

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPWIJZIGINGSPLAN
'JEUGDSPEELPARK SANDELINGEN-AMBACHT'**

Het ontwerpwijzigingsplan 'Jeugdspeelpark Sandelingen-Ambacht' heeft vanaf 24 augustus tot en met 4 oktober 2015 ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is in deze periode de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren in de vorm van een zienswijze. Hiertoe is op 19 augustus 2015 een publicatie geplaatst in de Staatscourant, in De Kombinatie en op de gemeentelijke website.

Wij hebben binnen deze periode een zienswijze ontvangen van de volgende personen en/ of instanties:

Nr.	Persoon/ instantie	ontvangstdatum	onderwerp
01.	Bedrijf 1	2/10/2015	Dieren, parkeerplaatsen en horecagelegenheid
02.	2 Omwonenden, namens 127 personen	2/10/2015	Locatie, compensatie Volgerlanden, omvang, financiën, bodem, activiteiten, personeelskosten, leefbaarheid, planschade, belangenverstrengeling

BEOORDELING ZIENSWIJZEN**01. Samenvatting zienswijze**

Door Bedrijf 1 is binnen de termijn van terinzagelegging een zienswijze ingediend op het wijzigingsplan 'Jeugdspeelpark Sandelingen-Ambacht'. Deze zienswijze is op 2 oktober 2015 ingediend en daarmee binnen de termijn ingediend. Indiener kan aangemerkt worden als belanghebbende. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- 1a. Het Jeugdspeelpark heeft aangekondigd dieren te gaan houden, waaronder paarden, varkens en geiten. In het geval de inrichting van het Jeugdspeelpark verkeerd wordt ingevuld dan ervaart indiener stankoverlast. Zodoende dient met positionering en indeling van het Jeugdspeelpark rekening gehouden te worden met mogelijke stankoverlast, op zodanige wijze dat voor indiener geen overlast kan optreden.
- 1b. Indiener vreest parkeeroverlast door een tekort aan parkeerplaatsen vanwege de bezoekersaantallen die worden verwacht. In het bestemmingsplan moet daarnaast duidelijkheid komen wie opdraait voor kosten gemoeid met eventuele uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.
- 1c. Indiener geeft aan dat het Jeugdspeelpark heeft aangekondigd een horecagelegenheid te willen exploiteren. Hij vreest dat er sprake zal zijn van oneerlijke concurrentie, aangezien het Jeugdspeelpark subsidie ontvangt van de gemeente. Hierdoor wordt de vrije marktwerking tegen gegaan en heeft het Jeugdspeelpark een oneerlijk voordeel ten opzichte van ons restaurant. Als de horeca in het bestemmingsplan gehandhaafd blijft, dan moet dit consequenties hebben voor de verlening van subsidie op dusdanige wijze dat oneerlijke concurrentie wordt voorkomen.

Beoordeling zienswijze

- 1a. In het kader van eventuele milieuhinder door het Jeugdspeelpark dient een belangenafweging gemaakt te worden tussen milieugevoelige functies in de omgeving in de activiteiten van het Jeugdspeelpark. Het Jeugdspeelpark wordt hierbij opgedeeld in twee delen, namelijk het deel dat 'niet-agrarische activiteiten' bevat en het deel dat 'agrarisch verwante activiteiten' bevat. Hierbij wordt de invloed bepaald op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, 2009'. Voor het niet-agrarische gedeelte van het Jeugdspeelpark kan op grond van de verschillende activiteiten en de orde van grootte milieutechnisch gezien beschouwd worden als een kinderboerderij. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot nabijgelegen milieugevoelige objecten als woningen. De afstand van het Jeugdspeelpark tot de nabijgelegen woningen bedraagt circa 80 meter en tot de planologische inrichtingsgrens van Happy Italy 50 meter. Hiermee wordt



een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gegarandeerd en wordt Happy Italy niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering door deze ontwikkeling.

