

Nota van Inspraak en Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Rhoon Dorp" heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dit kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 14 juni 2013 voor een ieder ter inzage gelegen gedurende zes weken. Op 11 juli 2013 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende de inspraak en overlegperiode zijn 13 inspraak- en 2 overlegreacties ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Inspraakreacties

1. Vlasblom, Strandweg 13, 4328 KK Burgh Haamstede 24 juni 2013
2. G. Brussaard, C. Barendregtlaan 9e, 3161 HA Rhoon 24 juni 2013
3. P. Commissaris, Essendijk 26 3161 EE Rhoon 4 juli 2013
4. T.B. Bouman, Werkersdijk 4, 3161 BN, Rhoon 11 juli 2013
5. Van Langeveld e.a. Havendam 11a, 3176 XB Rhoon 11 juli 2013
6. B. Baan, Postbus 301, 4870 AH, Etten-Leur, 17 juli 2013
(namens R. Barendregt, Jac. Barendregt B.V. en Pecari B.V.)
7. J.T.E. Mahu, Julianastraat 37- 41 3161 AJ Rhoon 18 juli 2013
(mede namens Albert Heijn Rhoon, Selfservice J. Mahu B.V. en J. Mahu Beheer B.V.)
8. W. Vermeulen, J. Louwerensplein 2, 3161 WC, Rhoon 19 juli 2013
9. J.C. Fondse, Ligusterlaan 4, 3233 CH, Oostvoorne 22 juli 2013
10. F. van der Laan, Vlotlaan 203, 2681 TW, Monster 22 juli 2013
(F. van der Laan Architectuur en Bouwkunde)
11. R. van Kesteren, J. Louwerensplein 4, 3161 WC, Rhoon, 23 juli 2013
12. M.M. Boer, Rijsdijk 65, 3161 HM, Rhoon 23 juli 2013
(mede namens J. Boer-Groenenboom)
13. R.A. Steger, Julianastraat 14, 3161 AK, Rhoon, 1 augustus 2013

Inspraakreactie 1

- a. Inspreker geeft aan dat het pand Dorpsdijk 162 t/m 166 een onvolledig/onjuiste bestemming heeft gekregen. Inspreker geeft aan dat de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Wonen' niet juist is. Op de begane grond is een assurantiekantoor aanwezig en op de bovenverdieping twee woningen. Inspreker geeft aan dat de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'kantoor' meer passend zou zijn op de locatie aan de Dorpsdijk 162 t/m 166.

Beantwoording inspraakreactie 1

- a. Aan de Dorpsdijk 162 t/m 166 is op de begane grond een assurantiekantoor aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom binnen de bestemming wonen een aanduiding 'kantoor' opgenomen. Deze aanduiding maakt het assurantiekantoor direct mogelijk.

Aanpassingen

- Ter plaatse van de Dorpsdijk 162 t/m 166 wordt op de verbeelding binnen de bestemming wonen een aanduiding 'kantoor' opgenomen. Daarnaast wordt aan de bestemmingsomschrijving van het artikel "Wonen" (artikel 20.1) het volgende lid toegevoegd: *'ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor een kantoor, uitsluitend op de begane grond.'* Door een kantoor op de begane grond toe te staan, is de bestaande situatie bestemd.

