

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon

(10-09-2024)

1 Inleiding

1.1 Toelichting

Het ontwerpbesluit Wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon heeft van 29 december 2023 tot en met 15 februari 2024 voor 7 weken ter inzage gelegen voor eenieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Het wijzigingsplan maakt de realisatie van maximaal 69 woningen, detailhandel en maatschappelijk mogelijk.

1.2 Wettelijk kader

In het geldende bestemmingsplan Rhoon Dorp is op de projectlocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt om de bestemming te wijzigen in de bestemming Centrum. Ten behoeve van het voornemen om maximaal 69 woningen te realiseren wordt dan ook een wijzigingsplan gemaakt op basis van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

1.3 Zienswijze

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Hierop zijn 17 reacties binnengekomen.

1.4 Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit ingebrachte zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

2 Beantwoording zienswijzen

Indiener 1.	
<i>Ontvangstdatum: 14 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. In het huidige bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 7 meter aangegeven. Hiermee wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State uit 2010 die betrekking heeft op het waarborgen van privacy. In het bestemmingsplan Rhooon Dorp is expliciet rekening gehouden met deze uitspraak door het opnemen van een bouwhoogte van 7 meter en de regeling dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen sprake mag zijn van aantasting van de privacy. Hoewel er in de bouwregels onder 35.3 wetwijzigingszone – wijzigingsgebied 2 onder e. het volgende wordt aangegeven: 'in afwijking van het bepaalde onder d. is een andere situering en bouwhoogte tot 15 meter toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving', achten appellanten dit laatste niet van toepassing.	De uitspraak van de Raad van State uit 2010 heeft betrekking gehad op de situatie ter plaatse van Werkersdijk 3 in Rhooon. De Afdeling heeft in die uitspraak overwogen dat na uitwerking van het plan tegen drie zijden van Werkersdijk 3 bebouwing aangebouwd kon worden. Ook was in het plan niet voorzien in een regeling waarmee de negatieve gevolgen van de nieuwbouw voor de bewoners van Werkersdijk 3 kunnen worden beperkt. Voorts heeft de Afdeling overwogen dat geen onderzoek was gedaan naar de gevolgen van de nieuwbouw. In het bestemmingsplan Rhooon Dorp 2013 en het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhooon is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan houdt afstand tot Werkersdijk 3 en de bouwhoogtes van de plandelen rondom Werkersdijk 3 zijn lager dan de hoogte van Werkersdijk 3. Verder blijkt uit de planvisie (bouw- en inrichtingsplan) dat juist rekening is gehouden met de omgeving. Er zijn onder meer diverse maten en keuzes in het plan gemaakt (entrees, balkons, etc) om de nieuwbouw stedenbouwkundig af te stemmen met de omgeving. Volgens vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld uitspraak 200803183/1 en 200803183/2) geldt dat de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven mag worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
2. Het plangebied is onderdeel van een laagbouwwijk met een bouwhoogte van 7,5 meter. Bovendien is de bebouwing aan de westzijde van de Dorpsdijk lintbebouwing die eveneens nergens hoger dan twee lagen met een kap. Van zorgvuldige stedenbouwkundige afstemming op de omgeving is bij de bouw van flats met een bouwhoogte van 12 tot 15 meter dan ook geen sprake.	De invulling van de wijzigingsbevoegdheid vraagt om een goede inpassing van het bouwplan in de omgeving. Bouwplannen en de inrichting van de buitenruimte moeten passen bij het dorpse karakter en bijdragen aan het centrum als geheel. In het beeldkwaliteitsplan uit 2016 heeft de gemeente beschreven welke ruimtelijke samenhang gewenst is. Met eerdere ontwikkelingen van de uitgewerkte centrumdelen zoals aan het J. Louwerensplein, de Rijdsdijk en Dorpsdijk is er meer bebouwing in het centrum gerealiseerd. De nieuwbouw heeft een herkenbare dorpse architectuur met een kleine korrelgrootte door middel van apart afleesbare panden die een klassieke gevelopbouw hebben. Het plan aan de Dorpsdijk, welke onderdeel is van het uit te werken en te wijzigen centrumgebied Rhooon, sluit aan op ingezette centrumontwikkeling en is stedenbouwkundig ingepast in de omgeving met een diversiteit aan hoogtebepalingen. In het beeldkwaliteitsplan is in de tekening "Visie op Rhooon

	Centrum" aangegeven wat de belangrijkste stedenbouwkundige elementen zijn: • Aansluiten op het dijklint met de kleine schaal. • Accenten in het bouwvolume op belangrijke plekken maken. • Verruiming van de openbare ruimte op de kruising van de Dorpsdijk met de Rijdsdijk. • Behoud van het voetpad op deze locatie. De kleine schaal is in het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt door eisen te stellen aan de opzet van de architectuur en korrelgrootte van de bebouwing. De architectuur heeft een klassieke opzet. Dat wil zeggen dat, ondanks dat het één bouwplan is van twee gebouwen, er sprake is van verschillende panden die door verspringende rooilijnen, wisselend en traditioneel materiaal en een herkenbare gevelopbouw bijdragen aan de dorpse sfeer van het centrum. De gevelopbouw kenmerkt zich door een plint, middenstuk en dak. De plint is vaak licht gekleurd, het middenstuk is van baksteen en het dak heeft zwarte pannen. Dit komt overeen met het gestelde in het beeldkwaliteitsplan. In het plan komen accenten in bouwhoogte terug. In het beeldkwaliteitsplan staan twee accenten benoemd: de kruising van de Dorpsdijk met de Rijdsdijk als entree van het centrum en aan de zijde van de Maasstraat. Daar is het profiel van de openbare ruimte breder dan de rest van de Maasstraat. Het nieuwe gebouw kan de lege ruimte hierdoor beter begeleiden. Tevens markeert dit accent het voetpad dat behouden dient te blijven. Aan de zijde van de Dorpsdijk heeft het plan een bouwhoogte van 15 meter, wat een stedenbouwkundig accent maakt. Vanaf Rijdsdijk kijkend richting Dorpsdijk ziet men het gebouw staan. Samen met de nieuwbouw op de Rabobanklocatie (de Hooghe Heerlyckheid) vormt dit de entree van het centrum. Aan de andere zijde (Maasstraat) wordt niet gebruikgemaakt van de maximale hoogte van 15 meter. Hier wordt juist de aansluiting gezocht op de bestaande hoogte. Door dit verschil klein te houden (één bouwlaag hoger) voegt het gebouw zich naar de pandsgewijze opzet die eerder al benoemd is. Het overige deel van de gebouwen zijn twee bouwlagen met een kap. Bij de Werkersdijk sluit dit uitstekend aan bij de winkel en woning op nummer 3. Ter hoogte van het zuidelijke blok aan de zijde van de Maasstraat staan ook woningen met twee bouwlagen en een kap. Deze zijn lager dan het plan en dat komt door recente wettelijke eisen (bouwbesluit) die aan nieuwe woningen worden gesteld. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat bij het voetpad een verbijzondering gemaakt kan worden in de openbare ruimte door een pleintje te maken. Dit zou interessant kunnen zijn voor winkels of sociale voorzieningen om een aantrekkelijke buitenruimte te kunnen maken. In het plan wordt hier rekening mee gehouden door een verspringende rooilijn toe te passen. De entrees van de appartementen liggen aan
--	--