Voor het agrarisch-verwante gedeelte van het Jeugdspeelpark is door de aanwezigheid van paarden, en andere dieren zoals enkele geiten, schapen en varkens, getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij is het milieuaspect 'geur' maatgevend. De aanwezige aantallen dieren liggen onder de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Voor paarden geldt volgens het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder veehouderijen een minimale richtafstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. Gezien de bovengenoemde afstanden tussen het Jeugdspeelpark en de woningen en Happy Italy voldoet de ontwikkeling aan deze richtafstanden. Daarnaast zijn de activiteiten met dieren van het Jeugdspeelpark kleinschalig van aard, vergelijkbaar met een kinderboerderij en onderdeel van het gehele Jeugdspeelpark. Hierdoor zijn de activiteiten in geen geval vergelijkbaar met de aanwezigheid van dieren bij agrarische bedrijven.

Gezien het feit dat de omvang van de activiteiten met dieren vergelijkbaar is met een kinderboerderij en het plan voldoet aan de minimale richtafstanden vormt het aspect 'geur' geen belemmering voor de ontwikkeling.

- 1b. In de toelichting van het wijzigingsplan is in paragraaf 4.8. gemotiveerd dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen. In de bijlage is hiertoe een parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt. Met de aanleg van een tweede parkeerterrein en een herinrichting van de reeds bestaande parkeerplaats wordt een capaciteit gecreëerd van 160 beschikbare parkeerplaatsen. Gezien de gestelde normeringen is dit aantal parkeerplaatsen voldoende. In artikel 5 van de planregels is als algemene bouwregel gesteld dat bouwwerken, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, slechts gebouwd kunnen worden als op het bouwperceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

De huidige bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' staat tevens de aanleg van parkeerplaatsen rechtstreeks toe. Het is dan ook planologisch mogelijk om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Indien blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn, dan treden we in overleg met het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.

- 1c. In het kader van het wijzigingsplan moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. De begroting van het Jeugdspeelpark is geen ruimtelijk relevant aspect. In het kader van het begrip een goede ruimtelijke ordening behoeft de begroting van het Jeugdspeelpark niet als ruimtelijk toetsingskader voor het besluit op het wijzigingsplan. In de gemeentelijke begroting is voorzien in de aanleg van het Jeugdspeelpark. Het Jeugdspeelpark krijgt op de huidige locatie een jaarlijkse subsidie voor het exploiteren van een bovenwijkse voorziening. Dit blijft op de nieuwe locatie ook het geval. Daarnaast krijgen ze een eenmalige subsidie voor de nieuwbouw. Er is geen huurbedrag, omdat er niet gehuurd wordt. Subsidie is geen ruimtelijk relevant aspect dat betrokken dient te worden in besluitvorming over het wijzigingsplan 'Jeugdspeelpark Sandelingen-Ambacht'. Voor het toekennen van subsidie wordt getoetst aan de voorwaarden die gesteld worden in de Subsidieverordening. Aangezien de gemeenteraad een krediet beschikbaar heeft gesteld en deze heeft opgenomen in de gemeentelijke begroting, is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die door het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

02. Samenvatting zienswijze

Door 2 gemachtigde buurtbewoners is namens 127 personen een zienswijze ingediend op het wijzigingsplan 'Jeugdspeelpark Sandelingen-Ambacht'. Deze zienswijze is op 2 oktober 2015 ingediend en daarmee binnen de termijn. Op basis van de aangeleverde volmachten kan worden geconcludeerd dat niet iedere indiener belanghebbend is. Aangezien o.g.v. artikel 3.8a van de Wet ruimtelijke ordening



