

Bewoners De Hooghe Heerlyckheid
Locatie Dorpsdijk
Contactpersoon Jos Lutgens
Rijsdijk 7 N
3161HK Rhoon
familielutgens@outlook.com
tel. 0629708017

Gemeente Albrandswaard
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

afschrift aan Raadsleden

Uw kenmerk: '2023-030645

Rhoon, 13 februari 2024

Betreft: Zienswijze op ontwerpwijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon en besluit ontheffing hogere grenswaarden wet geluidshinder.

Geacht college,

Begin 2020 is in de Eerste Kamer de motie-Nooren c.s. aangenomen. De motie-Nooren verzocht de regering ervoor te zorgen dat er een plicht ontstaat voor gemeenten, provincies en waterschappen om participatiebeleid op te stellen. Hierin leggen ze vast hoe ze participatie vormgeven en welke eisen daarbij gelden. Ook verzocht de motie de regering te bevorderen dat de medeoverheden hier zo snel mogelijk mee beginnen, liefst voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In het Omgevingsbesluit is ter uitwerking van deze motie geregeld dat het bevoegd gezag bij de vaststelling van het omgevingsplan, de omgevingsverordening, de waterschapsverordening, de omgevingsvisie en een programma aangeeft op welke wijze het invulling heeft gegeven aan het decentrale participatiebeleid. Deze verplichte motivering over de verrichte participatie maakt deel uit van het vaststellingsbesluit van het bevoegd gezag.

Op 28 december 2023 heeft U een publicatie gedaan betreffende: ontwerpwijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon www.albrandswaard.nl/actueel/ontwerpwijzigingsplan-dorpsdijk-rhoon-en-besluit-ontheffing-hogere-grenswaarden-wet-geluidshinder.

Deze bekendmaking betreft het ruimtelijk plan: NL.IMRO.0613.WPDorpsdijkRhoon-ONT1.

Tegen dit voorgenomen besluit willen wij-een zienswijze indienen.

Wij zijn bewoners van de De Hooghe Heerlyckheid. Hiermee zijn we tegenover wonend aan het toekomstige bouwplan Dorpsdijk Rhoon.

Vooropgesteld: wij zijn niet gelukkig met de gelijktijdigheid van de procedure m.b.t. de bestemmingsplanwijziging en de ontwikkelde bouwplannen voor het bouwproject 'Palsgraaf'. Hier gaat het met name om de technische uitwerking ervan en de wijze waarop dit is afgestemd met de bewoners/bedrijven. En dan vooral om de rol die u als gemeente hierin heeft genomen met betrekking tot het participatie traject.

Het voorliggende plan maakt, volgens de door u aan de Gemeenteraad verzonden Raadsinformatiebrief van 19 december 2023: "een transformatie van het betreffende deel van het centrumgebied – dat nu weinig kwaliteit heeft- mogelijk om dit deelgebied in overeenstemming te brengen met een gewenst stedenbouwkundig eindbeeld, passend bij de huidige centrum schaalgrootte en stijl."

Wie heeft deze passende beoordeling gemaakt, en hoe is hiervan het draagvlak na participatie sessies? Zijn er alternatieven getoond?

Argumenten op onze zienswijze

Huidige bestemmingsplan en bouwhoogte.

In het huidige bestemmingsplan Rhoon Dorp uit 2013 waarbij de locatie Palsgraaf onder wijzigingsgebied 2 is aangemerkt, wordt een maximale bouwhoogte van 7 meter aangegeven. Hiermee wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State uit 2010 m.b.t. het waarborgen van de privacy. Deze uitspraak was het resultaat van een door een omwonende aangespannen bezwaarprocedure tegen het toenmalige bouwplan voor de locatie Palsgraaf. Het bestemmingsplan uit 2013 houdt expliciet rekening met deze uitspraak:

"De garage van Palsgraaf is bestemd volgens de huidige situatie (inclusief nieuwe overkapping). Omdat volgens de huidige situatie is bestemd is tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Omdat aan de uitspraak van de Raad van State is voldaan, bedraagt de toegestane hoogte niet meer dan 7 meter en vindt geen aantasting van de privacy plaats. In de opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied is opgenomen dat bij toepassing daarvan, geen sprake mag zijn van aantasting van de privacy. Doordat deze regeling is opgenomen, is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State."

Hoewel er in de bouwregels onder 35.3 wetwijzigingszone – wijzigingsgebied 2 onder E. het volgende wordt aangegeven: **'in afwijking van het bepaalde onder d is een andere situering en bouwhoogte tot 15 m toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving'**, Past dus in de beoordeling hierboven: Is dit passend? Immers: Het betreffende gebied is deel van een laagbouw woonwijk, met een bouwhoogte van 7,5 meter. Bovendien is de bebouwing van de Dorpsdijk Hooghe Heerlyckheid nergens hoger is dan 12 m. Van zorgvuldige stedenbouwkundige afstemming op de omgeving is bij de bouw van flats met een bouwhoogte van 12 tot 15 meter dan ook geen sprake.