	het voetpad dat door het plan heen gaat. Bij de inrichting is rekening gehouden met een geleidelijke overgang van openbaar naar privé door het toepassen van beplanting en een markering met palen. Door het hoogteverschil is een trap mogelijk aan de zijde van de Maasstraat. Stedenbouwkundig worden de bouwhoogtes verantwoord geacht. De bouwhoogte van 15 meter is gepland aan het begin van de Dorpsdijk ter plaatse van de aansluiting met Rijsdijk. Door het aanwezige plantsoen is hier voldoende maat en ruimte. De rooilijn van de bebouwing aan de Dorpsdijk ligt terug ter plaatse van de Werkersdijk en het beoogde verblijfs- voetgangersgebied. Hierdoor ontstaat er stedenbouwkundig meer maat in het straatprofiel. De bebouwing op de hoeken van de Dorpsdijk trapt af. Ter plaatse van de Werkersdijk is de bouwhoogte circa 9 meter (twee lagen + kap), gelijk aan de bestaande bebouwing. De aansluiting op Dorpsdijk 132 is naar aanleiding van een zienswijze (indiener 16) teruggebracht naar circa 12 meter (drie lagen + kap). Hierdoor ontstaat een goede trapsgewijze aansluiting met de bestaande bebouwing. Conclusie: zienswijze is deels gegrond. De aansluitende bouwhoogte aan de zijde Dorpsdijk 132 is met 1 bouwlaag naar beneden aangepast.
3. Niet duidelijk is vanaf waar de bouwhoogte gemeten wordt. Het gaat daarbij om het grondpeil ("vanaf grondpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen"), dat in de berekeningen gehanteerd wordt. Is de bouwrijp gemaakte en opgehoogde grondhoogte of zijn de bestaande trottoir-, maaiveld- en/of tuinpeilen grenzend aan de voorgestelde bebouwing uitgangspunt? Overigens wordt bij het vigerende bestemmingsplan in de Staat van Wijzigingen paragraaf 35.9 punt d. vastgelegd dat de wijzigingsbevoegdheid van het College is beperkt omdat voor die bevoegdheid: "de maximum bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 9 m en de maximum goothoogte niet meer dan 6 m"	Ingevolge artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van een bouwwerk als volgt gemeten: <i>'vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen'</i> Ingevolge artikel 1.34 wordt voor peil de volgende omschrijving toegepast: <i>voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</i> <i>voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.</i> De Staat van Wijzigingen paragraaf 35.9 punt d. heeft betrekking op de 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 8' en niet op het plandeel 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' waar het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon betrekking op heeft. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
4. Tot december 2023 stond het pand Dorpsdijk 116-118, beter bekend als Het Boerderijtje op de lijst van Gemeentelijke Monumenten. Inmiddels is de gehele lijst van Gemeentelijke Monumenten van de gemeentelijke website verwijderd en ook op www.monumenten.nl zijn geen gemeentelijke monumenten in Albrandswaard meer te vinden.	De gewenste ontwikkeling gaat niet uit van het behouden van Dorpsdijk 116-118 te Rhoon. Dit perceel maakt nu onderdeel uit van de herontwikkeling. Het pand is sinds 12 september 2002 geen (gemeentelijk) monument (meer). De onderhoudstaken voor monumenten gelden sinds die tijd niet meer. Conclusie: zienswijze is ongegrond.

In het verleden heeft de gemeente Het Boerderijtje aangekocht en later verkocht aan de eigenaar van garagebedrijf Palsgraaf. Zowel de gemeente als de eigenaar van garagebedrijf Palsgraaf hebben hun onderhoudstaak niet uitgevoerd en hebben het boerderijtje verwaarloosd.	
5. Op www.dorpsdijkrhoon.nl wordt het bouwplan voor de locatie Palsgraaf gepresenteerd door Kavel Vastgoed (onder participatie) met de toevoeging: "Er hebben al enkele bijeenkomsten plaatsgevonden met een afvaardiging van bewoners uit de omgeving die hebben geleid tot enkele aanpassingen". Dit is misleidend daar hierbij de gedachte gewekt wordt dat alle opmerkingen vanuit de afvaardiging van de bewoners zijn verwerkt. De firma Kavel Vastgoed heeft zich in eerste termijn geenszins bezig gehouden met een verplichte omgevingsdialoog. En ook de Gemeente vond dat kennelijk niet van belang.	Het plan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpplan is ter inzage gelegd en een ieder heeft de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Het organiseren van participatie is onder de Wet ruimtelijke ordening geen wettelijke plicht. Toch is er participatie / informatie op meerdere momenten georganiseerd. Van de participatie is verslag gemaakt en dit verslag is als bijlage (10) bij de toelichting op het wijzigingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden is het plan in het voortraject van de participatie op diverse punten aangepast. De toegang van de parkeergarage in de plint is verplaatst van de Maasstraat naar de Dorpsdijk. De massa aan de Maasstraat is in aansluiting op Maasstraat 3 verlaagd van ca. 12 meter (3 lagen + kap) naar ca. 9 meter (2 lagen met kap). De massa tegenover Werkersdijk 4 is verlaagd van ca. 12 meter (3 lagen + kap) naar ca. 9 meter (2 lagen + kap). De massa aan de zuidzijde van de tussenstraat is verlaagd van 5 lagen naar 4 lagen. Met bovengenoemde aanpassingen wordt geacht dat het plan zorgvuldig is ingepast in de omgeving. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
6. Naar aanleiding van de behandeling van het plan in de gemeenteraad heeft de raad Kavel Vastgoed opgeroepen in gesprek te gaan met de wijkbewoners. Hoewel er daarna een aantal overleggen heeft plaatsgevonden is er nagenoeg geen aanpassing gedaan aan de hoogte.	In februari 2022 heeft de raadscommissie aan de wethouder aangegeven nog geen besluit te kunnen nemen over het collegevoorstel inzake het woningbouwprogramma. Hierop heeft de verantwoordelijke wethouder het voorstel ingetrokken. De doorgevoerde aanpassingen zijn hierboven onder 5. beschreven. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
7. De hoogte van het geplande complex tast de privacy en het woongenot ernstig aan en heeft een onomkeerbare impact op het karakter van deze aangrenzende laagbouwwijk met bebouwing van eengezinswoningen (uit 1955) met een maximale hoogte van 7.5 meter. Zeker voor de bewoners, wonend direct grenzen aan het bouwplan in Maasstraat, Pieter de Raedtstraat, Jacob van Rijsoordstraat, Werkersdijk en Waalstraat 3 en 1 (via achterzijde) en Dorpsdijk nrs 132a en 134. Het bouwdeel gelegen aan de zuidzijde met open parkeergelegenheid en balkons en vier bouwlagen grenzend aan tuinen en achterzijde van de woningen van Dorpsdijk en Maasstraat vormt een grote inbreuk op de	Voor de stedenbouwkundige verantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 2. In het beeldkwaliteitsplan staan twee accenten benoemd. Deze liggen op de kruising van de Dorpsdijk met de Rijdsdijk als entree van het centrum. In de uitvoering daarvan wordt deze zuidelijke entree op passende wijze versterkt door het hoogte accent van de Hooghe Heerlijkheid (Dorpsdijk/Rijdsdijk) en het nieuwe bouwplan (Dorpsdijk/Maasstraat). In reactie op de zienswijze en op basis van nadere stedenbouwkundige studie wordt de bouwhoogte op het zuidelijke bouwdeel, zijde Dorpsdijk 132a en 134, aangepast van vier lagen met kap naar drie lagen met kap. Met ook andere beplanting en balkon uitvoering ten gunste van meer privacy. Met instandhouding van

privacy. Daardoor wordt aan de eerder genoemde uitspraak van de Raad van State uit 2010 over dit aspect door dit ontwerp geen recht gedaan.	de daarop volgende beoogde hoogte accent van vijf lagen. Conclusie: zienswijze is deels gegrond. De bouwhoogte is op verzoek van omwonenden aangepast. De maatvoering van het gebouw aan de zijde van de Dorpsdijk 132a en 134 wordt aangepast naar drie lagen met kap. Door het aanpassen van de hoogtes sluit het plan aan op de naastgelegen bebouwing en wordt het woongenot niet onevenredig aangetast. De parkeervoorziening aan de zuidzijde van de tussenstraat wordt afgedekt met een groen dak dat niet toegankelijk is. Door middel van een groenvoorziening (leibomen) wordt het zicht vanaf de balkons naar de tuinen van woningen aan de Maasstraat belemmerd. Op verzoek van omwonenden is de ontsluiting van de setback (4 bouwlaag) gesitueerd aan de zuidzijde. Hierdoor zijn de buitenruimtes van deze woningen niet georiënteerd op de aanwezige tuinen.
8. Op basis van het huidige onacceptabel hoge ontwerp zijn appellanten er als buurt van overtuigd dat planschade optreedt. De gevolgen hiervan zijn appellanten niet voornemens te accepteren.	Het onderdeel planschade (nadeelcompensatie) maakt geen onderdeel uit van de procedure van het vaststellen van het wijzigingsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
9. Omdat de gemeente Albrandswaard er bewust voor kiest om geen nadere afstemming te verrichten om te komen tot een plan dat aan ieders wensen voldoet, maar er voor heeft gekozen om de voorontwerp-procedure voort te zetten, zijn appellanten op dit moment nog niet volledig geïnformeerd en voorzien van alle informatie die voor deze zienswijze (maar later ook in de bezwaarprocedure) door appellanten kan worden gebruikt. Zeker nu de Gemeente kennelijk niet in staat of bereid is om de gevraagde informatie op de afgesproken datum te leveren, worden appellanten belemmerd in het tijdig indienen van een complete zienswijze. Appellanten achten het dan ook hun recht om later alsnog meerdere aanvullingen te doen in de argumentatie.	Tot op heden zijn geen aanvullingen ontvangen.

Indiener 2.

Ontvangstdatum: 23 januari 2024

Ontvankelijk

Inhoud zienswijze

Reactie gemeente

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 3.

Ontvangstdatum: 14 februari 2024

Ontvankelijk

Inhoud zienswijze

Reactie gemeente

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 4.

Ontvangstdatum: 15 februari 2024

Ontvankelijk

Inhoud zienswijze

Reactie gemeente

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).
---	--

Indiener 5.	
<i>Ontvangstdatum: 12 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 6.	
<i>Ontvangstdatum: 14 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 7	
<i>Ontvangstdatum: 14 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 8.	
<i>Ontvangstdatum: 14 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 9.	
<i>Ontvangstdatum: 7 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 10.	
<i>Ontvangstdatum: 12 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van Team Welzenes. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van indiener 1 (Team Welzenes).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).

Indiener 11.	
<i>Ontvangstdatum: 14 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Appellanten geven aan niet gelukkig te zijn met de gelijktijdigheid van de procedure m.b.t. de bestemmingsplanwijziging en de ontwikkelde bouwplannen voor het project 'Palsgraaf'.	Er loopt nu één ruimtelijke procedure zijnde de ruimtelijke procedure tot vaststellen van het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhooen. De planvisie van het beoogde bouwplan geeft inzicht in hetgeen de ruimtelijke procedure tot het vestigen van de gewenste planrechten beoogd. Op het moment dat het college als bevoegd gezag het wijzigingsplan

