

25 JAN. 2024

reg. nr.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan: de Raad van de Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Datum: 19-01-2024
Betreft: zienswijze 2023-030651

Geacht College,

[REDACTED] een Gemeentelijke Monument, teken ik bezwaar aan tegen het voorliggende bestemmingsplan Hof van Poortugaal, (hierna het Plan) met zienswijze 2023-030651. Dit bezwaar wordt medeondertekend door [REDACTED], Gemeentelijke Monumenten.

Kort samengevat luiden onze bezwaren als volgt:

1. De keuze van de locatie is onvoldoende doordacht, onderbouwd en toegelicht alsook in strijd met vigerend beleid van het Rijk en de Provincie Zuid-Holland;
2. De financiële onderbouwing van het plan is volstrekt onvoldoende en verhult een onvermijdelijk substantieel tekort;
3. Onverantwoord is de wijze waarop het wel onderkende probleem van de waterbelasting in het gebied onbesproken blijft.
4. De toepasselijke regelgeving inzake bescherming van Rijks- en Gemeentemonumenten wordt genegeerd met miskenning van de nota Albrandswaard/Monumenten.nl/Gemeentebld 2020,175506,(hierna "de nota").
5. Onvoldoende besproken en toegelicht blijft de geconstateerde verontreiniging en de gevolgen daarvan voor bodem en grondwater.
6. Het gevolgde participatietraject was onvoldoende. Het is voornamelijk door Antes gestuurd en volstrekt onduidelijk geweest wat betreft status t.o.v. de Gemeente Albrandswaard.

Hierna volgt de toelichting op onze bezwaren.

Ad 1.

De plannen om deze wijk te bouwen op 2 km afstand tot de dorpskern Poortugaal en 3 km van de dorpskern Rhoon druisen in tegen het beleid van het Rijk en de Provincie Zuid-Holland om de ruimte in bestaand dorps- en stadsgebied te benutten. Het dwingt de toekomstige bewoners om gebruik te moeten maken van auto's om naar hun werk te gaan, boodschappen te doen, kinderen naar school te brengen etc. In de directe omgeving zijn behalve een fysiotherapiepraktijk, geen voorzieningen. Volgens het plan wordt 1/3 van de woningen in gebruik genomen door ouderen. Deze zijn afhankelijk van openbaar vervoer wat al jaren onder druk staat en met de nodige moeite in stand wordt gehouden.

De voormalige polders (Kooipolder en Geneverpolder), waarop 120 jaar geleden gedeeltelijk een psychiatrisch ziekenhuis (Maasoord) werd gevestigd, zijn voor de natuur van groot belang. Het plangebied grenst tenslotte ook aan een Natura2000 gebied. Op basis van een quickscan wordt ervan uitgegaan dat er geen belemmering is voor het Plan. Een wat diepgaander onderzoek laat een grote variëteit van fauna zien, die mogelijk onder druk komt te staan door de bouwplannen. Zie bijlage 1: vogels in het plangebied.

Een uitgebreider en diepgaander onderzoek is noodzakelijk ook naar de mogelijke impact van "lichtvervuiling".

De prioriteit van de gemeente (zie kopje gemeentelijk beleid) in de Nota is maatwerk in plaats van standaard woningbouw en in de structuurnota van de gemeente Albrandswaard wordt gerept over:

- . van meer naar beter
- . identiteit van de dorpen Rhoon en Poortugaal versterken
- . clusteren

In het Plan wordt de identiteit van het dorp Poortugaal zeker niet versterkt noch is er sprake van clusteren.

Samenvattend kunnen het Plan en de toelichting de toets der kritiek niet doorstaan, is er sprake van ondoordachte en onvoldoende onderbouwde locatiekeuze en wordt te makkelijk omgegaan met de problematiek van het wonen in een tamelijk geïsoleerde wijk zonder minimale voorzieningen en openbaar vervoer.

Ad 2.

