of te transformeren. Een direct recht toekennen is op dit moment daarom nog niet wenselijk. Gezien het voorgaande wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Via deze wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt dat de loodsen hoger mogen worden gebouwd. Ook een eventuele nieuwe (ontsluitings)weg wordt mogelijk gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid.

b. Met het hoogopgaand groen worden de hoge bomen aan de zuidkant van de Binnenbaan bedoeld. Deze hoge bomen zijn geen 12 meter hoog, maar zorgen wel voor een degelijke groene afscherming van de noordelijk gelegen bebouwing.

Aanpassingen

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast, er zal geen direct recht worden opgenomen voor een herontwikkeling, maar een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid regelt dat een herontwikkeling onder voorwaarden van een planvisie / ruimtelijke onderbouwing binnen tien jaar uitgevoerd mag worden. Ook een eventuele nieuwe (ontsluitings)weg wordt mogelijk gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid.

Gemeente Albrandwaard
t.a.v. burgemeester en wethouders
Hofhoek 5, 3176 PD Poortugaal

25 november 2013

Geachte college,

Namens de bewoners van de Achterdijk/Kleidijk te Rhoon. Wij zijn al 5 jaar bezig met de gemeente/DCMR in verband met de overlast die wordt veroorzaakt door Hovetra en Heavy Impex Material. Na de vele klachten van omwonenden de afgelopen jaren loopt er nu een handhavingstraject, maar in hoeverre dit soelaas zal bieden is nog maar de vraag. Over de effectiviteit en naleving van de door Hovetra voorgestelde maatregelen hebben wij onze twijfels, gezien de voorgeschiedenis.

Naar onze mening zijn Hovetra en Heavy Impex Material, met hun activiteiten op alle moment van de dag en nacht en zelfs in het weekend, geen bedrijf dat past in deze woonomgeving. Ze horen thuis op een industrieterrein, waar niet op korte afstand, woningen zijn gelegen.

Wij willen hierbij dan ook verzoeken om het bestemmingsplan te herzien, en de gebruiksmogelijkheden van het betrokken terrein worden beperkt, (bij voorkeur tot milieucategorie 1) en dat het bedrijf wordt wegbestemd en dan binnen afzienbare tijd naar een meer geschikte locatie zal verhuizen. Tevens wordt dan voorkomen dat er een ander overlast veroorzakend bedrijf kan terugkomen.

Wij zijn natuurlijk bereid om één en ander persoonlijk toe te komen lichten.

Hoogachtend,

[redacted]

Tevens correspondentieadres.

AANGETEKEND

Raad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon, 17 Februari 2014

GR BAk-organisatie
INGEKOMEN
Reg. nr.
18 FEB. 2014
gem. Albr / Aviés Ruimte

Betreft: Bezwaren op Ontwerpbestemmingsplan Rhoon dorp

Geachte leden van de raad,

Middels dit schrijven wil ik bezwaar maken tegen de volgende punten in het Ontwerpbestemmingsplan Rhoon dorp.

Voor de Julianadriehoek staat in het voorontwerp bestemmingsplan Rhoon dorp vermeld
" De aanwezige bestemming mag worden gewijzigd ten behoeve van de versterking van het nabij gelegen centrum. Onder andere cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en wonen is mogelijk."
Een wijziging van deze strekking zal zorgen voor een onwenselijke toename van de verkeers- en parkeerdrukte in de wijk. Door het tekort aan parkeergelegenheid in het gebeid Julianadriehoek, Julianastraat en J.Louwerensplein kan een dergelijke wijziging van bestemming uitsluitend toegekend worden als er in het bestemmingsplan cq ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp vastgelegd wordt dat parkeren op eigen terrein gerealiseerd wordt.

De vermelding sportfaciliteiten cq gymzaal op de locatie 't Centrum dient dit uit het voorontwerp bestemmingsplan Rhoon Dorp verwijderd te worden gelet op een eerder genomen besluit van de gemeenteraad van Albrandswaard in zake clustering, raadsbesluit 128048 van 10 Juni 2013.

Het grasveld bij de Julianaschool dient aangemerkt te worden als tuin cq groen en niet als maatschappelijk, dit is een foutieve weergave op de plankaart.
De wijzigingsbevoegdheid voor het grasveld bij de Julianaschool dient te vervallen, door deze wijzigingsbevoegdheid en de foutieve weergave op de plankaart is het aannemelijk dat er nog meer groen uit het centrum van Rhoon verdwijnt en dit is niet wenselijk.

Het plantsoen in de Julianastraat staat vermeld als verkeer en verblijf, hier dient de vermelding Groen aan gegeven te worden. Gelet op de eerder gemaakte afspraak met wethouder van Praag dat er niets meer aan het plantsoen in de Julianastraat veranderd ten opzicht van de huidige situatie. Het vastleggen van voorgenoemde in het bestemmingsplan is noodzakelijk.

De bestemmingswijziging van Dorpsdijk 106 van Verkeer en Verblijf naar Centrum komt niet overeen met de Visie Centrumplan Rhoon uit 2006. In deze visie wordt uitgegaan van een brede doorgang met alzijdige bewinkeling teneinde een geheel te maken van het centrum van Rhoon. Door een herontwikkeling van dorpsdijk 106 toe te staan wordt afgeweken van deze visie en zal de brede doorgang met alzijdige bewinkeling niet mogelijk zijn, het samenvoegen van beide centrumdelen zal zo niet mogelijk zijn. Deze wijziging kan en mag dan ook niet doorgevoerd worden.

De beoogde herontwikkeling Dorpsdijk 106 is niet alleen in strijd met de Visie Centrumplan Rhoon uit 2006 maar voorziet ook niet in de benodigde parkeerplaatsen als gesteld in de CROW-norm. Gelet op de, aan de ontwerptafel Louwerensplein en aan de gemeenteraadsleden, gepresenteerde parkeerbalans is duidelijk aangetoond dat er een substantieel tekort is aan parkeerplaatsen in het gebied Julianastraat/J.louwerensplein. Ieder toekomstig bouwplan in dit gebeid moet verplicht worden om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen op eigen grond, het afkopen van deze verplichting moet niet mogelijk gemaakt worden.

Na overleg met Dhr. T.Bijkerk en Dhr. J. Moerkerken is duidelijk dat de parkeergarage op de locatie Bouman financieel niet haalbaar is en derhalve niet gerealiseerd gaat worden. het huidige tekort aan parkeerplaatsen blijft dus bestaan. De oplossing om extra parkeerplaatsen aan te leggen op de Dorpsdijk zal de verkeers- en parkeerdruk op de Julianastraat/ J.Louwerensplein niet verlichten.
Een oplossing voor de verkeers- en parkeerdrukte in het vermelde gebied is noodzakelijk en wenselijk teneinde een leefbaar en verkeersveilig woongebied te creëren derhalve zal ik mij blijven verzetten tegen de herontwikkeling van Dorpsdijk 106 totdat de oplossing gevonden en gerealiseerd is.