	Dorpsdijk vaststelt worden er nieuwe planrechten gevestigd. Het beoogde bouwplan en de planvisie geeft belanghebbenden inzicht in de beoogde ontwikkeling. De procedure tot aanvragen van de omgevingsplan activiteit ("de bouwvergunning") volgt later.
2. In de Raadsinformatiebrief van 19 december 2023 staat dat een transformatie van het betreffende deel van het centrum – dat nu weinig kwaliteit heeft- mogelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt dit deelgebied in overeenstemming gebracht met het gewenste stedenbouwkundig eindbeeld, passend bij de huidige schaalgrootte en stijl van het centrum. Wie heeft deze beoordeling gemaakt? En wat is het draagvlak hiervan na participatie? Zijn er alternatieven getoond?	Het betreft een marktinitiatief, waarbij de gemeente zich bij een wenselijk en haalbaar plan positief opstelt. De initiatiefnemer (mede namens de eigenaar van de gronden) heeft bij het verkrijgen van draagvlak over het bouwplan gesprekken gehouden, bijeenkomsten, informatie gegeven en is in gesprek geweest met de omgeving en belanghebbenden en lokaal bestuur. Op het moment dat de initiatiefnemer naar zijn idee een voldoende haalbaar plan heeft wordt het initiatief ingediend. Daarna beoordeeld de gemeente het plan. De raad en het bevoegd gezag van de gemeente Albrandswaard heeft de wenselijkheid en haalbaarheid als voldoende beoordeeld, als ook passend binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van het bestemmingsplan en dientengevolge heeft het college de procedure tot het verkrijgen van de planrechten gestart en het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
3. De inhoud van de zienswijze met betrekking tot de bouwhoogte en het 'boerderijtje' is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze op dit onderdeel van Team Welzenes (indiener 1).	Voor de beantwoording met betrekking tot de gelijkkluidende zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (team Welzenes), onderdeel 4.
4. Op www.dorpsdijkrhoon.nl wordt het bouwplan voor de locatie Palsgraaf gepresenteerd door Kavel Vastgoed (onder participatie) met de toevoeging: "Er hebben al enkele bijeenkomsten plaatsgevonden met een afvaardiging van bewoners uit de omgeving die hebben geleid tot enkele aanpassingen". De gemeente is verplicht participatie op te tuigen. Is er een participatieovereenkomst gesloten met klankbordgroepen? Is er een klankbordgroep geformeerd met brede representatie vanuit de omgeving? Zijn er verslagen beschikbaar van de participatie? Zo niet dan is geen sprake van participatie. Er is de suggestie gewekt dat alle opmerkingen vanuit de afvaardiging van bewoners zijn verwerkt. Echter het grootste bezwaarpunt vanuit de bewoners van De Hooghe Heerleyckheid is de hoogte van het bouwplan (12 tot 15 meter).	Er is geen participatieovereenkomst gesloten. Het wijzigingsplan is tot stand gekomen onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er is onder de Wro geen wettelijke plicht voor het voeren van participatie. Het betreft hier een wijzigingsplan op basis van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013. De wenselijkheid en de haalbaarheid van de ontwikkeling is in het kader van dat plan al beoordeeld door de gemeenteraad. Door bureau 'Newman in Town' is een participatieverslag gemaakt (21 november 2023). De verslagen van alle bijeenkomsten zijn als bijlage bij de toelichting op het wijzigingsplan toegevoegd. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
5. In de koopakte van de appartementen in De Hooghe Heerleyckheid werden de kopers gewezen op de ontwikkeling aan de overzijde. Dat is zeker geen vrijbrief voor hoogbouw van 5 verdiepingen.	De eigenaren van het plandeel waar het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon betrekking op heeft en de gemeente dragen geen verantwoordelijk voor koopovereenkomsten van de appartementen in De Hooghe Heerleyckheid. Conclusie: zienswijze is ongegrond.

Indiener 12.

Ontvangstdatum: 5 februari 2024

Ontvankelijk

Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1. In de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan opgenomen is de hoogte van de bebouwing 15 m (4 lagen met een kap) niet zorgvuldig visueel ruimtelijk gemotiveerd en niet feitelijk onderbouwd.	In Hoofdstuk 2 van de toelichting van het plan staat de planvisie en de nieuw beoogde situatie tekstueel en visueel beschreven. Voor de uitgebreidere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).
2. Een zorgvuldige accurate motivatie en feitelijke onderbouwing van de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid die in het plangebied een bouwhoogte tot 15 m (4 lagen met dak) toestaat voor de bebouwing grenzend aan de Dorpsdijk ontbreken in de plandoelstelling. Hierdoor is ook niet bewezen dat de voorgenomen bebouwing voldoet aan de voorwaarde dat "nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving".	Zie beantwoording hierboven. De massa aan de Maasstraat is in aansluiting op Maasstraat 3 verlaagd van ca. 12 meter (3 lagen + kap) naar ca. 9 meter (2 lagen met kap). De massa tegenover Werkersdijk 4 is verlaagd van ca. 12 meter (3 lagen + kap) naar ca. 9 meter (2 lagen + kap). De massa aan de zuidzijde van de tussenstraat is verlaagd van 5 lagen naar 4 lagen. Met bovengenoemde aanpassingen wordt geacht dat het plan zorgvuldig is ingepast in de omgeving. Zie ook de beantwoording bij indieners 1 (onder 7) en 16.

Indiener 13.	
Ontvangstdatum: 1 januari 2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1. Bij dit bouwplan is geen rekening gehouden met de historie van de Dorpsdijk. Een gebouw bijna twee keer zo hoog als de bestaande huizen aan de Dorpsdijk.	Zie de beantwoording bij indiener 1 (onder 2). De raad van de gemeente Albrandswaard heeft randvoorwaarden opgesteld als verantwoord kader om het centrumgebied uit te werken. De planvisie en het bouwplan voldoen aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
2. Waarom geen voorbeeld genomen aan de Hooghe Heerlyckheid, waarbij de nieuwbouw is aangepast aan de omgeving? Aan de Dorpsdijk is de bouw van De Hooghe Heerlyckheid laag gehouden en met veel variaties in bouw en in kleur gewerkt. In het plan Palsgraaf ziet appellant geen enkele verbinding met het dorp. Het is te hoog. Geen karakteristieke kleur wit, zoals het overal in het dorp voor komt.	De planvisie van het bouwplan is als passend beoordeeld binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan Rhoon Dorp. Dezelfde ruimtelijke kaders als het bouwplan De Hooghe Heerlyckheid aan is getoetst en passend is bevonden. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
3. De in- en uitgangen van de parkeergarage midden op de kruising Dorpsdijk Rijsdijk is vragen om problemen en ongelukken.	Om de in- en uitgangen van de parkeergarage veilig te ontsluiten, zullen aanpassingen aan de kruising worden gedaan zodat voetgangers, fietsers en overig verkeer verkeersveilig afgewikkeld kunnen worden. Daarnaast is de parkeergarage uitsluitend voor bewoners, waardoor het aantal in- en uitgaande bewegingen beperkt is. Ook zijn de parkeergarages voorzien van een hekwerk of deur, waardoor het voor andere weggebruikers duidelijk is dat er een auto in- of uit gaat rijden. Hoge snelheden zijn ook niet mogelijk. Conclusie: zienswijze is ongegrond.

