

1212371 Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan “De Hooghe Heerlyckheid” te Rhoon (centrum bouwplan voor commerciële ruimten en woningen).

Het ontwerpwijzigingsplan “De Hooghe Heerlyckheid” (DHH) heeft van vrijdag 13 januari tot en met donderdag 23 februari 2017 voor 6 weken ter inzage gelegen gedurende welke periode de mogelijkheid bestond zienswijzen in te dienen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingekomen binnen de gestelde termijn. De zienswijzen onder 2 en 3 zijn ontvankelijk. De zienswijze onder 1 is niet ontvankelijk. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: “degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken”. Het is de gemeente niet duidelijk welk belang rechtstreeks getroffen wordt. Reclamant woont op Julianastraat 14 te Rhoon. De kortste afstand tussen dit perceel en de (kopgevel van) de nieuwe ontwikkeling bedraagt hemelsbreed 138 meter. Bovendien staat er veel bebouwing tussen waardoor er geen direct zicht is op de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is vanwege de stedenbouwkundige opzet van het centrum, met twee publiekstrekkers (AH en MCD supermarkten) aan de noordwest- en zuidoostzijde, de parkeersituatie ter plaatse van de ontwikkeling (zuidoostzijde van het centrum) niet van invloed op de parkeersituatie ter hoogte van de woning van reclamant (noordwestzijde). De indiener van de zienswijze wordt dan ook als niet belanghebbende aangemerkt. Om die reden is de zienswijze niet ontvankelijk. Omdat de zienswijze grotendeels inhoudelijk gelijk is aan de overige twee zienswijze zal er wel een inhoudelijke reactie worden gegeven.

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld op de toelichting van het plan.

De zienswijzen lezend kan worden vastgesteld dat deze vooral gericht zijn op de stedenbouwkundige uitvoering (hoogte) van het plan en het parkeren.

De belangrijkste aanpassing die word voorgesteld op het wijzigingsplan is:

- Het tekstueel aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing (toelichting plan) op het onderdeel parkeren. De parkeerbalans zal met duidelijkere teksten worden uitgelegd.
- De toegevoegde illustraties van de bouwplantekeningen zullen worden geactualiseerd.
- De functie horeca wordt uitgesloten.

Indieners zienswijzen
1. P. van Wilgen-Steger, Julianastraat 14, 3161 AK Rhoon
2. J. Mahu, J.T.E. Mahu, Selfservice J. Mahu B.V. en J. Mahu Beheer B.V p/a Julianastraat 37, 3161 AJ Rhoon
3. P.F. Bouman, Wilhelminastraat 9, 3161 AP Rhoon

Zienswijzen: Samenvatting en beantwoording

1	Samenvatting zienswijze P. van Wilgen- Steger	Beantwoording gemeente
a	<p>Maakt bezwaar tegen realisatie van De Hooghe Heerlyckheid. De stedenbouwkundige onderbouwning benodigd om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid ontbreekt voor dit plan. Hierdoor wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor het bouwplan qua hoogte te groot wordt om nog recht te doen aan het Dorps karakter van Rhoon.</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid geeft ruimte aan een nieuwe ontwikkeling in het centrum van Rhoon. De ontwikkeling “De Hooghe Heerlyckheid Rhoon” (DHH) beoogt het huidige verouderde niet erg vitale woonwinkelgebied te transformeren naar een moderner vitaler woonwinkelgebied in overeenstemming met een gewenst stedenbouwkundig eindbeeld, dorpse schaalgrootte en stijl, waarbij de functies van winkels en wonen behouden blijft. Omdat de huidige planologie niet voldoet aan het gewenste eindbeeld voor dit gebied is in het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 geanticipeerd op dit scenario. Om in te kunnen spelen op nieuwe inzichten is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de (stedenbouwkundige) indeling van het gebied te wijzigen aan de hand van nieuwe inzichten. Het college is bevoegd om binnen de gestelde kaders de bestemming van de gronden te wijzigen ten gunste van de nieuwe gebiedsinrichting.</p> <p>Het ontwerp wijzigingsplan “De Hooghe Heerlyckheid Rhoon” voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwning en is getoetst aan de ruimtelijke kaders. De nieuwe bebouwing valt binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid en komt op nagenoeg dezelfde plaats te staan als de huidige bebouwing. De bouwhoogte is hoger dan in de huidige situatie het geval is. De maximale bouwhoogte van 15 meter wordt niet overschreden.</p> <p>Om richting, sturing, vorm en inspiratie te geven aan ruimtelijk initiatieven van derden en dus vorm en inhoud te geven aan het begrip dorpskarakter, is een Beeldkwaliteitplan opgesteld voor het centrumgebied van Rhoon. Het Beeldkwaliteitsplan Rhoon Centrum dient als kwaliteitsdocument om ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen op een juiste wijze te laten landen in het dorp Rhoon en om sturing en grip te hebben op het eindbeeld en dus gewenste ruimtelijke kwaliteit van het centrum gebied. Het ontwerp wijzigingsplan “De Hooghe Heerlyckheid Rhoon” voldoet hier aan.</p> <p>Op grond daarvan acht het college dat dit nieuwe plan aansluit bij de huidige vraag, gebruik, tijdbeeld en gewenste gebiedskwaliteiten voor dit Rhoonse centrumgebied.</p>

