

Eindverslag

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Korte Schenkeldijk

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Korte Schenkeldijk' heeft met ingang van 24 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform het bepaalde in de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2020. Tevens is het plan in het kader van het wettelijke vooroverleg aan diverse overlegpartners gestuurd.

Tijdens deze periode zijn er 18 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties binnengekomen.

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In hoofdstuk 4 is een eindconclusie gegeven.

2. VOOROVERLEGREACTIES

1. Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap kan ruimtelijk gezien instemmen met de voorgenomen planen. Op enkele punten geeft het waterschap advies.

- a. Wij adviseren u wel om bij de definitieve inrichting van het plan rekening te houden met steeds vaker voorkomende piekbuien en voorzieningen te treffen om wateroverlast te voorkomen.
- b. Werken in- en nabij waterstaatswerken vergunningplichtig zijn o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014. Voorafgaand aan een dergelijk plan is het aan de initiatiefnemer om te controleren of de werken voldoen aan 'de nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem'.
- c. Op dit moment staat het huidige 'waterbeheerplan' benoemd. Binnenkort wordt vanuit de afdeling Beleid een nieuw 'waterbeheerplan 2022-2027' bekend gemaakt en definitief. Advies is om de bekendmaking te volgen en deze op te nemen in het ontwerp.

Antwoord

Het advies van het waterschap wordt verwerkt in de waterparagraaf.

2. Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft een opmerking gemaakt ten aanzien van detailhandel. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid, maar er is een opmerking over het nevenassortiment. Artikel 3.3 onder e van de regels van het bestemmingsplan staat echter een aanvullend assortiment voor een tuincentrum, het verlenen van diensten, een restauratieve voorziening en speelvoorzieningen toe. Deze regel creëert ruimere mogelijkheden voor nevenassortimenten dan de verordening toestaat. We verzoeken u dan ook deze regel, voor wat betreft het aanvullend assortiment, te schrappen.

De provincie merkt op dat het nevenassortiment reeds in artikel 3.3 onder f wordt benoemd.

Antwoord

De regel wordt conform het voorstel van de provincie geschrapt.

3. Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

Inhoudelijk is de commissie op basis van de voorgelegde stukken nog tot de volgende opmerkingen gekomen:

- De regionale afstemming van het plan Korte Schenkeldijk te Spijkenisse is op een beperkte wijze uitgevoerd. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag is slechts geïnformeerd over het aangepaste plan en gemeenten gelegen ten zuiden van de gemeente Nissewaard zijn niet geconsulteerd. De commissie adviseert in het vervolg van de planologische procedure het voorliggende plan alsnog inhoudelijk af te stemmen met de omliggende gemeenten, die deel uitmaken van het verzorgingsgebied.

- De afbakening van het verzorgingsgebied van het beoogde tuincentrum is onvoldoende onderbouwd. Met name de regionale markt (de positie van Intratuin in Rhoon) had nauwkeuriger en meer uitgebreid in de analyse moeten worden betrokken.
- Bij de berekening van de marktruimte is rekening gehouden met een regionale toevloeiing van koopkracht (22% oplopend naar 25% in 2030). Gezien de ligging van het beoogde tuincentrum is onduidelijk waar deze toevloeiing vandaan moet komen. Inwoners uit Rotterdam-Hoogvliet zullen in belangrijke mate op het omvangrijke tuincentrum in Rhoon zijn gericht.

Antwoord

Er is voldoende regionale afstemming uitgevoerd. Zoals gebruikelijk is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de diverse gemeenten in de regio. Dat is in vooroverlegprocedure van het bestemmingsplan gebeurd. Ook is het plan besproken en afgestemd met de MRDH. Hierin zijn ook de regiogemeenten vertegenwoordigd. Dat heeft gelijktijdig met de advisering van adviescommissie plaatsgevonden. De afbakening van het verzorgingsgebied is beter onderbouwd. En ook is opgenomen dat de inwoners Rotterdam-Hoogvliet gericht zijn op het tuincentrum in Rhoon en niet de inwoners van Voorne-Putten.

3. INSPRAAKREACTIES

De wijze van behandeling van de inspraakreactie is als volgt. Van de ingediende reactie is een samenvatting gemaakt. Per inspraakreactie is een reactie van de gemeente opgenomen. Tevens is een conclusie opgenomen of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

3.1 Inspraakreactie 1

1. Bezwaar tegen de bomenkap binnen het plangebied. Het verzoek is om hieromheen te bouwen. Het zicht op de groene bomenrij verdwijnt door de bomenkap.

Antwoord

Aan de oostzijde van het perceel staat een lange rij knotwilgen. De knotwilgen ten zuiden van de toekomstige gevel kunnen in het plan worden opgenomen. Het gaat om circa 2/3 van de aanwezige knotwilgen. Ter hoogte van de toekomstige zuidgevel staan zes platanen. Ter hoogte van de geplande parkeerplaats staan vier platanen en drie essen.

De zes platanen zullen naar de zuidkant van het toekomstige parkeerterrein worden verplaatst. Platanen zijn bomen die, mits goed voorbereid, goed tegen verplaatsing kunnen. De verplaatsing zal worden voorbereid onder begeleiding van een daartoe gespecialiseerde partij.

De vier platanen en de twee essen op de beoogde parkeerplaats blijven behouden. Eén es dient te worden gerooid. Dit om voldoende ruimte te creëren voor parkeergelegenheid en één van de te verplaatsen platanen.

De bomen aan de noordzijde dienen grotendeels te worden gekapt. Het gaat hoofdzakelijk om de rij knotwilgen. Er zal ter compensatie een voorstel worden neergelegd bij de omwonenden om een keuze te maken tussen een drietal boomsoorten.

2. Inspreker is het niet eens met de constatering dat er geen inkijk bij de woningen is. Er is gemeten op 1,5 meter hoogte, terwijl de gemiddelde lengte van de mens groter is, en er dus wel sprake is van inkijk. Dit effect wordt vergroot door het (waarschijnlijk) plaatsen van fiets- en loopbanden bij het raam op de eerste verdieping van de sportschool.

Antwoord

Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat het niet geoorloofd is om binnen 2 meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben. De afstand van het pand tot aan de woningen is circa 35 meter. In het ontwerp zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn grote raampartijen voorzien. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven dat het ontwerp van het gebouw zo wordt aangepast dat er geen sprake is van inkijk op de bij de ten noorden gelegen woningen. De ramen aan de zijde van de Korte Schenkeldijk zullen namelijk geblindeerd worden uitgevoerd zodat de door insprekers genoemde lichtvervuiling en inkijk niet aan de orde zullen zijn. Dit wordt ook als zodanig opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Waar nu tegen bomen aangekeken wordt, kijkt men straks tegen rondom glas. Dit geeft, met name in de herfst en winter, behoorlijk wat lichtvervuiling.

Antwoord

De woningen aan de Indusstraat kijken vanaf de begane grond op de dijk. Enkel vanaf de hoger gelegen verdiepingen is het projectgebied te zien. De ramen zullen geblindeerd worden uitgevoerd zodat lichtvervuiling en inkijk niet aan de orde zullen zijn.

4. Het is onduidelijk hoe het dakterras beoogd is en met welk gebruik. Indien dit een beloopbaar terras wordt is er sprake van meer inkijk en geluidsoverlast.

Antwoord

Het plan is dusdanig aangepast dat het dak niet zal worden gebruikt. Er is geen sprake meer van een beloopbaar terras en er zullen ook geen veiligheidsmaatregelen worden aangebracht zodat die mogelijkheid bestaat. Natuurlijk kan er wel onderhoud van het dak plaatsvinden.

5. Zijn er afspraken over het buiten sporten van de sportschool? Indien er sprake is van buitensport levert dit geluidsoverlast op.

Antwoord

Er worden geen mogelijkheden gecreëerd om buiten te sporten.

6. Het laden en lossen moet aan de kant van de weg worden gesitueerd, ook al kost dit meer geld in verband met regelen veiligheid. Hier moeten ook afspraken worden gemaakt over de tijden van het laden en lossen.

Antwoord

Het is niet mogelijk laden en lossen aan de voorzijde van het pand te realiseren. Dit geeft onveilige situaties met de bezoekers van het tuincentrum en de sportschool.

7. Wordt het parkeerterrein buiten de openingstijden afgesloten. Het is mogelijk dat hangjongeren gebruik gaan maken van het parkeerterrein.

Antwoord

Het parkeerterrein is enkel toegankelijk voor bezoekers van het tuincentrum en de sportschool. Het is ook geen openbaar parkeerterrein.

8. Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zal overloop van parkeren in de naastgelegen woonwijk plaatsvinden wanneer het parkeerterrein vol is.

