

■ Gemeente Albrandswaard

■ Discussienota bestemmingsplan “*Rhoon Dorp 2012*”



17 december 2012

**DISCUSSIONOTA BESTEMMINGSPLAN HERZIENING RHOON DORP
(RHOON DORP 2012)**

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	1
2. Doelstelling	1
3. Ligging plangebied.....	1
4. Toekomstvisie Albrandswaard 2025.....	1
5. Voorgestelde aanpassingen	3
6. Onderzoeksaspecten	10
7. Economische uitvoerbaarheid	10
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

Bijlage 1: kaart met nieuwe bestemmingen Centrum Rhoon

Bijlage 2: kaart met nieuwe invulling Achterdijk 13B



Afbeelding 1: ligging plangebied

1. Aanleiding herziening

Directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan Rhoon Dorp uit 2009 is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 augustus 2010 voor het perceel van autobedrijf Palsgraaf. De Afdeling vond dat de gemeente ten opzichte van de aanliggende woning te ruime bouwmogelijkheden heeft geboden voor dit perceel. Deze uitspraak verplicht de gemeente er toe het bestemmingsplan op dit onderdeel te herzien en de bouwmogelijkheden ten opzichte van de omgeving beter af te wegen.

2. Voorstel voor algehele herziening

Het bestemmingsplan zal in de eerste plaats moeten voorzien in de uitspraak van de Raad van State. Daarnaast hebben zich in het plangebied een aantal ontwikkelingen voorgedaan die het wenselijk maken de herziening van het bestemmingsplan ruimer op te zetten en niet te beperken tot het perceel van Palsgraaf. Die ontwikkelingen betreffen o.a.:

- Centrumontwikkeling Rhoon: recente ontwikkelingen maken het wenselijk een andere ontwikkelingsstrategie te volgen en ondersteunend daaraan een gewijzigde planmethodiek beschikbaar te hebben om de mogelijkheden van kostenverhaal onder de nieuwe Wro te kunnen toepassen;
- in Rhoon spelen diverse marktinitiatieven die meegenomen kunnen worden in een herziening van het bestemmingsplan;
- het herstellen van enkele onvolkomenheden in het huidige bestemmingsplan;
- de mogelijkheid om met een algehele herziening het bestemmingsplan volledig te laten voldoen aan de meeste recente eisen op het gebied van digitale bestemmingsplannen (Rhoon Dorp is nog vastgesteld onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Op grond van het voorgaande wordt voorgesteld het gehele plangebied van een nieuwe bestemmingsregeling te voorzien en alle aanpassingen in één keer mee te nemen. Door een relatief eenvoudige herziening kan het oude bestemmingsplan op die manier in één keer weer actueel worden gemaakt. Dit voorkomt dat de komende jaren in het plangebied afzonderlijke planologische procedures opgestart moeten worden. De administratieve lasten voor zowel burgers als gemeente kunnen hierdoor teruggedrongen worden.

3. Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Rhoon Dorp, inclusief Overhoeken III (met uitzondering van het lint Achterdijk) en Kwakpolder. Het plangebied is hiermee gelijk aan het plangebied van bestemmingsplan "Rhoon Dorp" uit 2009 (afbeelding 1).

De plangrens wordt gevormd door het bestaand stedelijk gebied en is afgestemd op de plangrenzen voor het Landschapspark Buitenland, het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Poortugaal', het bestemmingsplan 'Essendael' en het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg'.

4. Toekomstvisie Albrandswaard 2025

Op dit moment is de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 in voorbereiding en inmiddels als ontwerp vastgesteld. In de toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties. De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf o's: Ondernemen (werken), Ontspannen

(recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooien (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Aan initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025 worden door de gemeente medewerking verleend.

Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente:

1. De gemeente staat dicht bij haar burgers en partners.
2. Geen standaard woningbouw, maar maatwerk: dorps en levensloopbestendig.
3. Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid).
4. Van een puur agrarische productie naar 'natuurlijk' boeren (verbreden en duurzaam).
5. Gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties zorgen samen voor een excellente openbare ruimte.