Inspraakreactie 2

- a. Inspreker vraagt zich af in welke artikel in de wet de actualiseringsplicht van een bestemmingsplan terugkomt. Ook verneemt inspreker in welk artikel van de wet staat dat de gemeente verplicht kan worden het bestemmingsplan uit te voeren c.q. als ontwikkelaar en realisator.
- b. Inspreker meent dat de gemeenteraad heeft besloten om ter plaatse van de zogenoemde Julianadriehoek geen ontwikkelingen toe te staan in verband met de te verwachte verkeersdrukke. Daarnaast is inspreker van mening dat het toestaan van detailhandel ongewenst is omdat in het centrum voldoende winkels aanwezig zijn. Inspreker zou woningen voor ouderen op de locatie van de Julianadriehoek meer op zijn plaats vinden.
- c. Daarnaast wordt volgens inspreker gesproken over het meer betrekken van de Julianadriehoek bij het centrum. Inspreker vraagt zich af wat daar mee wordt bedoeld. Indien sprake is van het aanleggen van parkeerplaatsen ten behoeve van het centrum, dan begrijpt inspreker dat de Julianadriehoek bij het centrum wordt betrokken.
- d. Inspreker vraagt zich met betrekking tot het centrum af waarom het voorontwerpbestemmingsplan is afgestemd op de zogenaamd 'witte rooktekening' en niet op de met de heer Mahu gesloten samenwerkingsovereenkomst.
- e. Het Louwerensplein wordt volgens inspreker conform de eerder opgestelde visie "Centrumontwikkeling Rhoon" ingericht als een parkeerzone aan beide zijde. Deze inrichting is volgens inspreker destijds zo bepaald om aan ontwikkelaars duidelijk te maken waar de wegen zouden komen. Deze ontwikkelaars zouden voor de aanleg van de parkeerzone een bijdrage moeten leveren. In het voorontwerpbestemmingsplan komt deze parkeerzone volgens inspreker niet terug. Inspreker stelt voor om het bestemmingsplan aan te passen zodat de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen 'witte vlek' alsnog wordt bestemd als een parkeerzone en zekerheid wordt geboden. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid leidt volgens inspreker alleen maar tot meer onzekerheid.

Beantwoording inspraakreactie 2

- a. De actualiseringsplicht van een bestemmingsplan is terug te vinden in artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitwerkingsplicht die de gemeente heeft wanneer een uit te werken bestemming is opgenomen, is terug te vinden in artikel 3.6 onder 1 juncto b van de Wro. Deze uitwerkingsplicht moet binnen 10 jaar zijn uitgevoerd, tenzij een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het nu op te stellen bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013" wijzigt de eerder opgenomen uitwerkingsplicht naar een wijzigingsmogelijkheid. Door voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid op te nemen, hoeft de uitvoering niet meer binnen tien jaar te worden uitgevoerd, maar kan de bevoegdheid binnen tien jaar worden uitgevoerd. Overigens zijn de randvoorwaarden ten opzichte van het moederplan (nagenoeg) gehandhaafd.
- b. In de dit jaar vastgestelde structuurvisie is beschreven dat het dorpshart versterkt moet worden door ruimte te bieden aan winkels en horeca. In het voorontwerpbestemmingsplan was hier op ingespeeld. Andere inzichten hebben er op dit moment toe geleid dat de gemengde bestemming aan de Julianadriehoek komt te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan. De maatschappelijke bestemming wordt in het ontwerpbestemmingsplan weer opgenomen. Daarnaast is op het perceel op de hoek van de Bernhardstraat en de Beatrixstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt ter plaatse van t Centrum een herontwikkeling van de maatschappelijke bestemming mogelijk. Een van de randvoorwaarden bij de wijziging is dat parkeren bij voorkeur op eigen terrein of anders in de nabijheid dient te worden opgelost. Van het toevoegen van detailhandel is geen sprake meer.

- c. Zoals aangegeven onder b., wordt de Julianadriehoek niet bij het centrum betrokken. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen over het deel van 't Centrum die een mogelijke herontwikkeling of uitbreiding mogelijk moet maken ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Het aanleggen van parkeerplaatsen ten behoeve van het centrum is op dit moment niet aan de orde.
- d. Inspreker verwijst naar een eerder ondertekende samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst is een aantal uitgangspunten vastgesteld, onder andere over parkeerplaatsen. Van een recentere datum is een besluit van de raad (15 juli 2013) over een inrichtingsplan voor het J. Louwerensplein, waar dit bestemmingsplan in voorziet. De in het nu vigerende bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht is gezien het kostenverhaal niet realiseerbaar. Deze uitwerkingsplicht is omgezet naar een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid, waarmee de in het verleden voorziene ontwikkeling nog steeds realiseerbaar is.
- e. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen witte vlek op het J. Louwerensplein verdwijnt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een verkeersbestemming (V-VB) opgenomen. Deze verkeersbestemming maakt de door inspreker genoemde parkeerzone aan beide zijde van de weg mogelijk. De door inspreker genoemde opgenomen wijzigingsbevoegdheid blijft wel gehandhaafd. De mogelijkheden die eerder waren opgenomen in de uitwerkingsplicht zijn doorvertaald naar de wijzigingsbevoegdheid. Het voordeel van een wijzigingsbevoegdheid is dat deze binnen tien jaar uitgevoerd *mag* worden, daar waar de uit te werken bestemming uit het moederplan binnen tien jaar uitgevoerd *moest* worden.