b	<p>In het plan zijn 16 parkeerplaatsen achter elkaar gesitueerd, twee rijen van 8 plaatsen, met slechts aan 1 zijde de mogelijkheid om de parkeerplaatsen te verlaten. CROW heeft hiervoor in de normering opgenomen dat dit een oprijlaan constructie is, hiervoor geldt een lagere toekenningen van de parkeernorm die niet is meegenomen in de parkeerbalans.</p> <p>Bij herinrichting van de Dorpsdijk zijn 4 parkeerplaatsen verwijderd, met deze vermindering ten opzichte van de oude inrichting is geen rekening gehouden in de parkeerbalans.</p> <p>Het bestemmingsplan Rhoon dorp staat toe dat er in de nieuw te ontwikkelen commerciële ruimte horeca gevestigd kan worden echter wordt hier geen rekening mee gehouden in de parkeerbalans.</p> <p>In de parkeerbalans worden p parkeerplaatsen aan de Dorpsdijk, behorende bij bestaande winkels en appartementen, meegeteld terwijl ze weg bestemd zijn in het bestemmingsplan Rhoon dorp.</p> <p>Gelet op de uitspraak van de Raad Van State, 201406713/1/R4 van 6 mei 2015, punt 6.2. "Niet in het geschil is dat zich reeds een parkeertekort voordoet in het centrum van Rhoon. Het lag dan ook op de weg van de</p>	<p>De parkeerbalans is op orde. Het klopt inderdaad dat de parkeerplaatsen die achter elkaar zijn aangelegd niet voor 100% mogen meetellen. Echter, bij de berekening is ook uitgegaan van de maximale normen. Indien de gemiddelde normen worden gehanteerd is de behoefte 4 parkeerplaatsen lager. Ook als er zou worden gerekend met een factor 1,5 (in plaats van 2) voor de dubbele parkeerplaatsen, dan scheelt dat 4 parkeerplaatsen. Er zijn dan 71 noodzakelijk en er zijn 71 parkeerplaatsen beschikbaar ($75 - 4 = 71$). Daarmee is de parkeerbalans op orde.</p> <p>De normering van het CROW is een voorbeeld (zie pagina 92 van de uitgave Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Het CROW stelt dat de gemeente zelf een besluit kan nemen hoe parkeerplaatsen precies meetellen in het parkeeraanbod (gemeentelijke parkeernormen). De gemeente Albrandswaard is van mening dat een factor van 1,5 juist is.</p> <p>Los daarvan valt de vermindering van de 4 parkeerplaatsen aan de Dorpsdijk buiten de scope van het project en is niet van toepassing op de parkeerbalans. De parkeerbalans gaat uit van de huidige situatie t.o.v. de toekomstige situatie.</p> <p>Er wordt in de planvorming niet uitgegaan van horeca, maar het is juist dat een bestemming "centrum" in het moederplan "Rhoon Dorp" het gebruik van horeca wel toelaat. Het toestaan van horeca levert echter een hogere berekende aantal benodigde parkeerplaatsen op dan met het plan wordt gerealiseerd. Om die reden dient horeca te worden uitgesloten van de toegestane functies. In de regels zal de functie horeca worden uitgesloten van de toegestane functies op grond van de bestemming 'Centrum'.</p> <p>De parkeerbalans van het bouwplan is neutraal. Dat wil zeggen dat het bouwplan voldoet aan de parkeereis. Een eventueel historisch tekort wordt buiten beschouwing gelaten.</p> <p>Een eventuele blauwe zone zal in een breder verband moeten worden onderzocht, niet alleen voor dit project. Daarbij zullen alle positieve en negatieve effecten moeten worden meegenomen, waaronder het verplaatsen van langparkeerders naar de randen van</p>