Het bestemmingsplan kan - ondersteunend aan de Toekomstvisie - een belangrijke rol spelen om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te stimuleren door zo min mogelijk planologische belemmeringen aan te brengen.

Tegelijkertijd is het ook van belang bestaande kwaliteiten en waarden zoals het landschap en de dorpse karakteristiek te behouden. Door de huidige gedetailleerde bestemmingsregeling over te nemen kan hieraan in belangrijke mate tegemoet worden gekomen.

Voorstel is om in het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2012 een paragraaf op te nemen die aangeeft op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de wensen uit de Toekomstvisie.



Afbeelding 2: Globale ligging ontwikkelingen

5. Voorgestelde aanpassingen

Binnen het plangebied spelen een aantal ontwikkelingen/initiatieven die nieuw zijn ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009.

Voorgesteld wordt om enkele ontwikkelingen en initiatieven mee te nemen die voldoende uitgekristalliseerd zijn en hieronder nader zijn benoemd. Zie afbeelding 2 voor de globale ligging van de ontwikkelingen.

1. Centrumplan

De huidige marktomstandigheden dwingen de gemeente er toe om kritisch te kijken naar de plannen voor het centrum van Rhoon. In het huidige bestemmingsplan is voor het gehele centrum een globale bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen (deels nader uit te werken). Dit verplicht het college er toe om binnen 10 jaar te komen tot realisatie van het centrumplan. In het huidige bestemmingsplan zijn grote delen van het centrum om die reden wegbestemd met als achterliggende strategie dat de gemeente uiteindelijk – indien

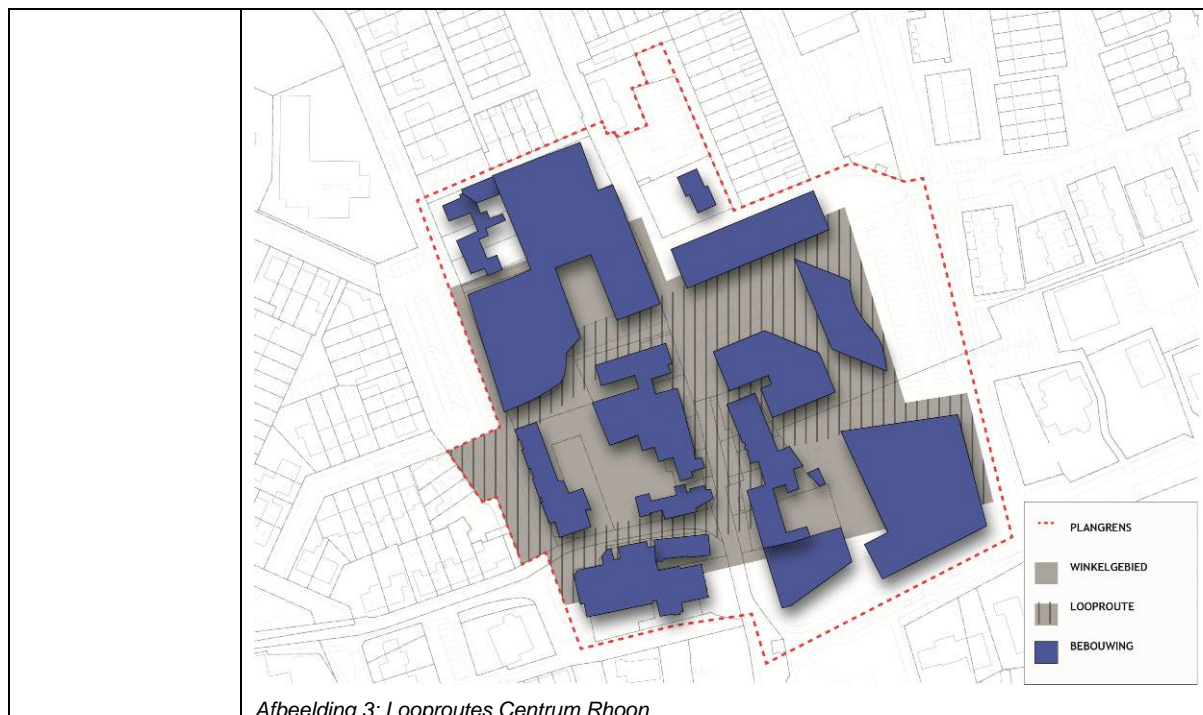
marktpartijen niet tijdig tot ontwikkeling komen - zelf tot realisatie dient over te gaan (onteigening). Deze ontwikkelingsstrategie is onder de huidige marktomstandigheden niet meer realistisch. De huidige opstelling van de gemeente is het initiatief over te laten aan initiatiefnemers, maar de regie zelf in handen te blijven houden. De uitvoerende rol ligt in deze bij de initiatiefnemer. In aansluiting op deze nieuwe rol van de gemeente is het wenselijk ook het bestemmingsplanmethodiek hierop af te stemmen. Voorgesteld wordt de huidige uitwerkingsplicht voor het centrumgebied van Rhooon om te zetten naar een gedetailleerde bestemming conform de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken met een wijzigingsbevoegdheid (en mogelijkheid tot kostenverhaal) voor het college.

Het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen zal zoveel mogelijk gebaseerd worden op het huidige ontwikkelingskader uit het bestemmingsplan Rhooon Dorp 2009. Het enige verschil met de vigerende situatie is dat voor nieuwe ontwikkelingen eerst een verplichte uitwerkingsbevoegdheid door het college moest worden gevolgd. Dat wordt nu een wijzigingsprocedure door het college. In de praktijk bieden beide procedures dezelfde ruimtelijke mogelijkheden en kunnen hierdoor de ambities voor de ontwikkeling van de centrumontwikkeling Rhooon onverkort van kracht blijven.

Voorgesteld wordt de huidige ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan onverkort over te nemen in een wijzigingsbevoegdheid voor het college. Daarmee kunnen de ambities voor de centrumontwikkeling Rhooon integraal van toepassing blijven, alleen de *verplichting* voor het college om de bestemming te realiseren verdwijnt. Dat geeft de gemeente de mogelijkheid een ontwikkelingsstrategie te volgen die beter aansluit op de huidige marktomstandigheden waarbij het kostenverhaal is verzekerd. Als bijlage bij deze nota is een kaart gevoegd waarop de nieuwe bestemmingen in het centrum zijn opgenomen (bijlage 1).

Daarnaast is het wenselijk het huidige ontwikkelingskader uit Rhooon Dorp 2009 op een aantal onderdelen nog aan te vullen in verband met ontwikkelingen die zich sinds 2009 in het centrum hebben voorgedaan. In de tabel hieronder zijn deze ontwikkelingen kort beschreven.

Versterking looproutes centrum	<p>Voor een sterke ontwikkeling van het centrum is het belangrijk een logische looproute voor winkelend publiek te realiseren (zie afbeelding 3 op de volgende pagina). Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die voorrang geeft aan de vestiging van detailhandel gesitueerd aan de looproute. Detailhandel buiten de looproute is alleen mogelijk onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat de vestiging op andere wijze meerwaarde heeft voor het centrum, bijvoorbeeld een bijzondere winkelformule.</p>
---------------------------------------	--