Antwoord

De parkeerbehoefte is berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. In dit parkeerbeleid worden de CROW-richtlijnen aangehouden. Op basis van deze richtlijnen kunnen de daadwerkelijk benodigde parkeerplaatsen berekend worden door aanwezigheidspercentages van verschillende functies te hanteren, omdat in de praktijk blijkt dat een groot gedeelte van het optionele aanbod zoals berekend niet wordt gebruikt. Gesteld wordt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien. Dit is ook aangepast in de toelichting.

9. Wat zijn de openingstijden van de beoogde kleine horeca?

Antwoord

De openingstijden van de horeca zijn nog niet bekend. Categorie 1a is maximaal toegestaan binnen deze functie.

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiëbar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

10. Toegang tot het terrein zal nu via het rouwcentrum lopen. Dat geeft extra druk op de uitgang van de wijk de Schenkel. Deze weg is erg smal, hierdoor is het niet mogelijk om 2 auto's tegelijk te laten passeren.

Antwoord

De verkeerssituatie ter plaatse wordt aangepast om de ontsluiting van het plangebied via de oostzijde (ter hoogte van de rotonde Maaswijkweg – Joke Smitlaan) te laten plaatsvinden. Hiermee wordt extra druk op de uitgang van de wijk de Schenkel zo veel mogelijk voorkomen.

3.2 Inspraakreactie 2

1. Wat wordt bedoeld met de zin op pagina 10/47?

‘Vervolgens gaat de berekening er van uit dat alle plancapaciteit, dus ook de zachte plannen (waar nog geen bestemmingsplan voor is), wordt gerealiseerd, waardoor er in 2022 na de realisatie van alle plannen geen uitbreidingsruimte meer is’

Antwoord

Met zachte plannen wordt bedoeld, de plannen die nog niet juridisch planologisch vast staan. Dit zijn bijvoorbeeld plannen die in beleid of visies worden genoemd of nog in de initiatieffase zitten. In het Programma Ruimte (2019) van de provincie Zuid-Holland zijn deze plannen in de berekening meegenomen ten aanzien van de mogelijke uitbreidingsruimte. In de praktijk worden veel van deze zachte plannen echter niet tot uitvoering gebracht. Op basis van het document kunnen geen uitspraken gedaan worden over specifieke projecten. Dat benoemt de provincie ook in het Programma Ruimte.

2. Is het huidige tuincentrum Planten & Zo meegenomen in de balans (paragraaf 2.3.1)?

“Het juist aanbod op de juiste plaats: Balans tussen type winkelgebied (verzorgingscategorie) en winkelaanbod, afgestemd op de verzorgingsreikwijdte (centrum, wijk, kern, regionaal, bovenregionaal)”

Antwoord

Het tuincentrum Planten & Zo is meegenomen in de inventarisatie. Uit het ruimtelijk-economisch onderzoek blijkt dat er nog ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.

3. Waarin en hoe, gaat het nieuwe tuincentrum zich onderscheiden van het huidige bestaande Tuincentrum Planten & Zo?

Antwoord

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang dat er behoefte is aan de ontwikkeling. Dit is aangetoond middels het ruimtelijk-economisch onderzoek. Het is aan ondernemers om zich ten opzichte van elkaar te onderscheiden.

4. Het Tuincentrum Planten en zo heeft een omvang van 4.780 m² wvo. De afmetingen die in het rapport staan vermeld zijn onjuist. Het rapport is gebaseerd op de foutieve informatie, het tuincentrum Planten & Zo is niet volwaardig meegenomen in het plan, er zijn onjuiste afmetingen gepubliceerd.

Antwoord

Voor de omvang van de detailhandel wordt uit gegaan van de cijfers van Locatus. Locatus meet door heel Nederland op een eenduidige manier de aantallen en omvang van winkels en andere commerciële functies. Tuincentrum Planten & Zo heeft volgens Locatus een omvang van 1.050 m² wvo. Locatus neemt buitenruimtes niet mee als winkelvloeroppervlak. Door gebruik te maken van deze cijfers, zoals gebruikelijk is in distributieplanologisch onderzoek, is het onderzoek vergelijkbaar en controleerbaar.

5. Waarom wordt op pagina 25/47 (paragraaf 3.4.1) alleen gesproken over de koopkrachtvloeiing Intratuin? En niet over de impact op het huidige tuincentrum Planten & Zo?

Antwoord

De koopkrachtafvloeiing in dit geval, gaat over de bestedingen van consumenten buiten de gemeente Nissewaard. Dit gaat over de situatie zoals berekend in het Koopstromenonderzoek Randstad.

6. Wat zijn de specificaties van een modern tuincentrum (pagina 25/47)? Op dit moment hoeven de inwoners niet uit te wijken, het huidige tuincentrum Planten & Zo, voorziet in het aanbod. Intratuin Rhoon is zeker een trekpleister, en zal dit ook ten alle tijden blijven vanwege de “beleving” die daar gecreëerd kan worden, mensen gaan naar Intratuin Rhoon voor een “dagje uit”.

Antwoord

Uit de data van het Koopstromenonderzoek blijkt dat de koopkrachtbinding van de branche ‘plant & dier’ in Nissewaard 57% is. Dat betekent dat een deel van de bestedingen buiten de gemeente Nissewaard worden gedaan. Dat betekent niet dat het huidige aanbod niet voldoet. Dit zal anders worden geformuleerd in de rapportage. Voor de toekomstige situatie, rekening houdend met de ontwikkeling, wordt verwacht dat de koopkrachtbinding iets toeneemt, maar zoals benoemd zal Intratuin Rhoon nog steeds een grote aantrekkingskracht hebben.

7. Indien het huidige tuincentrum Planten & Zo is mee berekend voor 1.000 m² ipv 4780 m², is de bewering over het huidige winkelaanbod in de branche ‘plant & dier’ in de gemeente Nissewaard (pagina 26/48) niet juist.

Antwoord

In de marktberekening is gerekend met de totale omvang van de branche ‘plant en dier’ in de gemeente Nissewaard zoals gemeten door Locatus.

8. Als de cijfers zijn gebaseerd op het foutieve wvo van het huidige tuincentrum Planten & Zo, is de conclusie *“Op basis van de actuele marktruimteberekening wordt het beeld uit figuur 3.5 bevestigd dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan een groter aanbod “plant & dier” binnen de gemeente Nissewaard.”* niet juist.

Antwoord

In de marktberekening is gerekend met de totale omvang van de branche ‘plant en dier’ in de gemeente Nissewaard zoals gemeten door Locatus.

9. Hoe is de conclusie van paragraaf 3.4.3 onderbouwd? Uit welke cijfers blijkt het nieuw te bouwen tuincentrum aan de Korte Schenkeldijk 2 geen effect heeft op het huidige tuincentrum Planten & Zo? Planten & Zo moet worden gezien als volwaardig tuincentrum.

Antwoord

Uit de marktruimteberekening blijkt dat er nog voldoende marktruimte is binnen de branche in Nissewaard. Dat betekent dat ook met een uitbreiding van het aanbod de markt nog steeds goed kan functioneren. De formulering van Planten & Zo zal aangepast worden in de rapportage.

3.3 Inspraakreactie 3

1. In de onderbouwing van het aspect geluid wordt geen rekening gehouden met de woningen aan de Indusstraat. In de MER wordt enkel gesproken over de geluidsgevoelige objecten langs de ontsluitingswegen. Ander punt van zorg zijn de technische installaties en waar deze gepland staan zoals koeling/airco, verwarming en afzuiging. Wordt het terrein na sluiting van de faciliteiten in de avond afgesloten en wat is de sluitingstijd van het geheel? Het parkeerterrein moet buiten openingstijden geen ontmoetingsplek worden. Wordt in de nieuwe accommodatie ook faciliteiten zoals verhuur van horeca voor feesten en een sportcafé met live muziek aangeboden?

Antwoord

Voor het aspect geluid wordt aangesloten bij de VNG-richtlijnen. Een sportschool en tuincentrum zijn beide op basis van de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk. De afstand tussen de grens van de bestemming 'Gemengd' en de percelen aan de Indusstraat bedraagt circa 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek op dit onderdeel niet benodigd. Gesteld wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2. Blijft in de kassen in de nacht licht branden? Deze lichtvervuiling kan namelijk het leef-, rust- en broedgebied van vogels verstoren.

Antwoord

Na sluitingstijd zullen de lichten in het tuincentrum uit zijn. Het is 's nachts niet noodzakelijk om de lichten van het tuincentrum aan te houden. Hiermee is geen sprake van lichtvervuiling.

3. In de wintermaanden zullen bewoners last hebben van de fitnessstudio en het licht dat hier uitstraalt. De verdieping komt boven het dijkniveau, wat de nachtrust van omwonenden kan beïnvloeden. De vraag is of deze overlast zo veel mogelijk beperkt kan worden.

Antwoord

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat geen lichthinder zal ontstaan door de raampartijen. Deze zullen door ontwikkelaar worden geblindeerd. Hiermee is geen sprake van lichtvervuiling.

4. Hoe zit het met de stankoverlast van de vele autobewegingen, horeca, horeca-afval? Waar wordt dit afval opgeslagen?

Antwoord

Er zullen voldoende vuilnisbakken worden geplaatst op eigen erf en ook wordt de parkeergelegenheid opgeruimd. Het is ook geen visitekaartje voor de ondernemer als de parkeergelegenheid vervuild is.

De mogelijkheid voor horeca is beperkt tot maximaal 500 m² en Categorie 1a is maximaal toegestaan binnen deze functie.

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

5. Wat is de bedoeling met de huidige groenstroken in het plangebied?

Antwoord

Een deel van de groenstroken worden verwijderd om de realisatie mogelijk te maken. Wel blijft een groot deel van de bomen behouden. Hiervoor wordt verwezen naar inspraakreactie 3.1.

6. Het geheel van de bebouwing en de groenstroken zoals vermeld in het onderzoeksrapport (quickscan korte schenkeldijk) is een belangrijk leef-, broed en rustgebied voor beschermde vogelsoorten, wat verstoord dreigt te worden door deze plannen.

Antwoord

Dit aspect is inmiddels onderzocht. Het plangebied blijkt geen belangrijk leefgebied voor broedvogels en vleermuizen. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

3.4 Inspraakreactie 4

1. Inspreker maakt zich zorgen over het geluid van het (buiten)sporten en muziek. Hoe wordt de geluidsoverlast beperkt zodat omwonenden geen last ervaren?

Antwoord

Zoals aangegeven in inspraakreactie 3.3 wordt voldaan aan de richtafstand op basis van de VNG-richtlijnen. Sporten op het dak wordt niet mogelijk gemaakt.

2. Er wordt in het ontwerp veel gebruik gemaakt van glas. Hoe zit het met de lichtvervuiling en inkijk op de nabij gelegen woningen?

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 1 onder punt 2.

3. Wat gebeurt er met de huidige bomen? Deze dienen, mede vanwege het zicht, te worden behouden.

Antwoord

Zie beantwoording onder inspraakreactie 3.1 onder punt 1.

3.5 Inspraakreactie 5

1. De toename van verkeer zorgt voor meer geluidsoverlast voor de omwonenden.

Antwoord

Het extra verkeer dat door de ontwikkeling ontstaat, zou kunnen leiden tot een uitstralingseffect (significante geluidstoename) op geluidsgevoelige functies gelegen langs de ontsluitende wegen. Vanaf de parallelweg van de Maaswijkweg zullen de extra verkeersbewegingen op de Maaswijkweg worden afgewikkeld. Er is pas sprake van een uitstralingseffect (significante geluidstoename) op geluidsgevoelige functies bij een toename aan verkeer van meer dan 40%. Als vuistregel geldt dat de geluidbelasting met meer dan 1dB zal toenemen als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak als gevolg van de ontwikkeling met 20 tot 40% toeneemt. Een toename van 3dB is voor het menselijk oor pas hoorbaar. Gezien de ontsluitende functie van de Maaswijkweg zal de verkeersgeneratie van het tuincentrum niet tot deze verkeerstoename leiden.

3.6 Inspraakreactie 6

1. Door de realisatie van de sportschool op de 1^e verdieping is er sprake van inkijk bij de omliggende woningen. De huidige bomen zijn op de tekening ook weggehaald. Het verzoek is om deze bomen te behouden en na te denken hoe het zicht vanuit de sportschool op de woningen beperkt kan worden.

Antwoord

Voor de beantwoording over de bomen wordt verwezen naar inspraakreactie 3.1 onder punt 1.

In het ontwerp van het gebouw waar de sportschool gesitueerd is, zijn grote raampartijen opgenomen. In het nieuwe ontwerp zijn deze raampartijen herzien om de inkijk op de woningen onmogelijk te maken. De ramen worden geblindeerd uitgevoerd.

2. Inspreker maakt zich zorgen over de stankoverlast van de horecagelegenheid. Wat voor horecagelegenheid is op de locatie beoogd, met welk aanbod en welke openingstijden?

Antwoord

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat enkel horeca uit categorie 1a is toegestaan. Dit is aan de detailhandelsfunctie verwante horeca, zoals een broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon of een snackbar. De daadwerkelijke invulling en openingstijden zijn nog niet bekend.

3. Inspreker maakt zich zorgen over de geluidsoverlast welke de enorme hoeveelheid verkeersbewegingen met zich meebrengt.

Antwoord

Voor de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie 3.5.

4. Kan de bevoorrading aan de kant van de Maaswijkgweg plaatsvinden?

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 1 onder punt 6.

5. Op welke termijn vindt de wijziging van het bestemmingsplan en het bouwen plaats?

Antwoord

De wijziging van het bestemmingsplan is met het publiceren van het voorontwerpbestemmingsplan reeds gestart. De vaststelling zal naar verwachting in 2022 plaatsvinden. Pas daarna kan de omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd en worden gestart met de bouw.

3.7 Inspraakreactie 7

1. De geschetste situatie bij de artist impression komt niet overeen met de werkelijkheid. Het zichtpunt is te laag genomen. Nader onderzoek naar de aantasting van het zicht vanaf de woningen aan de Indusstraat is noodzakelijk.

Antwoord

De in het bestemmingsplan opgenomen schetsen zijn aangepast.

2. Tussen het koopcontract en het voorontwerpbestemmingsplan zit verschil in de beoogde functies. Inspreker ziet hier graag toelichting op.

Antwoord

Een koopcontract maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is bindend voor de koper en gebruikers. In het bestemmingsplan wordt een fitness, tuincentrum en een combinatie van horeca, kantoor of kinderdagverblijf mogelijk gemaakt.

3. Het is nu nog onduidelijk welke horeca gerealiseerd wordt en van welke stankoverlast er dus mogelijk sprake is.

Antwoord

Voor de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie 3.6 onder punt 2.

4. Het gecumuleerde geluid verstoort de (nacht)rust van omwonende. Stank, stof, gevaarlijke stoffen en lichtvervuiling zorgen voor nadelige gevolgen op de gezondheid van de omwonende. De lucht-, licht-, milieu-, geur- en geluidsoverlast zullen een aanzienlijke verslechtering van het woon- en leefmilieu opleveren.

Antwoord

Het huidige gebruik is een rayonboerderij waarbij sprake is/kan zijn van veel vrachtverkeer, opslag van materiaal en geluidsoverlast. In de Beheersverordening zijn de gronden bestemd voor openbare dienstverlening. In de begripsbepalingen van de beheersverordening is opgenomen met betrekking tot dienstverlening: het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting. Dit geeft eveneens de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan functies in de huidige situatie. In het bestemmingsplan wordt getoetst aan de wetgeving van de verschillende milieuaspecten. Uit de toetsing blijkt dat er geen significante verslechtering is van het woon- en leefklimaat.

5. Het kappen van de bomen staat recht tegenover de principes van het NK Tegelwippen, waaraan de gemeente Nissewaard meedoet. De huidige bomen moeten behouden blijven.

Antwoord

Voor de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie 3.1 onder punt 1.

6. De verkeersberekeningen van het plan zijn gebaseerd op aannames en niet op feiten. Door de toegang tot de accommodatie via de rotonde Maaswijkgweg/Joke Smitlaan te laten verlopen is de verkeersintensiteit berekend in Hoofdstuk 4.2.3 niet correct. De berekende verkeerstoename van 1.222 mvt/etmaal houdt geen rekening met de omleiding van de toegangswegen. Verkeer komende uit woonwijken anders dan de Maaswijk rijden bij aankomst en vertrek 2 maal langs de accommodatie en omliggende woningen. Nader onderzoek naar de verkeerstoename is noodzakelijk.

Antwoord

De verkeersintensiteiten verlopen inderdaad via de Maaswijkgweg en vervolgens via de parallelweg. Dit is nodig vanwege de beperkte toegang vanaf de Rivierlaan en het niet verkeersveilig kunnen inpassen van een afrit Maaswijkgweg. Hierdoor zal het verkeer eerst de bestemming voorbij rijden om vervolgens via de parallelweg de bestemming te bereiken. Aangezien er aan deze ontsluiting geen directe bewoning plaatsvindt is het effect van deze route minimaal op de omgeving.

7. Er zijn geen waarborgen ingebouwd voor aanpassing of handhaving voor het geval de geluidstoename niet voldoet aan de wet en regelgeving omtrent geluidshinder. Inspreker verwijst hierbij naar de klachten rond de sportschool aan de Galileilaan. De beoogde laad- en losplaats voor het tuincentrum wordt gesitueerd direct aan de Korte Schenkeldijk. Geluiden van aankomend en vertrekkend vrachtverkeer (inclusief de vorkheftrucks), waarbij bij het achteruitrijden akoestische signalen worden gegeven, leveren een onacceptabele toename van geluid op in de tuinen van de woningen gelegen aan de Indusstraat).

Antwoord

Voor het aspect geluid wordt aangesloten bij de VNG-richtlijnen. Een sportschool en tuincentrum zijn beide op basis van de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk. De afstand tussen het de grens van de bestemming 'Gemengd' en de percelen aan de Indusstraat bedraagt circa 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek op dit onderdeel niet benodigd. Gesteld wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

8. Het is onduidelijk hoe de beoogde overdekte buitenverkoop van het tuincentrum, grenzend aan de Korte Schenkeldijk en direct gesitueerd tegenover woningen aan de Indusstraat, zal worden gerealiseerd. Wanneer dit geen rondom gesloten ruimte is zullen geluiden die worden geproduceerd door winkelwagens en duwkarren versterkt richting de dijk worden gestuurd. Bewoners van de Indusstraat ervaren dat gesprekken gevoerd door langskomende wandelaars en fietsers over de dijk woordelijk te volgen zijn in de tuinen. Om de geluidschade te beperken zijn afdoende isolerende maatregelen noodzakelijk.

Antwoord

Ook voor de afstand van de buitenverkoop wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.

9. Er vindt een vergroting van de fitnessvoorziening plaats, dit moet worden beschouwd als extra locatie. Een extra locatie is in strijd met de detailhandelsvisie Nissewaard. In het college-advies 20CA00206 wordt aangegeven, dat met de beoogde realisatie van een tuincentrum met de functies plantenhal, dierenspeciaalzaak en horeca aan de Korte Schenkeldijk 2 in Spijkenisse wordt voorzien in een actuele behoefte aan een modern tuincentrum met zowel plant- als dierartikelen. In het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan is geen sprake van vestiging van een dierenspeciaalzaak en is de actuele behoefte niet langer aanwezig.

Antwoord

Ten aanzien van het onderdeel dat ingaat op de vergroting van de fitnesslocaties wordt verwezen naar de antwoorden op inspraakreactie 3.18. Met betrekking tot de dierenspeciaalzaak is gebleken dat het provinciaal beleid zich verzet tegen zelfstandige dierenspeciaalzaken buiten stadscentra. Om die reden is deze functie dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dat maakt echter nog niet dat er geen sprake zou zijn van een actuele behoefte aan een tuincentrum, die is er namelijk wel. Het bestemmingsplan maakt dan ook een tuincentrum mogelijk waarbij ten hoogste 20% van het verkoopvloeroppervlak mag worden gebruikt voor de verkoop van nevenassortiment. Eén en ander is in lijn met de Omgevingsverordening Zuid-Holland (provinciaal beleid).

10. De beoogde vestiging van een tuincentrum en het daarbij horende koude- en warme deel worden in het ontwerp als glazen kas uitgevoerd. Het fitnesscentrum is rondom voorzien van ramen. Vanaf de parkeerplaatsen is te verwachten dat er lichtvervuiling door het plaatsen van lichtmasten zal optreden. De daarmee gepaard gaande lichtvervuiling op donkere dagen, in de avonden en in de winter, verstoort de nachtrust en het woongenot van omwonenden. Nader onderzoek naar gevolgen van de lichtvervuiling is noodzakelijk.

Antwoord

Na sluitingstijd zullen de lichten in het tuincentrum uit zijn. Hiermee is geen sprake van lichtvervuiling.

11. De vestiging van horeca levert milieuschade in de vorm van stank en geluid. Ook zal er door het plaatsen van noodzakelijke afzuig- en airco installaties geluid boven het dijk niveau worden geproduceerd. Geluid- en stankoverlast zijn een directe aantasting van de nachtrust en het woongenot van omwonende. Omwonende worden gedwongen, als zij geen overlast van geluid en stank willen ervaren, met de ramen dicht te slapen.

Antwoord

Ten aanzien van milieunormen wordt aangesloten bij de VNG-richtlijnen. Een sportschool en tuincentrum zijn beide op basis van de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk. Horeca wordt op basis van de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m in een rustige woonwijk. De afstand tussen de grens van de bestemming 'Gemengd' en de percelen aan de Indusstraat bedraagt circa 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek op dit onderdeel niet benodigd. Gesteld wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

12. Gesproken wordt over een vereist aantal van 108 parkeerplaatsen die zullen worden gerealiseerd. De verkeersgeneratie van 1.179 mvt/etmaal zal een ontoelaatbare verslechtering van het woonklimaat opleveren. In de berekening is de verkeersbeweging van bezoekers die van buiten de Maaswijk naar de locatie Korte Schenkeldijk reizen niet meegenomen. Zij rijden eerst 700 m in de Indusstraat om dan via de rotonde aan de Maaswijkweg/Joke Smitlaan via de toegangsweg weer aan de huizen aan de Indusstraat voorbij te rijden om de parkeerplaats te bereiken. Ook vreest de inspreker dat de parkeervoorziening gebruikt gaat worden door 'hang jongeren' tijdens avond- en nachturen om auto's en geluidapparatuur te tonen en te laten horen.

Antwoord

De berekening is uitgevoerd op basis van kengetallen van het CROW. Hierin zijn geen specifieke bezoekersaantallen opgenomen, maar wordt een gemiddeld aantal voor de functie gehanteerd. Zie beantwoording op punt 6. Het parkeerterrein is enkel toegankelijk voor bezoekers van het tuincentrum en de sportschool. Het is op dit moment nog niet bekend of het parkeerterrein buiten openingstijden zal worden afgesloten.

13. De verslechtering van het woon- en leefklimaat van de omwonenden aan de Indusstraat wordt onvoldoende meegewogen in de toelichting. De wijziging van het bestemmingsplan levert een onacceptabele en onaanvaardbare verandering van het woon- en leefmilieu op.

Antwoord

Er is aandacht besteed aan verkeer en parkeren, verkeerslawaaï, ecologie, luchtkwaliteit, milieuhinder. Er is gelet op deze onderzoeken naar onze mening geen sprake van een onacceptabel woon- en leefklimaat. Op basis van de huidige beheersverordening zijn de gronden bestemd voor Maatschappelijk : openbare dienstverlening. En bij deze doeleinden zijn behorende voorzieningen zoals kantoor, tuinen, erven en (parkeer)terreinen, opslag en nutsvoorzieningen toegestaan. Er is in de huidige planologische situatie ook geen sprake van een rustig woon- en leefmilieu.

14. Er is op diverse locaties in Spijkenisse sprake van leegstand van bedrijfslocaties. Zoals in het centrum van Spijkenisse en de leegstand op bedrijventerreinen Halfweg 1, Halfweg 2 en Halfweg 3. Ook in de onmiddellijke omgeving van de Korte Schenkeldijk is aan de Maaswijkweg sprake van een leeg bedrijfsgebouw.

Antwoord

De gronden zijn in eigendom van een particuliere ontwikkelaar. De genoemde leegstaande locaties zijn niet beschikbaar voor een dergelijke ontwikkeling.

3.8 Inspraakreactie 8

1. De ontwikkeling zal het woongenot en leefbaarheid van omwonenden (m.n. Indusstraat) verzieken. Dit mede door het verwijderen van de groene buffer (bomen). De geluid-, licht-, stank- en luchtvervuiling zal vanaf het perceel drastisch toenemen.

Antwoord

Ten aanzien van milieunormen wordt aangesloten bij de VNG-richtlijnen. Een sportschool en tuincentrum zijn beide op basis van de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk. Horeca wordt op basis van de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m in een rustige woonwijk. De afstand tussen het de grens van de bestemming 'Gemengd' en de percelen aan de Indusstraat bedraagt circa 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek op dit onderdeel niet benodigd. Gesteld wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2. Inspreker is tegen de bomenkap.

Antwoord

Voor de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie 3.1 onder punt 1.

3. Inspreker heeft bezwaar tegen de komst van een 2^e tuincentrum in Spijkenisse (Plant & Zo).

Antwoord

Uit het ruimtelijk-economisch onderzoek die is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan blijkt dat met de beoogde realisatie van een tuincentrum van een dergelijke omvang wordt voorzien in een actuele behoefte aan een modern tuincentrum.

4. Inspreker heeft bezwaar tegen de komst van een sportvoorziening. Er zijn genoeg sportvoorzieningen in de gemeente en de verplaatsing, maar vooral ook uitbreiding, is niet in lijn met het beleid.

Antwoord

Uit het ruimtelijk economisch onderzoek blijkt dat er behoefte is aan de beoogde sportschool. Op basis van het huidige aanbod en het richtinggevend gemiddelde sportaanbod is er nog ruimte voor toevoeging van een sportschool. Het bestaande aanbod zal niet worden aangetast. Zie ook de beantwoording bij inspraakreactie 3.18

5. De artist impression van het zicht op omwonende komt niet overeen met de werkelijkheid. De sportvoorziening zal 7 meter boven de dijk uitkomen, waardoor er wel sprake is van inkijk. Enige vorm van bebouwing mag niet boven de dijk uitkomen en moet achter de bestaande bomenrij worden gerealiseerd.

Antwoord

In de toelichting zijn de tekeningen/schetsen aangepast.

6. De omwonende van de sportschool aan de Galileilaan klagen al jaren over de geluidsoverlast. Hoe is dit op deze locatie wel gewaarborgd? Geluid van verkeer, rijdende trolleys, laden/lossen, sportmuziek, installaties; het komt allemaal over de dijk en kaatst tegen de woningen aan de Indusstraat terug naar de dijk. Door dit effect is er sprake van geluidsoverlast. In de huidige situatie weegt dit op tegen de aanwezigheid van bomen. Dit ontbreekt in de toekomstige situatie.

Antwoord

Het gebouw wordt gerealiseerd volgens de huidige normen van het Bouwbesluit. Het gebouw aan Galileilaan is oud en voldoet niet aan deze nieuwe normen. Het huidige gebruik is een rayonboerderij waarbij sprake is/kan zijn van veel vrachtverkeer, opslag van materiaal en geluidsoverlast. In de Beheersverordening zijn de gronden bestemd voor openbare dienstverlening. Dit geeft eveneens de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan functies die op het buitenterrein geluid produceren.

7. De aannames bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn wel erg creatief en geven te veel ruimte. Deze aannames houden geen rekening met de drukte die op de zaterdag zal ontstaan. Nu al wordt er veel geparkeerd in Rivierlaan/Amazonestraat/Indusstraat wanneer het rouwcentrum veel bezoekers heeft. Het is onwenselijk als er nog meer bezoekers in de omliggende straten gaan parkeren.

Antwoord

Voor de beantwoording wordt verwezen naar reactie 3.1 onder punt 8.

8. De parkeerplaats zal een plek zijn waar jongeren, met muziekinstallaties, samenkomen.

Antwoord

Het parkeerterrein is enkel toegankelijk voor bezoekers van het tuincentrum en de sportschool.

9. De vele extra meters die bezoekers van buiten de Maaswijk zouden moeten rijden om het perceel te bereiken (naar rotonde Joke Smitlaan en terug), zijn niet meegenomen in de berekeningen van mogelijke overlast.

Antwoord

Eventuele geluidsoverlast wordt bepaald op basis van de verkeerstoename. Als vuistregel geldt dat de geluidbelasting met meer dan 1dB zal toenemen als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak als gevolg van de ontwikkeling met 20 tot 40% toeneemt. Een toename van 3dB is voor het menselijk oor pas hoorbaar. Gezien de ontsluitende functie van de Maaswijkweg zal de verkeersgeneratie van het tuincentrum niet tot deze verkeerstoename leiden. Dus ook al zullen bezoekers een iets grotere afstand moeten afleggen, er zal geen sprake zijn van extra overlast.

10. In de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan is slechts één regel gewijd aan de bewoners: "Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is er voor de woonbestemmingen sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat". Dat is erg vreemd. Er is namelijk niet gevraagd naar wat de omwonenden aanvaardbaar vinden. Inspreker wil een gedegen onderzoek naar de huidige situatie en naar de overlast die gegenereerd zou kunnen worden door de activiteiten in en rondom de bebouwing.

Antwoord

Ten behoeve van de bestemmingswijzing is onderzoek gedaan naar alle relevante omgevingsaspecten. De constatering over een goed woon- en leefklimaat is gebaseerd op de richtlijnen van de VNG. Dit is algemeen geaccepteerde wijze om het woon- en leefklimaat, als gevolg van een ontwikkeling, te onderbouwen.

11. Het voorstel is om de sportschool te verplaatsen naar bestaande leegstaande panden, zoals aan de Halfweg.

Antwoord

De gronden zijn in eigendom van de particuliere ontwikkelaar. De genoemde leegstaande locaties zijn niet beschikbaar voor een dergelijke ontwikkeling.

12. De ontwikkeling is niet klimaatbestendig. Er zijn te veel koelinstallaties nodig om het binnenklimaat te reguleren. Dit past niet binnen het klimaatakkoord. Natuur en welzijn moet de hoogste prioriteit hebben. De gemeente leeft haar beloftes voor duurzaamheid hiermee niet na.

Antwoord

Voor de nieuwbouw wordt voldaan aan de eisen voor BENG (bijna energie neutrale gebouwen). Daarnaast is er ruimte om zonnepanelen te installeren op het dak.

3.9 Inspraakreactie 9

1. Een nieuwe sportschool van deze omvang, voldoet volgens inspreker niet aan de bedoeling van het besluit van het college dat het aantal sportscholen gelijk blijft. Hoewel het aantal sportscholen gelijk blijft, neemt wel de capaciteit door het voorgenomen besluit toe.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.8.4.

2. Op de huidige locatie van de sportschool is reeds een parkeerprobleem. In het beoogde ontwerp lijkt het aantal parkeerplaatsen vooral op zaterdag niet toereikend.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1.8

3. Inspreker vraagt welke categorie horeca in de oude boerderij beoogd is. Het plan suggereert dat dit Dag Horeca, zonder alcoholvergunning betreft en dat de horeca alleen open is als het tuincentrum geopend is, maar dit zag ik verder niet bevestigd.

Antwoord (gelijk aan 8.7)

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.6.2

4. Indiener vreest voor geluidsoverlast ten gevolge van de sportschoolactiviteiten.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.3.1

5. Inspreker is het niet eens met de conclusie dat er geen formele MER beoordeling nodig is. Indien er een akoestisch onderzoek gedaan zou worden door een onafhankelijk bureau, dan zou de geluidsoverlast door de verkeersbewegingen en de sportactiviteiten duidelijk worden.

Antwoord

Een formele MER beoordeling is bij stedelijke ontwikkelingsprojecten enkel benodigd wanneer de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Dit is het geval bij een activiteit met een oppervlakte van 100 hectare of meer. Dit is niet het geval.

Omdat wordt voldaan aan de VNG-richtlijnen is nader onderzoek naar geluidsoverlast niet benodigd.

6. Het lijkt inspreker onwenselijk om op een dusdanig korte afstand van een woonwijk een 24 uren sportschool toe te staan.

Antwoord

Vooralsnog is een vestiging van Basic-Fit voorzien en er is op dit moment geen 24/7 sportschool voorzien.

7. Volgens inspreker gaat er gebouwd worden op een voormalige stortplaats. Is er een onafhankelijk rapport met een beschrijving van de risico's als daar gebouwd wordt. Zijn er omgevingsrisico's als de grond vervuild blijkt te zijn met Pfas, olie, asbest of andere gevaarlijke stoffen?

Antwoord

Er is bodemonderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Dit onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De grond is niet in een dergelijke mate verontreinigd dat de ontwikkeling niet mogelijk is.

8. Is er onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit gedaan door een onafhankelijk bureau?

Antwoord

Het aspect luchtkwaliteit is beschreven in paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is door een onafhankelijk adviesbureau bepaald. Hieruit blijkt overigens dat de luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen.

9. Inspreker zou graag de openingstijden van de bedrijven willen weten.

Antwoord

De openingstijden van de bedrijven zijn op dit moment nog niet bekend.

10. Het is zonde dat besloten wordt dat enige tientallen bomen gekapt worden, met consequenties voor mens en natuur.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1.1

11. Inspreker heeft begrepen dat de boerderij verkocht is. Inspreker ziet graag bevestigd dat de boerderij en de oude dijkstructuur beeldbepalend zijn, waardoor de boerderij nooit afgebroken mag worden. Inspreker mocht Indusstraat aan de achterzijde ook geen dakkapel plaatsen in verband met het zicht op de dijk. Het college moet rekening houden met het beetje cultuurhistorie die de gemeente nog heeft.

Antwoord

De boerderij heeft geen formele cultuurhistorische status maar wordt ook niet afgebroken. Ook het bouwplan wat wordt ingediend als de bestemmingsplanprocedure is afgerond (er is nu sprake van een bestemmingsplan en geen bouwplan), zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

12. De aansluiting naar de nieuwe bedrijven zal via de rotonde aan de Joke Smitlaan gaan. Het is echt onwenselijk als dit via de rotonde aan de Rivierlaan zou gaan. Graag bevestigen dat indien het plan doorgaat er geen auto's vanaf de kant van de Schenkel naar de nieuwe bedrijven aan de Korte Schenkeldijk kunnen rijden en dat er voorzieningen komen, zoals een fietspaal, zodat auto's niet per ongeluk deze route gebruiken.

Antwoord

In de nadere uitwerking van het plan wordt bepaald welke verkeerskundige voorzieningen worden gerealiseerd. Het plan wordt ontsloten via de parallelweg Maaswijkweg vanaf de rotonde Maaswijkweg – Joke Smitlaan. Op de parallelweg, ter hoogte van de fietsbrug, wordt de doorgang voor autoverkeer onmogelijk gemaakt. Hierdoor zal er geen verkeer vanaf de Rivierlaan de bestemming kunnen bereiken.