Aanpassingen

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De gemengde bestemming aan de Beatrixstraat wordt, in overeenstemming met de vigerende bestemming, aangepast en bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Op de hoek van de Bernhardstraat en de Beatrixstraat wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een mogelijke herontwikkeling ter plaatse van "'t Centrum".
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De eerder opgenomen 'witte vlek' wordt grotendeels bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' (V-VB). Deze invulling van bestemmingen is in overeenstemming met de door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening (overeenkomstig de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013: <http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf>)

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 4

- a. Inspreker merkt op dat de bouwhoogte ter plaatse van de Albert Heijn (J. Louwerensplein) verkeerd is opgenomen. De werkelijke hoogte bedraagt 13,5 meter en geen 11 meter, zoals opgenomen op de verbeelding. Inspreker vraagt zich af hoe het kan dat de verkeerde hoogte is opgenomen.
- b. Inspreker meldt dat aan de overzijde van de Albert Heijn een maximale bouwhoogte van de 11 meter is opgenomen. Deze bouwhoogte is volgens inspreker te hoog, omdat deze de privacy aantast van inspreker. Inspreker acht een maximale bouwhoogte van 7 meter acceptabel, in overeenstemming met het laatste Grevelingenplan.

Beantwoording inspraakreactie 4

- a. De hoogtes zoals opgenomen op de verbeelding zijn overeenkomstig de bestaande situatie. Inspreker meldt dat de bestaande bouwhoogte van de (ingang van de) Albert Heijn 13,5 meter bedraagt. Dit is feitelijk onjuist, daar waar de opgenomen 11 meter wel juist is voor de gehele gevel.
- b. De bouwhoogte van 11 meter sluit aan op de hoogte van ten zuiden van de locatie. Ook met betrekking tot de goothoogte is bij de goothoogte ten zuiden van de locatie aangesloten. Stedenbouwkundig gezien worden deze hoogten acceptabel geacht.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de inspraakreactie is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreactie 5

- a. Inspreker uit zijn ongenoegen over de procesgang rondom 't Spui. In het voorgaande bestemmingsplan zijn afspraken gemaakt met omwonenden over de invulling van 't Spui. Insprekers en omwonenden zijn dan ook verbaasd dat in het voorontwerpbestemmingsplan een andere bestemmingsplanregeling is opgenomen.
- b. Onder andere de eerder opgenomen waterbestemming is verruild voor een tuinbestemming. Inspreker deelt de mening van het waterschap Hollandse Delta niet dat doorstroom van het geplande water niet mogelijk is. Daarnaast zorgt een tuinbestemming er volgens inspreker voor dat er veel auto's geparkeerd gaan worden in de tuinen. Veel auto's in de tuinen zorgt voor omwonenden voor een onprettige leefomgeving.
- c. Daarnaast zijn andere voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze andere voorwaarden maken meer woningen mogelijk. Meer woningen betekenen ook meer auto's en daarmee een verslechtering van de woonomgeving. Omwonenden verliezen daardoor uiteindelijk het mooie uitzicht en hun privacy, aldus inspreker.
- d. Als laatste merkt inspreker op dat uit schriftelijke informatie blijkt dat er tussen de gemeente en de gewenste ontwikkelaar een slechte samenwerking bestaat en dat deze samenwerking zelfs is gestopt. Inspreker vraagt zich af als het huidige plan al niet kan worden gerealiseerd in verband met de slechte samenwerking, waarom het nieuwe plan dan wel haalbaar zou zijn.

