

Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan “Bevershoek” te Rhoon (bouwplan 5 woningen).

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 22 april 2016 tot en met 2 juni 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen gedurende welke periode de mogelijkheid bestond zienswijzen in te dienen. 4 zienswijzen zijn ingekomen. Onderstaand zijn deze samengevat en beantwoord. De ingediende reacties geven aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Ook worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld op de toelichting van het plan. Deze ambtshalve wijzigingen betekenen geen inhoudelijke wijziging van het plan.

De zienswijzen lezend kan worden vastgesteld dat een aantal zienswijzen gericht zijn op de uitvoering en inrichting van het openbaar gebied. De hoofdwatgang ter plaatse kent een noordelijke oever die tot het ontwikkelgebied behoort en in privé bezit is van de bewoners/ontwikkelaar en waar een keur van 3,5 meter van toepassing is en een zuidelijke oever die zich kenmerkt door openbaar gebied, groen bestemd is en een keur heeft van 5 meter waar het (eenzijdig) onderhoud door het waterschap Hollandse delta is geregeld. Mogelijke aanpassingen van de huidige afspraken, over het onderhoud en gebruik van de watgang en de zuidelijke oever van 5m breed, behoort niet tot de reikwijdte van dit ontwikkelplan. De belangrijkste aanpassingen die worden voorgesteld op het wijzigingsplan zijn:

- Aanpassing van nok en goothoogte voor 4 bouwvlakken naar goot 3m en nok 9m.;
- Aanpassing planverbeelding voor wat betreft de keur en planbegrenzing, de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid uit het ‘moeder’plan “Portland” word aangehouden.
- Het tekstueel aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing (toelichting plan) op de onderdelen geluid, bodem en externe veiligheid

Zienswijzen: Samenvatting en beantwoording

1	Samenvatting zienswijze Rijkswaterstaat	Beantwoording gemeente
a	Rijkswaterstaat ziet als wegbeheerder (A15) erop toe dat nieuwe geluid- en luchtgevoelige ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmeringen opwerpen voor het gebruik en beheer van de rijksweg. Voor wat betreft geluid - paragraaf 9.4 "Akoestische aspecten"- is de conclusie opgenomen dat uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer op de Rijksweg A15 de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. RWS wijst erop dat weliswaar verwezen wordt naar het onderzoek van A15 MAVA, echter in dit onderzoek is nog gerekend met het oude RMV-2006, terwijl nu gerekend wordt met het RMG-2012. Deze nieuwe methode geeft hogere waarden. Berekent het oude rekenmodel 46 dB; nu zou dat zeker hoger (min. 48 dB) zijn. RWS verzoekt om een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren naar de mogelijke effecten voor de nieuwe woningen en de conclusies met hun te delen.	In reactie op de zienswijze van RWS is, om het verkeersgeluid van de nabij gelegen rijkswegen op een juiste wijze in beeld te brengen, een notitie gemaakt (zie bijlage nader onderzoek geluid plan Bevershoek) waarin de uitgangspunten en de resultaten zijn beschreven van de berekening aan het verkeer op de rijkswegen in relatie tot de woningbouw in het wijzigingsplan 'Bevershoek'. Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De geluidsbelasting is voor de meest noordelijk en de meest oostelijk gelegen woning juist gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de andere woningen is de geluidsbelasting maximaal 47 dB. Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de rijkswegen niet leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woningen in het wijzigingsplan 'Bevershoek' overschrijdt. De Wet geluidhinder leidt daarom niet tot belemmeringen. De zienswijze is ontvankelijk maar geeft geen aanleiding tot aanpassen van het ontwikkelplan. De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassingen op de ruimtelijke onderbouwing van het aspect geluid van het wijzigingsplan.
2	Samenvatting zienswijze fam. van Oortmerssen, Bakkerspark 18	Beantwoording gemeente
a	Bezwaar tegen de wijziging bestemming Groen naar Wonen. In het ontwerp bestemmingsplan is de groenstrook komen te vervallen en gewijzigd naar de bestemming Wonen. In het nieuwe plan wordt een wijziging voorgesteld van bestemming Bedrijf naar Wonen en is de groenstrook verdwenen. De bomenrij die hier stond is al verwijderd medio 2015 en maakte deel uit van deze groenstrook. Verzocht wordt de groenstrook weer te herstellen in zijn voormalige situatie	Het vigerende bestemmingsplan geeft een rand water, groen en de bedrijfsbestemming met wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid in het (moeder)bestemmingsplan Portland ziet sec toe op de bedrijfsbestemming. Het ontwerpplan heeft de bestemmingen van groen en water abusievelijk meegenomen in de planbegrenzing. De bomen, die inmiddels al enige tijd geleden gekapt zijn, maakte optisch misschien wel deel uit van een groene oever, echter planologisch niet. De bomen stonden op de bedrijfsbestemming en konden zonder vergunning worden verwijderd. De zienswijze is ontvankelijk en geeft op het onderdeel van de planbegrenzing aanleiding tot aanpassen van het van het wijzigingsplan. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Portland wordt aangehouden, waardoor sec de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd ten gunste van wonen.
b	Het vervallen van de groenstrook levert nadelen op: De al verwijderde bomenrij zorgde voor beschutting tegen de wind. In de	De bomen zijn al enige tijd geleden gekapt en stonden op de bedrijfsbestemming, en konden zonder toestemming worden verwijderd.