Afbeelding 3: Looproutes Centrum Rhoon

<p>Locatie Cense</p>	<p>Het huidige bouwvlak is getekend op basis van een eerder ingediend bouwplan dat niet tot realisatie is gekomen. Inmiddels is een nieuw initiatief ingediend om gebruikmakend van de contouren van het verleende bouwplan een maatschappelijke functie te realiseren vergelijkbaar aan de zorgvilla aan de Rijdsdijk. Dit zou betekenen dat ten opzichte van het oude bestemmingsplan de bestemming gewijzigd moet worden naar maatschappelijk. Daarbij zal het aantal wooneenheden worden uitgebreid tot 17 woningen. Wijziging van de bestemming zal enkel plaatsvinden als een overeenkomst is getekend tussen de gemeente en initiatiefnemer. Tot die tijd wordt de vigerende bestemming gehandhaafd.</p>
<p>Uitbreiden parkeer-mogelijkheden Centrum</p>	<p>In het raadsbesluit van 2 april 2012 heeft de gemeenteraad een keuze gemaakt om het parkeren in het centrum op te lossen volgens het scenario 'midden' en het college de opdracht gegeven dit scenario verder uit te voeren door een aantal locaties aan te wijzen waar uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen kan plaatsvinden.</p> <p>Het bestemmingsplan zal zodanig worden opgesteld dat het de mogelijkheid biedt om het parkeren volgens het voorgestelde scenario op te lossen. Dit voorstel is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locatie Cense: voor deze locatie wordt geen extra regeling opgenomen voor langparkeren. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost (zie hierboven); - Locatie Biggo van Duyvelande: het bestaande groen langs de Korhoenlaan kan worden benut voor 11 (lang)parkeerplaatsen. De overige gronden houden vooralsnog de groenbestemming. Een algemene afwijking (onthefing) te verlenen door het college wordt opgenomen die het mogelijk maakt de groenbestemming te wijzigen naar een verkeer-verblijfsbestemming ten behoeve van parkeerplaatsen; - Locatie Dorpsdijk 131: de huidige woning wordt niet wegbestemd. In een afzonderlijke nota zal een afweging worden gemaakt of de woning wordt aangekocht ten gunste van (lang)parkeren:

	<ul style="list-style-type: none"> - Locatie Sportschool Rhooon: deze locatie is gelegen buiten de bestemmingsplangrenzen en zal daarom niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan; - Locatie Julianaschool: de maatschappelijke bestemming op deze locatie kan worden benut voor (lang)parkeren. Met een afwijkingsbepaling (onthefing) wordt dit in de toekomst mogelijk. Vooralsnog zijn nog geen parkeerplaatsen voorzien. <p>De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Korhoenlaan worden rechtstreeks bestemd.</p>
Louwerensplein	Op 2 april 2012 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de herinrichting van het Louwerensplein en afgestemd op de bouwplannen van de Albert Heijn en Greveling: de 'witte rook' tekening. Deze tekening zal als uitgangspunt worden genomen voor het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de ter plaatse reeds gevestigde verkeersbestemming niet wordt herzien.
Dorpsdijk 96 en 98	Voorgesteld wordt de woningen aan de Dorpsdijk 96 en 98 bij het centrum te betrekken. Om de levendigheid in het centrum te houden worden bij voorkeur geen woonfuncties op de begane grond toegestaan. Bestaande woonfuncties mogen wel behouden blijven om dreigende leegstand tegen te gaan. Wijziging van de bestemming zal enkel plaatsvinden als een overeenkomst is getekend tussen de gemeente en initiatiefnemer.
Dorpsdijk 120	De garage van Palsgraaf zal bestemd worden volgens de huidige situatie (inclusief nieuwe overkapping), daarmee wordt tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Mede hierdoor is de toegestane hoogte niet meer dan 8 meter en vindt geen aantasting van de privacy plaats. Aangezien het perceel van Palsgraaf ook gelegen is in het voorgestelde wijzigingsgebied naar centrumdoeleinden zullen voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat ontwikkelingen slechts mogen plaatsvinden indien wordt voldaan aan deze voorwaarden. Wijziging van de bestemming zal enkel plaatsvinden als een overeenkomst is getekend tussen de gemeente en initiatiefnemer.
Dorpsdijk 116/118	De (voormalige) boerderij het aan de Dorpsdijk 116/118 wordt zeer geschikt geacht om met horeca in te vullen (verlevendiging van het centrum). Voorgesteld wordt om voor dit perceel een aanduiding 'horeca' op te nemen. Ten opzichte van de naast gelegen woning zal voldoende afstand moeten worden aangehouden als het gaat om milieugevoelige activiteiten. In het bestemmingsplan zal hiervoor een regeling worden opgenomen.
Algemeen	Voor alle panden die in de bestaande situatie een centrumfunctie hebben (geen wonen op de begane grond) en die behoren tot het centrumgebied wordt voorgesteld een algemene bestemming Centrum op te nemen (zie bijgevoegde kaart). Binnen de bestemming Centrum worden de volgende functies toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – detailhandel – dienstverlening – wonen uitsluitend op de verdieping – kantoren uitsluitend voor zover deze ten dienste staan van de gevestigde detailhandel en dienstverlening. <p>Woningen op de begane grond zijn uitsluitend toegestaan voor het wonen. Horecafuncties worden met een specifieke aanduiding aangegeven.</p>