13. De bestaande situatie klopt niet helemaal. Het dak van de boerderij is hoger en steekt in de bestaande situatie al een stuk meer boven de dijk uit dan de toegestuurde tekeningen.

Antwoord

De impressies zijn zoveel mogelijk naar waarheid weergegeven maar het bestemmingsplan is geen bouwplan maar geeft regels om het gebouw te kunnen realiseren.

3.10 Inspraakreactie 10

1. Inspreker wijst er op dat de voorgenomen bomenkap niet door kan gaan, omdat daarmee inbreuk wordt gepleegd op het leefgebied van beschermde, inheemse diersoorten en daarmee deze worden verstoort.

Antwoord

Er is onderzoek gedaan naar beschermde diersoorten die voorkomen in het plangebied. Het onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2. Het tuincentrum en de sportschool zal primair via de rotonde aan de Maaswijkweg/Joke Smitlaan zijn. Dit lijkt inspreker een prima oplossing. Om het autoverkeer te ontmoedigen wordt een fietsstraat creëren waar het autoverkeer te gast is. Inspreker denkt dat autoverkeer toch via de rotonde bij de Rivierlaan zal gaan en stelt voor een fietspad te maken in plaats van fietsstraat.

Antwoord

Het plan wordt ontsloten via de parallelweg Maaswijkweg vanaf de rotonde Maaswijkweg – Joke Smitlaan. Deze parallelweg zal worden ingericht als fietsstraat, die ter hoogte van de fietsbrug over zal gaan tot fietspad. Hierdoor is het onmogelijk om vanaf de aansluiting Rivierlaan de bestemming te bereiken.

3.11 Inspraakreactie 11

Inspreker is gefrustreerd over diverse ontwikkelingen in de gemeente, ten aanzien van het betreffende plan haalt hij kort de volgende zaken aan:

1. Is er wel behoefte aan de ontwikkeling?

Antwoord

Uit het ruimtelijk-economisch onderzoek die is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan blijkt dat met de beoogde realisatie van een tuincentrum van een dergelijke omvang wordt voorzien in een actuele behoefte aan een modern tuincentrum.

2. Is het nodig zo veel bomen te kappen?

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1

3.12 Inspraakreactie 12

De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan inspraakreactie 8. Voor de inhoud en beantwoording wordt dan ook naar inspraakreactie 8 verwezen.

3.13 Inspraakreactie 13

1. Inspreker is tegen de bomenkap in het plangebied.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1

2. Er wonen vleermuizen in de bomen die gekapt gaan worden, dit zijn beschermde diersoorten.

Antwoord

Inmiddels is aanvullend onderzoek gedaan naar (het voorkomen van) broedvogels en vleermuizen in het plangebied. Hiervan blijkt geen sprake te zijn. De rapportage is bijgevoegd bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

3. Inspreker stelt voor om als alternatief de niet meer gebruikte molenmakers boerderij in het plan op te nemen met een aansluiting op de nieuw aangelegde rotonde waarbij al reeds rekening is gehouden om een ontsluiting te maken voor dit perceel, de sportschool kan naar mijn inziens beter op het braakliggende deel grond komen.

Antwoord

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

3.14 Inspraakreactie 14

1. De artist impressions zijn volgens de inspreker vrijwel geen enkel opzicht een representant van de werkelijke situatie.

Antwoord

De impressies zijn naar waarheid weergegeven en zijn naar aanleiding van de opmerkingen aangepast.

2. Inspreker is tegen de bomenkap

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.3.1

3. De verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling zorgt voor geluidsoverlast.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.5

4. Inspreker is van mening dat door de beoogde ontsluiting onnodig wordt omgereden.

Antwoord

De beoogde ontsluiting is verkeersveilig de beste oplossing. Een directe ontsluiting op de Maaswijkweg of de ontsluiting op de Rivierlaan is verkeerstechnisch ongewenst. De kleine omweg die automobilisten moeten nemen, is te verwaarlozen.

5. Inspreker geeft aan dat de kassen voor lichtvervuiling zorgen.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.4.2

6. Waarom kan het tuincentrum en sportschool niet elders worden geplaatst? Er is grote leegstand op de industrieterreinen.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.8.11

7. Er is reeds een tuincentrum in Spijkenisse. In het verleden kende de gemeente 2 tuincentra. Een daarvan sloot al relatief snel de deuren. De gemeente is in die tijd niet bepaald gegroeid. Dat geldt overigens ook voor de sportschool. Er is reeds een enorme overcapaciteit. De kans dat die sportschool faalt, met een duur en nieuw gebouw, is niet ondenkbeeldig en daardoor een risico voor de samenleving.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.11.1

3.15 Inspraakreactie 15

1. Inspreker is tegen de bomenkap

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1

2. Inspreker vraagt zich af of er wel behoefte is aan een tuincentrum.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.11.1

3. Er is weinig steun voor horeca op deze locatie. Dit trekt extra bezoekers aan waar omwonenden niet op zitten te wachten.

Antwoord

De horeca is kleinschalig en zal naar verwachting niet dusdanig veel bezoekers aantrekken dat dit overlast veroorzaakt voor de omwonenden.

4. Inspreker wil er op wijzen dat de plannen van origine alleen een tuincentrum zijn. Deze zijn uitgebreid met dus de horeca en een sportschool. Dit brengt zeer veel verkeersdruk met zich mee dat de Maaswijkweg totaal niet aan zou kunnen.

Antwoord

Gedurende het proces zijn de plannen inderdaad aangepast, deze vrijheid is in een traject naar ontwerp aanwezig. In de paragraaf verkeer en parkeren in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven wat de verkeerstoename is. Gesteld wordt dat de Maaswijkweg voldoende capaciteit heeft om dit te verwerken.

5. Het wordt echt eens tijd dat u als college eens naar de inwoners van uw gemeente luistert. Het vol blijven bouwen van de gemeente maakt de gemeente Nissewaard alleen maar minder aantrekkelijk om in te gaan wonen/ blijven wonen.

Antwoord

Op het perceel staat momenteel een boerderij met een groot opslag-/parkeerterrein. Vanuit deze locatie wordt momenteel de buitendienst van de gemeente Nissewaard aangestuurd. Ter plaatse van het bestaande opslag-/parkeerterrein is een tuincentrum met sportschool voor judo en fitness beoogd. Nissewaard heeft te maken met een aantal vraagstukken van sociaaleconomische, maatschappelijke en ruimtelijke aard. Voor nieuwe verstedelijking ligt een sterke basis in de bestaande structuur. Dit biedt verschillende mogelijkheden, zoals de grote woningbouwopgave in heel Zuid-Holland die voor een deel in de voormalige groeikern Spijkenisse kan worden opgelost. Om de genoemde opgaven het hoofd te bieden is er ontwikkelperspectief opgesteld waarin voor de korte en lange termijn een visie en kansen worden geformuleerd voor een aantrekkelijke, vitale, toekomstbestendige woon- en werkgemeente in 2040. Dit soort initiatieven helpen bij deze visie en zorgen voor werkgelegenheden en diversiteit in Spijkenisse.

6. Inspreker is in de veronderstelling dat de plannen al rond zijn en dat de kap gewoon door zal gaan.

Antwoord

De plannen zijn nog in voorbereiding. Zo is onder meer het ontwerp herzien en worden waar mogelijk bomen behouden.

3.16 Inspraakreactie 16

1. Inspreker verwacht bij een ingrijpende verandering als deze dat er een duidelijk, inzichtelijk en participatief proces door de gemeente wordt doorlopen. Dit ervaren zij niet zo. Na het besluit van het college (waar geen participatie of enige vorm van hoor op heeft plaatsgevonden), heeft inspreker een brief op de deurmat ontvangen en is de bijeenkomst bezocht. Overigens stelt u dat dit een prettige bijeenkomst was, maar dit vindt inspreker niet. Op onze meest prangende vragen hebben wij bijv. geen antwoorden gehad.
 - a. Op de bijeenkomst riepen de tekeningen onduidelijkheid op omdat ze afwijkend van elkaar en vertekenend waren en nog als schetsvariant diende. Hierop is een mail nagestuurd die niet is beantwoord. Waarom hebben wij nog geen reactie gehad op onze mail?

Antwoord

Er is sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke mogelijkheden opgenomen waaraan later in te dienen aanvragen aan dienen te voldoen. Het is een kader. De inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan is juist bedoeld om te reageren en de kaders eventueel aan te passen. Naar aanleiding van alle reacties wordt het bestemmingsplan aangepast en dan wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. De tekeningen zijn zoveel mogelijk aangepast in de toelichting.