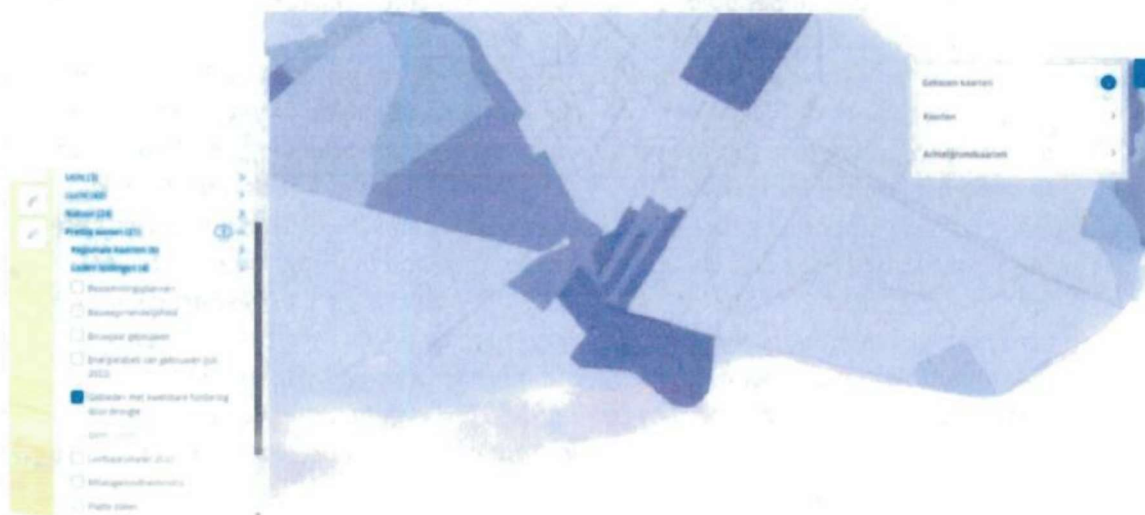
De toenmalige wethouder Boender heeft de gemeenteraad destijds bij de start van de ontwikkeling voorgehouden dat op geen enkele wijze van de Gemeente Albrandswaard een financiële bijdrage werd verwacht (noot : lijkt ons ook logisch gezien de geringe kosten van de aanschaf van de grond door Antes/Parnassia, 15 miljoen euro en de verwachte opbrengst) De gemeenteraad heeft helaas reeds ingestemd met een voorlopige bijdrage van 2 miljoen euro met de mogelijkheid dat het nog verder oploopt. (40% overschrijding). Deze voorlopige bijdrage is dan voor de ontwikkeling van de nieuwe weg, die nodig is om de toename van verkeer te verwerken. Kosten van onderhoud van het aan te leggen wegennet in het Plan etc. is niet begroot. Ook missen wij het overzicht van de mogelijke opbrengsten van ozb versus de kosten van uitkeringen aan toekomstige bewoners van de woningen (al dan niet sociale huurwoningen of koopwoningen) noch vinden wij iets terug in de samenhang met de dorpskernen qua parkeerplaatsen (parkeerbalans), winkels of scholen. Last but not least is geen rekening gehouden met planschadeclaims wegens waardevermindering van de omliggende woningen cq. Gemeentelijke Monumenten aan de Albrandswaardsedijk.

Wat ontbeert is een omgevingsvisie met daarop gebaseerd een omgevingsplan en omgevingsprogramma.

Ad 3.

Zeker na de periode van hevige regenval in de laatste maanden is duidelijk dat de bestaande afwatering volstrekt onvoldoende is. De achtertuinen van de huizen aan de Albrandswaardsedijk en gedeeltes van het terrein van Antes staan blank, omdat het water niet voldoende wordt afgevoerd.

In het voorliggende plan wordt dat ook herkend en erkend, echter de oplossing voor dit probleem wordt onterecht doorgeschoven naar een later tijdstip. In de watertoets van het Plan staat dat de belasting in zowel het kleine peilgebied als het grote peilgebied te groot is. Omdat er meerdere opties ter compensatie zijn, wordt uiteindelijk volstaan met de conclusie: "er zijn nog **uitdagingen** voor zowel de huidige als de toekomstige situatie, die in een later stadium uitgewerkt moeten worden". Hier geldt "als het kalf verdronken is, dempt men de put"! Een toepasselijke uitdrukking! De Gemeente mag niet volstaan met het op papier wegschrijven van dit civiel ingewikkelde probleem. Temeer omdat aan de andere kant het gebied van de Albrandswaardsedijk ook wordt aangemerkt als kwetsbaar gebied door droogte wat kan leiden tot funderingsproblemen.



Een grondige studie naar mogelijke oplossingen, die met de eigenaren/bewoners van de aanliggende percelen wordt besproken en afgestemd, is nodig vooraleer tot definitieve vaststelling van de plannen en de financiering ervan kan worden overgegaan.

Ad 4.

Zoals hierboven al aangegeven maar in het Plan miskend zijn de woningen op de Albrandswaardsedijk (vanaf nr.70 tot nr. 106) Gemeentelijk Monument. Onder Artikel 3.1.6 lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Gemeente verplicht om in het proces rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Volgens de Gemeente ligt het plangebied niet op gronden van cultuurhistorische waarde noch betreft het een dubbele bestemming met beschermd stads- en dorpsgezicht. De bestemming van de woning op de Albrandswaardsedijk 70 krijgt in het Plan de aanduiding "karakteristiek". Nader onderzoek is niet nodig en de conclusie is: "geen belemmering".

Hier begaat de Gemeente echter een ernstige omissie. Op de website van de gemeente Albrandswaard, Monumenten.nl/Gemeentebblad 2020,1755606 staat het volgende:

"De Ruimtelijk Identiteit

De identiteit van een gebied waarmee een gebied zich onderscheidt van een ander, is een door de jaren heen gegroeid gegeven. Aandacht voor dit gegeven, gestoeld op cultuurhistorisch besef en een beleving van en een waardering van de eigen historische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, eigen karakteristieken en eigen eigenaardigheden is belangrijk. Ingrijpen in de gebouwde omgeving (bouwplannen) hebben invloed op die omgeving. Het is bij bouwopgaven van belang deze ruimtelijke identiteit van een gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. De gevoeligheid van een gebied voor nieuwe bouwplannen is dus afhankelijk van de samenhang tussen de cultuurhistorie, de stedenbouw en de architectuur.

In zijn algemeenheid geldt dat naar mate de waardering voor een bepaald gebied, samengaand met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur hoger is, een hoger niveau van welstand nodig is.

De Gemeente Albrandswaard heeft voor vier gebieden het BIJZONDER niveau van welstand bepaald. Het betreft hier de kern van Poortugaal, de kern van Rhoon met daarin meegenomen de Rijsdijk tot aan de Rivierweg, de omgeving van kasteel van Rhoon (met een deel van de Dorpsdijk en een deel van de Albrandswaardsedijk (voormalige woningen behorend tot het Deltaziekenhuis (noot: voorloper van Antes). Deze gebieden hebben een belangrijke betekenis gehad in de historie van beide kernen en ook nu nog hebben zij een belangrijke betekenis als visitekaartje voor de gemeente Albrandswaard. In deze gebieden zijn ook veelal Gemeentelijke en Rijksmonumenten te vinden. De gemeente Albrandswaard is van mening dat 'conservatie' in deze gebieden gerechtvaardigd is. De gemeente wenst het beeld zoveel mogelijk te behouden en wenst daarom een grote mate van detaillering in de toetsingscriteria. (Noot WG: dit ontbreekt volledig).

In dezelfde nota van de Gemeente over haar monumenten staat sub 3.7.2 het volgende:

"Monumenten op de welstandsbeleidskaart.

In het kader van welstand is het wenselijk bij bouwen van belendende panden extra aandacht te geven aan de vormgeving zodat met de nieuwe ontwikkeling het monument gerespecteerd wordt. Voor de woningen op de Albrandswaardsedijk gelden zeer specifieke criteria. De gemeente wil de huidige karakteristiek van deze woningen conserveren vanwege de belangrijke cultuurhistorische waarde van de panden".

Vervolgens staat in deze nota:

"Welstandseenheden.

Bepaald is dat op basis van een zekere afstand een bouwwerk ten opzichte van een monument aanvullende criteria, die een relatie hebben met dat monument, van toepassing zijn. De aanvullende criteria bouwen aan en nabij monumenten en beeldbepalende panden gelden derhalve voor gemeentelijke monumenten belendende panden".

Dat de gemeente hier totaal geen zicht op heeft, kun je zien aan het belendende gebouw van Jip & Janneke aan de achterzijde van Albrandswaardsedijk nr 70, wat in het afgelopen jaar is gebouwd. Dit gebouw detoneert totaal ten opzichte van nr 70!

Dat de woningen aan de woningen aan Albrandswaardsedijk Gemeentelijke Monumenten zijn, wordt beschreven in de Nota Monumenten. Hoe daar mee moet worden omgegaan is vastgelegd en verankerd in onder meer het Verdrag van Granada dat blijkens de citaten - terecht- ook door de Gemeente Albrandswaard wordt onderschreven in de Nota Monumenten.

Aanstands tekenen wij hierbij aan dat wat dit betreft er geen onderscheid mag worden gemaakt in de positie en bescherming van Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Dit betekent dat de Gemeente een wettelijke zorgplicht heeft om aantasting van beschermde monumenten en hun omgeving te voorkomen.

Het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) geeft daarbij het volgende aan:

"De gemeente heeft een zorgplicht om aantasting van beschermde monumenten te voorkomen. In het omgevingsplan moet de gemeente beschermingsregels opnemen. In Artikel 13.8 Bal is de bevoegdheid opgenomen om maatwerkregels op te nemen. In Artikel 5.130 2^e lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor de regels. Samengevat gaan de instructieregels voor cultureel erfgoed over:

- 1. ontsiering, beschadiging of sloop van beschermende monumenten of archeologische monumenten*
- 2. verplaatsing van beschermende monumenten*
- 3. aantasting van de omgeving van een beschermd monument*
- 4. aantasting van karakteristieke stads-en dorpsgezichten en cultuurlandschappen*
- 5. conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.*

Bescherming van omgeving van beschermde monumenten

De gemeente moet aantasting van de omgeving van beschermde monumenten voorkomen ter bescherming van de monumenten. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een bouwwerk in omgeving van een beschermd monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Let op: Artikel 7 van het verdrag van Granada verplicht de gemeente tot maatregelen om de kwaliteit van de openbare ruimte rond beschermde monumenten te verbeteren"!

<https://iplo.nl/thema/erfgoed/erfgoedomgevingsplan/beschermen-cultureel-erfgoed-omgevingsplan>.

Onder verwijzing naar vorenstaande citaten kan onze conclusie kort zijn: de Gemeentelijke aanpak en het Plan staan haaks op het eigen beleid waartoe de Gemeente zich heeft gecommitteerd en waartoe het volgens wet- en regelgeving en het Verdrag van Granada is verplicht tegenover onder meer de eigenaren /bewoners van de zestien Gemeentelijke Monumenten op de Albrandswaardsedijk.

Concreet betreft het Plan de bouw van 525 woningen, waarvan een aantal hoger dan de Gemeentelijke Monumenten aan de Albrandswaardsedijk met 3, 4-5 bouwlagen met accenten tot 7 bouwlagen (23 meter hoog!), verspreidt over het plangebied om eventuele parkeerdruk te vermijden. Dit zal het aanzicht en de waarde van de monumenten negatief beïnvloeden. Bovendien is er aanzienlijke kans op schade aan de woningen door het heien van mogelijk 10.000 heipalen van meer dan 20 meter. Daarbij de mogelijke schade door de reeds bij ad 3 benoemde waterbelasting.

Ad 5.

In het plan wordt bij 4.3 "Bodemgeschiktheid" melding gemaakt over een sterke verontreiniging met PCB en Pak ter plaatse van boring 13-3 (150-200). Ons is niet bekend op welke locatie deze boring heeft plaatsgevonden -ten onrechte wordt dat niet in het plan vermeld- en wat de consequenties van de aanwezigheid van deze stoffen zijn, noch wat de consequenties daarvan op mogelijke nieuwbouw of bestaande bouw zijn. Ook wordt beschreven dat het grondwater licht tot plaatselijk sterk verontreinigd is met Barium. In de conclusie wordt er te gemakkelijk over deze serieuze verontreinigingen heen gestapt.

Ad 6.

In het voorliggende plan wordt diverse keren gesproken over het participatietraject. Tijdens de bijeenkomsten georganiseerd door Antes/ Parnassia werd steeds alleen maar een keuze voorgelegd over de reeds ontwikkelde plannen. De aanwezigen konden dan hun voorkeur uitspreken voor 1 van die uitgewerkte plannen of dat nu de verkeersproblematiek of de locaties van de woningen binnen het plangebied betrof etc . Over de hoogte van de nieuwbouw was geen discussie mogelijk noch over het aantal te bouwen woningen. Wat ons betreft kan de Gemeente (B&W en gemeenteraad) hier nog een forse inhaalslag maken. Behalve de NAP heeft geen enkele partij noch de verantwoordelijk wethouder (in volgorde de heren Boender, Schneider als van de Polder) zich in contact gesteld met de direct omwonenden!

Het voorkeursmodel onder 2.4 is dan mogelijk tot stand gekomen naar aanleiding van de input van de Gemeente maar zeker niet door participatie van de omwonenden (of cliënten/cliëntenraad van Antes).

Nu het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht en ter inzage is gelegd, belegt de Gemeente Albrandswaard voor de eerste maal een informatiebijeenkomst.....!

Tenslotte

Het plan bevat een veelvoud aan signalen dat de opstellers B&W (en Antes) haast hebben gemaakt om het plan voor 1 januari 2024 door de Gemeenteraad te loodsen zodat het niet onder de nieuwe omgevingswet valt. Hierdoor bevat het Plan onzes inziens een dermate aantal lacunes, vaagheden en daardoor potentiële onjuistheden dat het plan als geheel terug moet "naar de tekentafel".

Natuurlijk zijn wij bereid om onze zienswijze bij de bezwaarcommissie toe te lichten.

Hoogachtend,



Bijlage 1.

Vogels in het plangebied:

Halsbandparkiet

Buizerd

Bosuil

Sperwer

Torenavalk

Vlaamse Gaai

Kauw

Kraai

Grote Bonte Specht

Zwarte Mees

Koolmees

Pimpelmees

Staartmees

Matkop

Zwartkop

Tuinfluit

Mus

Heggenmus

Fitis

Tijftjaf

Winterkoning

Roodborst

Houtduif

Tortelduif

Groenling

Merel

Zanglijster

Boompieper

Appelvink

Goudvink

Vink

Putter

Goudhaantje

Vuurgoudhaantje

Fazant

Boomkruiper

Spreeuw

Valk

Kokmeeuw

Blauwe Reiger

Wilde Eend

Ekster

Langs de Oude Maas

Blauwborst

Cetti's Zanger

Krakeend

Scholekster

Aalscholver

Grote Zaagbek

Kuifeend

Rietgors

Lepelaar

Grote Zilverreiger

Ijsvogel

Gekraagde Roodstaart

25 JAN 2024

INGEKOMEN 25 JAN. 2024

Aan de Raad van de Gemeente Albrandswaard

Postbus 1000

3160 GA Rhoon

betreft: Zienwijze 2023-030651