2. *Rijsdijk 15 en 17*

De locatie Rijsdijk 15 en 17 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Rhoon Dorp" uit 2009 een maatschappelijke bestemming. Deze bestemming zal in het bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2012" blijven gehandhaafd. Op het westelijk deel van het perceel (Rijsdijk 15) is een tandartsenpraktijk met bovenwoning gerealiseerd. Deze woning past echter niet in de vigerende maatschappelijke bestemming. Derhalve krijgt dit deel van het perceel een toegevoegde aanduiding voor "Wonen". Op het oostelijk deel van het perceel is nog geen bebouwing gerealiseerd. Op grond van de vigerende bestemming zijn daar 3 wooneenheden toegestaan. Dit aantal zal verlaagd worden naar 2 wooneenheden, nu het op het westelijk deel van het perceel al 1 wooneenheid is toegestaan.

3. *Rijsdijk 8 (zorgvilla)*

Aan Rijsdijk 8 is een zorgvilla gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming voor maatschappelijke doeleinden waarbij bebouwing is toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De gerealiseerde bebouwing ten behoeve van de zorgvilla heeft feitelijk echter een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12 meter. In het onderhavige bestemmingsplan worden de genoemde hoogtes aangepast.

4. *Sering 6 en 10*

Voorgesteld wordt medewerking te verlenen aan het ingediende bouwplan. Dit betekent een verruiming van het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel. Hierdoor is geen sprake van aantasting van de stedenbouwkundige structuur en uitstraling.

5. *Park*

Op dit moment zijn de plannen voor het park en zijn omgeving nog niet voldoende uitgekristalliseerd om te vertalen in een nieuwe bestemmingsregeling. Voorgesteld wordt om de huidige wijzigingsbevoegdheid tot herontwikkeling in het park ongewijzigd te handhaven. Dat wil zeggen dat er eerst een parkvisie moet worden opgesteld om een herstructurering en een kwaliteitsverbetering van het huidige park mogelijk te maken. De herstructurering heeft betrekking op het gehele parkgedeelte, de omliggende vrijstaande bungalows, het Groene Kruisgebouw, de gymzaal het verzorgingstehuis de Klepperwei en de basisschool De Wegwijzer. Zie ook de ontwikkelingen beschreven onder 6.

6. *Klepperwei*

Het verzorgingstehuis Klepperwei heeft in het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" uit 2009 een bestemming voor uit te werken maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming was opgenomen, gezien het voornemen van het verzorgingstehuis tot herontwikkeling ter plaatse. Daarbij was de voorwaarde dat sprake moest zijn van een integrale gefaseerde ontwikkeling van het gebied Twee en Vierspan, basisschool De Wegwijzer, de gymzaal en het verzorgingstehuis Klepperwei, waarbij de ontwikkeling van de Klepperwei aan moest kunnen sluiten op de overige fasen.

Inmiddels is het verzorgingstehuis de Klepperwei ook serieus aan het onderzoeken of nieuwbouw op een andere locatie mogelijk is. Uit een nog op te stellen haalbaarheidsstudie moet blijken wat de beste locatie is.