Indien gewenst ben ik bereid om mijn bezwaren mondeling toe te lichten

Met vriendelijke groet

[redacted]

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

[redacted]

AAN DE RAAD GERICHTE BRIEVEN:
(per ommegaande invullen en sturen naar Griffie)

☐ 1. voor kennisgeving aannemen
☐ 2. afdoening door BenW
☐ 3. preadvies van BenW
☐ 4. advies van cie bezwaarschriften
☐ 5. betrekken bij latere besluitvorming raad, BenW verstrekken procedurale informatie

Aan
De Raad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Onderwerp: Zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan Rhoon Dorp.

Raad LISnr. Griffie:

Rhoon, 18 februari 2014

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Onderstaand mijn zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan Rhoon Dorp.

In dit plan wordt nu uitgegaan van het handhaven c.q. vernieuwen van de bebouwing op de locatie [redacted], Dorpsdijk [redacted], e.e.a. conform uw recent gewijzigde standpunt.

Nogmaals vraag ik uw aandacht en wijs ik u er op dat het onderhandelingsresultaat met Greveling en de vertaling daarvan in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan geheel in strijd is met de in 2008 tussen [redacted] en het toenmalige gemeentebestuur (vertegenwoordigd door toenmalig wethouder Brussaard) afgesloten overeenkomst. Mijn investering in een nieuw winkelpand aan het J.Louwerensplein heb ik gedaan in de verwachting dat er een brede doorgang tussen Dorpsdijk en Julianastraat zou worden gerealiseerd en dat er voldoende parkeerplaatsen zouden komen. Een en ander conform de in 2008 voorliggende plannen en de overeenkomst tussen de gemeente en [redacted]
Dit betekende dat ik bij mijn verhuizing van het Strawinskiplein naar het J. Louwerensplein ervan uitging dat de opstallen van [redacted] zouden worden gesloopt om te komen tot een goede doorgang.

Met mij is in het geheel geen overleg gevoerd over uw nieuwe inzichten. Dit had gezien de met [redacted] u bereikte schriftelijke overeenstemming wel degelijk aan de orde moeten zijn. Ik huur namelijk een winkel van [redacted] Ik ben naar het J. Louwerensplein verhuisd en heb een aanzienlijke investering gedaan in een nieuwe winkel op basis van de overeenkomst en de gewekte verwachtingen.

Met het nu voorliggende plan wordt ik ernstig geschaad in mijn bedrijfsvoering, aangezien aan een belangrijke voorwaarden (bereikbaarheid, parkeren, toegankelijkheid, zichtbaarheid) onvoldoende invulling wordt gegeven.
Daarbij vraag ik mij in gemoede af of er gezien de bestaande leegstand in Rhoon-Centrum nog wel behoefte is aan uitbreiding van het winkelbestand.

De laatste jaren is er mede door de gemeente tot op heden veel gepraat over de inrichting van het J. Louwerensplein. Het vertrouwen in de huidige politiek aangaande dit stuk ontwikkeling is bij mij op dit moment ver te zoeken door alles wat er tot nu toe de revue heeft gepasseerd.

Ik als winkelier/ondernemer die alle risico's heeft genomen en heeft meegewerkt aan een versterkt winkelgebied tussen het Strawinskiplein en de Julianastraat door mij te vestigen aan het J. Louwerensplein zit daar echter al ruim 2 jaar in een pijnlijke en onhoudbare situatie.

Ik verzoek u dan ook nadrukkelijk het plan aan te passen conform de tussen [redacted] en de gemeente gemaakte afspraken, waarbij er van werd uitgegaan, dat het perceel Greveling zou worden verworven en waarbij de opstallen zouden worden gesloopt om een goede doorgang te realiseren.

Zou u dit achterwege laten, wat ik zou betreuren, dan zal ik moeten overgaan tot het laten onderzoeken wat er mogelijk is qua het aansprakelijk stellen van de gemeente.
Ik acht het beter dat u in plaats daarvan de met [redacted] gemaakte afspraken nakomt.

Waar nodig ben ik bereid mijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

20 FEB. 2014

gem.

College van B & W van de
gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Datum : 19 februari 2014

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij dienen wij onze zienswijzen in met betrekking tot het ontwerp Bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013".

Deel A paragraaf 1.1 Aanleiding en doeleinden van het plan :

Eén van de doelstellingen luidt:

"Het repareren van de onthouding van goedkeuring aan het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedstraat en Maasstraat"

Wij maken direct bezwaar tegen deze doelstelling en willen benadrukken dat de uitspraak van de Raad van State geldig moet blijven voor de beschreven directe omgeving van ons pand aan de Werkersdijk 1, 3 en 3a. Verzoek is om deze doelstelling te verwijderen of aan te passen.

Deel B paragraaf 2.3 Planbeschrijving : Beheer

"Bestaande bouw- en goothoogtes worden zoveel mogelijk gehandhaafd of zijn iets ruimer ingetekend".

Verzoek is om dit zinsverband concreter te maken. 'Iets ruimer' laat veel aan de verbeelding over en is niet meetbaar.

[redacted]

Deel B paragraaf 2.4.1 Rhoon Dorp

In dit hoofdstuk worden enkele specifieke locaties nader omschreven zoals Locatie Cense en Louwerensplein. Op pagina 8 wordt echter omschreven dat "*Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen, is ook een wetgevingszone/wijzigingsgebied voor het centrum opgenomen*". Volgens de genoemde alinea is het college gerechtigd om de bestemmingen binnen het wijzigingsgebied op basis van discutabele c.q. vage randvoorwaarden ("*35.3. Lid E: in afwijking van het bepaalde onder d is een andere situering en bouwhoogte tot 15 meter toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving*") te wijzigen zonder dat hiertegen door ons nog bezwaar ingediend kan worden aangezien men volgens het bestemmingsplan handelt.

Deel B paragraaf 2.5.2 Regels : Horeca (pagina 16)

Voor ons betekent dit dat het [redacted] (Dorpsdijk [redacted]) in aanvulling op de bestemming "Dienstverlening" de bestemming "Horeca" krijgt. De overlast die dit gaat veroorzaken, en al reeds veroorzaakt, is groot. Gedurende de afgelopen jaren zijn er al vaak (illegale) feesten in, en buiten, het Boerderijtje gegeven die voor overlast zorgen aangezien ons pand direct naast het Boerderijtje gelegen is. Daarbij onstaat hierdoor de mogelijkheid om de volgende horeaca gelegenheden te ontwikkelen:

Hotel
Restaurant
Dagzaak
Cafetaria
Cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid

Wij verzoeken hierbij de vigerende bestemming welke op het boerderijtje rust te handhaven en deze geen aanvulling toe te kennen. Indien deze aanvulling wel wordt erkent zijn wij genoodzaakt op basis van artikel 6.1 & 6.2 WRO (indirecte) planschade te claimen daar ons perceel en onroerend goed in waarde zullen verminderen.