Niet duidelijk is vanaf waar deze bouwhoogte gemeten wordt. Het gaat daarbij om het grondpeil ("vanaf grondpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen"), dat in de berekeningen gehanteerd wordt.

Is de bouwrijp gemaakte en opgehoogde grondhoogte of zijn de bestaande trottoir-, maaiveld- en/of tuinpeilen grenzend aan de voorgestelde bebouwing uitgangspunt?

Dit is van belang omdat de huidige situatie een aantal verschillen in peil kent. De doorsneden suggereren dat alle in de visie voorgestelde gebouwen eenzelfde peil op de begane grond hebben dat overeenkomt met het trottoirpeil en het begane grondpeil van De Hooghe Heerlyckheid op de hoek Rijdsdijk/Dorpsdijk. Dat is niet het geval. Het hoogteverschil tussen Dorpsdijk en Maasstraat bedraagt 80 cm. Daarmee wordt de bouwhoogte van 15 meter aan de Dorpsdijk, vanuit de Maasstraat gezien dus ruimschoots overschreden.

Bovendien ziet het ernaar uit dat geen rekening gehouden is met op het dak te plaatsen toevoegingen, die het hoogste punt van een bouwwerk definiëren. Denk aan airco's liftschachten, zonnepanelen, e.d. Daarmee is de verwachting dat ook aan de kant van de Dorpsdijk de totale hoogte niet binnen de 15 meter blijft.

Overigens wordt bij het vigerende bestemmingsplan in de Staat van Wijzigingen paragraaf 35.9 punt d. vastgelegd dat de wijzigingsbevoegdheid van het College is beperkt omdat voor die bevoegdheid: *“de maximum bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 9 m en de maximum goothoogte niet meer dan 6 m”*

Boerderijtje Dorpsdijk 116-118

Tot december 2023 stond het pand Dorpsdijk 116-118, beter bekend als *Het Boerderijtje* op de lijst van Gemeentelijke Monumenten. *Het boerderijtje* was decennialang het belangrijkste landmark van het Centrum van Rhoon. Een beeldbepalend pand en de blikvanger bij binnenkomst in het centrum.

Inmiddels is de gehele lijst van Gemeentelijke Monumenten van de gemeentelijke website verwijderd en ook op www.monumenten.nl zijn geen gemeentelijke monumenten in Albrandswaard meer te vinden. In de Welstandsnota geldend van 10-7-2020 tot heden, wordt de monumentenlijst, met daarin *Het Boerderijtje*, nog wel vermeld. Het roept de vraag op onder welke voorwaarden een monument op deze lijst wordt geplaatst en er ook weer van verdwijnt.

Het gemeentelijk monumentenbeleid van Albrandswaard is/was nadrukkelijk gericht op het behoud van monumenten die de status hebben van Gemeentelijk Monument: *“Bij gemeentelijke monumenten gaan we voor volledige bescherming van de buitenzijde van het pand. Dat betekent dat we teruggaan naar een meer dwingend vergunningregiem. Dat komt ook door de wetwijzigingen die dat verplichten.”* Ook de tot voor kort geldende Monumentenverordening spreekt nadrukkelijk over de bescherming tegen vermindering en sloop van een Gemeentelijk Monument.

In het verleden heeft de gemeente *Het Boerderijtje* aangekocht en later verkocht aan de eigenaar van garagebedrijf Palsgraaf. Tevens heeft de eigenaar van garagebedrijf Palsgraaf een steviger positie kunnen verwerven door het opkopen van de grond waar voorheen een woningcomplex was gepland dat echter later is afgeblazen.

Wij achten het bestuur van de gemeente verantwoordelijk voor het “op deze manier in het zadel helpen” van de eigenaar van firma Palsgraaf en voor bestuurlijk mismanagement.

De gemeente kan bovendien verantwoordelijk worden gesteld voor het feit dat de eigenaar van garagebedrijf Palsgraaf nooit is aangeschreven m.b.t. het uitvoeren van onderhoud aan *Het Boerderijtje*. Integendeel, de eigenaar heeft het monument compleet laten verwaarlozen waardoor we het nu “als een rotte kies in het dorp zien”. Ook dit valt wat ons betreft onder uw bestuurlijke verantwoordelijkheid en daarmee als een taak die de gemeente Albrandswaard verwijtbaar verwaarloosd heeft.

Het is verbazingwekkend dat de Gemeente op deze manier met haar monumenten omgaat. Te meer omdat de Gemeente als eigenaar van dit pand haar onderhoudstaak ook al schromelijk verwaarloosde.