Indien de plannen voor verplaatsing van de Klepperwei concreet worden kan het bestemmingsplan tot aan de vaststelling door de gemeenteraad nog worden aangepast. Worden de plannen pas na vaststelling van het bestemmingsplan concreet dan dient via een afzonderlijke planologische procedure medewerking te worden verleend aan

verplaatsing van de Klepperwei. Voorgesteld wordt om tot die tijd de huidige regeling uit het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2009 te handhaven.

7. *Kleidijk 28 – 66*

Conform het in voorbereiding zijnde uitwerking-/wijzigingsplan zal de ontwikkeling één op één worden overgenomen in het op te stellen bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2012”.

8. *Ghijsseland 259*

De uit te werken bestemming – uit het bestemmingsplan “Rhoon Dorp” uit 2009 - voor vier woningen blijft gehandhaafd. Het nu aanwezige kinderdagverblijf kan dus – bij uitvoering van de uit te werken bestemming – plaatsmaken voor vier woningen.

9. *Kleidijk 88*

De ontwikkeling is nieuw ten opzichte van het bestemmingsplan “Rhoon Dorp” uit 2009. Op deze locatie wordt voorgesteld om een bouwhoogte van maximaal 12 meter toe te staan ten behoeve van de realisatie van nieuwe loodsen. Dit levert stedenbouwkundig gezien geen ongewenste situatie op. Het bouwplan zal worden ingepast.

10. *Shell tankstation, Groene Kruisweg*

Voor het Shell tankstation aan de Groene Kruisweg wordt een nieuw bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan wordt – na goedkeuring - in het bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2012” ingepast.

11. *Zoutopslag, Ambachtsweg 2*

De bebouwing ten behoeve van de zoutopslag zal worden uitgebreid. Om dit mogelijk te maken wordt het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2012” - ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Rhoon Dorp” uit 2009 - verruimd.

12. *Overhoeken I, II*

In het vigerende bestemmingsplan “Rhoon Dorp” uit 2009 was het streven om het bedrijventerrein de Overhoeken I en II te revitaliseren. Ook op grond van het nieuw op te stellen bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2012” is sprake van een dergelijk streven. Van belang is dat er voor deze locatie een kwaliteitsimpuls ontwikkeld wordt. Om het bestaande rommelige straatbeeld te verbeteren zal er op de lange termijn eventueel een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Voor de locatie geldt in ieder geval dat, zoals ook onder het vigerende bestemmingsplan het geval was, de bestaande bedrijven gehandhaafd zullen worden en ten aanzien van het uitbreiden van bedrijven de mogelijkheden zijn beperkt. Echter, via een vooraankondiging is kenbaar gemaakt dat initiatieven – mits haalbaar – mee kunnen worden genomen. De locatie aan de Kleidijk 88 heeft hierop gereageerd. Het voornemen is om aan de zuidzijde van het perceel richting het noorden uit te breiden en een maximale hoogte toe te staan van 12 meter. Stedenbouwkundig gezien is hier – gezien de centrale en ingeklemde ligging – geen bezwaar tegen. Voorgestelde wordt aan het initiatief medewerking te verlenen.

13. *Achterdijk 13B*

Voor de locatie Achterdijk 13B is in het vigerende bestemmingsplan “Rhoon Dorp” uit 2009 de bestemming “Wonen” opgenomen. Verzocht is om de bouwvlakken binnen de bestemming te verruimen conform voorstel zoals in de bijlage 2 is opgenomen.

14. *Overhoeken III*

Deze locatie wordt bestemd conform de feitelijke situatie. Mede hierdoor wordt voorgesteld om dit op een gedetailleerde manier toe te passen gezien het feit dat de locatie sindsdien zijn bebouwd. Dat betekent dat op een aantal onderdelen de bouwvlakken aangepast worden op de gerealiseerde gevels van gebouwen en is op twee percelen een kantoorfunctie gerealiseerd die bestemd dienen te worden. Tegelijkertijd wordt een niet benutte kantoorfunctie geschrapt, mede om te voorkomen dat teveel mogelijkheden ontstaan voor nieuwe kantoren.