Regels : Hoofdstuk 3 Algemene Regels : Artikel 35.3 Wetgevingszone-Wijzigingsgebied 2

Het college is volgens dit artikel gerechtigd de bestemmingen binnen Wijzigingsgebied 2 (het gebied waarin ons pand (en de omliggende panden) zich bevindt) onder voorwaarden te wijzigen. Volgens Artikel 35.3 lid e is zelfs een bouwhoogte tot 15 m1 toegestaan. Wij maken pertinent bezwaar tegen dit artikel en verzoeken deze bouwhoogte aan te passen aangezien deze hoogte absoluut tegenstrijdig is met de uitspraak van de Raad van State.

Wij moeten zelfs constateren dat op slinkse wijze geprobeerd wordt om de uitspraak van de Raad van State te omzeilen en procedures in de toekomst te voorkomen zoals dat diverse malen in het nieuwe bestemmingsplan genoemd wordt.

In zijn algemeenheid vinden wij dat dit bestemmingsplan een veel te groot document geworden is, met veel te veel woorden, dubbelingen en vage omschrijvingen. Op deze wijze kan men door de bomen het bos niet meer zien. Bij ons is hierdoor de indruk ontstaan dat de opstellers bewust vaagheden in willen bouwen teneinde vervelende procedures tot aan de Raad van State te voorkomen zoals meerdere malen omschreven is als doel van het bestemmingsplan. Wij hebben ook een doel, en dat is het voorkomen van zeer hoge panden in de directe omgeving van ons eigen pand aangezien dit het woongenot en de waarde van het pand in grote mate teniet doet.

Met vriendelijke groeten, [redacted]

[redacted]

[redacted]

Burgh Haamstede, 13 februari 2014

De gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

14 FEB. 2014

gem.

betreft: ontwerp bestemmingsplan Rhoon Dorp

Uw kenmerk 138503

Mijne dames en heren,

Naar aanleiding van Uw brief van 7 januari jl. deel ik U het volgende mede.

Ik ben eigenaar van de panden Dorpsdijk [redacted]. Het betreft 1 pand waarin opgenomen op de onderste verdieping een kantoor [redacted], op de eerste verdieping een 4-kamer appartement [redacted] en op de bovenste verdieping een 3-kamer appartement [redacted]

Het pand heb ik in 1994 laten bouwen t.b.v. mijn eigen bedrijf, en omdat de gemeente Albrandswaard niet toestond, dat er uitsluitend een bedrijf gevestigd zou worden zijn de 2 appartementen gevestigd.

Puur toevallig omdat een bevriende makelaar een taxatie voor mij uitvoerde, werd ik op de hoogte gesteld van Uw bestemmingsplan. Ik heb direct daarna (bij afwezigheid van mevr De Klerk) een gesprek gehad met de heer De Romp. Het bevreemdt mij ten zeerste, dat mijn panden als woningen in het laatste bestemmingsplan vermeld zijn. Ik heb dit aan de heer De Romp meegedeeld, en vervolgens heb ik een mail gezonden naar mevr. De Klerk. Daarin heb ik verzocht, dat pand [redacted] als bestemming dient te krijgen: kantoor en/of winkelpand(detailhandel) en/of woning.

Uit Uw brief van 7 januari blijkt dat U daarin niet met mij meegegaan bent.

Graag wil ik dit aangepast zien.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet, en ik blijf bereid om met U daarover in gesprek te gaan.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van Albrandswaard

reg. nr.

28 JAN. 2014

gem. Albr. / Advies Ruimte

Rhoon, 24 januari 2014

Geachte heer, mevrouw,

Betr.: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp 2013

Middels dit schrijven wil ik specifiek reageren op het plan "Kleidijk 88', hetgeen behelst een nieuwe ontsluitingsweg over het terrein van Houdtzagers, Kleidijk 88, alsmede de verhoging van de daar aanwezige loodsen tot 12 meter.

Met betrekking tot de mogelijke nieuwe ontsluitingsweg stem ik in met de verwachting dat vrachtverkeer, zijnde geen bestemmingsverkeer, nu een mogelijkheid krijgt om de Kleidijk te kunnen verlaten via deze nieuwe ontsluitingsweg. Zoals bekend zijn veel huizen aan de Kleidijk niet onderheid en geeft (gaf) vrachtverkeer ernstige overlast met scheuring e.d. als gevolg. Na het plaatsen van de borden 'verboden voor vrachtverkeer' is dit verkeer behoorlijk afgenomen. Daarvoor ben ik de gemeente nog steeds erkentelijk.

Het vrachtverkeer dat nu nog over de Kleidijk rijdt is aanvoer voor Stout Rijwielhandel maar ook buitenlandse trucks die hun papieren in orde hebben laten maken bij een van de scheepvaartkantoren hoek Rivierweg/Kleidijk en daarna doorrijden de Kleidijk op om een plek te zoeken waar gedraaid kan worden. Zij zijn dan inmiddels zo ver op de Kleidijk dat zij niet meer achteruit kunnen terug rijden, hetgeen met een grote truck nauwelijks te doen is, en zij rijden 'op de gok' door de Kleidijk over. Deze chauffeurs hebben via de nieuwe ontsluitingsweg een escape, mits met borden aangegeven. Een voorwaarde om niet met grote trillingen geconfronteerd te worden is asfaltering van de nieuwe ontsluitingsweg.

Wel is steeds alertheid geboden om bij nieuwe activiteiten – zoals de bouw van 26 woningen aan de Kleidijk door Woonvisie – telkenmale opnieuw voor dit verbod voor vrachtverkeer aandacht te vragen, hetzij bij – in dit geval – Woonvisie, dan wel de gemeente. Ik pleit hier voor meer handhaving en dwingend voorschrijven bij een bouwvergunning om de Kleidijk te mijden.

Dit is het voordeel van een nieuwe ontsluitingsweg maar het nadeel is dat er nu ook verkeer aan de achterzijde van de woningen [redacted]6 plaats gaat vinden, waardoor er ontegenzeglijk woongenot ingeleverd gaat worden. Naast trucks zal naar alle waarschijnlijkheid meer lokaal verkeer hier gebruik van gaan maken, met extra herrie aan de achterzijde van de huizen tot gevolg. Ik denk aan de trucks en kiepwagens van A. Barendregt, Jac. Barendregt en v.d. Heuvel. Nu rijden zij niet via de Kleidijk maar met de nieuwe ontsluitingsweg lijkt dit verleden tijd. Dus extra overlast die er momenteel niet is.

Ten aanzien van een eventuele verhoging van de loodsen van Kleidijk 88 tot 12 meter ben ik niet gelukkig. De huidige hoogte is met groen in de tuinen nog redelijk af te schermen maar dat zal met 12 meter niet meer mogelijk zijn. Als ik afbeelding 5: 'de mogelijke invulling van het gebied aan de Kleidijk 88, inclusief de nieuwe ontsluitingsweg' nader bekijk zie ik dat er een loods van Houdtzagers gedeeltelijk plaats moet maken voor de ontsluitingsweg. Er blijft een alleenstaande kleinere loods over aan de achterkant van Kleidijk 78. Hoewel een niet voor de hand liggend voorstel – wat moet Houdtzagers met een loods aan de andere kant van de ontsluitingsweg – kan

ik leven met een verhoging van de loodsen op het terrein van Houdtzagers, mits de aparte loods achter Kleidijk 78 ongewijzigd blijft in hoogte. De andere loodsen liggen relatief ver van woningen, dusdanig dat verhoging geen grote overlast zal geven.