- b. Inspreker wist niets van een digitale bijeenkomst en kon de digitale bijeenkomst niet bezoeken. Waarom zijn wij niet geïnformeerd over de mogelijkheid om aan te sluiten bij de digitale bijeenkomst?

Antwoord

Er is een fysieke bijeenkomst gehouden en voor de mensen die geen gelegenheid hiervoor hadden is een nog een digitale bijeenkomst gehouden. Er was hier geen sprake van extra en/of nieuwe informatie. Een bijeenkomst is niet verplicht volgens wet- en regelgeving maar de gemeente vindt het van belang om toch omwonenden op deze wijze te informeren.

- c. Inspreker kan zich niet vinden in de notulen van de bijeenkomst.

Antwoord

Voor kennisgeving aangenomen. De informatiebijeenkomst was bedoeld om u te informeren, vragen te beantwoorden en de eerste schetsen te laten zien.

- d. De tijdspanne heeft niet de mogelijkheid gegeven om juridisch advies te vragen of überhaupt een gedegen reactie te geven. Deze reactie is dan ook niet volledig en wij zullen later in het proces zo nodig een completere reactie mailen.

Antwoord

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Op basis van de ingediende inspraakreacties zal het bestemmingsplan worden aangepast. U wordt geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan. U kunt dan ook gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Als de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan vast te stellen heeft u de mogelijkheid om beroep in te stellen.

- e. Waarom heeft het college de omwonenden niet meegenomen in dit proces bij besluitvorming?

Antwoord

De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en een informatieavond/inloopavond gehouden. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hoeft een bestemmingsplan niet als voorontwerp ter visie worden gelegd. In de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening hebben we er juist voor gekozen omdat wel te doen. En dus nemen we u mee in dit proces. We beginnen met een voorontwerpbestemmingsplan voordat de wettelijke procedure wordt gestart. In het bestemmingsplan zijn namelijk ook relevante onderzoeken opgenomen die ook van belang zijn.

- f. Waarom hebben we geen antwoorden gehad op onze vragen ten tijde van de bijeenkomst?
- g. Waarom hebben we helemaal nog geen antwoorden gekregen op onze vragen?

Antwoord f en g

Er is sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke mogelijkheden opgenomen waaraan later in te dienen aanvragen aan dienen te voldoen. Het is een kader. De inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan is juist bedoeld om te reageren en de kaders eventueel aan te passen. Naar aanleiding van alle reacties wordt het bestemmingsplan aangepast en dan wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Hiertegen kunnen zienswijzen worden ingediend.

- 2. Inspreker vraagt of de bomen aan de dijkkant kunnen worden behouden.

Antwoord

De bomen aan de noordzijde dienen grotendeels te worden gekapt. Het gaat hoofdzakelijk om de rij knotwilgen. Onderzocht wordt of deze knotwilgen tussen de Schenkeldijk en de watergang ten noorden van het perceel kunnen worden herplant.

- 3. Inspreker maakt zich zorgen over inkijk in de woning

Antwoord

In het ontwerp zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn grote raampartijen voorzien die worden geblindeerd.

- 4. Het groene uitzicht verdwijnt.

Antwoord

De woningen aan de Indusstraat kijken vanaf de begane grond op de dijk. Enkel vanaf de hoger gelegen verdiepingen is het projectgebied te zien. Waar nu uitkijk op een bomenrij is, zal dit zicht op het tuincentrum en sportschool zijn. Echter bestaat er geen recht op vrij uitzicht en is het altijd mogelijk dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zich voordoen.

- 5. Het laad- en lospunt zorgt voor geluidsoverlast. In het rapport heeft inspreker gelezen dat er metingen zijn gedaan. Wanneer zijn deze metingen gedaan? Waar kunnen wij de onderliggende onderzoeken terugvinden?

Antwoord

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en berekeningen gedaan maar er zijn geen onderzoeken gedaan Er zijn nog geen metingen verricht voor het laden en lossen omdat het laad-en lospunt nog niet is aangelegd.

- 6. In het rapport staat dat er in de bomen vleermuizen nesten. Hier gelden richtlijnen voor. Wat is er met dit advies gedaan?

Antwoord

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat er geen beschermde functies van vleermuizen zijn vastgesteld in het projectgebied.

- 7. In het rapport staat dat de bestemming moet worden aangepast. Is er een omgevingsvergunning gedaan? Zo ja, wat is hierop het besluit geweest?

Antwoord

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de benodigde bestemmingswijziging. Op basis van het nog vast te stellen bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd. Er zijn nog geen definitieve besluiten genomen.

3.17 Inspraakreactie 17

1. In het plan wordt aangegeven dat de aansluiting van het complex zal zijn op de parallelweg van de Maaswijkweg. Deze komt op dit moment uit op de Rivierlaan en op de rotonde van de Joke Smitlaan. De hoeveelheid verkeer wordt naar mening van inspreker onderschat. De stoplichten in Spijkenisse zijn zodanig slecht afgesteld dat verkeer dat niet op de voorrangsweg rijdt (nog) langer moet wachten.

Antwoord

De afstelling van verkeerslichten wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Deze opmerking zal worden doorgegeven aan de Eenheid ruimtelijk beheer. Met de betrekking tot de aansluiting/ontsluiting zal een aanpassing plaatsvinden.

2. In het plan wordt gesproken over 207 parkeerplaatsen. Met deze minimale aantallen is kans op parkeren in de wijk ook aanwezig, hier is momenteel al parkeeroverlast.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1.8

3. De locatie is op dit moment deels een honden uitlatenveld wat niet in de documentatie benoemd wordt. In de naastgelegen wijk Schenkel zijn er op de Maasboulevard na, geen andere plekken waar honden kunnen rennen en waar overige bewoners geen overlast van ondervinden. Omdat ik mede betaler ben van hondenbelasting. Ben ik het niet eens met het ontnemen van deze honden voorziening zonder dat daar iets vergelijkbaars voor terug komt rondom dezelfde locatie.

Antwoord



Ter plaatste van de gele streken is een honden uitlaatstrook. Er geldt een opruimplicht en er mag worden losgelopen. Deze honden uitlaatstrook grenst weliswaar aan, maar ligt buiten het plangebied.

In een bestemmingsplan worden dan ook geen honden uitlaatstroken opgenomen. Dat is juridisch niet mogelijk en ook niet ruimtelijke relevant.

4. Inspreker is tegen de bomenkap.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1.1.

- Er wordt niet duidelijk benoemd in welke mate de kleine horeca zal zijn. Ook niet welke beperkingen er zullen zijn voor deze horeca om geluidsoverlast te voorkomen. Inspreker vreest dat de horeca op langere termijn uit kan breiden wat de rust in de wijk zal verstoren.

Antwoord

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat horeca uit categorie 1a is toegestaan. Dit is aan de detailhandelsfunctie verwante horeca, zoals een broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon of een snackbar. De daadwerkelijke invulling en openingstijden zijn nog niet bekend. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om dit op termijn uit te breiden.

3.18 Inspraakreactie 18

1. Inspreker wil opmerken dat M.Point Life Style Center niet is benaderd voor de informatie bijeenkomst van 1 juli 2021, welke bestemd is voor omwonende en belanghebbende partijen.

Antwoord

Het houden van een informatiebijeenkomst is geen verplichting op grond van wet- en regelgeving. We hebben een informatiebijeenkomst gehouden voor direct omwonenden en gebruikers.

2. In het ruimtelijk economische onderzoek staat dat, M.Point Life Style Center niet in Spijkenisse is gevestigd.

Antwoord

Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

3. De ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk beleid waarin staat dat er geen toename van Sportscholen/fitness centra mag plaatsvinden gezien de overvloed van dergelijke centra binnen de gemeente. In het akkoord staat ook beschreven dat er wel een verplaatsing mag zijn naar een andere locatie, maar dit mag geen uitbreiding zijn. Dat is in voorliggend plan wel het geval. De huidige fitness ruimte aan de Galileilaan bedraagt 200m². Het realiseren van 1.500 m² betekent een toename in capaciteit van (ongeveer) een factor 7.

Antwoord

Het college van burgemeester en wethouder heeft beleidsregels fitness-gerelateerde ruimtelijke initiatieven vastgesteld. Deze beleidsregels zijn een kader om gewenste initiatieven te kunnen faciliteren.

Met betrekking tot de verplaatsing van een gevestigd sportbedrijf worden de volgende richtlijnen in de beleidsregels aangehouden:

- a. Het aantal vestigingen blijft gelijk;
- b. Door de verplaatsing vindt er een kwaliteitsslag plaats op zowel de huidige als de beoogde locatie;
- c. De verplaatsing draagt bij een meer evenwichtige spreiding van de functie.

De beleidsregels verzetten zich niet tegen dit initiatief omdat niet wordt gesteld dat boven de 750 m² geen medewerking zal/kan worden verleend. Er is voldoende onderbouwd waarom verplaatsing mogelijk is met betrekking tot de impact op de omgeving en verhouding tot bestaande functies en het is ruimtelijk inpasbaar.