	huidige situatie word overlast ervaren door wind waardoor de beplanting in de tuin aangepast moest worden. Zelf zijn ze gehouden aan het in stand houden van een beukenhaag.	De genoemde (private) afspraken over het in stand houden van een beukenhaag, op het perceel Bakkerspark 18 heeft geen relatie met de voorgestane ontwikkeling. Bij de voorgestane ontwikkeling is sprake van een private eigendomssituatie van de percelen tot en met de wateroever, waarbij een keur van 3,5 meter van toepassing is waarin privaatrechtelijke mogelijke beperkingen voor het oprichten van bouwwerken is gelegen en waarbij geen openbaar karakter van het gebruik aan de orde is. Ten aanzien van de zuidelijke oever zijn de gronden grenzend aan de wateroever 5 meter breed, openbaar en is een keur van 5 meter van toepassing, waarop het eenzijdig onderhoud van de watergang is geregeld. Deze gronden hebben een groene bestemming, zijn openbaar toegankelijk en openbare gebruiksmogelijkheid. Na deze strook van 5 meter ligt het eigendomsperceel van belanghebbende. De zienswijze is niet gegrond.
c	Bebouwing komt dichterbij waardoor er een verlies van privacy is. De geplande bebouwing komt door het nieuwe bestemmingsplan dichterbij ons grondgebied te staan omdat de nieuwe eigenaren gerechtigd zijn tot aan de erfgrans te bouwen, mits aan de bepalingen ten aanzien van bouwhoogte wordt voldaan. Betreft het echter geen hoofdgebouwen dan kunnen bijgebouwen zoals schuurtjes nog tot aan de erfgrans gebouwd worden. In de eerste plannen en ontwerpen van de nieuwe perceeleigenaren hebben wij al vlonders en/of terrassen aan het water waargenomen, dit zou voor ons een beperking van de privacy inhouden.	Voorheen was er een bedrijfsbestemming, met nadere aanduiding voor catering, een behoorlijk bouwvlak voor bedrijfsopstal, oprichten van behorende bouwwerken toegestaan en waarbij buitenopslag mogelijk was. Wij zijn van mening dat het wegbestemmen van deze bedrijfsbestemming ten gunste van wonen een kwalitatieve verbetering van het gebied is. Het is juist dat de nieuw te bouwen woningen dichterbij op de watergang komen dan de voormalige bedrijfsopstallen die er stonden, echter ten opzichte van mogelijke bedrijfsmatige buitenopslag niet. Vastgesteld kan worden dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan geeft ruimte voor de bouw van maximaal 5 woningen. Met betrekking tot de bouwhoogte, maatvoering en woningaantallen wijkt het wijzigingsplan niet af van de uitwerkingsvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig is aandacht besteed aan de inpassing van de 5 woningen in het plangebied. Een stedenbouwkundig toetsingskader is opgesteld. In navolging daarvan is het wel zo dat de in het ontwerpplan opgenomen nok en goothoogte die in de onderste 4 bouwvlakken staan niet juist zijn. De nok en goothoogte voor 4 woningen worden aangepast naar goot 3m en nok 9m. Hiermee is het bestemmingsplan in lijn met het al vastgestelde