Resumerend wil ik stellen:

Nieuwe ontsluitingsweg positief te benaderen mits geasfalteerd en voorzien van voldoende groen en mogelijk een geluidwering.

Verhoging van de loodsen op Kleidijk 88 naar 12 meter met uitzondering van de loods, grenzend aan de tuin van Kleidijk 78.

Graag word ik op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen zodat ik een mogelijkheid heb te reageren.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Aan de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000,
3160 GA Rhoon

reg. nr.

04 FEB. 2014

gem.

Rhoon, 27 januari 2014

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp Bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013"

Geachte gemeenteraad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp Bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013"
In het ontwerp is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebied waaronder ons bedrijventerrein aan de Kleidijk 88 valt. In het ontwerp wordt de wens van de gemeente kenbaar gemaakt om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen tussen de Kleidijk en de Binnenbaan. Deze weg loopt volgens de begeleidende afbeelding 5 dwars over de bedrijventerreinen van het bedrijf 'Pecari' aan de Binnenbaan en ons bedrijf aan de Kleidijk. Ik wil dit voornemen van de gemeente weerleggen en wel om de volgende argumenten:

- Om de aanleg van deze weg mogelijk te maken, zal het loodsenplan van ons bedrijf aangepast moeten worden. Dit heeft zodanige nadelige consequenties voor onze huurder [redacted] dat gevreesd moet worden voor hun continuïteit. Zij hebben zich vorig jaar gecommitteerd aan een huurtermijn van 6 jaar, met de optie op nog eens 5 jaar welke op 31-12-2023 eindigt. Het gehuurde is te verdelen in ca. 5.200 m2 loodsruimte en ca. 900 m2 kantoorruimte. Daarnaast maakt huurder gebruik van ca. 3.000 m2 buitenterrein voor laad- en losactiviteiten en parkeerplaatsen. Het bedrijf heeft 40 medewerkers in dienst. Wanneer de continuïteit van dit bedrijf niet gewaarborgd kan worden, zullen er aanzienlijke schadeclaims in het verschiet liggen. Ik ben in dat geval genoodzaakt deze schadeclaims en eventuele omzetderving aan de gemeente door te belasten.
- In de geschetste situatie splitst de voorgenomen weg ons bedrijventerrein in tweeën. Dit levert voor ons een zeer ongewenste situatie op. Ik ben van mening dat door deze splitsing de economische waarde van ons onroerend goed sterk zal dalen.
- In het ontwerp wordt door de gemeente aangegeven dat er sprake is van vrachtwagens die moeilijk kunnen draaien op bedrijventerrein Overhoeken en die vervolgens in het westelijke bewoonde gebied van de Kleidijk terecht komen. Ik vraag mij af of deze uitspraak gebaseerd is op gedegen onderzoek of op een aanname. Er wordt ter hoogte van onze entree aan de Kleidijk namelijk 2 keer duidelijk aangegeven dat het niet

mogelijk is voor vrachtwagens om te keren, middels verkeersborden. (zie foto's in de bijlage) Onze ervaring is dat slechts een enkele keer, hooguit 2x per week, een vrachtwagen per abuis doorrijdt richting het bewoonde gebied. Zelfs dan is de chauffeur in kwestie zich er vaak tijdig van bewust dat hij een woongebied in dreigt te rijden en besluit vervolgens achteruit ons terrein op te steken en te keren.

In het ontwerp worden onder punt **35.4 'wetgevingszonde - wijzigingsgebied 3'** voorwaarden opgesomd.
De voorwaarde 'c' vermeldt dat de bedrijfsgebouwen alleen mogen worden verhoogd tot een maximale bouwhoogte van 12 meter, indien een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Binnenbaan en de Kleidijk wordt gerealiseerd.
Ik wil aangeven dat ik absoluut geen verband zie tussen de maximale bouwhoogte van 12 meter enerzijds en een ontsluitingsweg anderzijds. Tenzij de gemeente een duidelijk en goed onderbouwd verband kan aangeven verzoek ik u deze voorwaarde te verwijderen.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, van het voornemen om een ontsluitingsweg tussen de Binnenbaan en de Kleidijk aan te leggen af te zien.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

na 175 m
uitgezonderd
bestemmings-
verkeer
Kleidijk
Fa. A. Stout & Zonen
Oever
Portmade Customs n.v.
Slicares InterACT
Overige Straten

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
- 6 FEB. 2014
gem. Albr / Adv.os Ruimte

[redacted]

5 februari 2014
betreft zienswijze

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
31610 GA RHOON

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot uw ontwerp-bestemmingsplan, Rhoon Dorp 2013' met name rond mijn kavel Kleidijk [redacted]. Mijn zienswijze wil ik als volgt omschrijven

In de huidige situatie blijkt dat het gemeentelijk perceel, openbaar groen wat gelegen is tussen de kerk en mijn perceel conform bestemmingsplan openbaar groen blijft. Aangezien dit groen minimaal wordt onderhouden door u, het een veredelende speelplaats lijkt te gaan worden en het vele hoge scheuten en uitschieters kent, die de zon wegnemen en voor veel schaduw zorgt, zou ik u als volgt willen verzoeken, te weten:

> het perceel de functie tuin te geven en mij in de gelegenheid te stellen dit perceel in vruchtgebruik te nemen of te verwerven.

Aangezien ik mij reeds sinds 1994 heb gericht tot de dienst openbare werken en deze in hun beantwoording altijd refereerde aan het vigerende groenplan en bestaande bestemmingsplan is dit voor mij de gelegenheid mijn wens kenbaar te maken.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de bovenstaande bemerkingen te verwerken in de verdere planvorming.

Op voorhand ga ik ervan uit dat u mij op de hoogte houdt op het verloop van de verdere procedure.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5 februari 2014
betreft zienswijze

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
31610 GA RHOON

Geacht college,

Hierbij maak ik, namens de eigenaar van Kleidijk 12, onze zienswijze kenbaar met betrekking tot uw ontwerp-bestemmingsplan, Rhoon Dorp 2013' met name rond kavel Kleidijk [redacted]. Onze zienswijze willen we als volgt omschrijven

In de huidige situatie blijkt dat grens Kleidijk [redacted]en het gemeentelijk perceel, openbaar groen, wat gelegen is naast stenen schuur door de gevel van de schuur steekt. De stenen schuur staat al sinds de jaren 50 en is ooit door voormalige eigenaren opgericht. Wij willen u als volgt verzoeken, te weten:

> de perceelgrens zodanig te verleggen tot 1 meter buiten de gevel van de schuur, zodanig dat het vastgoed en de perceelgrens niet meer conflicteren.