Beantwoording inspraakreactie 5

- a. De gemeente erkent dat de communicatie beter had gekund. In de toekomst zal beter overleg plaatsvinden tussen gemeente en omwonenden, zeker gezien de geschiedenis van 't Spui. In het verleden was het idee het gebied uit te werken door het opnemen van een directe bestemming. Omdat tot op de dag van vandaag nog geen ontwikkelingen zijn verricht, is de gemeente voornemens meer flexibiliteit te bieden. Deze flexibiliteit wordt geboden door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk een andere inrichting van het gebied toe te staan. Uiteraard betreft het hier een wijzigingsbevoegdheid, waarvan niet vaststaat dat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. Ook zal een wijzigingsprocedure moeten worden uitgevoerd alvorens uitvoering kan worden gegeven.
- b. Omdat het waterschap in het verleden al heeft meegedeeld dat de doorstroom van het geplande water naar andere watergangen niet haalbaar is, is een tuinbestemming opgenomen. Daarnaast zit sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" geen schot in de zaak met betrekking tot de ontwikkeling. De nu bestaande situatie is niet wenselijk. De gemeente maakt middels een tuinbestemming het eerder voorziene plan financieel haalbaarder. De verwachting is niet dat mensen de auto in de tuin parkeren, maar aan de voorzijde van de woningen, daar waar dit in het verleden ook al de bedoeling was. Op de verbeelding blijft de tuinbestemming gehandhaafd.
- c. Inspreker heeft gelijk dat ruimere randvoorwaarden zijn opgenomen. Deze randvoorwaarden maken maximaal 50 woningen mogelijk, of 75 zorgwoningen. Het toestaan van 50 woningen betekent een verruiming van twee woningen. 75 woningen zijn een grotere verruiming. Deze woningen betreffen echter zorgwoningen. Zorgwoningen nemen minder ruimte in dan gewone woningen, waarmee het grondoppervlak gelijk blijft aan het bouwen van 50 gewone woningen. Ruimtelijk gezien zal daarmee niets wijzigen. Ook het aantal parkeerplaatsen zal daardoor niet toenemen. Een zorgwoning gaat namelijk uit van een lager aantal parkeerplaatsen per woning (1 per woning) dan een gewone woning (1,6). Dit betekent dat in totaal 80 parkeerplaatsen voor de 50 gewone woningen dienen te worden gerealiseerd en minimaal 75 voor de 75 zorgwoningen.

- d. Daarnaast is tussen de gemeente en een ontwikkelaar geprobeerd de vigerende bestemmingen uit te werken. Dit is tot op heden nog niet gelukt. De gemeente probeert via een opgenomen wijzigingsbevoegdheid meer flexibiliteit te bieden om het gebied toch te ontwikkelen.
- e. Op dit moment staat het gebied bekend als een rommelig gebied wat voor omwonenden ook niet wenselijk is. De gemeente heeft dan ook als doel om gezamenlijk tot een kwaliteitsverbetering van de omgeving te komen. Omdat het een wijzigingsgebied betreft, kan de bevoegdheid later worden uitgewerkt. Mocht gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, dan zal de gemeente uiteraard in overleg treden met de omwonenden over de nadere invulling van 't Spui.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de inspraakreactie is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

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.

Inspraakreactie 7

- a. Inspreker meldt dat de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan uitgaat dat de ontwikkelingen op het J. Louwerensplein buiten het plangebied is gelaten. Inspreker meldt dat dit onjuist is omdat aan de locatie Greveling een centrumbestemming is toegekend. Herontwikkeling op die locatie is dus mogelijk, waarmee sprake is van een ontwikkeling.
- b. Inspreker kan zich niet met de herontwikkeling verenigen. De herbouw van de locatie Greveling zorgt volgens inspreker, dat wordt afgeweken van de afspraken zoals contractueel vastgelegd in de SOK 2008. De nu gewenste ontwikkeling maakt volgens inspreker te weinig parkeerplaatsen mogelijk. Voorstel van inspreker is om aan de desbetreffende locatie een verkeersbestemming toe te kennen.

Beantwoording inspraakreactie 7

- a. Omdat inmiddels een besluit is genomen omtrent het J. Louwerensplein, wordt de ontwikkeling alsnog meegenomen in het bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013". Het gebied zal grotendeels een Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB) krijgen. Het is juist dat aan de locatie Greveling een centrumbestemming is toegekend. De ontwikkeling van Greveling (bouwplan inclusief parkeren e.a.) wordt dan direct mogelijk gemaakt. De toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt.
- b. Aan de door inspreker gewenste verkeersbestemming wordt grotendeels gehoor gegeven. Een V-VB-bestemming wordt opgenomen. Deze bestemming is iets minder ruim dan de vigerende situatie, maar nog steeds ruimer dan de feitelijke situatie. Ook de parkeerzone aan beide zijde wordt mogelijk gemaakt, waarmee extra ruimte aan parkeerplaatsen wordt geboden. De situatie is bestemd conform de door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening, zoals deze is behandeld in de raadsvergadering van 10 oktober 2013.