4. Daarnaast constateert inspreker dat er op sociaal/cultureel vlak weinig tot geen draagvlak is voor een fitnesscentra van een dergelijk formaat. De ontwikkeling sluit daarom niet aan op de lokale behoefte en is daarom niet wenselijk.

Antwoord

De gemeente is van mening dat er in dit geval sprake is van verplaatsing en dat dit een meerwaarde levert voor beide locaties. Er is in de directe omgeving geen fitnessbedrijf aanwezig waardoor de verplaatsing bijdraagt aan een meer evenwichtige spreiding van functies

5. Het project, waarin 1.500 m² fitness trainingsruimte wordt gerealiseerd, heeft een grote impact op het verzorgingsgebied. De impact zal voelbaar zijn in verzorgingsgebied Spijkenisse, welke onderdeel is van het verzorgingsgebied Nissewaard.

Antwoord

De verplaatsing levert een meerwaarde op voor beide locaties. Het initiatief past binnen de vastgestelde beleidslijnen en door verplaatsing kan er op de huidige als de beoogde locatie een kwaliteitsslag gemaakt worden. De bestemming Sport wordt aangepast van 2.000 m² naar 1.500 m² waarbij 1.250 m² voor fitness is aangegeven en 250 m² voor de budo

6. In de toelichting worden 9 clubs genoemd. Dit is niet volledig. In Spijkenisse zijn er momenteel 12 fitness mogelijkheden (naast de vele Boetieks, Bootcampclubs en Personaltraining locaties. Te weten de genoemde sportclubs als ook nog de niet in kaart gebrachte locaties:
 - M.Point Life Style Center
 - Celica
 - Zomertuinen

- Sportcentrum Spijkenisse
- Diverse locaties Fysiotherapie Rijnmond

Dit betekent dat er een overschot is van minimaal 4 locaties. Met de verplaatsing en tevens uitbreiding van de fitness aan de korte Schenkeldijk wordt dit overschot vergroot.

Antwoord

De locaties van fysiotherapie Rijnmond en Zomertuinen zijn geen separate sportscholen en hebben ook niet de bestemming Sport gekregen. Deze sportvoorzieningen zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie (in de meeste gevallen medische dienstverlening). Indien de fysiotherapie stopt, dient ook de (kleinschalige) en bijbehorende sportvoorziening te worden beëindigd. Celica zal binnenkort sluiten op de locatie Moleneind.

7. Het realiseren van een nieuwe fitnesslocatie van dit formaat (waarbij het overschot aan capaciteit nog meer vergroot wordt) zal zorg dragen voor het verdwijnen van diverse clubs binnen Spijkenisse. Het gevolg hiervan is dat zowel het sociale aspect als ook de fysieke en de mentale weerbaarheid van inwoners op termijn zal afnemen. Dit is niet wenselijk en komt niet overeen met de doelstelling zoals genoemd in het coalitieakkoord "Samen Sterk".

Antwoord

Uit het ruimtelijk economisch onderzoek blijkt dat er behoefte is aan de beoogde sportschool. Op basis van het huidige aanbod en het richtinggevend gemiddelde sportaanbod is er nog ruimte voor toevoeging van een sportschool. Het bestaande aanbod zal niet worden aangetast.

8. De onderbouwing voor de Horecagelegenheid gaat over het centrumgebied en het naastgelegen gebied en niet over de nabije omgeving. Op de Gaddijk is een soortgelijke horecagelegenheid aanwezig. Een dergelijke ontwikkeling zal daarom wel degelijk een concurrent zijn.

Antwoord

Concurrentie is geen belang in de ruimtelijke ordening. Er is sprake van een kleinschalige horeca waarbij de volgende horecabedrijven zijn toegestaan: broodjeszaak, crêperie, croissanterie; cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon en snackbar.

9. De realisatie van dit project zal als gevolg voor M.Point Life Style (in het zelfde verzorgingsgebied) hebben dat er een vermindering van leden zal ontstaan en hiermee gepaard gaand omzetverlies. Zal de gemeente toch besluiten het plan voort te zetten dan zal er aanspraak gemaakt worden op planschade.

Antwoord

Het staat de inspreker altijd vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Om een verzoek om planschade in te kunnen dienen is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

10. Inspreker doet het volgende voorstel voor de locatie: Het ontwikkelen van een Budo Mekka in Spijkenisse is naar mijns inziens een plan dat bijdraagt aan alle wensen en ontwikkelingen van de gemeente Nissewaard. Door een enorm Budo Mekka te realiseren voor alle vechtsporten en vechtkunsten, creëert Nissewaard een uniek item in Nederland als ook een Unique Selling Point voor Nissewaard zelf. Door met regelmaat congressen, weekend workshops en wedstrijden te organiseren zal de locatie nationale en internationale allure krijgen. Overnachtingen, bezoeken aan horeca en andere recreatiemogelijkheden zal Spijkenisse/ Nissewaard op de kaart zetten en een economische impuls geven.

Antwoord

De gemeente legt dit voorstel neer bij de ondernemer. Op basis van regels van het bestemmingsplan is dit voorstel mogelijk. Het is echter aan de ondernemer om dit verder op te pakken.

Conclusie

Paragraaf 3.4.3 van het bestemmingsplan wordt verder aangepast en de verwijzing naar de beleidsregels wordt geconcretiseerd met data e.d.. M.Point Life Style Center is gevestigd in Spijkenisse en dat wordt als zodanig opgenomen.

Aanpassingen in de toelichting naar aanleiding van de inspraakreacties:

1. De ramen zullen geblindeerd (aan de zijde van de Korte Schenkeldijk) worden uitgevoerd zodat lichtvervuiling en inkijk niet aan de orde zullen zijn.
2. Het plan is dusdanig aangepast dat het dak niet zal worden gebruikt. Er is geen sprake meer van een beloopbaar terras en er zullen ook geen veiligheidsmaatregelen worden aangebracht zodat die mogelijkheid bestaat. Natuurlijk kan er wel onderhoud van het dak plaatsvinden;
3. De impressie-tekeningen zijn aangepast. Let wel: dit is een impressie. Een bestemmingsplan is geen bouwplan.
4. Er zijn aparte zichttekeningen opgenomen vanaf achterzijde Indusstraat (bijlagen bij de toelichting) ;
5. Aan de oostzijde van het perceel staat een lange rij knotwilgen. De knotwilgen ten zuiden van de toekomstige gevel kunnen in het plan worden opgenomen. Het gaat om circa 2/3 van de aanwezige knotwilgen. Ter hoogte van de toekomstige zuidgevel staan zes platanen. Ter hoogte van de geplande parkeerplaats staan vier platanen en drie essen.
De zes platanen zullen naar de zuidkant van het toekomstige parkeerterrein worden verplaatst. Platanen zijn bomen die, mits goed voorbereid, goed tegen verplaatsing kunnen. De verplaatsing zal worden voorbereid onder begeleiding van een daartoe gespecialiseerde partij.
De vier platanen en de twee essen op de beoogde parkeerplaats blijven behouden. Eén es dient te worden gerooid. Dit om voldoende ruimte te creëren voor parkeergelegenheid en één van de te verplaatsen platanen. De bomen aan de noordzijde dienen grotendeels te worden gekapt. Het gaat hoofdzakelijk om de rij knotwilgen. Er zal ter compensatie een voorstel worden neergelegd bij de omwonenden om een keuze te maken tussen een drietal boomsoorten.
6. De sportbestemming wordt verlaagd van 2.000 m² naar 1.500 m² (fitness: 1.250 m² en judo 250 m²);
7. Paragraaf 3.4.3 van het bestemmingsplan wordt verder aangepast en de verwijzing naar de beleidsregels wordt geconcretiseerd met data e.d.. M.Point Life Style Center is gevestigd in Spijkenisse en dat wordt als zodanig opgenomen.

Overige aanpassingen:

1. Er worden tevens meer functies toegestaan binnen het gebouw:
Horeca: tot een maximum 500 m²
Kantoor: tot een maximum van 1000 m²
Medisch kinderdagverblijf: 1000 m²
Vooralsnog is een kleinschalige horecavestiging voorzien in de boerderij met een categorie 1a. Deze ruimte beslaat 300 m².
Dit valt onder de bestemming: Gemengd.
Dat wil niet zeggen dat ook deze functies in het gebouw zullen worden gevestigd.
Het gezamenlijk oppervlakte van deze functies mag niet meer dan maximaal 1000 m² bedragen.
2. Tuincentrum is en blijft maximaal 3.153 m²;
3. Detailhandel anders dan tuincentrum is niet toegestaan (n.a.v. opmerkingen provincie)
4. De parkeerplaatsen zijn aangepast naar 208 pp.