Daar deze discrepantie van de huidige situatie en de kadastrale gegevens recent is geconstateerd is dit de gelegenheid om dit te corrigeren.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de bovenstaande bemerkingen te verwerken in de verdere planvorming.

Op voorhand ga ik ervan uit dat u mij op de hoogte houdt op het verloop van de verdere procedure.

Hoogachtend,

[redacted]

bijlage: foto schuur met ingetekende erfgrens

Erfgrens door de zijwand
stenen schuur
d.d.5 febr.2015

Met ontvangstbevestiging

Aan de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard,
Postbus 1000,
3160 GA Rhoon

GR LAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
20 FEB. 2014
gem. Albr

Rhoon, 17 februari 2014

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp'

Geachte raad,

In de Schakel van donderdag 9 januari 2014 maakt u uw voornemen bekend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Rhoon Dorp. Hierbij treft u mijn zienswijze aan over dit ontwerpbestemmingsplan.

Mijn zienswijze betreft de paragraaf 35.5 wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 met in het bijzonder sub d. zoals hierna weergegeven in combinatie met de uitspraak door wethouder van Praag, gedaan tijdens het Beraad Advies en Ruimte van 4 februari j.l., waarin hij aangaf dat een wijziging van het kader automatisch een wijziging van het bestemmingsplan zal inhouden.

35.5 wetgevingszone - wijzigingsgebied 4
Burgemeester en wethouders kunnen, 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:
a. voldaan wordt aan het op 12 oktober 2012 vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon' zoals opgenomen in bijlage 3;
b. ten hoogste 80 woningen extra worden gebouwd t.o.v. de bestemming Woongebied;
c. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.11;
d. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

De in lid 35.11 Toetsingskader opgenomen grenzen, waarnaar in de paragraaf wordt verwezen, kunnen niet worden gezien als voldoende en objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid en bieden daardoor onvoldoende zekerheid voor belanghebbenden.

[redacted]

35.11 Toetsingskader
Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 35.1 t/m 35.9 voldaan dient te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende aspecten (zie ook de plantoelichting voor een
nadere beschrijving):
a. geluid;
b. bodem;
c. water;
d. archeologie;
e. externe veiligheid;
f. ecologie;
g. economische uitvoerbaarheid.

Een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou verder tot gevolg kunnen hebben dat delen van het bestaande plan kunnen worden uitgevoerd, waar andere delen nadien worden gewijzigd of zelfs geheel achterwege zouden kunnen worden gelaten. Dit terwijl belanghebbenden hebben aangegeven uitsluitend te kunnen instemmen met integrale uitvoering van de bestaande plannen die de aanleiding vormen voor het kader.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

20 FEB. 2014

gem.

AAN DE RAAD GERICHTE BRIEVEN:
(per ommegaande invullen en sturen naar Griffie)

- ☐ 1. voor kennisgeving aannemen
- ☐ 2. afdoening door BenW
- ☐ 3. preadvies van BenW
- ☐ 4. advies van cie bezwaarschriften
- ☐ 5. betrekken bij latere besluitvorming raad, BenW verstrekken procedurale informatie

Raad LISnr. Griffie:

AANGETEKEND
Raad van de gemeente Albrandswaard,
Postbus 1000,
3160 GA Rhoon

Onderwerp: Zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp'

Datum: 17 februari 2014

Geachte leden van de raad,

Namens [redacted]), dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp'.

Afspraken en te hanteren uitgangspunten

[redacted] exploiteert een [redacted] aan de Julianastraat [redacted] te Rhoon. Op 11 augustus 2008 heeft [redacted] samenwerkingsovereenkomst ("SOK") gesloten met de gemeente Albrandswaard. In deze SOK hebben de gemeente en [redacted] afspraken gemaakt over onder andere het aanleggen van openbare infrastructuur en openbare parkeerplaatsen aan de Julianastraat en het J. Louwerensplein. In de SOK heeft de gemeente zich onvoorwaardelijk verplicht om zorg te dragen voor de aanleg en inrichting van het J. Louwerensplein overeenkomstig de bij de SOK onder bijlage 3 opgenomen schets. Gelet op deze schets dienen op het plein 18 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waaronder parkeerplaatsen op het perceel Dorpsstraat [redacted]

De SOK voorziet in de sloop van het thans aanwezige pand op het perceel Dorpsstraat [redacted] Dit perceel moet dienen als parkeer- en verblijfsgebied. Op deze manier wordt een betere en aantrekkelijke verbinding gecreëerd tussen het winkelcentrum Strawinskyplein en de winkels aan het Julianastraat en het J. Louwerensplein. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel Dorpsstraat [redacted] om die reden, in overeenstemming met de Visie Centrumplan Rhoon uit 2006[1], wegbestemd.

Bovendien hebben wij de hoofdentree van de [redacted] een kwartslag gedraaid richting het J. Louwerensplein en het perceel Dorpsstraat 106 om zo bij te dragen aan een betere verbinding van de winkelgebieden. Deze verplaatsing van de hoofdentree maakte onderdeel uit van de tussen [redacted] en de gemeente gemaakte afspraken.

[1] *Pagina 42 e.v.*

Ten onrechte herontwikkeling perceel Dorpsdijk [redacted]
Wij constateren evenwel dat het ontwerpbestemmingsplan in afwijking van de SOK en de met de Visie Centrumplan Rhoon uit 2006 voorziet in een centrum-bestemming voor het perceel Dorpsdijk [redacted]. Dit doet afbreuk aan de beoogde versterking van de verbinding tussen het winkelcentrum Strawinskyplein en de winkels aan het Julianastraat en het J. Louwerensplein. Ten onrechte bevat het ontwerpbestemmingsplan geen onderbouwing waarom herbouw op deze locatie toch ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn.

Indien herbouw op het perceel Dorpsdijk [redacted] planologisch mogelijk wordt gemaakt, schendt de gemeente daarmee voorts haar verplichtingen uit de SOK. Deze contractbreuk is onaanvaardbaar, mede omdat wij onze investeringsbeslissing voor de nieuwbouw van de Albert Heijn supermarkt hebben gebaseerd op de met de gemeente gemaakte afspraak om het perceel Dorpsdijk [redacted] onbebouwd te laten. Voorts zullen wij daardoor (omzet)schade lijden. De schade zullen wij verhalen op de gemeente.

Nu herbouw op deze locatie afbreuk doet aan de beoogde versterking van beide winkelgebieden en in strijd is met de SOK en de Visie Centrumplan Rhoon verzoeken wij u om in het definitief vast te stellen bestemmingsplan niet te voorzien in een centrumbestemming voor die locatie, maar in een verkeers- en of verblijfsgebiedbestemming.

