

BIJLAGE 3

DE HOOGTE van de geplande bebouwing

- 1. Het bouwdeel aan het begin van de Maasstraat**
- 2. Waarom hoogbouw op deze locatie**
- 3. De Nota Zienswijzen**

1. Het bouwdeel aan het begin van de Maasstraat.

Het valt onmogelijk in te zien hoe het College dit bouwdeel kan bestempelen als “zorgvuldig ingepast in de omgeving”.

Niet alleen is er nergens in de wijk een pand van vier lagen hoog te vinden, ook het tegenover de wijk gelegen winkelcentrum is nergens hoger dan twee lagen met een kap. Sterker nog: in haar Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 9) noemt de Gemeente zelfs het uitgewerkte centrumdeel J. Louwersplein (twee lagen met een kap) als een voorbeeld van hoe de inrichting van de buitenruimte moet passen bij het dorps karakter.

Er is de Gemeente c.q. het College veel aangelegen om telkens het dorps karakter van het centrum te benadrukken. Hoe dit zich verhoudt tot het bouwdeel aan de Maasstraat is een raadsel.

Dit bouwdeel staat ook niet, zoals de delen aan de Dorpsdijk, aan de rand van de wijk, maar er echt in.

De aansluitende bouwdelen aan de Werkersdijk zijn allemaal twee lagen met een kap en ook het tweede bouwdeel aan de Maasstraat heeft die hoogte. Daarvan wijkt dit bouwdeel op merkwaardige wijze af en vormt daarmee misplaatste hoogbouw in een laagbouw omgeving.

In haar reactie op de zienswijzen voert het College in haar Nota Zienswijze (ad 2) aan dat “het profiel van de openbare ruimte” aan de zijde van de Maasstraat breder is dan de rest van de Maasstraat. “Het nieuwe gebouw kan de lege ruimte hierdoor beter begeleiden” meent het College. Er is echter op de hoek Maasstraat, Pieter de Raedtstraat geenszins sprake van een lege ruimte. Ook op de hoek Maasstraat, Werkersdijk, Julianastraat is dat niet het geval. De winkels aan de Julianastraat zijn daar twee lagen hoog.

Dit 12 meter hoge bouwdeel maakt dan ook nadrukkelijk inbreuk op de gewenste korrelgrootte, afgestemd op de omgeving.

Met de uitspraak van de Raad van State uit 2010 met betrekking tot de situatie aan Werkersdijk 3, is in het bouwplan nadrukkelijk rekening gehouden. Daar zijn de naastgelegen bouwdelen niet hoger dan twee lagen met een kap. Het College verbindt aan deze uitspraak echter geen consequenties voor overige bouwdelen. Naar onze mening zou zij dat wel moeten doen omdat de Gemeente n.a.v. deze uitspraak in haar bestemmingsplan van 2013 (bijlage 8) bij de bouwregels onder 35.3 heeft opgenomen: “In afwijking van het bepaalde onder d, is een andere situering en bouwhoogte tot 15 meter toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving”. Dat laatste is hier aantoonbaar niet het geval.

Wij achten de hoogte van dit bouwdeel dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. Waarom Hoogbouw op deze locatie?

De eerste vraag die voorligt is wat het College beweegt om op deze locatie hoogbouw te willen faciliteren.

Een deel van de verklaring ligt natuurlijk in het gegeven dat de Gemeente de regie op dit soort projecten uit handen heeft gegeven. Dat neemt niet weg dat het College wel degelijk nog de mogelijkheid heeft om paal en perk te stellen aan voorstellen.

Waarom dat slechts beperkt gebeurt, heeft vermoedelijk te maken met de relatie die grondeigenaar en Gemeente blijktens het koopcontract van "*Het Boerderijtje*" met elkaar zijn aangegaan.

In gesprekken met de projectontwikkelaar zijn wij er herhaaldelijk op gewezen dat lager bouwen financieel niet haalbaar is. Dat het kennelijk zeer wel mogelijk is om rendabel een laagbouwwijk te doen verrijzen, bewijst het bouwproject een paar honderd meter verderop (Vinkstraat, Spechtstraat), waar een wijkje wordt gebouwd dat past binnen de bestaande schaal van de omgeving.

Volgens de projectontwikkelaar is die situatie niet te vergelijken. Daar heeft hij beslist een punt. De grondeigenaar is daar namelijk een woningcorporatie.

Het hoeft geen betoog dat de eisen die de grondeigenaar stelt aan het te behalen rendement van het project een belangrijke, zo niet een doorslaggevende, factor vormt voor het antwoord op de vraag wat financieel haalbaar is.

Overigens is in het bouwproject "*Basita*" even verderop aan de rand van het centrum, na verzet van omwonenden, WEL rekening gehouden met de laagbouw in de directe omgeving, al lag die directe omgeving verder van het bouwproject dan in onze wijk het geval is. Ook hier was de grond in private handen. Het kán dus kennelijk wel. (Bijlage 10: Publicatie Schakel december 2019)

Men zou nog kunnen denken dat het College het belang van de bouw van veel noodzakelijke woningen voorop stelt.

Onlangs presenteerde de Gemeente immers haar visie op de toekomstige woningbouw in de Gemeente (Bijlage 11). Daarin vermeldt zij dat de Gemeente ernaar streeft om met voorrang betaalbare woningen te realiseren voor de volgende doelgroepen: ouderen (nul-tredewoningen), jongeren (kleinere sociale huurwoningen in het goedkopere segment), koopstarters in de gezinsvormende fase (met name in het middensegment).

Het bouwplan Dorpsdijk Rhoon levert echter aan die ambities geen substantiële bijdrage, zoals de Raadsinformatiebriev van december 2023 (Bijlage 12) laat zien.

Met zijn 69 woningen, waarvan 38 appartementen koop in de vrije sector en 31 in de betaalbare en middel dure huur, inclusief 7 starterswoningen, waarvan 3(!) betaalbare huurwoningen, is dit complex nadrukkelijk voornamelijk gericht op andere doelgroepen.

Des te schrijnender is het dat het College het te behalen rendement voor de grondeigenaar/projectontwikkelaar belangrijker acht dan de belangen van de wijkbewoners.

3. De Nota Zienswijzen.

In de Nota Zienswijzen (Bijlage 9) wordt n.a.v. de verschillende zienswijzen een aantal opmerkelijke uitspraken gedaan.

De status van *Het Boerderijtje*.

Onder 4 wordt gesteld dat het pand sinds 12 september 2002 geen gemeentelijk monument meer is. Dit is buitengewoon opmerkelijk en aantoonbaar onjuist.

In de eerste plaats heeft de Gemeente ter zitting bij de Raad van State in 2010 verklaard dat “de boerderij links naast de woning van [appellant] behouden zal blijven” (Bijlage 13 Uitspraak RvS 2.2.1).

In de tweede plaats blijkt uit het koopcontract van 2016 (Bijlage 6) dat het pand op dat moment nog een gemeentelijk monument was.

Bovendien stond op de website van de Gemeente het pand in november 2023 nog als beschermd monument vermeld. Als de Gemeente deze status al op enig moment heeft ingetrokken, dan is daar zeker geen ruchtbaarheid aan gegeven.

De participatie.

Zoals aangegeven in onze zienswijze (Bijlage 4) verdient het participatietraject bepaald niet de schoonheidsprijs. De bewoners van *De Hooghe Heerlijkckheid* zijn zelfs nimmer in dit traject betrokken, terwijl zij toch ook zeker als belanghebbenden kunnen worden gezien.

Aanvankelijk werd het plan in februari 2022 aan de Gemeenteraad gepresenteerd als een hamerstuk. Nadat de bewoners van de Welzeneswijk gebruik hadden gemaakt van hun spreekrecht, was de Raad van mening dat er eerst overleg met de bewoners zou moeten plaats vinden. Inderdaad heeft er daarna een vijftal gesprekken plaats gevonden.

Het College gaat in haar reactie uitvoerig in op de gedane aanpassingen n.a.v. deze gesprekken. Maar gaat niet in op de belangrijkste reden waarom de wijkbewoners aandrongen op participatie: de hoogte van het complex. Deze roep om de wijkbewoners hierover een stem te geven, ging vergezeld van de handtekeningen van 90% van de wijkbewoners (Bijlage 14), die in november 2023 zijn overgedragen aan het College.

Het College acht met de gedane aanpassingen het plan zorgvuldig ingepast in de omgeving. Daarbij voorbijgaand aan het feit dat de bouwhoogte van het complex NIET is aangepast. En daar was het nou juist allemaal om begonnen.

Let wel: de wijkbewoners hebben zich op geen enkel moment gekeerd tegen nieuwe bebouwing op deze locatie. Integendeel we zijn van mening dat nieuwbouw wenselijk en noodzakelijk is, maar wel in hoogte en volume passend bij de reeds bestaande woningen.

De wijkbewoners hebben keer op keer betoogd dat een bouwplan van 12 tot 15 meter hoog op geen enkele manier past bij de schaal- en korrelgrootte van de wijk. Hoe het College ook beweert dat het zorgvuldig is ingepast in de omgeving, dat is aantoonbaar onjuist.

Dorps Karakter

In haar reactie gaat het College diverse malen in op de wijze waarop men pal staat voor het dorpse karakter van het centrum van Rhoon.

Zo wordt de bebouwing op he Louwersplein aangehaald (twee lagen met een kap) en de inspanning om bij *De Hooghe Heerlijckheid* aan de Dorpsdijk tenminste visueel de indruk te wekken dat de bebouwing twee lagen met een kap is. Bij het complex in onze wijk is daarvan geen sprake. Sterker, de hoogte van 15 meter wordt een belangrijk bouwkundig accent genoemd.

Ook meent men dat “wisselend en traditioneel materiaal en een herkenbare gevelopbouw bijdragen aan de dorpse sfeer van het centrum”. Het materiaalgebruik mag passen in de dorpse sfeer, de 12 en 15 meter hoge “accenten” doen dat zeker niet.

In de Nota Zienswijzen (Bijlage 9) wordt het stedenbouwkundig hoogteaccent van 15 meter bij de entree naar het centrum genoemd. Hoe dit accent bijdraagt aan het zo gewenste dorpse karakter van het centrum, wordt niet duidelijk.

Om aan te geven dat de bouwhoogte van 15 meter stedenbouwkundig verantwoord is, wordt ook gewezen op het aanwezige plantsoen op de hoek Rijsdijk/Dorpsdijk. Daardoor zou er voldoende “maat en ruimte” zijn voor de hoogte van 15 meter.

Helaas hebben open ruimtes de neiging om niet altijd open te blijven. Wanneer men op enig moment zou besluiten dat het plantsoentje plaats moet maken voor woningbouw, zou daar zomaar een volgend “zorgvuldig ingepast” hoogteaccent kunnen verschijnen om het dorps karakter extra cachet te geven.

Overigens is juist ten opzichte van dit kleinschalige plantsoen de kolos van 15 meter een volkomen mismatch.

De aandacht in het bouwplan voor de ruimtelijke implicaties voor de aangrenzende bebouwing en buitenruimte is essentieel om tot een zorgvuldig ruimtelijk gemotiveerde onderbouw voor de bebouwing tot 15m te komen. Een accurate integrale beeldende en visueel- ruimtelijke analyse van het voorgenomen bouwplan in de visueel ruimtelijke context van het centrum van Rhoon (Dorpsdijk en omgeving) ontbreekt echter.

Ook is onvoldoende rekening gehouden met de ambitie van B&W voor het centrum Rhoon in de vorm van o.a. randvoorwaarden m.b.t. bouwhoogten (Bijlage 15: “Dorpskarakter met menselijke maat”, Beeldkwaliteitsplan Rhoon Centrum, vastgesteld december 2016)

Het voorliggende bouwplan met hoogte van vijf lagen en deels vlakke gevels aan de Dorpsdijk (Bijlage 16: afbeelding bouwplan september 2024), voldoet op geen enkele wijze aan de in dit Beeldkwaliteitsplan geformuleerde randvoorwaarden (Bijlage 15, 4.3, pagina's 24 t/m 26)

We zijn dan ook van mening dat door het ontbreken van deze bovengenoemde integrale ruimtelijke analyse en omdat er slechts in zeer geringe mate rekening is gehouden met de ambitie van B&W uit 2016 m.b.t. de bouwhoogten (2 lagen met kap of 3 lagen met kopgevel en de 4de laag terugspringend), de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan wat betreft de bouwhoogte van 15m niet zorgvuldig visueel-ruimtelijk gemotiveerd en daarom feitelijk niet voldoende onderbouwd is.

Woongenot

Het College stelt in haar reactie dat het woongenot “niet onevenredig” wordt aangetast. Dit spreken wij met klem tegen. Het is de reden waarom de wijkbewoners al ruim twee jaar strijden voor verlaging van het complex tot twee lagen met een kap. Het is de kern alle ingediende zienswijzen.

Zoals ook betoogd in hoofdstuk 1, spitst het College de uitspraak van de Raad van State toe op het pand Werkersdijk 3 en gaat daarbij voorbij aan de regels uit het Bestemmingsplan Rhoon Dorp uit 2013 , met name “onder de voorwaarden dat **geen onevenredige hinder (bezinning en privacy) voor omliggende bestaande woningen** optreedt”. (Bijlage 8, 35.3 k). Deze regels gelden niet alleen voor Werkersdijk 3, maar ook voor andere omliggende bestaande woningen.

Een bouwdeel van circa 13 meter hoogte (4 woonlagen plus het hoogteverschil van peilniveau dijklichaam t.o.v. straatniveau Maasstraat) en daarmee bijna tweemaal zo hoog als de bestaande bebouwing, op minder dan 11 meter van de woning Maasstraat 3, voldoet nadrukkelijk niet aan deze regels.

De hoogte van het complex tast de privacy van de bewoners aan het begin van de Maasstraat het ernstigst aan.

De bouwdelen van vier lagen hoog, die haaks op de Maasstraat staan, zowel het noordelijk als het zuidelijk deel, staan niet aan de rand van de wijk, maar drijven de hoogbouw de wijk in. Weliswaar is daar het bouwblokje aan de Maasstraat verlaagd naar drie lagen, maar het vier lagen hoge bouwdeel erachter heeft een onaanvaardbare impact op de privacy van de direct omwonenden.

Ook de bewoners aan het begin van de Pieter de Raedtstraat, de Jacob van Rijsoordstraat, de Werkersdijk en de Waalstraat is de hoogte een aantasting van hun woongenot. Niet alleen door de massaliteit van de bebouwing, maar ook door de invloed die de hoogte heeft op hun lichtinval. De ochtendzon bereikt hun woning en tuinen nauwelijks meer. Al acht het College dit op basis van de uitgevoerde bezonningsstudies geen probleem, voor de bewoners is het wel degelijk een factor van betekenis.

Voor de bewoners van *De Hooghe Heerlijkheid* geldt dit in versterkte mate. Voor hen wordt de lichtinval vanaf het eind van de ochtend, tot aan de avond ernstig beperkt.