		beeldkwaliteitsplan voor dit gebied. Ook een suggestie voor de inrichting van de tuinen maakt deel uit van de stedenbouwkundige inpassing. Dit is nadrukkelijk een suggestie omdat de toekomstige eigenaren uiteraard niet verplicht kunnen worden hun tuin op deze wijze in te richten. Verder is voor de nieuwe percelen die grenzen aan de watergang een keur van 3,5meter van toepassing. Verder zijn de gronden privaat en is het mogelijk vergunningvrij bouwwerken op te richten. Er is wel rekening te houden met de keur. Een keur geeft altijd beperkingen, bijvoorbeeld voor het oprichten van bouwwerken. In overleg met het waterschap kunnen de nieuwe bewoners vlonders en terrassen bespreekbaar maken. Overigens zijn wij van mening dat de privacy van belanghebbenden feitelijk al eindigt bij de begrenzing van het eigen perceel van de bewoners, het achtererf bijvoorbeeld grenst aan de openbaar toegankelijke 5 meter groenstrook. Van privacy beperking is dus al sprake De zienswijze is ontvankelijk en geeft op het onderdeel bouwhoogte aanleiding tot aanpassen van het wijzigingsplan. De nok en goothoogte voor 4 bouwvlakken voor woningen worden aangepast naar goot 3m en nok 9m.
d	Gelijkheidsbeginsel. In het huidige bestemmingsplan zien we in het gehele gebied Bakkerspark rondom de watergang een strook met bestemming Groen en/of Tuinen. Alleen in nieuw plan voor Bever hoek wordt dit principe losgelaten. Een gevolg hiervan is dat bij de dubbelbestemming Groen en Waterstaat de regels ten aanzien van het Keur van Waterstaat afgewenteld zullen worden op de al bestaande groenstroken. Eenvoudig gezegd, Waterstaat moet voor het uitvoeren van onderhouds- en baggerwerkzaamheden wel gebruik maken van de groenstrook bij het Bakkerspark, omdat deze er aan de kant van Bevershoek niet is. Daar waar de toetsingskaders in het Bakkerspark aangeven dat er een open karakter aangehouden moet worden en er 5 meter afstand tussen de erfgrans en het water aangehouden moet worden is dit blijkbaar bij Bevershoek ineens niet meer van	De planologische en juridische regeling is voor de zuidelijke en noordelijke over niet gelijk. Er is geen sprake van gelijkheidsbeginsel. Ook is de toepassing van keur of de afspraken over het onderhoud van de watergang of dat gronden privaat dan wel openbaar zijn door dit wijzigingsplan niet veranderd. Voor deze hoofdwatgang is van toepassing dat er een keur van 3,5meter van toepassing is aan de noordzijde en een keur van 5 meter aan de zuidzijde. Een keur kan altijd beperkingen geven, bijvoorbeeld voor het oprichten van bouwwerken. Op de 5meter openbare groenstrook aan de zuidelijke zijde vindt het eenzijdig onderhoud van de watergang plaats. Deze gronden hebben een groene bestemming, zijn openbaar toegankelijk en hebben een openbaar gebruiksmogelijkheid. Bij de noordelijke oever is sprake van een private eigendomssituatie van de percelen tot en met de wateroever, waarbij een keur van 3,5 meter van toepassing is waarin mogelijke beperkingen zijn gelegen en waarbij geen openbaar karakter van het gebruik aan de orde is. De bestemming bedrijf wordt aangepast naar wonen. In het gebied zijn meerdere