Parkeren
Voor zover u toch zou willen vasthouden aan herbouw op de locatie [redacted], wat volgens ons juridisch niet mogelijk is gelet op het voorgaande, kan dat alleen indien planologisch is verzekerd dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. De SOK is daarvoor naar onze mening leidend. In de nota van zienswijzen wordt op dit punt overwogen dat het gebied is bestemd conform de door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening, zoals behandeld tijdens de raadsvergadering van 10 oktober 2013. Het betreft de tekening(en) zoals opgenomen in de PowerPointpresentatie "Centrumontwikkeling Rhoon gemeente Albrandswaard". Daarover merken wij het volgende op.

In genoemde PowerPointpresentatie wordt onderkend dat er in het centrum van Rhoon op dit moment onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien kwantitatief in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien, aldus de presentatie. Dat is natuurlijk juist.

In de presentatie worden diverse definitieve oplossingen voor het parkeerprobleem geformuleerd, waaronder een parkeergarage op de zogenoemde locatie [redacted]. Elk van deze definitieve oplossingen voorziet in 18 parkeerplaatsen op het J. Louwerensplein. Dat aantal komt overeen met de SOK. Echter, de SOK voorzag niet in herbouw op de locatie Dorpsstraat 106 met bijbehorende parkeerbehoefte. Kortom: naast genoemde 18 parkeerplaatsen zijn aanvullende maatregelen nodig, zoals de parkeergarage bij Bouman, zodat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. De parkeerbalans dient op orde te zijn.

Dat een van de oplossingen, zoals de parkeergarage, wordt gerealiseerd, staat echter helemaal niet vast. Voor zover wij hebben begrepen is de beoogde ontwikkelaar van de

parkeergarage afgehaakt, omdat de garage financieel niet haalbaar bleek. Ook de haalbaarheid van de andere oplossingen is onzeker en in ieder geval ten onrechte niet nader onderbouwd in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Overigens kan er geen sprake zijn van een verplichte financiële bijdrage van [redacted] aan een van de genoemde oplossingen. Dat is aan de gemeente en/of de initiatiefnemer van de herontwikkeling.

Bovendien ontbreekt iedere onderbouwing dat met de oplossingen, als deze al worden gerealiseerd, aan de parkeerbehoefte in het centrum van Rhoon wordt voldaan. Het is ons niet gebleken dat deugdelijk parkeeronderzoek is uitgevoerd. Dat had wel gemoeten.

Daarnaast zijn de beoogde oplossingen naar onze mening pas echt effectief indien op het J. Louwerensplein wordt voorzien in een blauwe zone. Op die manier wordt voorkomen dat de parkeerplaatsen op het plein worden bezet door "langparkeerders".

Kortom, wij blijven ons verzetten tegen het planologisch mogelijk maken van herbouw op de locatie Dorpsstraat 106. Als daartoe al wordt besloten, dan dient deugdelijk onderbouwd te worden dat in de toekomstige situatie aan de parkeerbehoefte zal worden voldaan. Dat brengt met zich mee dat:

- het thans gekozen uitgangspunt van 18 parkeerplaatsen op het J. Louwerensplein wordt gehandhaafd;
- de (financiële) uitvoerbaarheid van één van de definitieve oplossingen, zoals de parkeergarage op de locatie Bouman is aangetoond;
- planologisch wordt verzekerd dat een van de oplossingen wordt gerealiseerd vóórdat de locatie Dorpsstraat 106 wordt herbouwd, bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planvoorschriften;
- op het J. Louwerensplein een blauwe zone wordt gerealiseerd; en
- uit gedegen parkeeronderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de bestaande en toekomstige parkeerbehoefte.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Desgewenst ben ik graag tot een mondelinge toelichting bereid.

Met vriendelijke groet, [redacted]

Datum 20/2	2014/055	Beraad&advies	
Verseon		Ontmoeting&D	
Leesmap	Prullenbak	Raad	
Weekbericht		Agendacie	
RIS	Archief	Presidium	
griffieoverle		Termijnagenda	
Steller		Ingekomen stuk	

[redacted]

Gemeente Albrandswaard
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Dienst Organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
25 FEB. 2014
gem.

INGEKOMEN 20 FEB. 2014/055

Uw kenmerk:
d.d.:

Ons kenmerk: [redacted]
Pernis, 12 februari 2014

Onderwerp: Ontwerp Bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013

Geachte leden van de raad,
Geachte heer/mevrouw,

[redacted]) exploiteert een tweetal hoge druk ondergrondse brandstofleidingen van nationaal belang t.b.v. het transport van ruwe olie en olieproducten van het Europoort gebied via Venlo naar Duitsland. Het gebied van uw bovengenoemde bestemmingsplan word doorkruist door de in onderstaande tabel genoemde leiding(en) en/of heeft een raakvlak met de veiligheidszone(s) ervan.

Leiding	Max. druk	Categorie	Medium	Belemmerde strook	PR afstand*
24" (ø 600 mm)	62 bar	K1	Olie producten	2 x 5 m	2 x 50,0 m

* De PR afstand is locatie-afhankelijk waardoor per plangebied mogelijk verschillende afstanden gelden.

Aangezien de(ze) leiding(en) ons inziens onvolledig of onjuist in het bestemmingsplan is(zijn) opgenomen, verzoeken wij u om dat met onderstaande opmerkingen aan te vullen of te herstellen.

1 In par. 9.7. "Externe Veiligheid" van de toelichting benoemd u de (geïnterpoleerde RIVM) afstanden voor de PR-contouren van de [redacted] leiding, zijnde (2x) 25 meter. Een berekening in opdracht van [redacted] voor de generieke waarden geeft een andere uitkomst voor de genoemde contouren. Hierom verzoeken we u deze berekende waarden, genoemd in bovenstaande tabel, in uw bestemmingsplan op te nemen.

2 In dezelfde paragraaf spreekt u ook over de 24-inch [redacted] productenleiding. Om verwarring te voorkomen verzoeken we u dat te wijzigen in [redacted], aangezien we naast [redacted] ook andere producten verpompen.

3 In art. 22.4.1 van de Regels somt de tekst een aantal verboden op. We willen u verzoeken deze met onderstaande verboden uit te breiden.

[redacted]

[redacted]

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden;

b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;

c. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage;

d. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;

e. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;

f. het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen

g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;

h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter.

i. het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;

j. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;

k. het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen.

4 Op de verbeelding lijkt er geen veiligheidszone voor onze leiding te zijn aangegeven. We verzoeken u om dat alsnog te herstellen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5 februari 2014
betreft zienswijze

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
31610 GA RHOON

Geacht college,

Hierbij maak ik, namens de eigenaar van Kleidijk [redacted], onze zienswijze kenbaar met betrekking tot uw ontwerp-bestemmingsplan, Rhoon Dorp 2013' met name rond kavel Kleidijk [redacted] Onze zienswijze willen we als volgt omschrijven

In de huidige situatie blijkt dat grens Kleidijk [redacted] en het gemeentelijk perceel, openbaar groen, wat gelegen is naast stenen schuur door de gevel van de schuur steekt. De stenen schuur staat al sinds de jaren 50 en is ooit door voormalige eigenaren opgericht. Wij willen u als volgt verzoeken, te weten:

> de perceelgrens zodanig te verleggen tot 1 meter buiten de gevel van de schuur, zodanig dat het vastgoed en de perceelgrens niet meer conflicteren.

