



366766 Nota van Zienswijzen plan Tijsjesdijk 8 Rhoon

Plan

Het ontwerp wijzigingsplan (NL.IMRO.0613.WPRhoonTijsjesdijk-ONT1) en - besluit ontheffing hogere grenswaarden "Tijsjesdijk 8" heeft van vrijdag 31 december 2021 tot en met donderdag 10 februari 2022 voor 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. De ingediende zienswijze op het hogere waarde besluit geeft wel aanleiding tot een kleine aanpassing van het hogere waarde besluit.

	Indieners zienswijzen	Datum
1	Bewoner Piet Mondriaan Allee 44	5 januari 2022
2	Bewoner Piet Mondriaan Allee 40	14 januari 2022
3	Havenbedrijf Rotterdam	1 februari 2022

De bovenstaande zienswijzen worden hierna per reclamant weergegeven en beantwoord. Ook wordt ingegaan op de ontvankelijkheid en of de zienswijze gegrond dan wel ongegrond is. Als de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het wijzigingsplan, is dat eveneens per zienswijze aangegeven.

Nr	Zienswijze reclamant 1	Beantwoording gemeente
1	Reclamant vraagt of het wijzigingsplan is voorzien van een onderzoek naar flora en fauna en wil dit onderzoek ontvangen.	<u>Antwoord college:</u> Er is onderzoek gedaan naar flora en fauna, het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 bij het op 30 december 2021 ingediende wijzigingsplan en digitaal te raadplegen. Het verzochte onderzoek is derhalve uitgevoerd. <u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan
2	Reclamant wil graag de inventarisatierapportage inzake asbest in de bodem en in de loods op het terrein willen ontvangen en het plan van aanpak met betrekking tot de sanering van het	<u>Antwoord college:</u> De onderzoeken naar potentiële vervuiling in de bodem zijn bijgevoegd bij het op 30 december 2021 ingediende wijzigingsplan en digitaal te raadplegen.

	terrein.	<p>Het gevraagde plan van aanpak tot sanering is geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de indiening van een omgevingsvergunning voor de sloop van de loods en de realisatie van de woningen dient de gemeente instemming te geven aan het saneringsplan. Een saneringsplan dient te voldoen aan wettelijke vereisten en protocollen, bij de aanvraag van de sloop- en omgevingsvergunning wordt hierop getoetst. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan</p>
3	Reclamant vraagt zich af of het mogelijk is om zes vrijstaande woningen te realiseren op het terrein in aanvulling op de bestaande woning. De vrijstaande woningen zouden volgens reclamant te kwalificeren zijn als bijgebouwen van de bestaande woning en de vraag is of het ingediende wijzigingsplan in overeenstemming is met de wetgeving die geldt voor bijgebouwen.	<p><u>Antwoord college:</u> In het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' is de locatie aangewezen als 'wijzigingsgebied 6'. In het bestemmingsplan is daarmee expliciet vastgelegd dat B&W de bestemming onder de in het bestemmingsplan vastgelegde voorwaarden kan wijzigen naar 'Wonen-vrijstaand' voor maximaal zeven woningen (inclusief de bestaande vrijstaande woning).</p> <p>Binnen de bestemming 'wonen -vrijstaand' dient elk van de te realiseren woningen te voldoen aan de hiervoor geldende regels (bouwoppervlakte, goot- en nokhoogtes en dergelijke). De woningen te kwalificeren elk als zelfstandige woning en dus niet als 'bijgebouwen', het begrip bijgebouwen is niet van toepassing op de bestemming 'Wonen-vrijstaand'.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan</p>

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging verzonden en daarom ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond.

N r	Zienswijze reclamant 2	Beantwoording gemeente
1	Reclamant is van mening dat volgens het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' op de Tijsjesdijk volgens	<p><u>Antwoord College:</u> In het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' is de locatie aangewezen als 'wijzigingsgebied 6'. In het</p>

<p>lintbouw moet worden gebouwd en dat is bij dit plan niet aan de orde.</p>	<p>bestemmingplan is daarmee expliciet vastgelegd dat B&W de bestemming onder de in het bestemmingsplan vastgelegde voorwaarden kan wijzigen naar 'Wonen-vrijstaand' voor maximaal zeven woningen (inclusief vrijstaande woning). Een van de vastgelegde voorwaarden die in dat kader relevant is betreft artikel 35.7 wetgevingszone, wijzigingsgebied 6 onder d: <i>"de bestaande karakteristiek van de Tijsjesdijk, welke gekenmerkt wordt door lintbebouwing in een open structuur, niet wordt aangetast"</i>.</p> <p>Het College is van mening dat op passende wijze invulling is gegeven aan voorgaande voorwaarde vanwege:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. De in de toelichting bij het wijzigingsplan beschreven erfopzet waarbij woningen meer centraal op het perceel worden gepositioneerd. Volgens deze erfopzet gaat het perceel een relatie aan met de omgeving met landelijke kenmerken vanwege het landelijke karakter van de erfopzet. Het aangehaalde begrip lintbebouwing verwijst naar inpassing van woningen op de dijk. Hier is sprake van een perceel gelegen achter het lint welke ontsloten is via een brug naar de dijk. De bestaande en nieuwe woning gelegen op de dijk zijn wel onderdeel van het lint. b. de positie en omvang van de bouwvlakken waarbij afdoende ruimte tussen de woningen is gewaarborgd en beperkte bebouwingsdichtheid; c. de specifieke omschrijving - en goothoogten per bouwkwavel. d. Tijsjesdijk 8 is gelegen onderaan de dijk. Bouwjaar van de bestaande woning is 1981. Bebouwing langs de Tijsjesdijk kent meerdere typen: dijkwoningen, schuur met woning, en vrijstaande woningen onderaan de dijk. De dijkwoningen staan meestal aan de westzijde op dezelfde hoogte als de dijk. De vrijstaande woningen staan onderaan de dijk achter de dijksloot. Het onderhavige plan met vrijstaande woningen ligt ook onderaan de dijk achter de dijksloot. e. het ingediende plan voldoet aan de bepalingen van de wijziging bevoegdheid.
--	--