slechts belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen, worden de overigen niet-ontvankelijk verklaard. In bijlage 1 is hiertoe een lijst opgenomen waarin is aangegeven welke personen belanghebbend zijn. Hun zienswijze is betrokken in de besluitvorming op het wijzigingsplan. Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- 2a. Indieners geven aan grote bezwaren te hebben voor de locatiekeuze van het Jeugdspeelpark. Algemeen is verzocht om andere locaties te beoordelen. De indruk bestaat dat dit niet, dan wel onvoldoende is onderzocht, dan wel op onjuiste gronden wordt afgewezen. In het bewonersoverleg is een locatie langs de A16 voorgesteld welke is afgewezen vanwege de route voor gevaarlijke stoffen en de aanwezigheid van een gasleiding. Voor de bouw van Happy Italy en de Petrakerk is deze gasleiding geen probleem. Indieners ontgaat de reden waarom het Jeugdspeelpark niet op deze plek aangelegd zou mogen worden. Daarnaast geeft gemeente aan dat een alternatieve plek in de zuidhoek van het recreatiegebied meer afbreuk doet aan het landelijk karakter. Voor de bewoners van m.n. de Tjerk Hiddessingel en het Banckertplein wordt het landelijk karakter echter volledig ontnomen. In tegenstelling tot wat de gemeente beweerd is op de alternatieve plek de sociale controle juist groter dan de locatie achter Happy Italy. Behalve in het park Sandelingen-Ambacht is er nog de optie van het Baxpark. Een onderzoek naar deze locatie voor het Jeugdspeelpark heeft nooit plaatsgevonden. Graag vernemen indieners van de gemeente waarom het Baxpark geen optie is.
- 2b. Als tegenprestatie voor de bouw van de wijk Volgerlanden is het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht aangelegd. Deze 'verplichting' is echter van zeer korte duur geweest. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' is in de wijzigingsbevoegdheid als randvoorwaarde opgenomen dat geen afbreuk gedaan mag worden aan de aanwezige natuurlijke- en landschappelijke waarde'. Door het plaatsen van een aantal gebouwen en een enorm hekwerk wordt wel degelijk afbreuk gedaan aan deze waarden.
- 2c. In het wijzigingsplan wordt op verschillende bladzijden gesproken over de grootte van het plan. Echter, op verschillende plekken worden afwijkende oppervlakten gemeld. Een wijzigingsplan dient duidelijkheid te geven over de wijzigingen die doorgevoerd gaan worden, maar de grootte van het plan staat nog niet vast. Hierbij stellen de indieners de vraag of de belanghebbenden nu maar af moeten wachten wat de uiteindelijke omvang van het park gaat worden, of wordt er klein gestart en binnen een aantal jaar enorm uitgebreid?
In de begroting van de nieuwbouw wordt aangegeven dat het oppervlak van het hoofgebouw 310 m² zal gaan bedragen. Volgens de geldende voorschriften mag dit echter maximaal 250 m² zijn. Op basis van het bovenstaande mag dan ook de vraag worden gesteld of de plannen wel serieus zijn opgesteld en uitgewerkt.
- 2d. Voor de aanleg van het Jeugdspeelpark is een begroting opgesteld. Binnen dit budget is een lager bedrag dan gebruikelijk opgenomen voor onvoorzien en de erfpachtcanon wordt niet als kosten opgevoerd of als korting op subsidie weergegeven. Daarnaast is in de meerjarenbegroting geen huur en/ of onderhoud van de opstallen opgenomen. Indien deze kosten niet voor rekening van het Jeugdspeelpark komen, zal de gemeente deze jaarlijks moeten dragen ofwel wordt de subsidie jaarlijks indirect verhoogd met een respectabele huursom. Opgemerkt dient te worden dat ook de geschatte loonkosten zeer discutabel zijn. Indien enkel al een reële vergoeding voor de opstallen en het verrekenen van de erfpachtcanon in de meerjarenbegroting van het Jeugdspeelpark wordt meegenomen is een sluitende begroting waarschijnlijk al een utopie.
- 2e. In het bodemonderzoek is uitgegaan van een vergunning voor de activiteit 'bouwen'. De bebouwing is echter een klein deel van het plan, gezien het overgroot gedeelte bestaat uit een natuurspeelplaats waar kinderen in en op de grond spelen, graven en activiteiten doen, een moestuin en ruimte voor dieren. In het rapport wordt geconcludeerd dat diverse waarden de grenswaarden overschrijden, zowel in de grond als in het grondwater en dat er formeel geen sprake kan zijn van de status 'onverdacht'. Dit impliceert dat de vervuilingstatus wel degelijk verdacht is. Naar de mening van de indieners dient vanwege het werkelijke gebruik van de bestemming zeer zeker sprake te zijn van een volledig onverdachte status van de vervuilingconditie van de grond en