Op 15 november 2023 publiceerde de Gemeente in haar Gemeenteblad de *Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit*. Daarin komt een aantal regelingen van de tot dan geldende Monumentenverordening te vervallen.

Participatie

Op www.dorpsdijkrhoon.nl wordt het bouwplan voor de locatie Palsgraaf gepresenteerd door Kavel Vastgoed (onder participatie) met de toevoeging: **“Er hebben al enkele bijeenkomsten plaatsgevonden met een afvaardiging van bewoners uit de omgeving die hebben geleid tot enkele aanpassingen”**. Is er een participatie overeenkomst gesloten met klankbordgroepen? En zijn hiervan verslagen beschikbaar?

Zo niet, leuk theekransje, maar voldoet niet aan de term participatieve besluitvorming,

Het is misleidend daar hierbij de gedachte gewekt wordt dat alle opmerkingen vanuit de afvaardiging van de bewoners zijn verwerkt. Echter het grootste bezwaarpunt vanuit de Bewoners De Hooghe Heerlyckheid, is de hoogte van het bouwplan, n.l. 12 tot 15 meter.

Er valt wel wat af te dingen op de gang van zaken rond het participatieproces

In januari 2020 werd de eerste versie van het bouwplan gepresenteerd in de Schakel van Albrandswaard. Het was voor de bewoners van de Welzeneswijk en de bewoners van De Hooghe Heerlyckheid de eerste kennismaking met het project.

De firma Kavel Vastgoed heeft zich in eerste termijn geenszins bezig gehouden met een verplichte omgevingsdialoog met de bewoners. Met de bewoners van de Hooghe Heerlyckheid is niet gesproken. En ook de Gemeente vond dat kennelijk niet van belang.

De Gemeente heeft echter de plicht participatie op te tuigen, is er een klankbordgroep geformeerd met brede representatie vanuit de omgeving?

In de koopakte van van de appartementen in De Hooghe Heerlyckheid is er getekend Art 17 met de volgende omschrijving (Het is de verkrijger bekend dat tegenover het Project De Hooghe Heerlyckheid een plan ontwikkeling is voorzien voor nieuwbouw op de locatie Dorpsdijk, Werkersdijk, Maasstraat).

Dit is zeker geen vrijbrief voor Hoogbouw van 5 verdiepingen tegenover De Hooghe Heerlyckheid aan de Dorpsdijk, waar slagschaduw zeker een probleem zal gaan worden, gezien ook de geringe bebouwing afstand. Je kunt bewijze van spreken in de toekomst bij de buurman op tafel kijken. Het woongenot zal dan ook ernstig aangetast worden.

Zie Bijlage Dorpsdijk - Rhooon Bezonningsstudie

De verkeers intensiteit op de Dorpsdijk en Werkersdijk met de de smalle voetpaden naar het kruispunt Dorpsdijk baart ons nu al zorgen.
Die intensiteit zal alleen maar toenemen met alle gevolgen van dien.
Zeker als de rooilijn van de huidige bebouwing gehandhaafd blijft.
Ouderen met rollator en of scootmobiel op weg naar het boerderijtje op een zeer smal voetpad is vragen om problemen.

De plannen lagen in de Raadsvergadering van 21 februari 2022 op tafel ter goedkeuring van de Raad. De toenmalig wethouder presenteerde dit zelfs als een gunst aan de Raad, omdat hij daartoe formeel niet verplicht zou zijn.
De wijkbewoners hebben hun stem in die Raadsvergadering nadrukkelijk laten horen en met name de bezwaren tegen bouwhoogte en privacyschending naar voren gebracht.

Dat was voor de Raad aanleiding om Kavel Vastgoed op te roepen met de wijkbewoners in gesprek te gaan.
Hoewel er daarna een aantal overleggen heeft plaatsgevonden is er nagenoeg geen aanpassing gedaan aan de hoogte.

Dat e.e.a. leeft in de wijk, blijkt wel uit het feit dat er op 153 van de 176 adressen die de wijk telt, getekend is om de bezwaren tegen de hoogbouw kenbaar te maken. De door de wijk gestarte petitie *stophoogbouwrhoon* over dit onderwerp is ruim 300 maal getekend.

Het bouwplan Kavelvastgoed

De hoogte van het geplande complex tast de privacy en het woongenot ernstig aan en heeft een onomkeerbare impact op het karakter van De Hooghe Heerlyckheid.

Uit de studie naar zonlicht blijkt bovendien dat het aantal uren zon op de gevel van De Hooghe Heerlyckheid die grenst aan de Dorpsdijk, maar ook voor de woningen direct grenzend aan het bouwplan beduidend minder zal zijn.

Dat het plan het gebied *“passend bij het huidige centrum in schaalgrootte en stijl”* maakt, is dan ook zeer discutabel. Het gebied is namelijk deel van een laagbouw woonwijk, die geenszins deel uitmaakt van bijvoorbeeld het winkelhart van het centrum.
Passend in schaalgrootte en stijl zou dan ook zijn: woningbouw in twee bouwlagen met een kap.