Aanpassingen

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De eerder opgenomen 'witte vlek' wordt grotendeels bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' (V-VB). Deze invulling van bestemmingen is in overeenkomst met het door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening (zie de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013: <http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf>)

Inspraakreactie 8

- a. Inspreker meldt dat inspreker op 1 november 2012 een winkel heeft overgenomen aan het J. Louwerensplein 2. De winkel heeft een aantrekkingskracht voor mensen uit omliggende steden/dorpen. Inspreker merkt op dat in de huidige situatie een parkeerproblematiek heerst. Inspreker verzoekt dan ook de situatie zoals opgenomen in bestemmingplan “Rhoon-Dorp” over te nemen. In dit bestemmingsplan was aan de oostzijde van het J. Louwerensplein ruimte geboden aan extra parkeerplaatsen, daar waar nu de witte vlek is opgenomen.

Beantwoording inspraakreactie 8

- a. Omdat inmiddels een besluit is genomen omtrent het J. Louwerensplein, wordt de ontwikkeling alsnog meegenomen in het bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2013”. Het gebied zal grotendeels een Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB) krijgen. Extra parkeerplaatsen kunnen nog steeds worden gerealiseerd op de voorziene locatie.

Aanpassingen

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De eerder opgenomen ‘witte vlek’ wordt grotendeels bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ (V-VB). Deze invulling van bestemmingen is in overeenstemming met het door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening (zie de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013: <http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf>)

Inspraakreactie 9

- a. Inspreker meldt dat het pand aan de Dorpsdijk 192 als woninginrichtingsbedrijf Boogaard Classic Style in gebruik is. Inspreker heeft het pand al enige tijd te koop of te huur aangeboden. Inspreker vraagt de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming "Detailhandel" te verruimen zodat de verkoop- of verhuurbaarheid kan worden vergroot. Inspreker stelt voor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen (ook voor de naastgelegen percelen, waardoor meerdere bestemmingen mogelijk worden gemaakt).

Beantwoording inspraakreactie 9

- a. Het centrum van Rhoon dient in de toekomst te worden verlevendigd. Het centrum is daarom dan ook de eerste locatie die in aanmerking komt voor functieverruiming. Om deze verlevendiging mogelijk te maken is een centrumvisie opgesteld. Het perceel van inspreker is niet opgenomen in de centrumvisie. Daarnaast geldt, zoals inspreker al opmerkt, de bestemming "Detailhandel" ter plaatse van de Dorpsdijk 192. Binnen deze bestemming wordt naast detailhandel ook dienstverlening én wonen mogelijk gemaakt. Daarnaast is het ook mogelijk een kantoor te realiseren ten dienste van deze detailhandel en dienstverlening. De gemeente is dan ook van mening dat ter plaatse van de Dorpsdijk 192 voldoende mogelijk wordt gemaakt. Het toestaan van ruimere gebruiksmogelijkheden zou bovendien ten koste kunnen gaan van het centrum. Als laatste willen wij als gemeente ook nog meegeven dat vigerende rechten zijn overgenomen en dat het voorstel van inspreker niet concreet genoeg is.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de inspraakreactie is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreactie 10

- a. Inspreker meldt dat de Citroëndealer aan de Nijverheidsweg 11 een parkeerprobleem heeft. Inspreker treedt graag met de gemeente in overleg om dit parkeerprobleem te bespreken en eventueel op te lossen.

Beantwoording inspraakreactie 10

- a. De gemeente Albrandswaard is met inspreker in overleg getreden om het parkeerprobleem te bespreken. De resultaten hiervan zijn dat er gesproken wordt over gebruik van gronden nabij het bestaande pand van Davos.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de inspraakreactie is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreactie 11

- a. Inspreker is gevestigd aan het J. Louwerensplein. De verkeersbestemming uit het bestemmingsplan “Rhoon-Dorp” is volgens inspreker niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan “Rhoon Dorp 2013”. Deze verkeersbestemming is volgens inspreker benodigd zodat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Inspreker verzoekt dan ook de verkeersbestemming uit het bestemmingsplan “Rhoon-Dorp” van 2009 te handhaven.