	<p>raad om te beoordelen hoe deze nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot het reeds bestaande parkeertekort". Deze beoordeling is nog door de raad noch door het College van B & W voldoende uitgevoerd</p> <p>Door gebruik te maken van de cijfers zoals gehanteerd in de, bij het plan behorende parkeerbalans wordt een beduidend tekort aan parkeerplaatsen gerealiseerd voor een dergelijke ontwikkeling. Door het niet realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, voor deze realisatie zal de parkeerdruk in de omliggende straten alleen maar groter worden en wordt er geen recht gedaan aan de afspraken die gemaakt zijn inzake nieuwe ontwikkelingen en parkeren op eigen terrein.</p> <p>Doordat er in de afgelopen jaren bij de diverse herinrichtingen van straten in het centrum van Rhooon al meerdere parkeerplaatsen of parkeergelegenheden zijn verdwenen word de parkeerdruk alsmaar groter hetgeen afbreuk doet aan het woongenot in het centrum van Rhooon. Het probleem van lang parkeerders word door het College van B & W stelselmatig niet opgelost ondanks eerdere toezeggingen. Een gedeeltelijke blauwe zone, zoals voorgesteld door de wethouder, zal het probleem van langparkeerders alleen maar verplaatsen naar de woonstraten rondom het centrum van Rhooon waarbij de parkeerdruk nog verder zal toenemen.</p>	<p>het centrum van Rhooon.</p> <p>In de raadsvergadering van 19 december 2016 is door het college een toezegging gedaan om de noodzaak van parkeerregulering in het centrum van Rhooon te (laten) onderzoeken. Voor dit onderzoek is inmiddels opdracht versterkt.</p>
		<p><u>Conclusie</u></p> <p>Vanwege het ontbreken van een direct belang is de zienswijze niet ontvankelijk.</p>

2	Samenvatting zienswijze J. Mahu	Beantwoording gemeente
a	<p>De Gemeente Albrandswaard zorgt niet voor voldoende parkeerplaatsen om het project te kunnen realiseren. Wethouder Goedknegt erkent de parkeerproblematiek. Dat er een reeds bestaand parkeertekort is, staat dus niet ter discussie.</p> <p>De wethouder erkent ook dat de gemeente niet voor voldoende parkeerplaatsen zorgt in de plannen voor de Hooghe Heerlyckheid.</p> <p>Wethouder Goedknegt zegt echter te kijken naar toekomstige ontwikkelingen op een</p>	<p>Hier is sprake van een misverstand. Wethouder Goedknegt heeft niet aangegeven dat er te weinig parkeerplaatsen zijn in het project DHH. De parkeerbalans voor het project DHH is op orde. Een eventueel historisch tekort in het centrum wordt niet weggenomen bij de realisatie van het project. Dit is ook niet de bedoeling geweest van het project.</p>