Het plan is ons inziens niet *“afgestemd op de omgeving”*. En van participatieve besluitvorming was geen sprake.

Bij het inrijden van de Welzeneswijk staat in het huidige ontwerp van het plan eerst een element van twee lagen met kap dan een element met drie lagen met kap wat vervolgens opgevolgd wordt door een element dat bij de wijk past van twee lagen en een kap. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dit een eigenaardige beweging in de bebouwing welke stedenbouw technisch niet uit te leggen valt. Vanaf het begin van de Maasstraat adviseren wij een bouwhoogte van twee lagen met kap. Peilhoogte gerekend van de voorlangs lopende Maasstraat.

Het bouwdeel gelegen aan de zuidzijde met open parkeergelegenheid en balkons en vier bouwlagen grenzend aan tuinen en achterzijde van de woningen van Dorpsdijk en Maasstraat vormt een grote inbreuk op de privacy,

Daardoor wordt aan de eerder genoemde uitspraak van de Raad van State uit 2010 over dit aspect door dit ontwerp geen recht gedaan.

Wij stellen voor de zijde die in het ontwerp grenst aan de achterzijde van onze woningen te voorzien van een pannendak op dezelfde hoogte (2 lagen en een kap) als aan de Maasstraat. Wanneer deze om de hoek als beschreven doorgezet wordt tot aan de Dorpsdijk komt het geheel meer in balans en ontstaat er een goede overgang naar de Welzeneswijk, in plaats van de nu ontworpen hoogte van 4 lagen en een kap, wat stedenbouwkundig op geen enkele wijze aansluit bij de Welzeneswijk en Dorpsdijk een enorme inbreuk op de privacy van de omwonenden geeft.

Op basis van het huidige onacceptabel hoge ontwerp zijn wij er als buurt bewoner van DE Hooghe Heerlyckheid van overtuigd dat wij planschade oplopen, de gevolgen hiervan zijn wij niet voornemens te accepteren. Echter we komen graag in gesprek om op basis van daadwerkelijk participatie proces alternatieven te bespreken, daar we goed genoeg begrijpen dat er behoefte is aan bepaalde soort woningen in de gemeente

Met de aanpassingen als hiervoor besproken kan de buurt leven en zou nieuwbouw, zoals reeds eerder aan u kenbaar gemaakt, toegejuicht worden.

Lopende WOO aanvraag in relatie tot deze zienswijze

Omdat de gemeente Albrandswaard er bewust voor kiest om geen nadere afstemming te verrichten om te komen tot een plan dat aan ieders wensen voldoet, maar er voor heeft gekozen om de voorontwerp-procedure voort te zetten, zijn wij op dit moment nog niet volledig geïnformeerd en voorzien van alle informatie die voor deze zienswijze (maar later ook in de bezwaarprocedure) door ons kan worden gebruikt. Zeker nu de Gemeente kennelijk niet in staat of bereid is om de gevraagde informatie op de afgesproken datum te leveren, worden wij belemmerd in het tijdig indienen van een complete zienswijze. **Wij achten het dan ook ons recht om later alsnog meerdere aanvullingen te doen in de argumentatie.**

Wij vragen u nogmaals met klem om te proberen overeenstemming met elkaar te bereiken over een toekomstig plan waar iedereen zich in kan vinden. Daarnaast roepen we u op een klankbordtraject te starten met een kleine groep omwonenden uit het gebied teneinde uw verplichtingen in het kader van de omgevingswet gestand te doen.