Daar deze discrepantie van de huidige situatie en de kadastrale gegevens recent is geconstateerd is dit de gelegenheid om dit te corrigeren.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de bovenstaande bemerkingen te verwerken in de verdere planvorming.

Op voorhand ga ik ervan uit dat u mij op de hoogte houdt op het verloop van de verdere procedure.

Hoogachtend,

[redacted]

Erfgrens door de zijwand
stenen schuur
d.d.5 febr.2015
STOUT

[redacted]

5 februari 2014
betreft zienswijze

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
31610 GA RHOON

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot uw ontwerp-bestemmingsplan, Rhoon Dorp 2013' met name rond mijn kavel Kleidijk[redacted] Mijn zienswijze wil ik als volgt omschrijven

In de huidige situatie blijkt dat het gemeentelijk perceel, openbaar groen wat gelegen is tussen de kerk en mijn perceel conform bestemmingsplan openbaar groen blijft. Aangezien dit groen minimaal wordt onderhouden door u, het een veredelende speelplaats lijkt te gaan worden en het vele hoge scheuten en uitschieters kent, die de zon wegnemen en voor veel schaduw zorgt, zou ik u als volgt willen verzoeken, te weten:

> het perceel de functie tuin te geven en mij in de gelegenheid te stellen dit perceel in vruchtgebruik te nemen of te verwerven.

Aangezien ik mij reeds sinds 1994 heb gericht tot de dienst openbare werken en deze in hun beantwoording altijd refereerde aan het vigerende groenplan en bestaande bestemmingsplan is dit voor mij de gelegenheid mijn wens kenbaar te maken.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de bovenstaande bemerkingen te verwerken in de verdere planvorming.

Op voorhand ga ik ervan uit dat u mij op de hoogte houdt op het verloop van de verdere procedure.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Datum: 19-02-2014

Gemeente Albrandswaard
t.b.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

[redacted]

Onderwerp: Zienswijze Bestemmingsplan Rhoon-Dorp 2013

Geacht college,

Naar aanleiding van ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 welke ter inzage ligt geven wij hierbij onze zienswijze op deze documenten.

De gemeente is constant in beweging en technologische ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Ondanks de recessie wordt er vanuit de markt nog voldoende ontwikkeld en is er nog steeds een vraag naar kwalitatief goede woningen. Ontwikkelaars volgen bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten de beleidsdocumenten die zijn opgesteld door de betreffende gemeentes. Denk hierbij aan de beeldkwaliteitsplannen, (toekomst)visies en bestemmingsplannen welke de gemeentes opstellen in samenspraak met ontwikkelaars, burgers en overheden.

Bestemmingsplannen moeten binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar geactualiseerd worden. Door middel van deze actualisatie kunnen ruimtelijke ontwikkelingen worden meegenomen in op te stellen bestemmingsplannen. De plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan Rhoon-Dorp 2013 zijn vergroot waardoor nu ook de gebieden Essendael en Overhoeken III zijn opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in een beheerregeling. Dit wil zeggen dat alle bestaande functies volgens de vigerende situatie zijn ingetekend (overgenomen). Daar waar in de toekomst mogelijk ontwikkelingen gaan plaatsvinden zijn zogeheten wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de uitwerking zien wij echter een substantiële tegenstrijdigheid.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Datum: 19-02-2014

Onder de regels Wonen geeft Artikel 19.2.1 lid D aan dat het bouwvlak niet meer woningen mag bedragen dan het aantal bestaande woningen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn diverse bouwvlakken opgenomen op plaatsen waar nog geen bestaande woonbebouwing aanwezig is zoals de kavels langs de Tijsjesdijk, Achterdijk en Nijverheidsweg.

In dit geval dient artikel 19.2.1 onder D (regel wonen) niet van toepassing te worden verklaard. Het verzoek is om een extra artikel op te nemen die voorziet dat er nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd.

Namens Ontwikkel- en beheer Dorpsdijk & bouw- en aannemingsbedrijf Zoeteman BV

[redacted]

(exemplaar voor klant)

ONTVANGSTBEVESTIGING

Gemeente Albrandswaard

225

Ondergetekende, [redacted] werkzaam bij de afdeling Publiekszaken van de gemeente Albrandswaard, verklaart (op aangeven van de inleveraar) van [redacted] te hebben ontvangen:

origineel document: **brief**
inhoudende het onderwerp: **College van Albrandswaard**
totaal ontvangen documenten:
(gelieve documenten nummeren!)
datum: **donderdag 20 februari 2014**
tijdstip: **14:03 uur**

De inleveraar,
de heer [redacted]

[redacted]

De ontvanger,
[redacted]
afdeling Publiekszaken
gemeente Albrandswaard

[redacted]

Met ontvangstbevestiging

Aan de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard,
Postbus 1000,
3160 GA Rhoon

GR LAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
20 FEB. 2014
gem. Albr

Rhoon, 17 februari 2014

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp'

Geachte raad,

In de Schakel van donderdag 9 januari 2014 maakt u uw voornemen bekend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Rhoon Dorp. Hierbij treft u mijn zienswijze aan over dit ontwerpbestemmingsplan.

Mijn zienswijze betreft de paragraaf 35.5 wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 met in het bijzonder sub d. zoals hierna weergegeven in combinatie met de uitspraak door wethouder van Praag, gedaan tijdens het Beraad Advies en Ruimte van 4 februari j.l., waarin hij aangaf dat een wijziging van het kader automatisch een wijziging van het bestemmingsplan zal inhouden.

35.5 wetgevingszone - wijzigingsgebied 4
Burgemeester en wethouders kunnen, 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:
a. voldaan wordt aan het op 12 oktober 2012 vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon' zoals opgenomen in bijlage 3;
b. ten hoogste 80 woningen extra worden gebouwd t.o.v. de bestemming Woongebied;
c. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.11;
d. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

De in lid 35.11 Toetsingskader opgenomen grenzen, waarnaar in de paragraaf wordt verwezen, kunnen niet worden gezien als voldoende en objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid en bieden daardoor onvoldoende zekerheid voor belanghebbenden.

[redacted]

35.11 Toetsingskader
Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 35.1 t/m 35.9 voldaan dient te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende aspecten (zie ook de plantoelichting voor een
nadere beschrijving):
a. geluid;
b. bodem;
c. water;
d. archeologie;
e. externe veiligheid;
f. ecologie;
g. economische uitvoerbaarheid.