	belang. Verwezen word naar een uitspraak waarbij ter plaatse van de gronden met de bestemming "Waterstaat - Waterkering" ten behoeve van de andere aan de gronden toegekende bestemming(en) geen bouwwerken worden gebouwd. Verzocht word het plan op dit punt te herzien, dan wel het huidige plan te handhaven.	percelen met een woon bestemming tot en met de watergang, bijvoorbeeld bij Smitshoek 7 en Bakkerspark 28a en 28b. Ook daar zijn de gronden privaat, niet openbaar en zijn er afspraken met het waterschap van toepassing. De zienswijze is niet gegrond.
e	Bij een eventueel definitieve wijziging van dit bestemmingsplan stelt indiener dan ook de gemeente Albrandswaard verantwoordelijk voor waardevermindering van zijn kavel en woning. Op basis hiervan word geclaimd recht te hebben op planschade wegens de waardevermindering van mijn woning en kavel.	Om te kunnen beoordelen of er sprake is van planschade wordt geadviseerd gebruik te maken van het daartoe geldende aanvraagformulier planschade en een formeel verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard.

3	Samenvatting zienswijze familie Sneekes, Bakkespark 26	Beantwoording gemeente
a	Belanghebbenden maken bezwaar tegen de Wijziging bestemming Groen en Water naar bestemming Wonen. Belanghebbenden waren bewust van het feit dat de bestemming van het bedrijventerrein achter ons gewijzigd zou worden naar de bestemming Wonen. Wat bij de aankoop van de woning aanspraak was het landelijke, open karakter met een sloot waarin ik zou kunnen vissen, en met een mooi groen uitzicht op een bomenrij. Waarbij zij ervan bewust waren dat de bomenrij ook waarschijnlijk zouden verdwijnen. Zij zijn van mening dat het open karakter met landelijke uitstraling in het huidige ontwerpbestemmingsplan ten dele terug te zien is. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn zowel de bestemming Groen als een deel van de bestemming Water gewijzigd in de bestemming Wonen, waardoor er mogelijk er geen sprake meer gaat zijn van een open en landelijk karakter. De nieuwe woningen en bijgebouwen kunnen tot boven wat nu nog sloot is gebouwd worden, waarmee het landelijke karakter verloren gaat. In plaats van een wijziging van het oorspronkelijke gebied met bestemming Bedrijf te wijzigen naar Wonen, is er dus voor gekozen dit gebied uit te breiden. Het vervallen van de groenstrook en een versmalling van de waterweg levert voor ons de volgende nadelen op:	Het vigerende bestemmingsplan geeft een rand water, groen en de bedrijfsbestemming met daarop een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid in het (moeder) bestemmingsplan Portland ziet sec toe op de bedrijfsbestemming. Het ontwerpplan heeft de bestemming groen en water abusievelijk meegenomen in de planbegrenzing. Voorgesteld word de planbegrenzing van de wijzigingsbevoegdheid aan te houden en dit op de verbeelding aan te passen. De bomen die inmiddels al enige tijd geleden gekapt zijn, maakte optisch misschien wel deel uit van een groene oever, echter planologisch niet. De bomen stonden op de bedrijfsbestemming en konden zonder vergunning worden verwijderd. Voorheen was er een bedrijfsbestemming, met nadere aanduiding voor catering, een behoorlijk ruim bouwvlak, oprichten van behorende bouwwerken toegestaan en waarbij buitenopslag mogelijk was. Wij zijn van mening dat het wegbestemmen van deze bedrijfsbestemming ten gunste van wonen een kwalitatieve verbetering van het gebied is. Ook het aantal van 5 op het totale ontwikkelgebied in combinatie met de stedenbouwkundige randvoorwaarden borgen en versterken de bestaande gebiedskwaliteiten.

	Uitzicht vanuit de achtertuin verandert van uitzicht op een groenstrook (voorheen bomenrij) naar uitzicht op woningen. De nieuw te bouwen woningen komen hierdoor mogelijk dichterbij ons grondgebied te staan, omdat de nieuwe eigenaren gerechtigd zijn tot aan de erfgrans te bouwen, mits aan de bepalingen ten aanzien van bouwhoogte wordt voldaan. Betreft het echter geen hoofdgebouwen dan kunnen bijgebouwen zoals schuurtjes nog tot aan de erfgrans gebouwd worden. De erfgrans komt daarbij ca. 4 meter dichterbij ons te liggen. In de eerste plannen en ontwerpen van de nieuwe perceeleigenaren hebben wij al vlonders en/of terrassen aan het water waargenomen, dit zou voor ons een beperking van de privacy inhouden. De watergang wordt ca. 2,5 meter smaller, waardoor de sloot ook minder diep zal worden. Beide hebben een negatieve impact op mijn (vlieg)vishobby. In het huidige bestemmingsplan zien we in het gehele gebied Bakkerspark rondom de watergang de een strook met bestemming Groen en/of Tuinen. Alleen in dit nieuwe plan voor Bevershoek wordt dit principe losgelaten. Een gevolg hiervan is dat bij de dubbelbestemming Groen en Waterstaat de regels ten aanzien van het Keur van Waterstaat afgewenteld zullen worden op de al bestaande groenstroken. Eenvoudig gezegd, Waterstaat moet voor het uitvoeren van onderhouds- en baggerwerkzaamheden wel gebruik maken van de groenstrook bij het Bakkerspark, omdat deze er aan de kant van Bevershoek niet is. Daar waar de toetsingskaders in het Bakkerspark aangeven dat er een open karakter aangehouden moet worden en er 5 meter afstand tussen de erfgrans en het water aangehouden moet worden is dit blijkbaar bij Bevershoek ineens niet meer van belang	Het is juist dat de nieuw te bouwen woningen dichterbij op de watergang komen dan de voormalige bedrijfsopstallen die er stonden, echter ten opzichte van mogelijke bedrijfsmatige buitenopslag niet. Vastgesteld kan worden dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan geeft ruimte voor de bouw van maximaal 5 woningen. Voor de percelen die grenzen aan de noordkant van de watergang is een keur van 3,5 meter van toepassing. Verder zijn de gronden privaat en is het mogelijk vergunningvrij bouwwerken op te richten. Er is wel rekening te houden met de keur. Een keur kan altijd beperkingen opleveren, bijvoorbeeld voor het oprichten van bouwwerken. In overleg met het waterschap kunnen de nieuwe bewoners vlonders en terrassen bespreekbaar maken. De watergang is en blijft openbaar gebied. En kan door eenieder gebruikt blijven worden, ook voor het beoefenen van de vishobby, dat verandert niet door dit plan. Overigens zijn wij van mening dat de privacy feitelijk al eindigt bij de begrenzing van het eigen perceel van de bewoners, het achtererf bijvoorbeeld grenst aan de openbaar toegankelijke 5 meter groenstrook. Van privacy beperking is voor omwonenden dus al sprake. De planologische en juridische regeling is ter plaatse voor de zuidelijke en noordelijke over niet gelijk. De toepassing van keur of de afspraken over het onderhoud van de watergang of dat gronden privaat dan wel openbaar zijn door dit wijzigingsplan niet veranderd. De afspraken over het onderhoud van de watergang zijn niet veranderd. Voor deze hoofdwatgang is ter plaatse van toepassing dat het onderhoud eenzijdig op de openbare strook grond van 5 meter aan de zuidzijde plaatsvindt. De zienswijze is ontvankelijk en geeft op het onderdeel van de planbegrenzing aanleiding tot aanpassen van het wijzigingsplan. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan Portland wordt aangehouden, waardoor de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd ten gunste van wonen.
b	Belanghebbende maakt tegen de	Belanghebbende voert hier gegronde punten aan.