Hoogachtend,

Namens bewoners De Hooghe Heerlyckheid,

Lex Vaessen Rijdsdijk 7 D
3161 HK Rhooon
Email lejo2010@live.nl

06 17950202

Jos Lutgens
Rijsdijk 7 N
3161HK Rhoon
familielutgens@outlook.com



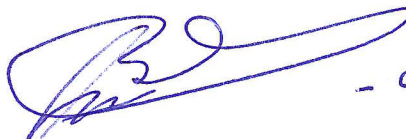
Tel.
- 0629708017

Ed Balneger
Rijsdijk 7 M
3161HK Rhoon
e.balneger@upcmail.nl



- 0631755538

C.A. van Bragt
Rijsdijk 7 E
3161 HK Rhoon
Email keesenmarga@kabelfoon.nl



- 0610822380

Bert Arnold
Rijsdijk 7 O
3161 HK Rhoon
albertg.arnold@gmail.com



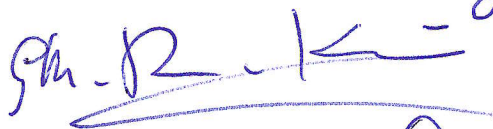
- 0623198976

Philip Meijer
Rijsdijk 7 B
3161 HK Rhoon
Philip.meijer@gmail.com



- 0624124490

Peter van Rosmalen
Rijsdijk 5 F
3161 HK rhoon
gerdavanrosmalen@outlook.com



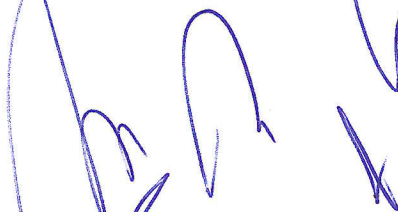
- 0641140645

Bert van der Stoep
Rijsdijk 7 C
3161 HK Rhoon
poekenbert@hotmail.nl



- 0622791242

Marja van Kleef-Kustner
Rijsdijk 5 D
3161 HK Rhoon
mmvankleef@icloud.com



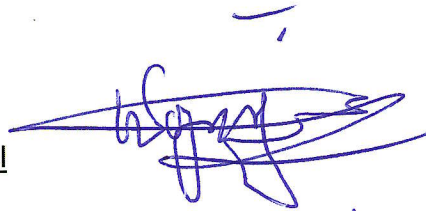
- 0641218427

Cor de Jongste
Rijsdijk 3
3161 HK Rhoon
cordejongste@gmail.com



- 0620827555

Wim van Wijngaarden
Rijsdijk 7 A
3161HK Rhoon
wijngaarden25@kpnmail.nl



TEL.
- 0617950202

Theo Scheurwater
Rijsdijk 5 E
3161 HK Rhoon
tscheurwater@lentiz.nl

Theo Scheurwater-Schoot = 0636173349

Dirk Hartland
Rijsdijk 7F
3161 HK Rhoon
hartland.dt@kpnmail.nl



- 0651398978

Dick van Alphen
Rijsdijk 5 C
3161 HK Rhoon
dickrel@hetnet.nl



- 0614589655

A.J. de Deugd
Rijsdijk 7 L
3161 HK Rhoon
ajdedeug@hotmail.com

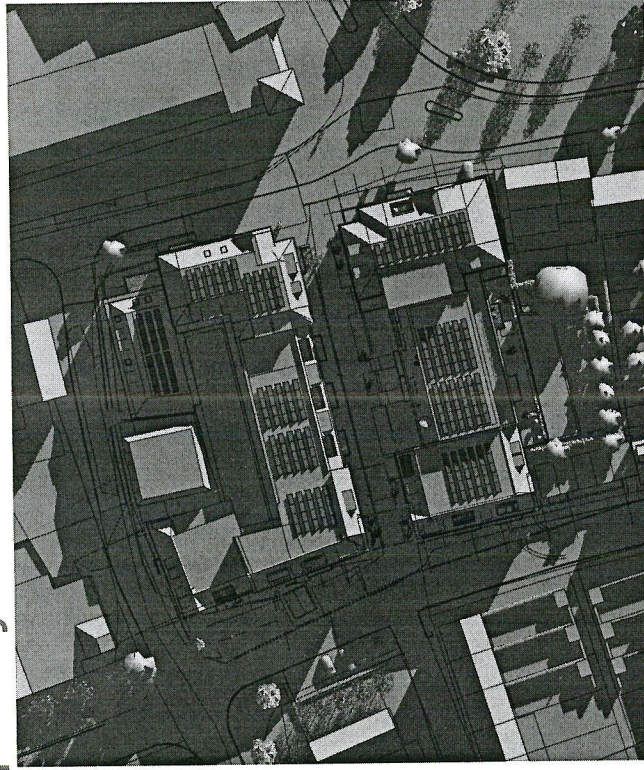


- 0623295458

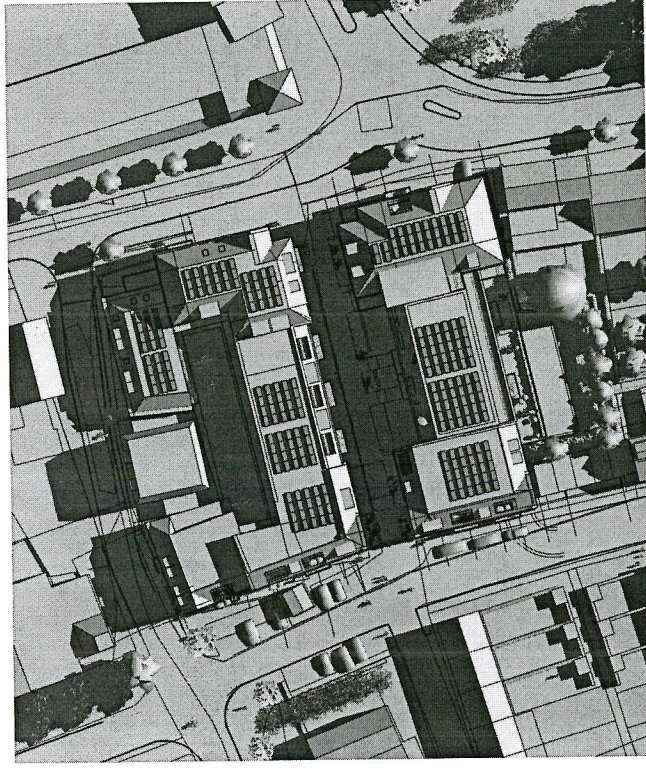
M.M. Pattipeiluhu-van Oosten
Rijsdijk 5 H
3161 HK Rhoon
pattipeiluhu@kpnmail.nl