	<p>andere locatie. Daar kan naar een binnenplaats of een ondergrondse parkeergarage gekeken worden. Hij geeft aan: 'We moeten kijken en afwachten of het probleem zich mogelijk op deze manier kan oplossen.'</p> <p>De ervaring leert dat op zo'n vage toezegging niet kan worden vertrouwd. Er is reeds een historisch tekort aan parkeerplaatsen. Voor dit historisch tekort is echter nooit een oplossing gekomen.</p> <p>Historisch tekort bij de Julianaschool. Er was namelijk ook al getoetst dat er parkeerplaatsen bij de uitbreiding van de Julianaschool moesten komen. Hierover was zelfs een convenant gesloten. De extra parkeerplaatsen zijn er echter nooit gekomen. De CROW norm geeft aan: 1 parkeerplaats per klaslokaal. Ik heb destijds geen bezwaar gemaakt toen er klaslokalen bijgebouwd werden. Ik vertrouwde op de toezegging van de gemeente, dat zij zouden zorgen voor de extra parkeerplaatsen. Helaas was het vertrouwen onterecht. Het kwam niet goed met de parkeerplaatsen. Integendeel. Er zijn in de omgeving alleen maar parkeerplaatsen verdwenen.</p> <p>In het kwadrant van Albert Heijn is er nog steeds een parkeertekort. Dit is gebleken bij en bevestigd door de Staatsraad. De gemeente Albrandswaard heeft destijds aangegeven dat er sprake was van een parkeerfonds. Hierin zou een bedrag van euro 400.000 beschikbaar zijn om het parkeerprobleem op het Louwerensplein op te lossen. De gemeente Albrandswaard heeft daar helemaal niets mee gedaan en het bedrag is 31-12-2016 komen te vervallen.</p>	<p>De parkeerbalans van het project DHH is op orde. Een eventueel historisch tekort bij de Julianastraat is niet relevant voor de parkeerbalans van dit project.</p> <p>De parkeerbalans van het project DHH is op orde en voldoet. Een eventueel historisch tekort bij de Julianastraat is niet relevant voor de parkeerbalans van dit project.</p>
b	<p>De wethouder meldt dat er gesprekken gaande zijn over een blauwe zone. Ook dat is een luchtballon. Bij protesten tegen andere bouwplannen en bestemmingswijzigingen heeft de gemeente namelijk gezegd dat een blauwe zone niet mogelijk is, omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn voor langparkeerders.</p>	<p>De parkeerbalans van het project DHH is op orde en voldoet.</p> <p>Een eventuele blauwe zone zal in een breder verband moeten worden onderzocht, niet alleen voor dit project. Daarbij zullen alle positieve en negatieve effecten moeten worden meegenomen, waaronder het verplaatsen van langparkeerders naar de randen van het centrum van Rhoon.</p> <p>In de raadsvergadering van 19 december 2016 is door</p>

	Herinrichting van straten en parkeerplaatsen. Er zijn na een herinrichting van de straten in de nabije omgeving (waaronder de Julianastraat) alleen maar parkeerplaatsen verdwenen.	het college een toezegging gedaan om de noodzaak van parkeerregulering in het centrum van Rhooon te (laten) onderzoeken. Voor dit onderzoek is inmiddels opdracht versterkt.
c	<p>Reclamant berekent het benodigde aantal parkeerplaatsen als volgt: Uitgaande van (een laag) gemiddelde 1,7 parkeerplaatsen voor de appartementen = 53 parkeerplaatsen. Uitgaande van 529 m2 commerciële ruimte (horecamogelijkheid) = 64 parkeerplaatsen. Maakt totaal benodigde parkeerplaatsen = 117</p> <p>De gemeente Albrandswaard gaat uit van: 51 besloten parkeerplaatsen en 16 openbare parkeerplaatsen = Tekort: 50 parkeerplaatsen.</p> <p>De gemeente telt in hun berekeningen ook 8 parkeerplaatsen mee die op de Dorpsdijk 145-147-149 liggen. Dat wordt oneigenlijk meegeteld want het bestemmingsplan geeft aan dat daar Openbare Ruimte ligt. Dat de Wereldwinkel, de 2 woningen en de 8 parkeerplaatsen er nog liggen (niet gesloopt zijn) wil niet zeggen dat die parkeerplaatsen meetellen. Deze zijn namelijk eerder wegbestemd en mogen niet in de parkeerbalans worden meegenomen. Er is een tekort van minimaal 50 parkeerplaatsen. Daardoor kan het project De Hooghe Heerlyckheid geen doorgang vinden.</p>	<p>De door bezwaarmaker genomen uitgangspunten zijn onjuist. De woningen moeten worden gesplitst in duur (23) en midden (8). Verder voorziet het plan niet in de functie horeca. Hoewel deze functie mogelijk is op basis van de bestemming 'Centrum' zal deze functie worden uitgesloten van de toegestane functies. Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 1 b.</p> <p>De gemeente Albrandswaard gaat uit van 75 parkeerplaatsen die nodig zijn voor dit project. De parkeerbalans is op orde.</p> <p>De 8 parkeerplaatsen aan de Dorpsdijk zijn er en blijven er. De bestemming hier is Verkeer. Binnen deze bestemming is de parkeerfunctie toegestaan. Van wegbestemmen is dan ook geen sprake.</p> <p>In relatie tot de ontwikkeling zijn de voorgestelde parkeerplaatsen en de parkeerbalans getoetst en voldoen deze aan een goede ruimtelijke onderbouwing. De parkeerbalans van het project is op orde.</p>
		<p><u>Conclusie</u> De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot het aanpassen van het wijzigingsplan in die zin dat de functie horeca wordt uitgesloten van de toegestane functies op grond van de bestemming 'Centrum'.</p>

3	Samenvatting zienswijze P. Bouman	Beantwoording gemeente
a	<p>Reclamant is niet tégen maar juist vóór nieuwe bebouwing op de locatie, maar plaats de volgende kanttekeningen: De hoogte van 15 meter betekent een ernstige aantasting van het dorpse karakter dat nagestreefd wordt: zie daarvoor de hoogte van de omliggende bebouwing. Gegeven de</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid geeft ruimte aan een nieuwe ontwikkeling in het centrum van Rhooon. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de (stedenbouwkundige) indeling van het gebied te wijzigen aan de hand van nieuwe inzichten. Het college is bevoegd om binnen de gestelde kaders de bestemming van de gronden te wijzigen ten gunste</p>

<p>bestaande hoogte van 'Het Licht' zou het 15 meter niveau beter beperkt kunnen blijven tot de Rijdsdijk-zijde. Het aantal bouwlagen aan de Dorpsdijk dan te beperken tot drie waarvan de derde terugliggend (als bij de voormalige Don Bosco-school Dorpsdijk169) Een geleidelijk verloop van hoog naar lager verdient sterk de aanbeveling.</p> <p>Het te realiseren bouwvolume eentonig met lange gevels, zonder verspruingen die het ontwerp verlevendigen heeft een negatieve uitstraling op de omgeving. Ook doordat het ruimtelijke effect van het nu nog aanwezige groen (op hoek Rabo) geofferd wordt, evenals een flink deel van het trottoir tussen v/h ABN/Amro en Foto Aad.</p> <p>Het ontwerp zet de deur wijd open voor een soortgelijke ontwikkeling aan de overzijde, de Palsgraaflocatie. Nu moet de (negatieve) impact hiervan al gerealiseerd worden. Naar mening van reclamant. is daar in het tot op</p>	<p>van de nieuwe gebiedsinrichting. Het ontwerpwijzigingsplan "De Hooghe Heerlyckheid Rhoon" voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing en is getoetst aan de ruimtelijke kaders. De nieuwe bebouwing valt binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid en komt op nagenoeg dezelfde plaats te staan als de huidige bebouwing. De bouwhoogte is hoger dan in de huidige situatie het geval is. De maximale mogelijke bouwhoogte van 15 meter wordt niet overschreden. Het dorpse karakter blijft behouden en de Dorpsdijk als winkelstraat wordt versterkt.</p> <p>De kleinschaligheid van het totale plan wordt onder meer benadrukt door te kiezen voor een verticale geleiding en een afwisseling in kleurstelling. Daarnaast is de hoogte van de bebouwing direct gelegen aan de Dorpsdijk beperkt tot drie lagen (plint – woonlaag - kap). Aan de Rijdsdijk is dit één laag hoger (plint - 2 woonlagen - kap). De vierde toplaag met penthouse is beperkt en bovendien is de voorgevel hiervan terugliggend geplaatst, waardoor de bovenste appartementen vanaf de Dorpsdijk aan het oog worden onttrokken. Op de hoek van de Rijdsdijk en Dorpsdijk bevindt zich de entree van de appartementen en is een hoogte accent om het begin van het winkelgebied te markeren. Door in de architectuur enerzijds aansluiting te zoeken bij de historische bebouwing aan de Dorpsdijk en anderzijds bij het recent onder modern architectuur gebouwde appartementencomplex 'Het Licht' is het bouwplan zorgvuldig ingepast in de omgeving.</p> <p>Om richting, sturing, vorm en inspiratie te geven aan ruimtelijk initiatieven van derden is een Beeldkwaliteitplan opgesteld voor het centrumgebied van Rhoon. Het Beeldkwaliteitsplan Rhoon Centrum dient als kwaliteitsdocument om ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen op een juiste wijze te laten landen in het dorp Rhoon en om sturing en grip te hebben op het eindbeeld en dus gewenste ruimtelijke kwaliteit van het centrum gebied. Het ontwerpwijzigingsplan "De Hooghe Heerlyckheid Rhoon" voldoet hier aan.</p> <p>Het bestaande garagebedrijf maakt geen onderdeel uit van het plangebied De Hooghe Heerlyckheid. Maar ook voor het gebied van het garagebedrijf is de wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Een mogelijk ontwikkelplan voor het gebied van het huidige</p>
---	--