Indiener 14.	
Ontvangstdatum: 14 februari 2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1. Appellanten vinden het heel erg jammer dat het gemeentelijk monument en bij uitstek toonbeeld van het dorpse karakter; "Het	Zie voor pand Dorpsdijk 116-188 ('Het Boerderijtje') de beantwoording bij indiener 1 onder punt 4.

Boerderijtje”, niet alsnog kan worden behouden, door gebrek aan gemeentelijke handhaving.	
2. Het massale bouwplan heeft een grote aantasting van de privacy in woon- en slaapkamers van appellanten tot gevolg. De afstand tussen de woning van appellanten en het Boerderijtje, betreft momenteel tussen de 7,35 m en 9,07 m. het boerderijtje bestaat uit één bouwlaag plus een kap en heeft een hoogte van 6 meter. In de nieuwe situatie zijn twee bouwlagen plus een kap voorzien met een hoogte van 9 à 10 meter gesitueerd op minder dan 9,0 m afstand. Dat is een veel te korte afstand tussen twee woningen met een drukke straat en 2 trottoirs. Deze situatie is nergens anders in heel Albrandswaard te vinden. De privacy in de woon-, slaap- en studeerkamers en tuin is op deze manier volledig verdwenen. Het bovenstaande is in strijd met artikel 35.3 onder k. waarin staat dat als gevolg van het wijzigingsplan geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) op mag treden bij omliggende woningen.	Zie de beantwoording bij indiener 1 onder 2. Verder geldt dat de afstand van Werkersdijk 4 tot aan de nieuwe bebouwing ca. 9 meter wordt. De rooilijn van ‘het boerderijtje’ staat schuin ten opzichte van de rooilijn van Werkersdijk 4. In de nieuwe situatie zal de rooilijn van de nieuwbouw nagenoeg gelijk zijn aan die van Werkersdijk 4. Hierdoor zal de afstand van 7,35 meter worden verbreed naar ca. 9 meter. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
3. Behalve privacy zal de bezonning er ook drastisch op achteruit gaan. Dit zal met name zijn op de momenten dat deze het meest wordt gewaardeerd; namelijk op winterse dagen en in de tussenseizoenen als men binnen zit. Hoewel er ten opzichte van een vorige versie van het plan gelukkig al een bouwlaag van het ontwerp is afgegaan op de hoek Werkersdijk/Dorpsdijk, is dit nog niet genoeg om onevenredige vermindering van de bezonning te voorkomen. Appellanten zijn de afgelopen jaren druk bezig geweest met het verduurzamen van de woning. In de nabije toekomst moeten er nog zonnepanelen worden geïnstalleerd op de verschillende dakvlakken van de woning. Gevolg van het huidige plan is een aanzienlijke lagere opbrengst van de panelen in de wintermaanden en meer kans op vochtproblemen.	Om de effecten van de nieuwbouw op de omliggende bebouwing in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan. De bezonningsstudie is uitgevoerd volgens de bouwhoogtes zoals die in de verbeelding zijn weergegeven. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. Met een 3d-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat; 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat; 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd); 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd). De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Uit de studie volgt dat er, afhankelijk van het jaargetijde, als gevolg van de nieuwbouw in de vroege ochtend schaduwwerking ontstaat op de bebouwing aan de overzijde van de Werkersdijk en in de namiddag op de overkant van de Dorpsdijk. Door de ruime afstand van de omliggende bebouwing aan de noordoostzijde van het plan is de invloed van de schaduwwerking beperkt. De omliggende bebouwing heeft deels een centrumfunctie en woonfunctie. De schaduwwerking in de namiddag aan de overzijde van de Dorpsdijk heeft betrekking op een deel van de gevel. De

	schaduwwerking is echter niet zo groot dat er sprake is van een onacceptabele situatie. De woningen in de Welzeneswijk liggen aan de oost- en zuidzijde van de nieuwbouw. Door deze oriëntatie is er nagenoeg geen schaduwwerking op de woningen en de tuinen. Hierdoor zal de bezonning van deze woningen nauwelijks veranderen. PS In navolging van indiener 16, is het bouwplan aangepast aan de zijde Dorpsdijk 132a/134. Daartoe is de bezonningstudie ook op geactualiseerd en zal worden toegevoegd aan de vast te stellen stukken. Deze aanpassing heeft geen invloed op de uitkomsten van de bezonning aan de zijde Werkersdijk.
4. Appelanten gaan er wat betreft daglichttoetreding onevenredig zwaar op achteruit. Een voorwaarde om ergens prettig te kunnen wonen is dat er voldoende daglicht toetreedt in een woning. Op dit moment is dat zeker het geval. Als men momenteel vanuit de zithoek naar buiten kijkt kan men de lucht of hemel zien. In de nieuwe situatie is dat absoluut niet meer het geval. Dan staat er op 9 meter voor de gevel een gebouw van ca. 10 meter hoog.	Er zijn wettelijke normen voor daglicht in bouwwerken (NEN-EN 17037). Die normen hebben geen betrekking op het uitzicht vanuit gebouwen of de vraag of er nog lucht / hemel te zien is. Gelet op de afstand tussen de woning van appellanten en de nieuwbouw zullen de normen voor daglicht altijd worden gehaald. De nieuwbouw verandert het zicht vanuit de woning van appelanten. De afstand tussen de panden is ongeveer 9 meter en wordt dus niet minder. Wel verandert de hoogte van het pand waarop uitgekeken zal worden. Door de nieuwe hoogte- accenten en pandsgewijze opzet aan te sluiten op de Werkersdijk 3, is de toegenomen hoogte verantwoord te noemen. Van 1 bouwlaag met kap naar 2 bouwlagen met een kap, welke aansluit bij de winkel en woning Werkersdijk 3. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
5. In par. 2.2.2 staat dat stedenbouwkundige accenten toe worden gepast. In dit plan wordt het "stedenbouwkundig accent" misbruikt door in beide gebouwen complete verdiepingen op de 4e en 5e laag in te tekenen. Hiermee is het plan strijdig met Art. 35.3 punten b en e, waarin staat: b "het dorpskarakter behouden blijft" en e "in afwijking van het bepaalde onder d is een is een andere situering en bouwhoogte tot 15m toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving". Op basis van dit punt moet gerefereerd worden aan par. 2.2, waarin wordt aangegeven dat de directe omgeving wordt gekenmerkt door 2 lagen al dan niet met kap én het Beeldkwaliteitsplan. Hieruit blijkt dat de inzet van de wijzigingsbevoegdheid moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan. In par. 2.2.3 wordt een link gelegd naar het Beeldkwaliteitsplan. Er worden bepaalde zaken genoemd, maar er worden er meer "vergeten". In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) dat het "Dorpse karakter" van nieuwbouw dient te borgen staat in de randvoorwaarden letterlijk:	Zie de beantwoording bij indiener 1 onder 2. In aanvullen op de beantwoording bij indiener 1 onder 2 wordt nog opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan de belangrijkste gewenste kenmerken van de architectuur en de korrelgrootte van de bebouwing beschrijft. Om het centrum een gezicht te geven worden accenten toegepast in het verlengde van de Rijdsdijk. Deze accenten vormen een belangrijke gebiedsentree van het winkelgebied van de Dorpsdijk. Een accent van 15 meter (4 lagen + kap) wordt dan passend geacht. Conclusie: zienswijze is ongegrond.