- het grondwater. Minimaal dient hier verder bodemonderzoek plaats te vinden en mogelijk dient hier zelfs sanering plaats te vinden.
- 2f. Volgens het bedrijfsplan, de meerjarenbegroting en de begroting nieuwbouw worden de activiteiten zeer sterk uitgebreid van een zorgboerderij naar een volwaardig bedrijf met een sociale functie, met een groot gedeelte aan commerciële activiteiten, mogelijkheid tot grote uitbreidingen en daarbij ongelimiteerde subsidie. Aangezien het een volwaardig bedrijf wordt is de vraag of het Jeugdspeelpark wel op deze locatie gevestigd mag worden, aangezien het bestemmingsplan (nieuwe) commerciële activiteiten uitsluit. Gezien de vele uiteenlopende activiteiten van het Jeugdspeelpark worden veel bedrijven oneerlijk beconcurrerd.
- Daarnaast bestaat met behulp van zorgaanbieders de intentie qua zorg 'iets' aan te bieden. Het is een zorgwekkende ontwikkeling voor de toekomst indien er nog geen afspraken gemaakt zijn met de zorgaanbieders en überhaupt onbekend is wat 'te gaan doen'.
- 2g. De indieners geven aan dat de totale loonkosten voor het nieuwe Jeugdspeelpark te laag zijn geschat. Het aantal arbeidsplaatsen is niet toereikend voor alle activiteiten die het Jeugdspeelpark biedt en de daarmee te verwachten bezoekers.
- 2h. De open inrichting welke het park Sandelingen-Ambacht had moeten zijn, wordt volledig weggevaagd door het Jeugdspeelpark. Een hekwerk rondom het Jeugdspeelpark van een ongewisse hoogte zal het park flink ontsieren.
- 2i. Door de komst van het Jeugdspeelpark wordt ook het hondenuitrengebied sterk ingekrompen, waarvoor nu veel mensen 'van heinde en verre' naar het park komen. Voor dit sterk gereduceerd gebied wordt geen alternatief geboden.
- 2j. Alle parkeerplaatsen voor de bewoners in de wijk zullen verdwijnen door het tekort aan parkeerplaatsen bij het Jeugdspeelpark. Er wordt namelijk volhard in verkeerde berekeningen en volgehouden dat Happy Italy en Jeugdspeelpark geen last hebben van elkaar qua parkeren. Enerzijds wordt aangegeven dat de horeca deels in eigen parkeervoorzieningen moet voorzien en anderzijds zijn volgens het wijzigingsplan geen extra parkeerplaatsen noodzakelijk. Daarnaast wordt het moeilijk gemaakt om met het openbaar vervoer naar het park te komen, de dichtstbijzijnde halte is ca. 400 m ver. Voorts wordt er (extra) overlast verwacht van fietsers, hiervoor wordt geen fietspad gemaakt?
- 2k. De gewenste sociale controle van de omwonenden is een utopie. In het park is weinig tot geen verlichting aanwezig. Gezien het vandalisme uit het (recente) verleden durven wij helaas te voorspellen dat er heel veel (dieren)leed zal plaatsvinden.
- 2l. Door wijziging van het bestemmingsplan is de kans groot dat omwonenden met een koopwoning de waarde aanzienlijk zien dalen. Een mooier uitzicht dan nu is tenslotte bijkans onmogelijk. In de nieuwe situatie wordt het park aan de bewonerskant voorzien van een (hoog) hekwerk hetgeen mogelijk recht doet ontstaan op een planschadevergoeding.
- 2m. Een hele grote wens in de toekomst voor het Jeugdspeelpark is het uitbreiden van haar activiteiten in de zorg. Tot op heden wordt niet echt duidelijk wat haar activiteiten worden en de grootte daarvan. Wel zijn reeds gesprekken gevoerd met potentiële cliënten om de toekomstige activiteiten in te vullen en te bekostigen. Een en ander geïntegreerd in een kinderboerderij en speelpark, waar subsidie en/ of overheidsgeld de belangrijkste levensader is, doet veel doemscenario's ontstaan. Inzicht in de activiteiten wordt niet gegeven. Wel wordt melding gemaakt van dagbesteding en 'inpakwerkzaamheden'. Kunnen de indieners hieruit opmaken dat dit een 'plaatsvervangende plek' wordt voor grote zorgaanbieders, waarin een ruimte gegeven gaat worden voor toekomstige uitbreiding van haar (commerciële) activiteiten?
- 2n. In het kader van de nevenfuncties van de leden van het college lijkt het de indieners alleszins redelijk dat bestuurders die een nevenfunctie in de zorg hebben zich niet met het dossier Jeugdspeelpark bezighouden om elke vorm van mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen.