M.M. Pattipeiluhu-van Oosten / 010-5018519

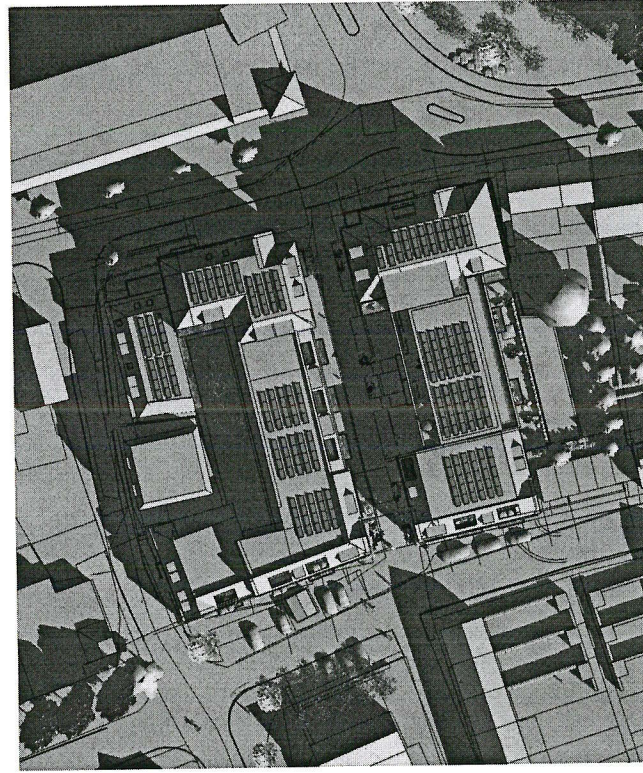
Dorpsdijk - Rhoon Bezonningsstudie (maart)



21 maart, 09:00



21 maart, 12:00

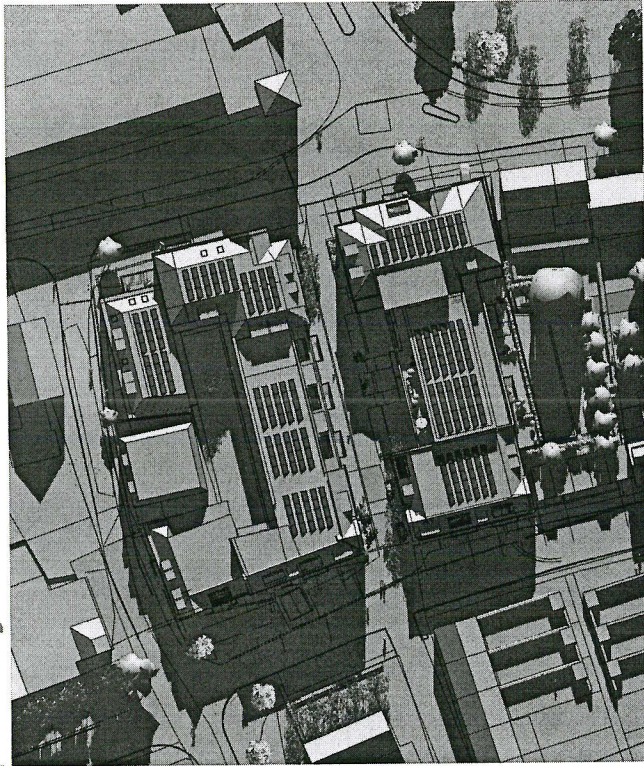


21 maart, 15:00

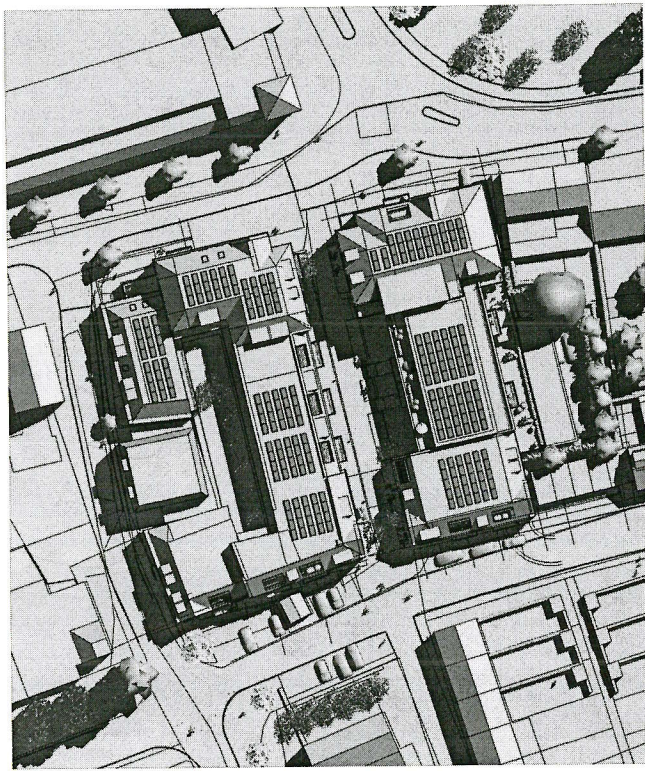


21 maart, 18:00

Dorpsdijk - Rhoon Bezonningsstudie (juni)



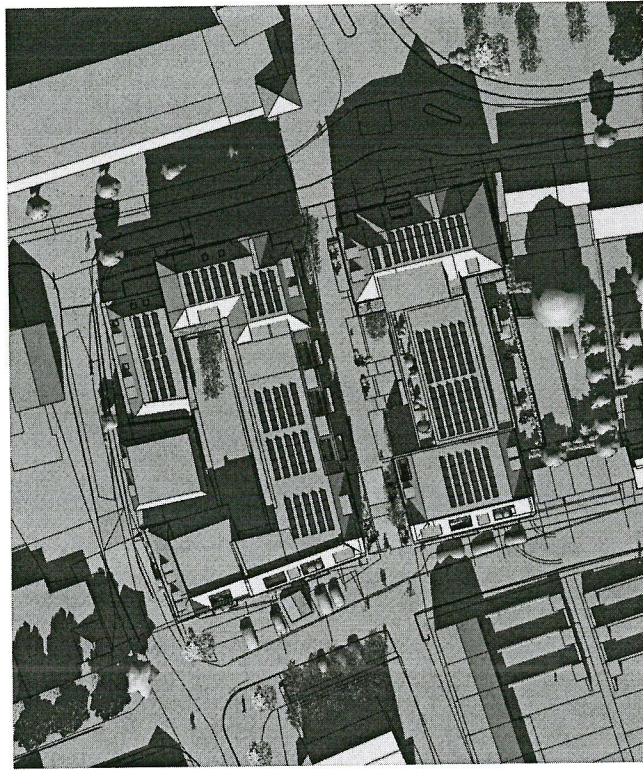
21 juni, 09:00



21 juni, 12:00

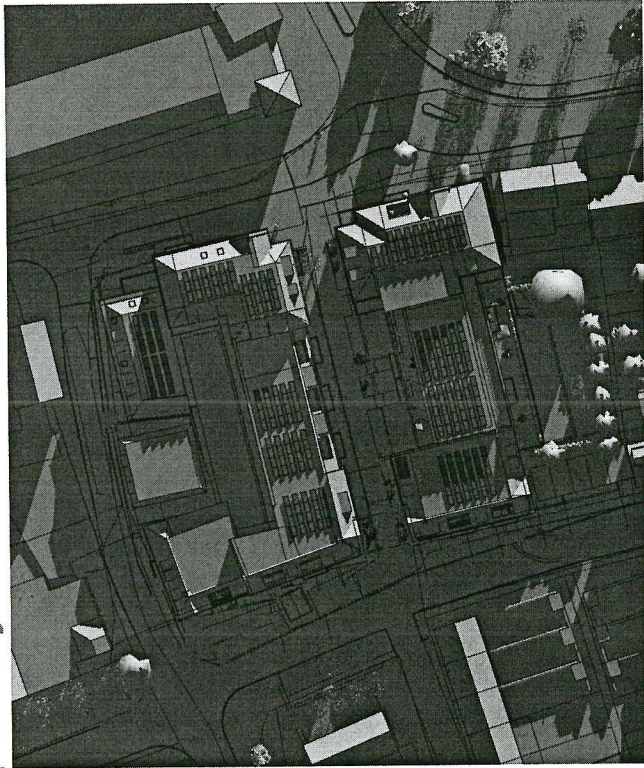


21 juni, 15:00

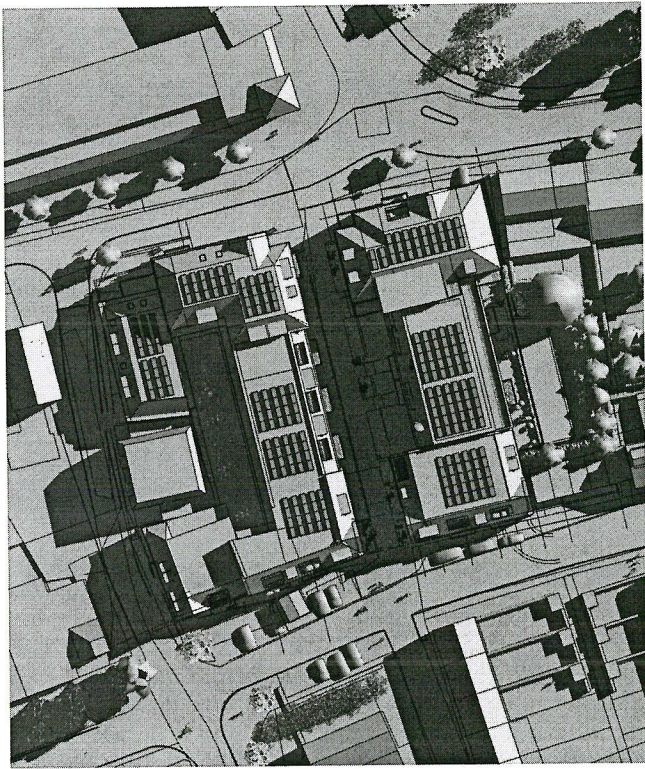


21 juni, 18:00

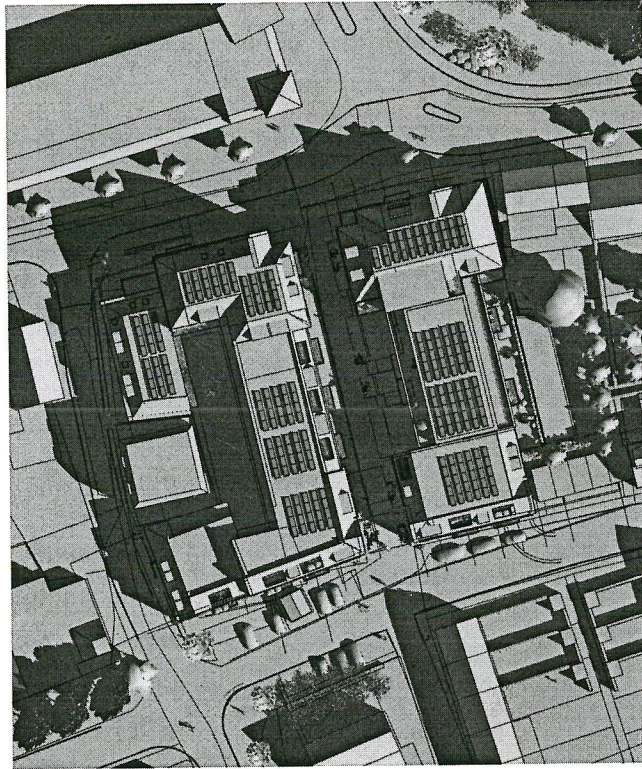
Dorpsdijk - Rhoon Bezonningsstudie (september)



21 september, 09:00



21 september, 12:00



21 september, 15:00



21 september, 18:00

Dorpsdijk - Rhoon Bezonningsstudie (december)



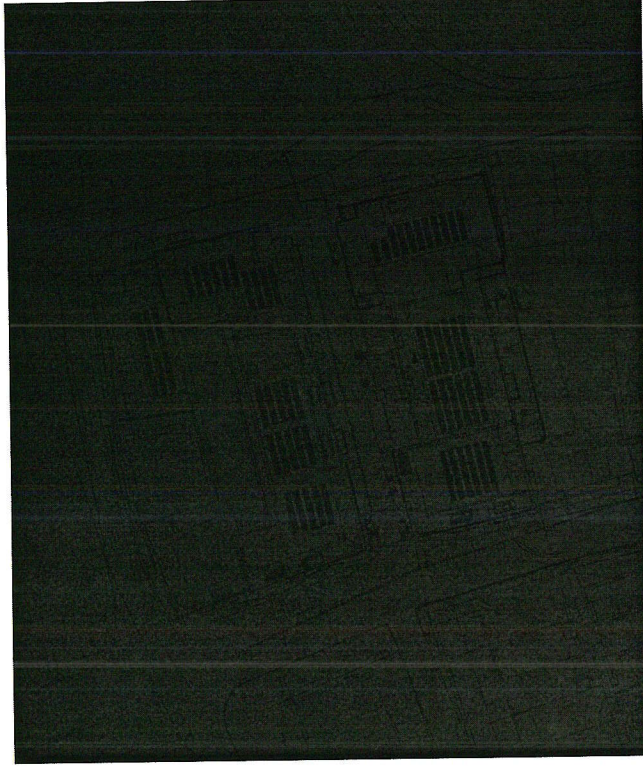
21 december, 09:00



21 december, 12:00



21 december, 15:00



21 december, 18:00