2 bouwlagen met kap, of 3 met kopgevel of 4, waarvan bovenste laag terugliggend. Daarnaast staat in de referentiebeelden van het BKP niet één beeld van bouw met méér dan 3 bouwlagen. Met deze massale volumineuze bebouwing tot dicht op de kavelgrenzen wordt het dorps karakter grof geweld aan gedaan.	
6. In de parkeerkundige onderbouwing wordt aangegeven dat er voor 69 woningen en 250 m² commerciële en maatschappelijke ruimte 76 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, 69 op eigen terrein en 7 in de openbare ruimte. Dit komt neer op ongeveer 1 parkeerplaats per woning en is voor Albrandswaardse begrippen te weinig. De parkeerdruk in het centrum, is zeker op zaterdagen direct rondom de winkels, heel hoog en wordt door de huidige invulling van dit plan op de drukke momenten (zaterdagen) alleen maar erger. Verder wordt in de parkeerkundige onderbouwing meermaals gesteld: "Bij het opstellen van de parkeerbalans is conform ongeschreven gemeentelijk beleid, uitgegaan van het gemiddelde parkeerkencijfer". Dit is feitelijk onjuist. Als de gemiddelde CROW-norm wordt gehanteerd, dient het plan in 95 parkeerplaatsen te voorzien. Het ontbreekt in dit plan ook dat rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers. Het is realistisch om 0,3PP mee te nemen voor bezoekers. Dit is in de vorige centrumprojecten eveneens gedaan. Verder is bij de resultaten van het onderzoek aangegeven dat er op het "maatgevende" moment slechts 8 parkeerplaatsen van de openbare ruimte benut worden door dit plan. Het is echter wel heel ongeloofwaardig om te stellen dat zaterdagavond een maatgevend moment is, omdat in de ochtend en middag het hele dorp zijn boodschappen haalt. Het plan voldoet dus niet aan Artikel 35.3 ad o.	In de parkeerkundige onderbouwing is een parkeerbalans gemaakt waarin ook rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages. Bij de parkeervraag die in de openbare ruimte wordt opgelost is rekening gehouden met dubbelgebruik en is ook rekening gehouden met de parkeervraag van de te vervallen functies. Om te bepalen of restcapaciteit beschikbaar is in de omgeving van de ontwikkeling heeft de ontwikkelaar gebruik gemaakt van een door de gemeente Albrandswaard eerder uitgevoerd parkeeronderzoek voor de gehele gemeente Albrandswaard (september 2023). Uit dit Parkeeronderzoek Albrandswaard 2023 blijkt dat op de maatgevende momenten (nacht, zaterdagmiddag, zaterdagavond en zondagmiddag) binnen loopafstand van de ontwikkeling nog 70 tot 241 parkeerplaatsen beschikbaar zijn alvorens de grens van een acceptabele bezettingsgraad van 85% wordt bereikt. Het plan heeft op het maatgevende moment (zaterdagavond) 12 (=15 - 3) parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. Het parkeerkencijfer voor bezoekers van bewoners is 0,3 per woning en is al opgenomen in de cijfers van de parkeerkundige onderbouwing. Op basis van de resultaten van het parkeeronderzoek kan worden geconcludeerd dat deze restcapaciteit in de directe omgeving op loopafstand beschikbaar is. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
7. De verkeersveiligheid verslechtert door de 2 parkeerplaatsingangen op het drukste kruispunt van Rhoon, het verminderde zicht van verkeersdeelnemers ook op de kruising van Maasstraat en Werkersdijk, nog versterkt door de toename van het aantal parkeerplaatsen die net om de hoek nodig zijn vanwege de uitbreiding met 69 appartementen.	Om de in- en uitgangen van de parkeergarage veilig te ontsluiten, zullen aanpassingen aan de kruising worden gedaan zodat voetgangers, fietsers en overig verkeer verkeersveilig afgewikkeld kan worden. Daarnaast is de parkeergarage uitsluitend voor bewoners, waardoor het aantal in- en uitgaande bewegingen beperkt is. De nieuw te realiseren parkeerplaatsen zullen conform de CROW-richtlijnen aangelegd worden en niet zorgen voor een afname in verkeersveiligheid. Ook zijn de parkeergarages voorzien van een hekwerk of deur, waardoor het voor andere weggebruikers duidelijk is dat er een auto in- of uit gaat rijden. Hoge snelheden zijn ook niet mogelijk. Conclusie: zienswijze is ongegrond.