15. *Rijsdijk*

Voorgesteld wordt de locatie aan de Rijsdijk – welke nu nog buiten het plangebied is gelegen – te betrekken bij het bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2012”. De opgestelde kaderstelling (d.d. 17 november 2012) is hier leidend in. Vanwege de wens hier ruimte te bieden aan woningbouw, wordt geadviseerd dit bij het plangebied te betrekken.

16. *Woningbouw 't Spui (v.m. Ringelberg)*

Voor het Spui zijn momenteel initiatieven in gang gezet om te komen tot een herontwikkeling met de toevoeging van zorg en minder water en meer groen. Naar verwachting worden deze ontwikkelingen op korte termijn concreet genoeg om te vertalen in een nieuwe regeling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt deze ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2012. Mocht blijken dat de herontwikkeling niet tijdig gereed is (onvoldoende concreet) dan zal de oude bestemmingsregeling weer worden opgenomen.

17. *Havendam 3*

De kantoorbestemming is niet meer van toepassing op deze locatie. Sprake is van een zorgfunctie ten behoeve van de opvang van patiënten uit het ziekenhuis die naar wonen worden begeleid. Voorgesteld wordt om daarom een maatschappelijke bestemming op te nemen met een aanduiding.

18. *Havendam 14*

De voormalige woning op deze locatie wordt niet teruggebouwd. Voorgesteld wordt om de locatie een tuinbestemming mee te geven. Hiermee wordt aangesloten op de aangrenzende bestemming.

Tenslotte is nog sprake van bouwplannen die zijn gerealiseerd conform de regeling uit het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2009. Deze zullen worden ingetekend volgens de bestaande situatie:

- Woningen Julianadriehoek (uitwerkingsplan is gerealiseerd, bouwplan intekenen);
- Woningen Zantelweg (oude locatie van Wijngaarden, wijzigingsplan is gerealiseerd, bouwplan intekenen)
- Albert Heijn bouwplan (bouwplan is gerealiseerd met een artikel 19.2 plan oude WRO);
- Algemeen: hekwerken in voortuin. Nu mag in tuin max 1 meter hoog worden gebouwd, soms is het wenselijk hiervan af te wijken als het gaat om hekwerken, toegangspoort (algemene vrijstelling verruimen).

6. Onderzoeksaspecten

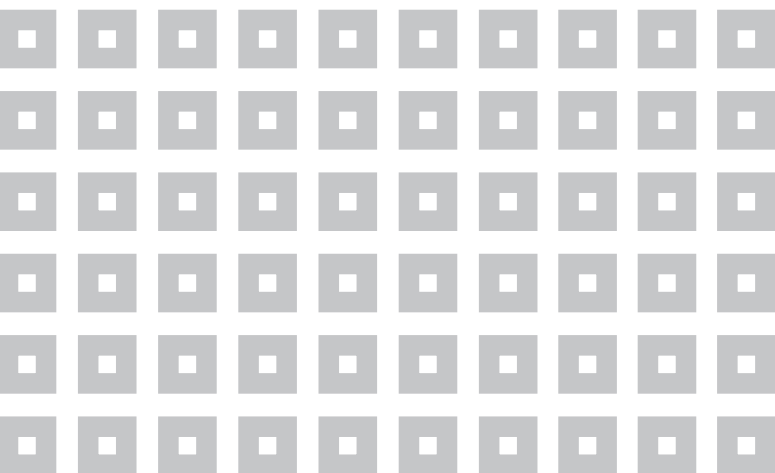
In dit bestemmingsplan vinden enkele ontwikkelingen plaats die in een eerder stadium al zijn afgewogen of niet onderzoeksplichtig zijn. Vooralnog wordt er vanuit gegaan dat aanvullend onderzoek niet is benodigd.

7. Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten van de in het plan opgenomen ontwikkelingslocaties worden door de projecten zelf gedragen dan wel door particulieren bekostigd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid dient ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden beschreven. In deze beschrijving wordt een goede onderbouwing opgenomen waarom welke keuzes zijn gemaakt en hoe het planproces is verlopen.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