	heden doorlopen beoordelingsproces ten onrechte niet of nauwelijks bij stil gestaan.	garagebedrijf zal ook aan dit document worden getoetst.
b	<p>Het realiseren van 530 m2 commerciële (i.c. detailhandels-) ruimte in de plint betekent wèl een uitbreiding, omdat de verdwijnende winkels minder groot waren en de voormalige Rabobank geen detailhandelsfunctie had maar een dienstverlenende. Dit is van belang gegeven dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. door internet de behoefte aan dit soort ruimte sterk is verminderd en 2. concrete plannen bestaan om aan de overzijde van Albert Heyn het Louwerensplein te voltooien met een aansluitende winkelbebouwing tussen Marskramer en C&C. Gegeven de aard en omvang van de door het college te nemen beslissing is de vraag gerechtvaardigd of deze kwalificeert voor de "wijzigingsbevoegdheid" zoals is geformuleerd in het vigerende Bestemmingsplan. 	<p>1 Het wijzigingsplan maakt 529 m2 commerciële ruimte mogelijk, het bouwplan gaat uit van 494 m2 bvo. Daarmee past het bouwplan binnen het wijzigingsplan. De bestaande winkelruimte is 366 m2 bvo groot. Daarnaast is er sprake van 749 m² bvo dienstverlening en kantoorruimte. Totaal bestaand 1115 m2 bvo. Het totaal aantal vierkante meters detailhandel, dienstverlening en kantoren wordt juist kleiner dan in de huidige situatie het geval is.</p> <p>2 Het plan waarop bedoeld wordt, is nog in de verkennende fase, waarbij gesproken wordt over een mogelijke invulling en toevoeging van 200 – 300 m2 winkelruimte met appartementen. Echter deze plannen zijn nog niet concreet.</p>
	Als besloten wordt om de ingeslagen weg zonder meer te vervolgen wil ik de Gemeente verzoeken om, gelet op de kwetsbaarheid van de omliggende niet onderheide bebouwing in de bouwvergunning aan projectontwikkelaar/aannemer voor zover mogelijk risico-beperkende voorwaarden op te leggen om gevolg-schade te voorkomen.	Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zal U-build bouw een bouwkundige vooropname / nul-meting laten uitvoeren aan de objecten in de nabije en directe omgeving. Op het moment van opname worden de reeds aanwezige bouwkundige gebreken omschreven en worden de objecten schriftelijk en visueel vastgelegd. Desgewenst kan het opnamerapport bij een notaris worden gedeponneerd. Hierover is al contact geweest met de heer Bouman.
		<p><u>Conclusie</u> De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan</p>

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De indiener van zienswijze onder 1 wordt niet als belanghebbende aangemerkt wegens het ontbreken van belang in verband met afstand en is om die reden niet ontvankelijk.

De zienswijze onder 2 is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

De zienswijze onder 3 is ongegrond.

Voor zover de zienswijze 2 gegrond is leidt dit tot aanpassing van het wijzigingsplan in zoverre dat de functie horeca wordt uitgesloten als toegestane functie binnen de bestemming 'Centrum' (ter plaatse van het wijzigingsplan).

Ambtshalve wijzigingen

- In paragraaf 2.3 wordt figuur 2.4 vervangen;
- Paragraaf 2.3 wordt aangevuld met een toets aan het beeldkwaliteitsplan Rhooon Centrum;
- In paragraaf 4.2 verkeer en parkeren wordt de tekst ten aanzien van het aantal beschikbare parkeerplaatsen verduidelijkt;
- Paragraaf 4.5 wordt aangevuld met de resultaten van het vervolgonderzoek naar vleermuizen en broedvogels.