Indiener 15.	
Ontvangstdatum: 22 maart 2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1. Tegenover de woning van belanghebbenden wordt in nieuwbouw voorzien met een maximum bouwhoogte van tien meter en een maximum goothoogte van zeven meter. Daar komen de algemene afwijkingsregels ex artikel 11 van het "Wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoo" nog bij waardoor nog een keer 10% van de bouwhoogte kan of mag worden afgeweken. Er ontstaat een kolossaal beeld dat een zwaar stempel drukt op het aanzien van de Werkersdijk en de directe leefomgeving die aldaar nog steeds kan worden omschreven als van een dorps karakter. Belanghebbenden betreuren het dat niet is gekozen voor lagere bouwhoogten, mede omdat een maximum goothoogte van zeven meter teveel is voor het realiseren van twee bouwlagen en uitsluitend architectonische belangen dient maar daarentegen ongewild afbreuk doet aan het huidige karakter van Rhoo. Hetzelfde probleem doet zich voor bij het oostelijke deel van het bouwblok dat tegen de Dorpsdijk aan is gelegen en dat is voorzien van een maximum goothoogte van twaalf meter en een maximum bouwhoogte van vijftien meter. Hiermee zou een ongewenste 'unieke' situatie ontstaan, namelijk een loodzwaar stempel drukkend op de omgeving met daarbij de aantekening dat de toelichting, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 2.2.2, een onjuist beeld schetst dat de afwijkingsbevoegdheid toestaat dat tot vijftien meter hoog wordt gebouwd. Die algemene bevoegdheid tot afwijken is echter hoger ingevolge artikel 11 van het ontwerp wijzigingsplan. Aangezien onder zeer veel omwonenden de vastgestelde bouwhoogten als de spreekwoordelijke doorn in het oog worden gezien, moet de dominantie van de toekomstige bebouwing op de omgeving onder de centrumbestemming worden herzien. Het bouwplan verdient daarom een beperking in de aangegeven bouwhoogten en een meer teruggetreden ligging om wel te kunnen blijven voldoen aan de profielen langs de Dorpsdijk.	De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 10 sub c onder 3 is overgenomen uit het moederplan Rhoo Dorp en stelt inhoudelijke eisen aan het toepassen er van. De door appellant aangehaalde artikel 11 sub b voorziet niet in een regeling die het mogelijk maakt om 10% hoger te bouwen. Overigens voorziet artikel 10.1 sub c wel in deze mogelijkheid. Ook voor dit artikel geldt dat aan deze afwijkingsbevoegdheid voorwaarden worden gesteld en dat de regeling is overgenomen uit het moederplan Rhoo Dorp. Het onderhavige bouwplan is naar de mening van het college niet te massaal maar een zorgvuldig ingepast plan van twee gebouwen met tussenliggend voetgangersgebied en met diverse accenten (7/10), (3), (10/13), (12/15), (13), (4). De massa aan de Maasstraat is in aansluiting op Maasstraat 3 verlaagd van ca. 12 meter (3 lagen + kap) naar ca. 9 meter (2 lagen met kap). De massa tegenover Werkersdijk 4 is verlaagd van ca. 12 meter (3 lagen + kap) naar ca. 9 meter (2 lagen + kap). De massa aan de zuidzijde van de tussenstraat is verlaagd van 5 lagen naar 4 lagen. Met bovengenoemde aanpassingen wordt geacht dat het plan zorgvuldig is ingepast in de omgeving. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
2. Ten aanzien van de aangeleverde bezonningsstudie wordt opgemerkt dat deze uitsluitend een beeld geeft van de geplande, nieuwe situatie maar een vergelijking met de voormalige situatie – uitgaande van de aanwezigheid van de voormalige boerderij – ontbreekt. De aangeleverde studie is onvolledig is en kan daardoor niet aan de huidige planvorming ten grondslag worden gelegd.	Zie beantwoording bij indiener 14 bij punt 3.

Niet is gebleken dat bij de schaduwstudie rekening is gehouden dat van de aangegeven bouwhoogte nog met 10% mag worden afgeweken. Dat maakt dat op die locatie tot elf meter hoog mag worden gebouwd, op zeer geringe afstand van de openbare weg en niet in de laatste plaats het perceel met bijbehorend onroerend goed van belanghebbenden. Zelfs indien de periode van 21 oktober tot 19 februari buiten beschouwing zou moeten worden gelaten op basis van de TNO-normen, dan blijft het ontnemen van direct zon- en/daglicht gedurende vele uren van de dag een buitensporige inbreuk op het woongenot te veroorzaken.	
3. Daargelaten de vraag of het huidige bestemmingsplan voor deze locatie voorziet in plannen voor de aanwezigheid van groen, moet worden gesteld dat als de toelichting en het beeldkwaliteitsplan al ruimte bieden voor groenvoorzieningen, deze dan vooral een 'naar binnen gekeerd karakter' hebben maar voor het uiterlijk aanzien van het plangebied geen reële of toegevoegde waarde hebben. In samenhang met de hierboven genoemde punten, verdient het ontwerp wijzigingsplan een herziening om daarmee in meer groen en open ruimten te kunnen voorzien.	Voor het verblijfs- voetgangersgebied zal een inrichtingsplan worden gemaakt waarin wordt gezocht naar vergroening van dit gebied. In samenspraak met omwonenden is het denkbaar om bijvoorbeeld bomen toe te voegen in het straatprofiel. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
4. Op basis van artikel 10.1, sub c., onder 3. van het voornoemde plan wordt in de bouwmogelijkheid voor antennemasten met een maximumhoogte van twintig meter voorzien, daarbij de reeds aangehaalde wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11, sub b. nog niet eens betrokken als het gaat om eventueel tien procent hoger te bouwen. Hier valt niet in te zien dat een dergelijke installatie een toegevoegde waarde heeft aan het dorpsgezicht. Eerder moet worden gesproken van een verstorende factor. Aangezien de noodzaak voor een dergelijke voorziening voor telecommunicatie hier niet is gebleken, verzoeken belanghebbenden uw Raad beleefd om deze bouwmogelijkheid uit het ontwerpplan te schrappen.	De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 10 sub c onder 3 is overgenomen uit het moederplan Rhoon Dorp en stelt inhoudelijke eisen aan het toepassen er van. De door appellant aangehaalde artikel 11 sub b voorziet niet in een regeling die het mogelijk maakt om 10% hoger te bouwen. Overigens voorziet artikel 10.1 sub c wel in deze mogelijkheid. Ook voor dit artikel geldt dat aan deze afwijkingsbevoegdheid voorwaarden worden gesteld en dat de regeling is overgenomen uit het moederplan Rhoon Dorp. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
5. Het bouwvlak ligt te dicht bij de straat of openbare weg en de overzijde (Werkersdijk 4) omdat de stoep aan de wegingdeling wordt onttrokken en de verkeersveiligheid in het geding komt.	De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de bestaande woning aan de Werkersdijk wordt ruimer. Er is dan ook ruimte voor veilige verkeersafwikkeling. Conclusie: zienswijze is ongegrond.

Indiener 16.	
<i>Ontvangstdatum: 12 februari 2024</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Appellant sluit zich aan bij de zienswijze van Team Welzenes en vult deze op een aantal delen aan. In deze nota zienswijzen wordt voor de dubbelingen met Team Welzenes verwezen naar de beantwoording bij indiener 1. Hieronder komen alleen de aanvullingen van appellant aan de orde.	Voor de beantwoording op de zienswijze die gelijk is aan Team Welzenes wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 1 (Team Welzenes).
2. Uit de studie naar zonlicht blijkt bovendien dat het aantal uren zon op de gevel van De Hooghe Heerlyckheid die grenst aan de	Omdat de nieuwbouw hoger is dan de huidige situatie zal deze in de avonduren gevolgen hebben voor de bezonning van de tuinen van Dorpsdijk 134.