		<p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.</p>
2	<p>Reclamant geeft aan dat er een vormfout in de aanleiding van het plan staat en dat het plan niet voor de juiste locatie is beschreven aangezien Tijsjesdijk 8 te Rhoon niet het gehele terrein omvat.</p>	<p><u>Antwoord College</u> Het wijzigingsplan is van toepassing op het terrein dat is weergegeven op de plankaart / verbeelding. De toelichting bij het wijzigingsplan benoemd het huidige adres en de locatie ter verduidelijking.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het wijzigingsplan.</p>
3	<p>Reclamant geeft aan dat het te verwachten heiwerk tijdens de bouw schade kan aanrichten aan de schuren aan de omliggende huizen aan de Piet Mondriaan Allee aangezien deze niet zijn onderheid. Het verzoek is niet te heien maar te boren om schade te voorkomen aan de schuren.</p>	<p><u>Antwoord College</u> De bouwtechnische uitvoering van het heiwerk is geen onderdeel van het wijzigingsplan. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Het verdient aanbeveling dit onderwerp met de projectontwikkelaar te bespreken.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.</p>
4	<p>Reclamant heeft momenteel vrij uitzicht en kijkt precies langs de schuur en het huidige woonhuis. Er worden volgens dit plan straks woningen gerealiseerd staan van 8.4 meter hoog en hierdoor wordt vrij uitzicht weggenomen. Vanaf de eerste verdieping is er inkijk en dit tast de privacy aan.</p>	<p><u>Antwoord College</u> In het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' is de locatie aangewezen als 'wijzigingsgebied 6'. In het bestemmingplan is daarmee expliciet vastgelegd dat B&W de bestemming onder de in het bestemmingsplan vastgelegde voorwaarden kan wijzigen naar 'Wonen-vrijstaand' voor maximaal zeven woningen (inclusief de bestaande vrijstaande woning).</p> <p>Binnen de bestemming wonen vrijstaand dient elk van de te realiseren woningen te voldoen aan de hiervoor geldende regels waaronder "geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) voor de omliggende bestaande woningen".</p> <p>Het College is van mening dat op passende wijze invulling is gegeven aan voorgaande voorwaarde vanwege:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. De in de toelichting bij het wijzigingsplan beschreven erfopzet waarbij woningen meer centraal op het perceel worden gepositioneerd en achtergevels verder van omliggende woningen komen te liggen. Dit komt de privacy en bezonning ten goede. b. de positioneren en omvang van de bouwvlakken waarbij afdoende ruimte is tussen de woningen is gewaarborgd en

	<p>c. beperkte bebouingsdichtheid; specifiek omschreven - en goothoogten per bouwkavel en afgestemd op de planvisie welke lager liggen dan in de omliggende percelen. De aangrenzende nokhoogtes variëren tussen de 7,5 m en 9 m en goothoogtes tussen de 5 m en 5,5 m. De beperktere bouwhoogtes komt de privacy ten goede. Voor beide reclamanten geldt dat het plan ten noorden van de eigen woning ligt waardoor bezonning geen issue is.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het wijzigingsplan.</p>
--	---

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging verzonden en daarom ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond.

N r	Zienswijze reclamant 3	Beantwoording gemeente
3	<p>Reclamant heeft geconstateerd dat het akoestisch onderzoek goed is uitgevoerd en het HW-besluit daarmee in lijn is. Reclamant geeft aan dat op pagina 4 verwezen wordt naar de figuur op pagina 5 waar de vast te stellen hogere waarde ontbreekt.</p> <p>Verder constateert reclamant dat voor Kavel 1 geen hogere waarde wordt vastgesteld.</p>	<p><u>Antwoord College</u></p> <p>In het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' is de locatie aangewezen als 'wijzigingsgebied 6'. In het bestemmingplan is vastgelegd dat B&W de bestemming onder de in het bestemmingsplan vastgelegde voorwaarden kan wijzigen naar 'Wonen-vrijstaand' voor maximaal zeven woningen (inclusief bestaande woning). In dit geval werkt het college het plandeel verder uit voor 6 nieuwe woningen en met behoud van de bestaande vrijstaande woning.</p> <p>We zien in het Hogere waarde besluit dat de verwijzing en omschrijving van de figuur op pagina 5 onduidelijk zijn. Op de figuur zijn de kavelnummers te zien en samen met de tabel is dan inzichtelijk wat de vast te stellen hogere waarden is. We hebben de verwijzing naar de figuur aangepast waardoor dit nu helderder is. Het figuur hebben we vervangen voor een meer leesbaardere versie.</p> <p>Kavel 1 is een bestaande woning die wordt</p>

	<p>behouden en niet verandert. Hiervoor hoeft daarom geen hogere waarde vastgesteld te worden. Dit is nu ook duidelijk in de figuur op pagina 5.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het wijzigingsplan. Wel wordt het hogere waarde besluit visueel aangepast. De verwijzing naar de figuur op pagina 5 wordt duidelijker en het figuur is vervangen in een meer leesbaardere versie.</p>
--	--

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging verzonden en daarom ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond.