

Gemeente Rhoon  
[griffie@albrandswaard.nl](mailto:griffie@albrandswaard.nl)  
[m.de.brabander@bar-organisatie.nl](mailto:m.de.brabander@bar-organisatie.nl)

Datum 16 mei 2021

Betreft: Brief tbv Beraad en Advies Welzijn AW dd 17 mei 2021 inzake punt 4 “Ontwikkelingsplan voor het marktinitiatief Achterdijk 11 te Rhoon”

Geachte heer Groenenboom, raadsleden en de heer De Brabander,

Met deze brief reageren wij op het voorstel ‘Ontwikkelingsplan Achterdijk 11 te Rhoon’, waaronder ook het memo participatie.

Wij wonen op het adres Achterdijk x, zijn de directe burens van dit plan Achterdijk 11 en als zodanig de partij die de meeste schade en hinder zal ondervinden. Hieronder zullen wij eerst ingaan op de participatie met de omgeving, die wat ons betreft ver onder de maat is, en vervolgens onze inhoudelijke bezwaren kenbaar maken.

Wij verzoeken u vriendelijk deze brief aan alle raadsleden door te mailen en deze brief toe te voegen aan de agendastukken van 17 mei. Excuses voor het late tijdstip, maar wij waren niet eerder dan gisteren 15 mei jl. op de hoogte van deze vergadering en deze stukken.

### ***Omgevingsparticipatie***

In het memo participatie van de projectontwikkelaar 2d Vastgoed geven zij aan dat contact met de directe omgeving van de locatie ‘een essentieel onderdeel’ van de ontwikkeling is. Zij willen zo maximaal mogelijk rekening houden met de gevoelens van de omgeving. Voor ons is inmiddels duidelijk dat hier tot nu toe naar ons geen invulling aan is gegeven.

De eerste keer dat wij hoorden van dit marktinitiatief was vanuit de voorpagina van ‘De Schakel’ van 21 januari 2021. Wij lazen dat de wethouder vertelde dat er “al wel contact met omwonenden” was geweest. Echter niet met ons als de meest directe burens en belanghebbende.

Na vervolgens contact te hebben opgenomen met de heer De Brabander van de gemeente heeft hij ons emailadres en telefoonnummer doorgegeven aan de heer Peter van Dilst van 2d Vastgoed. Op 8 februari 2021 is er telefonisch contact geweest met de heer Van Dilst. Procedureel zou hij ons op de hoogte houden van ontwikkelingen. Wij hebben hierna niets meer vernomen, totdat wij gisteren in ‘De Schakel’ van 12 mei jl. lazen dat dit plan op de agenda staat van 17 mei a.s. van de commissie Welzijn.

In de memo ‘participatie omgeving’ van 2d Vastgoed lezen wij tot onze verbazing nu ook over onszelf. Wij worden hierin de familie x genoemd (in plaats van x, terwijl zij onze naam hebben) en

lezen dat zij twee keer voor ons hek hebben gestaan zonder resultaat en de laatste keer 'ervan overtuigd waren' dat er 'beweging in de woning' zichtbaar was. Wat wil 2d Vastgoed hier nu mee suggereren? Dat zij heel veel moeite doen voor participatie, maar wij hier niet voor openstaan?

Wij zijn behoorlijk boos om zo'n suggestie in een openbaar stuk te moeten lezen. Ons gezin bestaat ook nog uit twee dochters en wij reageren alle vier altijd als er aangebeld wordt. Wij openen het hek of praten door de intercom. Indien 2d Vastgoed überhaupt op enig moment voor ons hek zou hebben gestaan, dan hadden zij natuurlijk ook een briefje in de bus kunnen doen.

Op 8 februari 2021 is er telefonisch contact geweest tussen de heer Van Dilst en de heer x. De weergave van dit gesprek in de memo participatie is zowel onjuist als onvolledig.

Zoals gezegd hebben wij sinds 8 februari jl. niets meer vernomen. In het raadsvoorstel lezen wij dat er draagvlak is in de omgeving want de zorgen zijn weggenomen. "Er is op dit moment geen bezwaar gebleken". Dit is volstrekt onjuist, onze bezwaren zijn via 2d Vastgoed kennelijk niet doorgekomen.

In het Raadsvoorstel wordt in de laatste alinea notabene gesproken over een "intensief participatieproces gevoerd met een groep vertegenwoordigers van de bewoners in de omgeving. Deze groep heeft de buurt en de wethouder steeds geïnformeerd". Dit zegt ons in het geheel niets. Wij zijn hier, als directe burens en belangrijkste partij die schade ondervindt, kennelijk volledig buiten gelaten. Burgerparticipatie blijkt op deze manier een wassen neus. Wij hebben geen idee wat de gemeente op de mouw is gespeld, maar wat in het voorstel staat klopt niet.

## ***Inhoudelijk***

### Algemeen

Toen wij de woning aan de Achterdijk 11-x in oktober 2018 kochten, gingen wij uit van lintbebouwing en het huidige bestemmingsplan van Achterdijk 11.

In het bestemmingsplan Achterdijk 5-7 stond ook: *"De gemeente hecht grote waarde aan de kwaliteit en het karakter van linten"*.

Zoals in de mail van x van 26 januari jl. staat wordt tweedelijnsbebouwing met hoge uitzondering toegestaan.

*In het bestemmingsplan Achterdijk 5-7 stond ook: "Hoewel deze diepte meer dan voldoende ruimte biedt voor een tweedelijnsbebouwing, is dat niet wenselijk aan een lint als de Achterdijk. Om die reden is gekozen voor een nieuwe invulling met lintbebouwing in overwegend smalle, diepe kavels waarbij de woningen op enige afstand van de weg staan. Alleen bij het meest noordelijke deel wordt gebruik gemaakt van de diepte. Hier is een nieuw cluster van vier woningen voorzien aan een boerenerf. Dit boerenerf past binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in het beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord (zie hieronder) en doet, vanwege de gekozen opzet, geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld van de lintbebouwing".*

Kennelijk is ook hier de idee van een boerenerf voldoende om van lintbebouwing af te stappen. Wij zijn het hier niet mee eens. Op deze manier kan je alles een boerenerf noemen en elke woning een schuur. Een boerenerf is de grond rondom een boerderij die niet gebruikt wordt voor de verbouw van producten of beweiding, maar voor de verwerking en de opslag van de producten.

Met het huidige plan wat voorligt zou er niet één nieuw huis ontstaan, maar vier, komt er zelfs derdelijnsbebouwing en krijgen wij daardoor plotseling drie directe burens. Dit vermindert onder andere onze privacy en uitzicht. Dit bezwaar hebben wij ook aan 2d Vastgoed kenbaar gemaakt.

### Sloot en erfgrens afscheiding

In de memo participatie staat dat wij ons hoofdzakelijk zorgen maakten om de sloot die stond getekend op de erfgrens, "ik heb m uitgelegd dat het pas een feit zou kunnen worden als we het daar beiden eens over zijn. We hebben afgesproken dat de sloot uit het BKP gaat".

De sloot was inderdaad een onderwerp van gesprek, aangezien die voor de helft op ons perceel was ingetekend, hetgeen ons verbaasde omdat wij van niets wisten en dit nogal wat consequenties zou hebben gezien de huidige beplanting (bomen aan de dijk en lange haag naar achteren). Wij vinden een sloot verder prima, maar dan op het terrein van nummer 11 zelf.

Het is ons nu overigens volstrekt onduidelijk wat de huidige plannen zijn voor de erfafscheiding met ons. In het huidige BKP van 16 maart 2021 (zie bijv sheet 8, 10, 12) staat nog steeds een "flauwe natuurvriendelijke oever".

Ons perceel is aan de zijde van het te bebouwen perceel momenteel o.a. voorzien van een haag (zie foto), waarbij er een kleine ruimte is tot de erfgrens (paaltjes zijn de erfgrens), waardoor wij onderhoud aan de haag kunnen plegen (zie foto). In de tekening (plankaart A1) staat eveneens een kleine knik met een parallelle lijn ter hoogte van onze haag ingetekend. Onduidelijk is wat deze lijn betekent. Wij zien op deze kaart ook geen uitleg hierover.

Daarnaast is door ons verteld aan de heer Van Dilst dat deze sloot ook niet rechtdoor zou kunnen lopen tot aan de Nijverheidsweg, omdat perceel A6840 van ons is en dat is grond/groen en geen water. De tekeningen in het BKP kloppen op verschillende plekken ook niet op dat punt.

### Nokhoogte

In het telefoongesprek van 8 februari jl. is door ons verteld dat wij moeite hebben met de nokhoogte. Daar zouden 2d Vastgoed naar gaan kijken, mede gezien ook de opmerkingen van raadsleden. In de omgevingsparticipatie wordt dit door ons aangegeven punt niet meer genoemd.

In het huidige BKP zien wij dat bij kavel 2 en 3 nog steeds wordt uitgegaan van een woning met twee lagen en een kap, van maximaal 11 meter hoogte. Gezien de positie van deze woning, betekent dit, zeker bij kavel 2, een directe inkijk in onze woning en tuin. Zij toornen dan zo'n beetje boven ons uit, aangezien onze woning een stuk lager is. Er wordt eerder in het stuk aangegeven dat alleen de hoogte van de woning op kavel 1 aangepast is naar maximaal 9 meter. Wij zien in ieder geval graag een wijziging in hoogte voor kavel 2 en 3 naar eenzelfde maximum van 9 meter, gelijk aan de 'belangrijkste woning' aan de dijk.

### Gasleiding

Uit de stukken blijkt dat er afspraken zijn gemaakt met Stedin over de verplaatsing van de gasleiding op het perceel van Achterdijk 11. Ons is niet duidelijk wat de eventuele gevolgen hiervan voor ons zijn, aangezien deze leiding ook over ons perceel loopt. Wij weten van geen afspraken af.

## **Tot slot**

Wij schrijven deze brief omdat wij enorm zijn geschrokken om, bij toeval, te lezen over een intensief participatieproces, draagvlak, geen bezwaren et cetera, terwijl daar in onze ogen niets van waar is, althans niet bij ons. Onze (telefonische) inbreng is niet juist en volledig weergegeven door de projectontwikkelaar terwijl wij de belangrijkste partij zijn die hinder gaat ondervinden en planschade gaat lijden.

Met vriendelijke groet,

x