

INSPREKEN PLAN PALSGRAAF 6-11-2023

Geachte dames en heren , mijn naam is Frank Struijk ik spreek hier vandaag als vertegenwoordiger van de Welzeneswijk alwaar mijn vrouw en ik vanaf 1985 op de Maasstraat 7 wonen. Een pand welke voor de ouderen onder u bekend staat als de winkel van Heerdt, de basis van de huidige DA drogist. In een wijk welke wij ooit bewust als woonomgeving kozen vanwege zijn kleinschaligheid, nabijheid van enkele winkels, school en groen.

Deze wijk is ooit in 1953 gebouwd omdat er na de tweede wereldoorlog grote behoefte was aan woningen, ook nu is de behoefte weer groot met een stevige opdracht vanuit de provincie aan de gemeente Albrandswaard.

Hiermee kom ik tot de locatie waarover ik vanavond uw mening op scherp wil zetten en uw weldenkendheid aansporen.

DE PALSGRAAFLOCATIE.

Indertijd zijn meerdere bestuurders en inwoners onderdeel geweest van een uitgebreide rondgang door centrum Rhoon dorp met voormalige burgemeester Anja Latenstein, vervolgens zijn er verschillende sessies met bewoners en bestuurders geweest om Rhoon in de toekomst als dorp te kunnen laten groeien met behoud van identiteit. Ik was daar destijds met meer wijk bewoners onderdeel van.

Kern ; Lintbebouwing van twee lagen met een kap!
Zoals nu vermeld in beeldkwaliteitsplan Rhoon dorp 2016.

Deze waardes zijn heel belangrijk en de kern van de Welzeneswijk maar ook van de Dorpsdijk.

Woningen zijn daar 7,5 meter hoog ,2 lagen met een kap , wanneer je vanuit het centrum de wijk inloopt is de gemoedelijke en dorpse sfeer nog steeds voelbaar . Dit moet zo blijven .

Reeds in 2003 zijn er verschillende inwoners reeds actief voor een dorpsconforme bouw op deze locatie geweest, ook toen is er door de bewoners van de wijk actie gevoerd en heeft de hoogbouw gelukkig geen aanvang mogen nemen.

Nu ligt er na diverse niet uitgevoerde plannen een plan waar u uw medewerking wel aan lijkt te willen verlenen.

Dit nieuwe plan is reeds gekleurd door een uitspraak van de raad van state met daarin niet mis te verstane verplichtingen voor gemeente. Dit nadat er een bestemmingsplanwijziging op de wijk is doorgevoerd, welke zoals vaak aan een hardwerkende burger voorbij gaat . Hierop is echter door een direct belanghebbende wel actie gevoerd met als gevolg een uitspraak van de raad van state. De uitspraak in deze zaak is breder uit te leggen dan het enkele onderdeel waarop ooit beroep werd aangetekend. Dit heeft de raad van state goed gezien.

Toen vorig jaar het plan weer meer vorm begon te krijgen hebben wij als buurt contact gezocht met de ontwikkelaar van dit plan Kavel vastgoed, OP ONS INITIATIEF!

Wij zijn ons toen bij de eerste presentatie in goed Rotterdams “te pletter geschrokken”!

Een ontwerp met flats!! Waar is hier in hemelsnaam het beeldkwaliteitsplan Rhoon Dorp 2016 gebleven?!

Dit heeft geleid tot verschillende sessies waarin een paar goede wijzigingen vorm hebben gekregen ; In en uitrit naar de Dorpsdijk /Parkeren op eigen terrein, wat natuurlijk wel een verplichting moeten worden voor gebruikers straks/ veiligheid trottoir gebruik./ een verlaging van de het eerste woonelement aan de Maasstraat.

Belangrijkste punt blijft de hoogte die hoort hier niet!

Er is niemand die zegt dat het zo hoog moet zijn, laagbouw in moderne vorm is prima.

Laat heel duidelijk zijn vrijwel NIEMAND in de wijk is tegen bouw , wel tegen hoogbouw. 5 woonlagen is te hoog! Nieuwbouw , hoe eerder hoe liever op een plek welke door verkrotting van het ooit markante boerderijtje en sloopauto's op een braakliggend terrein inmiddels een zwerende wond in het dorp is.

Laat helder zijn het door Kavel genoemde buurtoverleg is GEEN akkoord.

De door u ingehuurd adviseur Koen de Vries zal dit beamen.

Onze indruk is dat u onder druk komt te staan door de vergunningsvorm welke dit jaar nog mogelijk is met een bouwplan wat nog niet onder de nieuwe omgevingswet valt .

Dit mag echter absoluut geen argument zijn om dit plan in deze vorm te accepteren . Wanneer het een argument is om uw opdracht als Gemeente om nieuwe woningen te bouwen is, is het in dat licht verbazingwekkend dat op het

oude schoolterrein aan de Kleidijk, grenzend aan de componistenwijk, nu vijf villa's verrijzen in plaats van een voor de hand liggende uitbreiding van de wijk met normale woningbouw zoals de omgeving daar er meer heeft.

Het gaat niet alleen om de direct omwonenden, voor wie het complex een enorme impact heeft op hun woongenot/privacy/mogelijk bouwschade en waarde van hun huis.

De vraag is: wat betekent dit voor het karakter en de sfeer van de wijk en daarmee van het dorp. Willen we dat Rhoon een dorp blijft of vinden we dat het grootstedelijke aspiraties moet hebben.

Die vraag zou leidend moeten zijn bij het nemen van onomkeerbare besluiten die zo diep ingrijpen in de identiteit van een laagbouwwijk.

Het is wel degelijk mogelijk om rendabel te bouwen in twee lagen met een kap, zoals de hele Welzeneswijk gebouwd is. Dat bewijst het geplande wijkje in de vogelbuurt een paar honderd meter verderop. En dat bewijst ook het bouwproject "Basita". Daar is ervoor gekozen om de hoogte van het deel van het complex dat grenst aan de laagbouwwijk, te houden op twee lagen met een kap en pas naar de Groene Kruisweg te werken met vier lagen. Daar kan het dus kennelijk wel, mede door u gestuurd. 5 lagen hoog is zowel in Poortugaal als Rhoon centrum gelukkig nog nooit gebouwd.

Onze eis (zonder de raad van state te moeten activeren) omlaag met dit project VOORDAT u het in vergunningsverleningstraject aanneemt.

Ik wil u burgemeester bij deze de handtekeningen van 94 % van alle bewoners van de Welzeneswijk en bewoners van de Hooghe Heerlijkheid aanbieden die het door mij gestelde onderschrijven en u allen als belangenbehartigers van ONS als bewoners te vragen dit huidige plan met deze hoogte NIET te accorderen. Luister naar uw burgers en voorkom een onomkeerbare fout.

Dank voor uw aandacht.