Een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou verder tot gevolg kunnen hebben dat delen van het bestaande plan kunnen worden uitgevoerd, waar andere delen nadien worden gewijzigd of zelfs geheel achterwege zouden kunnen worden gelaten. Dit terwijl belanghebbenden hebben aangegeven uitsluitend te kunnen instemmen met integrale uitvoering van de bestaande plannen die de aanleiding vormen voor het kader.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

AAN DE RAAD GERICHTE BRIEVEN:
(per ommegaande invullen en sturen naar Griffie)

- ☐ 1. voor kennisgeving aannemen
- ☐ 2. afdoening door BenW
- ☐ 3. preadvies van BenW
- ☐ 4. advies van cie bezwaarschriften
- ☐ 5. betrekken bij latere besluitvorming raad, BenW verstrekken procedurale informatie

ONTVANGEN 19 FEB. 2014

Met ontvangstbevestiging

Raad LISnr. Griffie:

GEBAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
20 FEB. 2014
gem. Albr

Aan de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard,
Postbus 1000,
3160 GA Rhoon

Rhoon, 18 februari 2014

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp'

Geachte raad,

In de Schakel van donderdag 9 januari 2014 maakt u uw voornemen bekend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Rhoon Dorp. Hierbij treft u mijn zienswijze aan over dit ontwerpbestemmingsplan.

Mijn zienswijze betreft de paragraaf 35.5 wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 met in het bijzonder sub d. zoals hierna weergegeven in combinatie met de uitspraak door wethouder van Praag, gedaan tijdens het Beraad Advies en Ruimte, waarin hij aangaf dat een wijziging van het kader automatisch een wijziging van het bestemmingsplan zal inhouden.

35.5 wetgevingszone - wijzigingsgebied 4
Burgemeester en wethouders kunnen, 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:
a. voldaan wordt aan het op 12 oktober 2012 vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon' zoals opgenomen in bijlage 3;
b. ten hoogste 80 woningen extra worden gebouwd t.o.v. de bestemming Woongebied;
c. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.11;
d. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels het plan kan wijzigen binnen de bij het plan te bepalen grenzen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve door voldoende objectieve normen te worden begrensd.

De in lid 35.11 Toetsingskader opgenomen grenzen, waarnaar in de paragraaf wordt verwezen, kunnen niet worden gezien als voldoende en objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid.

35.11 Toetsingskader
Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 35.1 t/m 35.9 voldaan dient te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende aspecten (zie ook de plantoelichting voor een
nadere beschrijving):
a. geluid;
b. bodem;
c. water;
d. archeologie;
e. externe veiligheid;
f. ecologie;
g. economische uitvoerbaarheid.

Een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou verder tot gevolg kunnen hebben dat delen van het bestaande plan kunnen worden uitgevoerd, waar andere delen nadien worden gewijzigd of zelfs geheel achterwege zouden kunnen worden gelaten. Dit terwijl wij als omwonenden hebben aangegeven uitsluitend te kunnen instemmen met integrale uitvoering van de bestaande plannen die de aanleiding vormen voor het kader.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

(exemplaar voor afdeling)

ONTVANGSTBEVESTIGING

Gemeente Albrandswaard

223

Ondergetekende, [redacted], werkzaam bij de afdeling Publiekszaken van de gemeente Albrandswaard, verklaart (op aangeven van de inleveraar) van [redacted] te hebben ontvangen:

origineel document:	**zienswijze**
inhoudende het onderwerp:	**genmeenteraad**
totaal ontvangen documenten: (gelieve documenten nummeren!)	**1**
datum:	**woensdag 19 februari 2014**
tijdstip:	**12:43 uur**

De inleveraar,
de heer [redacted]

[redacted]

De ontvanger,
[redacted]
afdeling Publiekszaken
gemeente Albrandswaard

[redacted]

AAN DE RAAD GERICHTE BRIEVEN:
(per ommegaande invullen en sturen naar Griffie)

- ☐ 1. voor kennisgeving aannemen
- ☐ 2. afdoening door BenW
- ☐ 3. preadvies van BenW
- ☐ 4. advies van cie bezwaarschriften
- ☐ 5. betrekken bij latere besluitvorming raad, BenW verstrekken procedurale informatie

ONTVANGEN 19 FEB. 2014

Met ontvangstbevestiging

Raad LISnr. Griffie:

GEBAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
20 FEB. 2014
gem. Albr

Aan de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard,
Postbus 1000,
3160 GA Rhoon

Rhoon, 18 februari 2014

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Rhoon Dorp'

Geachte raad,

In de Schakel van donderdag 9 januari 2014 maakt u uw voornemen bekend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Rhoon Dorp. Hierbij treft u mijn zienswijze aan over dit ontwerpbestemmingsplan.

Mijn zienswijze betreft de paragraaf 35.5 wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 met in het bijzonder sub d. zoals hierna weergegeven in combinatie met de uitspraak door wethouder van Praag, gedaan tijdens het Beraad Advies en Ruimte, waarin hij aangaf dat een wijziging van het kader automatisch een wijziging van het bestemmingsplan zal inhouden.

35.5 wetgevingszone - wijzigingsgebied 4
Burgemeester en wethouders kunnen, 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:
a. voldaan wordt aan het op 12 oktober 2012 vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijsdijk - Rhoon' zoals opgenomen in bijlage 3;
b. ten hoogste 80 woningen extra worden gebouwd t.o.v. de bestemming Woongebied;
c. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.11;
d. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels het plan kan wijzigen binnen de bij het plan te bepalen grenzen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve door voldoende objectieve normen te worden begrensd.

De in lid 35.11 Toetsingskader opgenomen grenzen, waarnaar in de paragraaf wordt verwezen, kunnen niet worden gezien als voldoende en objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid.

35.11 Toetsingskader
Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 35.1 t/m 35.9 voldaan dient te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende aspecten (zie ook de plantoelichting voor een
nadere beschrijving):
a. geluid;
b. bodem;
c. water;
d. archeologie;
e. externe veiligheid;
f. ecologie;
g. economische uitvoerbaarheid.

Een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou verder tot gevolg kunnen hebben dat delen van het bestaande plan kunnen worden uitgevoerd, waar andere delen nadien worden gewijzigd of zelfs geheel achterwege zouden kunnen worden gelaten. Dit terwijl wij als omwonenden hebben aangegeven uitsluitend te kunnen instemmen met integrale uitvoering van de bestaande plannen die de aanleiding vormen voor het kader.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

(exemplaar voor afdeling)

ONTVANGSTBEVESTIGING

Gemeente Albrandswaard

223

Ondergetekende, [redacted], werkzaam bij de afdeling Publiekszaken van de gemeente Albrandswaard, verklaart (op aangeven van de inleveraar) van [redacted] te hebben ontvangen:

origineel document:	**zienswijze**
inhoudende het onderwerp:	**genmeenteraad**
totaal ontvangen documenten: (gelieve documenten nummeren!)	**1**
datum:	**woensdag 19 februari 2014**
tijdstip:	**12:43 uur**

De inleveraar,
de heer [redacted]

[redacted]

De ontvanger,
[redacted]
afdeling Publiekszaken
gemeente Albrandswaard

[redacted]