

Team Welzenes
Contactpersoon E.Roodbol
Pieter de Raedtstraat 13
3161 XH Rhoo
Tel. 06-51564121
e-mail: welzeneswijk@kpnplanet.nl

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

afschrift aan Raadsleden

Uw kenmerk: '2023-030645

Rhoo, 6 februari 2024

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

Geacht college,

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

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

Tegen dit voorgenomen besluit willen wij een zienswijze indienen.

Wij zijn bewoners van de Welzeneswijk. Hiermee zijn we aanwonend en aangrenzend aan het toekomstige bouwplan Dorpsdijk Rhoo.

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."

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’**, achten wij dit laatste niet van toepassing.

Immers: Het betreffende gebied is deel van een laagbouw woonwijk, met een bouwhoogte van 7,5 meter. Bovendien is de bebouwing aan de westzijde van de Dorpsdijk lintbebouwing die eveneens nergens hoger is dan twee lagen met een kap. 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 Rijsdijk/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 er naar uit dat geen rekening is gehouden 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 Gemeentebled 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”**.

Dit 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 Welzenesgroep, 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 de eerste kennismaking met het project.

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

Integendeel: 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 in relatie tot de Welzeneswijk.

De hoogte van het geplande complex tast de privacy en het woongenot ernstig aan en heeft een onomkeerbare impact op het karakter van deze aangrenzende laagbouwwijk met bebouwing van eengezinswoningen (uit 1955) met een maximale hoogte van 7.5 meter. Zeker voor de bewoners, wonend direct grenzen aan het bouwplan in Maasstraat, Pieter de Raedtstraat, Jacob van Rijsoordstraat, Werkersdijk en Waalstraat 3 en 1 (via achterzijde) en Dorpsdijk nrs 132a en 134.

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***”.

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 Dorpdijk 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 een enorme inbreuk op de privacy van de omwonenden geeft.

Een schetsidee van het beschrevene zenden wij mee zodat opdrachtgever/ architect hier een mogelijk acceptabel ontwerp van kan maken.

Op basis van het huidige onacceptabel hoge ontwerp zijn wij er als buurt van overtuigd dat wij planschade oplopen, de gevolgen hiervan zijn wij niet voornemens te accepteren .

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.

Bijgaand treft u de schets van een voorstel dat volgens ons wel zou aansluiten op de bestaande wijkbebouwing.

Hoogachtend,

Namens bewoners Welzeneswijk
Team Welzenes
welzeneswijk@kpnplanet.nl

Ron en Nicolien Braber
Maasstraat 3
3161 XG Rhoon
tel. 06 2478 8172
e-mail: robra1@live.nl

Ron Braber

Nicolien Braber

Coby en Jaap van Eeuwijk
Jacob van Rijsoordstraat 9
3161 XC Rhoon
tel. 06 3009 8283
e-mail: cobyvaneeuwijk@gmail.com

Coby van Eeuwijk

Jaap van Eeuwijk

Liesbeth en Nico Roodbol
Pieter de Raedtstraat 13
3161 XH Rhoon
tel. 06 5156 4121
e-mail liesbeth.roodbol@planet.nl

Liesbeth Roodbol

Nico Roodbol

Frank en Maaïke Struijk
Maasstraat 7
3161 XG Rhoon
tel. 06 5314 7621
e-mail frankstruijk@planet.nl

Frank Struijk

Maaïke Struijk