Beantwoording inspraakreactie 11

- a. Omdat inmiddels een besluit is genomen omtrent het J. Louwerensplein, wordt de ontwikkeling alsnog meegenomen in het bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2013”. Het gebied zal grotendeels een Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB) krijgen. Extra parkeerplaatsen kunnen nog steeds worden gerealiseerd op de voorziene locatie.

Aanpassingen

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De eerder opgenomen ‘witte vlek’ wordt grotendeels bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ (V-VB). Deze invulling van bestemmingen is in overeenstemming met de door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening (overeenkomstig de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013: <http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf>)

Inspraakreactie 12

- a. Inspreker meldt dat in het voorontwerpbestemmingsplan op het de percelen aan de Rijdsdijk 65 tot en met 71 aan de achterzijde de bestemming “Groen” is opgenomen. Volgens inspreker is dit onjuist, omdat de gronden van inspreker (Rijdsdijk 65) in ieder geval al sinds 1925 in particulier eigendom zijn, en dus niet openbaar. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan voor de Rijdsdijk 65 tot en met 71 aan te passen en een bestemming “Tuin” op te nemen in plaats van de groenbestemming.

Beantwoording inspraakreactie 12

- a. De gemeente Albrandswaard erkent dat de gronden in particulier eigendom zijn. Het voorstel om een tuinbestemming op te nemen is echter geen logische. Een tuinbestemming wordt alleen aan de voor- en/of zijkant van een woning opgenomen. In plaats van de voorgestelde tuinbestemming wordt een woonbestemming opgenomen, aansluitend op de al opgenomen woonbestemming. Uitzondering is de achterzijde van het bedrijf aan de Rijdsdijk 65. Aan de achterzijde van dat bedrijf wordt de bestemming “bedrijf” opgenomen, net als de aangrenzende bestemming.

Aanpassingen

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De opgenomen groenbestemming ter plaatse van de Rijdsdijk 65 tot en met 71 wordt gewijzigd naar een woon- en bedrijfsbestemming.

Inspraakreactie 13

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de mogelijke aanleg van parkeerplaatsen op het terrein van de Julianaschool.
- b. Daarnaast maakt inspreker ook bezwaar tegen de in de toelichting vermelde 'sporthal' in de Julianadriehoek, ter plaatse van het centrum.
- c. Ook heeft inspreker bezwaar tegen de mogelijkheid om de herontwikkeling van Greveling toe te staan op het J. Louwerensplein. Inspreker wil de herontwikkeling dan ook niet aan het bestemmingsplan toegevoegd hebben.
- d. Vervolgens heeft inspreker bezwaar tegen het betrekken van de Julianadriehoek bij het centrum.
- e. De bovenstaande bezwaren hebben volgens inspreker te maken met de alsmaar toenemende verkeers- en parkeerdruk in de buurt.
- f. Als laatste is inspreker van mening dat een clustervorming van sport en recreatie op de Julianadriehoek niet mogelijk moet worden gemaakt in het bestemmingsplan.