	maximale bouwhoogten en verwijst daarbij ook naar het toetsingskader Lage weg – Bakkersdijk 5 woningen/ Bevershoek waarbij de maximale bouwhoogte voor de geplande woningen lager zijn. Dit is in tegenspraak met wat mondeling is aangegeven door de gemeente bij de informatieavond waarbij de maximale goothoogte in het Bakkerspark 3 meter zou zijn. .	Met betrekking tot de bouwhoogte, maatvoering en woningaantallen wijkt het wijzigingsplan niet af van de uitwerkingsvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig is aandacht besteed aan de inpassing van de 5 woningen in het plangebied. Een stedenbouwkundig toetsingskader is opgesteld. In navolging daarvan is het zo dat de in het ontwerpplan opgenomen nok en goothoogte die in de onderste 4 bouwvlakken staan niet juist zijn. De zienswijze is ontvankelijk en geeft op het onderdeel bouwhoogte aanleiding tot aanpassen van het wijzigingsplan. Voorgesteld word de nok en goothoogte voor 4 bouwvlakken aan te passen naar goot 3m en nok 9m. Hiermee is het bestemmingsplan in lijn met het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied.
c	Om aan te sluiten bij "het open karakter van het nabije park en de watergang" wordt een inspiratie suggestie gedaan voor de inrichting van de tuin. Dit betreft echter geen dwingend toetsingskader en het staat toekomstige bewoners dus ook vrij om hier geen gehoor aan te geven. Belanghebbenden maken bezwaar tegen het vrijblijvende karakter van het deel van het toetsingskader dat inspiratie en suggesties geeft voor de inrichting van de tuinen. De wens is om het open karakter van het park te waarborgen de huidige strook met Dubbelbestemming Waterstaat gevrijwaard dient te blijven van bebouwing zoals schuurtjes, tuinhuisjes en schuttingen, en dat woningen een minimale afstand van ca. 8 meter (conform huidige situatie Bakkerspark) tot de huidige watergang dienen te hebben	Een bestemmingsplan regelt niet de feitelijke uitvoering van een tuin inrichting. Stedenbouwkundig is aandacht besteed aan de inpassing van de 5 woningen in het plangebied. Zo maakt ook een suggestie voor de inrichting van de tuinen deel uit van de stedenbouwkundige inpassing. Dit is nadrukkelijk een suggestie omdat de toekomstige eigenaren niet verplicht kunnen worden hun tuin op deze wijze in te richten. De vrijstaande woningen van de Bakkerspark zijn gelegen met de voorkanten aan de Bakkerspark en zo onderdeel uitmaken van een parkachtige omgeving Bakkerspark. De achterzijde van de woning van belanghebbende is gelegen aan een openbare strook groen en daarachter een watergang. De nieuw geplande woningen zijn ook vrijstaand en in een lage dichtheid van 5 en sluiten aan de voorkant ook aan op de Bevershof en met de achterkant richting watergang. Wij zijn van mening dat het ontwikkelplan in combinatie met de stedenbouwkundige randvoorwaarden passend is in de bestaande gebiedskwaliteiten, zoals ook genoemde landelijke en of parkachtige sfeer. Het open karakter is verder geregeld door de watergang van 8m en de openbare groenstrook van 5 m. Voor het ontwikkelgebied gold eerst een bedrijfsbestemming en waren de gronden niet openbaar. Ook waren er geen eisen van open karakter. De nieuwe ontwikkeling heeft woonpercelen die grenzen aan de watergang en zijn de gronden niet openbaar. Het is mogelijk vergunningvrij bouwwerken op te richten. Er is wel

		rekening te houden met de keur. In overleg met het waterschap kunnen de nieuwe bewoners het oprichten van bijvoorbeeld vlonders bespreekbaar maken. De zienswijze is niet gegrond.
d	Bij een eventueel definitieve wijziging van dit bestemmingsplan stelt indiener dan ook de gemeente Albrandswaard verantwoordelijk voor waardevermindering van zijn kavel en woning. Op basis hiervan word geclaimd recht te hebben op planschade wegens de waardevermindering van mijn woning en kavel.	Om te kunnen beoordelen of er sprake is van planschade wordt geadviseerd gebruik te maken van het daartoe geldende aanvraagformulier planschade en een formeel verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard.

4	Samenvatting zienswijze J.C. Nieuwenhuijzen, Bakkerspark 28	Beantwoording zienswijze
a	Bij de aankoop van hun woning bleek dat op basis van het toenmalige bestemmingsplan 'Portland 1 - Herziening Bakkersparkweg e.o.' voor het Bakkerspark en omgeving en het Regionaal Structuur Plan 1998, dat het Bakkerspark slechts bestemd was voor park/groenvoorzieningen en enige recreatie. En dat in het gebied waar nu de Bevershoek wordt ontwikkeld de Bestemming Bedrijf zou kunnen wijzigen naar Wonen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze beide komen te vervallen en gewijzigd naar de bestemming Wonen, waartegen bezwaar is. Een gevolg is ook doordat ca 0,4 ha van de resterende grond word afgenomen ten behoeve van de nieuwe woningen Bevershoek, dit ook in strijd is met de doelstellingen van het RSP	Het wijzigingsplan ziet niet toe op een ontwikkeling van het openbare park Bakkerspark in de wijk, maar op private gronden met een bedrijfsbestemming gelegen aan de Bakkersdijk (5). Onder andere het openbaar toegankelijke park, de watergang en de openbare 5 meter strook groen aan de zuidelijke oever behoorden toe aan de groene doelstelling van het RSP. Het van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplan "Portland" regelt ter plaatse een bedrijfsbestemming met daarop een wijzigingsbevoegdheid. Het is dus juist dat het gebied waar nu de Bevershoek wordt ontwikkeld de bestemming Bedrijf word gewijzigd naar Wonen. Wat voorzien was, word met dit plan in ontwikkeling gebracht. De wijzigingsbevoegdheid in het (moeder) bestemmingsplan Portland ziet sec toe op de bedrijfsbestemming. Het ontwerpplan heeft de bestemmingen van een rand groen en water abusievelijk meegenomen in de planbegrenzing. Voorgesteld word de planbegrenzing van de wijzigingsbevoegdheid aan te houden en dit op de verbeelding aan te passen. De zienswijze is ontvankelijk en geeft op het onderdeel planbegrenzing aanleiding tot aanpassen van het wijzigingsplan. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangehouden, sec de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd ten gunste van wonen.
b	Het vervallen van de groenstrook levert nadelen op. De al verwijderde bomenrij zorgde voor beschutting tegen de wind. In de huidige	De bomen zijn al enige tijd geleden gekapt en stonden op de bedrijfsbestemming, en konden zonder toestemming worden verwijderd.