Beoordeling zienswijze

- 2a. Op 4 februari 2002 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Recreatiegebied Sandelingen-Ambacht' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld om de functiewijzigingen mogelijk te



maken die in het Landinrichtingsplan IJsselmonde worden voorgestaan. Deze wijzigingen betreffen vooral een verandering van landbouwgrond in bosgebied en recreatiegebied. Het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht is in dit bestemmingsplan verdeeld in drie zones, welke qua intensiteit aflopen vanaf de bebouwde kom. In dit bestemmingsplan is aangegeven dat in zone 1 en 2 die grenzen aan de bebouwde kom de meest intensieve zones zijn. Hierin wordt namelijk ruimte voorzien voor intensieve recreatieve voorzieningen en dit gedeelte is met wandel- en fietspaden nauw verbonden met de aanliggende woonwijken. Daarnaast is deze zone bestemd voor het zogenoemde attractiepunt, welke gesitueerd is aan de centrale waterplas nabij de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht. De voorzieningen worden hier op één locatie geclusterd om versnippering van het recreatiegebied tegen te gaan. Bij deze voorzieningen wordt gedacht aan horecavestiging in combinatie met andere kleinschalige voorzieningen als een sport-, (natuur)educatie- en gezondheidscentrum, vergaderruimte, squash- en tennisbanen.

Op grond van dit beleid is voor de verplaatsing van het Jeugdspeelpark gebruik gemaakt van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht'. Hier is dan ook de locatiekeuze op gebaseerd en voldoet dan ook aan het ruimtelijk beleid. De realisatie van het Jeugdspeelpark wordt overeenkomstig de oorspronkelijke visie op het recreatiegebied uitgevoerd.

Ondanks dat de gekozen locatie passend is binnen het ruimtelijk beleid, is op verzoek van het bewonersoverleg een alternatieve locatie in het zuidwestelijk deel van het gebied in beeld gebracht. In het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' zijn voor de aanwezige aardgastransportleiding en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veiligheidszones aangebracht. Op basis van de planregels is het niet toegestaan om voorzieningen binnen deze zones te situeren. Daarnaast leidt realisatie van het Jeugdspeelpark op deze locatie tot versnippering van voorzieningen in het recreatiegebied. Versnippering van voorzieningen en bebouwing leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van het gehele gebied.

Het Bax-park is als alternatieve locatie niet in beeld geweest. Immers, het Bax-park is in 1997/1998 heringericht op grond van het 'Definitief ontwerp voor het Bax-park (april, 1996)'. In dit ontwerp is de landschapstijl als leidraad aangehouden, kenmerkend door een slingerend padenstelsel, waterpartijen, bosschages, grasvelden met daarop boomgroepen, en zichtassen.

Het open karakter van het Bax-park is daarbij beeldbepalend. Het toevoegen van voorzieningen als het Jeugdspeelpark is niet inpasbaar binnen deze ruimtelijke karakteristiek.

- 2b. De landschappelijke waarden zijn aanwezig in het gehele gebied. Door de voorzieningen te concentreren in plaats van te versnipperen blijft de ruimtelijke impact binnen dit recreatiegebied beperkt. Daarnaast is in de planregels geen specifieke, maximale bouwhoogte vastgelegd voor het oprichten van erfafscheidingen. In het kader van een landschappelijke inpassing en het voorkomen van onevenredige afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarden wordt in de planregels opgenomen dat de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 2 meter bedraagt.
- 2c. De verschillen in oppervlakte zijn te verklaren vanuit de uitgebreide voorbereidingsperiode die de verplaatsing van het Jeugdspeelpark kent. Gedurende deze periode is het plangebied steeds op ondergeschikte delen bijgesteld. Aangezien de verschillende tussenproducten zoals bijvoorbeeld het bodemonderzoek in verschillende fasen tot stand zijn gekomen kan het plangebied in de exacte omvang verschillen vertonen. Het plangebied kent een uiteindelijke omvang van circa 15.000 m². In het vast te stellen plan zullen de verschillende oppervlakten worden aangepast.
- 2d. Zie onder 1c.
- 2e. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' is aangegeven dat in het plangebied 16 locaties aanwezig zijn waar een bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvan 9 locaties zijn geclassificeerd als 'potentieel ernstig'. Dit houdt in dat voor deze locaties aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan worden verleend. Het betreft hier echter 16 locaties binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Het wijzigingsplan voor het Jeugdspeelpark heeft betrekking op een veel kleiner plangebied. Ten behoeve van dit plangebied heeft op basis van



hetgeen gesteld is in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' een verkennend milieukundig bodemonderzoek conform NEN 5740 plaatsgevonden. Uit deze resultaten blijkt dat er op grond van de onderzoekresultaten uit milieu-hygiënisch oogpunt geen beperkingen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft het bodemonderzoek eveneens beoordeeld en onderschrijft in hun rol als zijnde bevoegd gezag, deze onderzoeksresultaten. Hiermee is voldoende gemotiveerd dat het aspect bodemkwaliteit het vaststellen van het wijzigingsplan niet in de weg staat.

- 2f. Het Jeugdspeelpark wordt verplaatst op basis van de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht'. Deze bevoegdheden maken het mogelijk om zowel een horecavoorziening te vestigen alsook aanvullende recreatieve voorzieningen, zoals (kleinschalige) voorzieningen voor sport-, (natuur)educatie- en gezondheidscentrum. De op te richten voorzieningen zijn binnen deze bevoegdheden uitgewerkt. Op grond van de genoemde activiteiten is het dan ook mogelijk om het Jeugdspeelpark binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden op deze locatie te vestigen. Aangezien het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling reeds voorstaat, is deze ontwikkeling dan ook passend binnen een goede ruimtelijke ordening.
- 2g. Zie onder 1c.
- 2h. Zie onder 2a en 2b.
- 2i. Door de aanleg van het Jeugdspeelpark wordt het bestaande hondenuitrengebied beïnvloed. Het losloopgebied is in de huidige situatie ruim 34,5 hectare groot. Met de realisatie van het Jeugdspeelpark wordt het hondenlosloopgebied verkleind met 1,5 hectare tot 33 hectare. Hiermee is de vermindering van het losloopgebied kleiner dan 5%. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' blijft het planologisch mogelijk om het hondenuitrengebied in het recreatiegebied in te richten. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen onevenredige invloed op het hondenuitrengebied.
- 2j. Zie onder 1b.
- 2k. De voorzieningen voor het openbaar vervoer van het park worden niet aangepast. Aan het Banckertplein/ Admiraal de Ruijterlaan is een bushalte die door de buslijnen 88 en 92 aan wordt gedaan. Deze halte bevindt zich op ca. 200 meter van de ingang van het recreatiegebied, nabij het toekomstig Jeugdspeelpark. Hiermee is het Jeugdspeelpark ook met het openbaar vervoer voldoende toegankelijk. In de huidige situatie is het Jeugdspeelpark overigens gelegen op ca. 200 meter afstand van de bushalte aan de Pompe van Meerdervoortsingel.
- 2l. Sociale controle is geen ruimtelijk relevant aspect dat afgewogen wordt voor het wijzigen van het vigerend bestemmingsplan. In het kader van de locatiekeuze heeft sociale controle wel een rol gespeeld. Deze locatie is niet alleen vanuit de nabijgelegen woonbuurten zichtbaar, maar ook de aanwezigheid van Happy Italy en daarbijhorende bedrijvigheid in de avond draagt bij aan de gewenste sociale controle op het Jeugdspeelpark. Immers, naast hondenbezitters wordt de directe omgeving in de avonduren gebruikt door bezoekers van het restaurant.
- 2m. Hiervoor is het mogelijk om binnen 5 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Hierbij wordt zowel waardevermindering van onroerend goed als inkomensderving als gevolg van een ruimtelijk besluit o.g.v. afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening beoordeeld. Tijdens de beoordeling van verzoeken om planschade wordt ondermeer gekeken naar ruimtelijk effecten en planologische beperkingen door en de voorzienbaarheid van hetgeen dit wijzigingsplan mogelijk maakt.
- 2n. In het wijzigingsplan Jeugdspeelpark Sandelingen-Ambacht kent het plangebied de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. In de regels bij deze bestemming is bepaald dat op deze gronden o.a. dagrecreatieve voorzieningen, dierenweiden, een horecabedrijf, kleinschalige voorzieningen voor (natuur)educatie en dagbesteding, natuur, paden en wegen en bijhorende voorzieningen als parkeervoorzieningen mogen worden opgericht. Het wijzigingsplan geeft hierbij geen exacte invulling van de genoemde activiteiten, maar biedt een ruimtelijk juridisch kader waarbinnen de activiteiten opgericht moeten worden. Bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor het



oprichten van het Jeugdspeelpark dient dan ook aan de regels uit dit wijzigingsplan getoetst te worden. De omvang van de activiteiten dient dan ook overeenkomstig deze regels uitgewerkt te zijn.

- 2o. Bij installatie van het college worden de nevenfuncties van de bestuurders getoetst en openbaar gemaakt. Hierbij is reeds een afweging gemaakt ten aanzien van de relatie met de voorkomende werkzaamheden en bevoegdheden. Hierbij zijn de nevenfuncties niet als onoorbaar beoordeeld. Nevenfuncties doen dan ook geen afbreuk aan de beslissingsbevoegdheid van de collegeleden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die door het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wel dient de oppervlakte van de ontwikkeling te worden aangepast. Daarnaast wordt een bouwhoogte voor erfafscheidingen opgenomen in de planregels. De zienswijze leidt dan ook tot aanpassing van het wijzigingsplan.



STAAT VAN WIJZIGINGEN

Hendrik-Ido-Ambacht

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Nr.	Onderdeel	Paragraaf/ artikel	Wijziging
01	toelichting	6.3.	Nota van Zienswijzen verwerken.
02	toelichting	6.2.	Vooroverlegreactie WSHD toevoegen aan paragraaf 6.2.
03	toelichting	2.3.	Oppervlakte plangebied aanpassen tot 15.000m ²
04	planregels	3.2.	Een maximale bouwhoogte van 2 meter voor erfafscheidingen

Bijlage 1 – Lijst van belanghebbenden