Beantwoording inspraakreactie 13

- a. De gemeente Albrandswaard geeft graag mee dat parkeren bij de Julianaschool op eigen terrein nu ook al mogelijk is. Andere inzichten hebben er op dit moment toe geleid dat de gemengde bestemming aan de Julianadriehoek komt te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan. De maatschappelijke bestemming wordt in het ontwerpbestemmingsplan weer opgenomen. Daarnaast is op het perceel op de hoek van de Bernhardstraat en de Beatrixstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen ten behoeve van een mogelijke herontwikkeling ter plaatse van "t Centrum" die een herontwikkeling of uitbreiding mogelijk maakt ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Van het toevoegen van detailhandel is geen sprake meer.
- b. De term sporthal zal in de toelichting worden gewijzigd in de term 'gymzaal'.
- c. Voor het J. Louwerensplein is een inrichtingstekening opgesteld. Deze inrichtingstekening zal in het ontwerpbestemmingsplan worden doorvertaald op de verbeelding. Dit betekent dat de opgenomen witte vlek uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt ingevuld met een verkeersbestemming. Het mogelijk maken van deze inrichtingstekening maakt het mogelijk om meer parkeren toe te staan. Het toestaan van meer parkeerplaatsen is echter ook al een vigerend recht, waar nu wederom gebruik van kan worden gemaakt. Meer parkeerplaatsen aan het J. Louwerensplein betekent dat de verkeers- en parkeeroverlast in de omgeving minder hoog zal zijn.
- d. De gemeente is van mening dat een sterk centrum in Rhon belangrijk is. De Julianadriehoek kan een rol vervullen bij het versterken van het centrum. Vooralsnog wordt de Julianadriehoek niet betrokken bij het centrum. Wel wordt de bestaande Julianaschool de mogelijkheid geboden uit te breiden.
- e. Zoals onder c al vermeld, is ruimte gereserveerd voor meer parkeerplaatsen. Overigens is dat ook in het nu geldende bestemmingsplan al het geval. Daarnaast wordt ook aan het J. Louwerensplein ruimte geboden om meer parkeerplaatsen te realiseren. Meer parkeerplaatsen aan het J. Louwerensplein betekent dat de verkeers- en parkeeroverlast in de omgeving minder hoog zal zijn.
- f. Sport en recreatie op de Juliandriehoek wordt niet mogelijk gemaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit dan ook niet mogelijk gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan is sport (gymzaal) in beperkte mate mogelijk gemaakt, omdat dit aan een maatschappelijke bestemming is gekoppeld.

Aanpassingen

- In de toelichting wordt onder paragraaf 2.4.1 de term sporthal gewijzigd in een gymzaal.
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. De eerder opgenomen ‘witte vlek’ wordt grotendeels bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ (V-VB). Een klein gedeelte krijgt de aangrenzende bestemming ‘Detailhandel’ (DH), inclusief een aanduiding die een kantoor mogelijk maakt. Deze invulling van bestemmingen is in overeenstemming met de door de gemeente Albrandswaard vastgestelde inrichtingstekening (overeenkomstig de presentatie gehouden in de raadsvergadering van 10 oktober 2013 : <http://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2013/7-oktober/19:45/Langparkeren-Rhoon/Presentatie-2-oktober-2013-inrichting-parkeren-centrum-Rhoon.pdf>)

Verslag overleg

Overlegreacties

- | | |
|--|--------------|
| 1. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC, Ridderkerk | 13 juni 2013 |
| 2. BOOR Ceintuurbaan 213b, 3051 KC, Rotterdam | 20 juni 2013 |

Samenvatting en beantwoording

Overlegreactie 1

- a. Het waterschap meldt dat op de verbeelding de beschermingszone van een primaire waterkering ontbreekt. Deze beschermingszone maakt volgens het waterschap deel uit van de waterkering en dient dan ook te worden bestemd. Het waterschap adviseert de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" op te nemen.

Beantwoording overlegreactie 1

- a. De beschermingszone van de primaire waterkering wordt aangevuld op de verbeelding in de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering".

Aanpassingen

- Op de verbeelding wordt de beschermingszone van de primaire waterkering aangevuld via de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering".

Overlegreactie 2

- a. BOOR meldt dat de aangeleverde bewoningsgeschiedenis niet in zijn geheel is overgenomen. BOOR stelt voor een paragraaf voor de bewoningsgeschiedenis toe te voegen. Deze paragraaf wordt dan aangevuld met de ontbrekende gegevens.
- b. Daarnaast dekt volgens BOOR de kop 'onderzoek' de lading van de inhoud niet. Het voorstel van BOOR is de term 'archeologische verwachting' te gebruiken in plaats van 'onderzoek'.
- c. Als laatste stelt BOOR voor om de laatste zin in de conclusie te wijzigen in: *'Ontwikkelingen die de aangegeven diepte of terreinoppervlakte overschrijden zijn onderzoeksplichtig'*.

Beantwoording overlegreactie 2

- a. Een subparagraaf over de bewonersgeschiedenis zal worden toegevoegd aan paragraaf 8.1 van de toelichting. De ontbrekende informatie zal aan deze paragraaf worden toegevoegd.
- b. Het kopje 'onderzoek' (paragraaf 8.1.2) zal worden gewijzigd naar 'archeologische verwachting'.
- c. De voorgestelde wijziging wordt toegepast.

Aanpassingen

- Aan de toelichting wordt in paragraaf 8.1 een subparagraaf over de bewonersgeschiedenis toegevoegd. Daarnaast wordt de ontbrekende informatie aan deze paragraaf toegevoegd.
- In de toelichting wordt het kopje 'onderzoek' (paragraaf 8.1.2) gewijzigd naar 'archeologische verwachting'.
- In de toelichting wordt in paragraaf 8.1.3 de laatste zin gewijzigd in: *'Ontwikkelingen die de aangegeven diepte of terreinoppervlakte overschrijden zijn onderzoeksplichtig'*.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de ingekomen inspraak- en overlegreactie, wil de gemeente Albrondswaard de onderstaande ambtshalve wijzigingen doorvoeren:

1. Ter plaatse van Overhoeken I aan de Binnenbaan wordt de bouwhoogte conform de vigerende rechten opgenomen. Ten gunste van het mogelijk maken van een herstructurering van het bedrijventerrein en een betere bereikbaarheid, is een subsidieaanvraag gedaan. Deze subsidieaanvraag en een bestaande bouwplans van een ondernemer worden in het bestemmingsplan doorvertaald door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid maakt o.a. een (ontsluitings)weg, loodsen met een hogere hoogte tot 12 meter en verruiming van groenbestemming mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid kan enkel worden uitgevoerd indien burgemeester en wethouders goedkeuring verlenen aan de uitvoering daarvan.
2. Binnen de bestemming 'Gemengd-1' wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid houdt in dat een bedrijfs categorie tot 3.1 na een motivatie door burgemeester en wethouders kan worden toegestaan.
3. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein Overhoeken III, grenzend aan de Rhoonse Baan, wordt een groenbestemming toegevoegd. Deze groenbestemming is ter bescherming van het groene karakter van diezelfde Rhoonse Baan. De aanwezige sloot aan de Rivierweg en de Rhoonse Baan wordt bestemd als water. Daarnaast is aan de west- en zuidzijde van Overhoeken II ook een groenbestemming toegevoegd. Ook deze bestemming is toegevoegd voor het behoud van het groene karakter van de Rhoonse Baan en de Rivierweg.
4. Naar aanleiding van een getekende overeenkomst tussen de bewoners aan de Kleidijk 19 en de gemeente, wordt de woonbestemming verruimd. Daarnaast wordt ook het bouwvlak verruimd zodat ruimte overblijft voor nieuwe erfbebouwing tot een oppervlak van 75 m².
5. Aan de Ghijsseland 259 was in het voorontwerpbestemmingsplan een maatschappelijke bestemming opgenomen. Daarnaast werd via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt en een directe bouwtitel voor de bouw van zeven woningen wordt opgenomen. Dit betekent dat de maatschappelijke bestemming komt te vervallen en een woonbestemming daarvoor in de plaats wordt opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 11 meter. Een ruim bouwvlak zorgt voor flexibiliteit waardoor de ligging van de woningen nog kan verschuiven. Parkeren dient op het eigen terrein te worden opgelost.
6. In het voorontwerpbestemmingsplan is in wijzigingsbevoegdheid nummer 1 (centrum) opgenomen dat na wijziging bestaande hoogtes moeten worden gehandhaafd. Deze regeling wordt gewijzigd dat tot een hoogte van 15 meter mag worden gebouwd indien dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht.
7. Binnen de bestemming "Centrum" worden aanvullend ook horecabedrijven uit categorie 2 t/m 4 toegestaan.

8. Conform de feitelijke situatie wordt aan de achterzijde van de Dorpsdijk 108/110 een tuinbestemming opgenomen in plaats van een centrumbestemming.
9. Binnen de bestemming “Woongebied” wordt op twee locaties aan de Van Gogh Allee, aangeduid hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan. De aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ wordt toegevoegd, waardoor op ene locatie maximaal twee en op de andere locatie maximaal vijf woningen op de desbetreffende locaties zijn toegestaan. Binnen de overige bestemming “Woongebied” zijn na deze woning nog maximaal 205 woningen toegestaan. De regels worden hier op aangepast.
10. In artikel 36 (Algemene wijzigingsbevoegdheid) wordt de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfsbestemming te wijzigen naar een bestemming “Verkeers-Verblijfsgebied”. Deze wijziging wordt opgenomen om een nieuwe verkeersontsluiting mogelijk te maken binnen Overhoeken.