Dorpsdijk, maar ook voor de woningen direct grenzend aan het bouwplan beduidend minder zal zijn. Door de hoogte van het complex geeft appellant aan minder zon op de achtergevel te krijgen. Juist de avondzon, die voor appellant als fulltime werkende zo'n groot deel van het woongenot is, wordt dan gemist.	De bebouwing heeft deels een centrum- en woonfunctie. De schaduwwerking in de avonduren aan ter plaatste van Dorpsdijk 134 heeft betrekking op de achtergevel. De schaduwwerking is echter niet zo groot dat er sprake is van een onacceptabele situatie. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
3. Het perceel van appellant grenst op een smal pad na grotendeels aan de zuidzijde van het bouwplan. Door de hoogte van de geplande bouw verliest appellant privacy en dit tast het woongenot aan. Op de tekeningen van de initiatiefnemer staan tussen het bouwdeel aan de zuidzijde en de bestaande achtertuinen bomen ingetekend, waardoor het lijkt alsof het wel meevalt met het verlies aan privacy. Buiten de grote spar staan deze bomen er nu niet. De grote spar, die voor een deel het zicht ontnam, is echter gehalveerd doordat de top er af is gewaaid bij een storm. Het is de vraag of de boom het overleefd. De bomen staan bovendien getekend op percelen van appellant en andere burens. Door de hoogte van de geplande bebouwing is het zelfs niet mogelijk om bomen te planten die zicht kunnen ontnemen op het terras van appellant. Het planten van bomen is lastig gezien de bestaande situatie. Bomen moeten op 2 meter vanuit de erfgrans staan en dit is dan precies voor de keukendeur van appellant. Bij het planten van nieuwe bomen verliest appellant zonlicht.	De bebouwing grenzend aan Dorpsdijk 132 is verlaagd naar 3 lagen + kap (goot 10 meter en nok 13 meter). De buitenruimtes van dit bouwdeel zijn voorzien van een privacy scherm, waardoor er geen zijwaartse zichtlijn is richting de tuin van Dorpsdijk 134 Conclusie: zienswijze is gegrond. Het bouwplan wordt stedenbouwkundig ter plaatse verlaagd naar 3 lagen en een kap. De maximale bouwhoogtes zoals op de verbeelding staan aangegeven worden op dit onderdeel aangepast.
4. Voorheen was het beleid van de gemeente om de af te bouwen naar de bestaande bebouwing. Nu is de bouwhoogte naast het pand van de burens van appellant 5 lagen, waarbij de 5^e lag deels een kap is. Het pand van de burens bestaat uit 2 lagen en een kap. De bouwhoogte van de nieuwbouw is dubbel zo hoog. De burens overwegen eventueel verkoop of ontwikkeling van hun perceel. Betekent dit dat naast de woning van appellant van 1 bouwlaag en een kap, een bouwproject kan komen met 5 bouwlagen? Bij andere ontwikkelingen binnen de gemeente waar wel ruimte is voor hoogbouw, wordt deze niet toegepast. Bij het Basita gebouw is wel gekozen om af te bouwen naar de woonwijk en tegenoverliggende woningen. Waarom nu niet? Bij Basita is er ook voor gekozen om de parkeergarage lager te situeren dan grondpleil. Is dit niet ook een optie aan de Zuidzijde waar nu de parkeergelegenheid onder de woningen op maaiveld is voorzien?	Het stedenbouwkundig kader aan de Dorpsdijk zijde 132a en 134 van indiener maakt in de aansluiting wel een (te) grote stap. In navolging van de zienswijze en nadere studie wordt de bouwhoogte op het zuidelijke bouwdeel aangepast van 4 lagen met kap naar 3 lagen met kap. Met ook andere beplanting en balkon uitvoering ten gunste van meer privacy. Met instandhouding van de daarop volgende beoogde hoogte accent van 5 lagen. Conclusie: zienswijze is deels gegrond. De maatvoering gebouw aan de zijde van de Dorpsdijk 132a en 134 wordt aangepast naar drie lagen met kap.

Indiener 17. Havenbedrijf Port of Rotterdam.	
Ontvangstdatum: 23 januari 2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1. In de toelichting van het wijzigingsplan ontbreekt een nadere beschouwing van het nestgeluid. Begin december 2023 is de interim-werkwijze nestgeluid regio Rijnmond	Conclusie: zienswijze is op dit punt gegrond. De rapportage is aangepast met beschouwing over nestgeluid (een en ander ingevolge de interim

ondertekend door de wethouder van de gemeente Albrandswaard. Op grond van het kaartbeeld in bijlage 4 van de interim-werkwijze is onze conclusie dat de geluidbelasting als gevolg van het nestgeluid 50 dB bedraagt. Wij verzoeken u nestgeluid te beschouwen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en te betrekken bij de geluidwering van de gevel.	werkwijze) en wordt overgenomen in het hogere waarde besluit.
---	---

3 Aanpassingen Ontwerp bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

3.1.1 *Wijzigingen verbeelding*

Ter plaatse van de zuid-oosthoek van het bouwplan is de toegestane bouwhoogte aangepast. Waar in het ontwerp wijzigingsplan werd uitgegaan van een goothoogte van 12 meter en een bouwhoogte van 15 meter, zijn deze hoogtes in het vast te stellen plan teruggebracht naar een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 13 meter.

3.1.2 *Wijzigingen regels*

De regels zijn als gevolg van de zienswijzen niet aangepast.

3.1.3 *Toelichting en bijlagen bij de toelichting*

In de toelichting is de afbeelding 2.4 vervangen door een plaatje waarbij de aangepaste bouwhoogte is verwerkt.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Behalve bovenstaande wijzigingen die voortkomen uit de ingediende zienswijzen, zijn er ook wijzigingen aangebracht die niet gerelateerd zijn aan een van de zienswijzen. Deze wijzigingen worden gezien als ambtshalve wijzigingen.

3.2.1 *Regels en Verbeelding*

De volgende wijzigingen zijn aangebracht in de regels en de verbeelding:
De begrenzing van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – begane grond' is aangepast. Daar waar wonen op de begane grond niet is toegestaan (ter plaatse van de commerciële en maatschappelijke ruimte) ontbreekt de aanduiding 'wonen – begane grond'.

3.2.2 *Toelichting en bijlagen bij de toelichting*

In de toelichting is de meest recente parkeeronderbouw verwerkt.

BIJLAGEN

- Aangepaste planvisie plus aangepaste bezonningstudie
- Aangepast /recenter akoestisch onderzoek en aangepast besluit ontheffing hogere waarde wet geluidhinder voor de nieuwe woningen