	situatie word overlast ervaren doordat het uitzicht dadelijk direct op de woningen en mogelijke erfbouw is en niet op bomen. Zelf zijn ze gehouden aan het in stand houden van een lage afrastering.	Genoemde afspraak over het in stand houden van een lage afrastering heeft geen relatie met de voorgestane ontwikkeling. Bij de voorgestane ontwikkeling is sprake van een private eigendomssituatie van de percelen tot en met de wateroever, waarbij een keur van 3,5 meter van toepassing is waarin mogelijke beperkingen voor het oprichten van bouwwerken is gelegen en waarbij geen openbaar karakter van het gebruik aan de orde is. Ten aanzien van de zuidelijke oever zijn de gronden grenzend aan de wateroever 5 meter breed, openbaar en is een keur van 5 meter van toepassing, waarop het eenzijdig onderhoud van de watergang is geregeld. Deze gronden hebben een groene bestemming, zijn openbaar toegankelijk en openbare gebruiksmogelijkheid. Vanaf deze strook van 5 meter begint het private eigendom van belanghebbende. De zienswijze is niet gegrond.
C	Belanghebbende maakt bezwaar tegen de maximale bouwhoogten van de geplande woningen en verwijst daarbij ook naar het toetsingskader Lage weg – Bakkersdijk 5 woningen/ Bevershoek waarbij de maximale bouwhoogte voor de geplande woningen lager zijn. Dit is in tegenspraak met wat mondeling is aangegeven door de gemeente bij de informatieavond waarbij de maximale goothoogte in het Bakkerspark 3 meter zou zijn.	Belanghebbende voert hier gegrond een punt aan. Met betrekking tot de bouwhoogte, maatvoering en woningaantallen wijkt het wijzigingsplan niet af van de uitwerkingsvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig is aandacht besteed aan de inpassing van de 5 woningen in het plangebied. Een stedenbouwkundig toetsingskader is opgesteld. In navolging daarvan is het zo dat de in het ontwerpplan opgenomen nok en goothoogte die in de onderste 4 bouwvlakken staan niet juist zijn. De zienswijze is gegrond. Voorgesteld word de nok en goothoogte voor 4 bouwvlakken aan te passen naar goot 3m en nok 9m. Hiermee is het bestemmingsplan in lijn met het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied.
d	In samenhang met het voorgaande argument gaat dit plan ten koste van het open karakter en de privacy. In samenhang met de afstand tussen de woongebieden Bakkerspark en Bevershoek versterken de effecten van het vervallen van de groenstrook en de maximum bouwhoogte elkaar op deze punten. Belanghebbende doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel Waarom wordt bij het plan Bevershoek afgeweken van het gebied in het gebied Bakkerpark?	De planologische en juridische regeling is voor de zuidelijke en noordelijke over niet gelijk. Er is geen sprake van gelijkheidsbeginsel. Ook is de toepassing van keur of de afspraken over het onderhoud van de watergang of dat gronden privaat dan wel openbaar zijn door dit wijzigingsplan niet veranderd. Voor deze hoofdwatgang is van toepassing dat er een keur van 3,5meter van toepassing is aan de noordzijde en een keur van 5 meter aan de zuidzijde. Een keur kan altijd beperkingen geven, bijvoorbeeld voor het oprichten van bouwwerken. Op de 5meter openbare groenstrook aan de zuidelijke zijde vindt het eenzijdig onderhoud van de watergang plaats. Deze gronden hebben een groene bestemming, zijn openbaar toegankelijk en hebben

		een openbaar gebruiksmogelijkheid. Bij de noordelijke oever is sprake van een private eigendomssituatie van de percelen tot en met de wateroever, waarbij een keur van 3,5 meter van toepassing is waarin privaat rechterlijk mogelijke beperkingen zijn gelegen en waarbij geen openbaar karakter van het gebruik aan de orde is. De bestemming bedrijf wordt aangepast naar wonen. In het gebied zijn meerdere percelen met een woonbestemming tot en met de watergang, bijvoorbeeld bij Smitshoek 7 en Bakkerspark 28a en 28b. Ook daar zijn de gronden privaat, niet openbaar en zijn er afspraken met het waterschap van toepassing. De zienswijze is niet gegrond.
e	Bij een eventueel definitieve wijziging van dit bestemmingsplan stelt indiener dan ook de gemeente Albrandswaard verantwoordelijk voor waardevermindering van zijn kavel en woning. Op basis hiervan word geclaimd recht te hebben op planschade wegens de waardevermindering van mijn woning en kavel.	Om te kunnen beoordelen of er sprake is van planschade wordt geadviseerd gebruik te maken van het daartoe geldende aanvraagformulier planschade en een formeel verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard.