

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Achterdijk 11 te Rhoon

Aan de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000, 3160 GA Rhoon

Rhoon, 9 mei 2022

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Achterdijk 11 Rhoon, zaaknr. 457507

Geachte raad,

In het gemeenteblad van 31 maart 2022 is het ontwerpbestemmingsplan Achterdijk 11 Rhoon bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

1. Plan – slopen 'bestaande loods'

In het gemeenteblad wordt dit plan genoemd: "*slopen bestaande loods en herinrichten perceel en bouwen van 4 vrijstaande woningen op het perceel Achterdijk 11 te Rhoon*".

Er is echter geen 'bestaande loods' in het plan die wordt gesloopt. Er staat op het perceel wel een woning/bungalow die zou worden gesloopt en die woning staat achter een loods op nummer 9 die blijft bestaan.

2. Plan – bouwen 4 vrijstaande woningen

De argumenten om op dit perceel 4 vrijstaande woningen te bouwen waardoor er 3 villa's achter elkaar komen te liggen en er 'derdelijnsbebouwing' ontstaat, vinden wij niet in lijn met eerdere plannen en dragen ons inziens niet bij aan het landelijk karakter van de Achterdijk. De argumenten om derdelijnsbebouwing toe te staan zijn in de loop van het traject ook gewijzigd.

Op dit moment staat er op nummer 9 een woning met daarachter een grote loods. Achter deze loods ligt een kleine bungalow op nummer 11 (die dus gesloopt gaat worden), die op dit moment vanaf de weg niet zichtbaar is. In het BKP Achterdijk 11 staat op p.2 ook '*De te vervangen woning (nr 11.) staat achter het erf, achter de grote schuur volledig uit het zicht vanaf de weg*'. Vanaf de weg gezien is er op dit moment 'tweedelijnsbebouwing', te weten een woning met daarachter een schuur/loods.

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

In dat bestemmingsplan 5-7 staat ook:

"De locatie aan de Achterdijk 5-7 heeft een grote diepte, van ca. 80 – 120 meter. 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 beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord (zie hieronder) en doet, vanwege de gekozen opzet, geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld van de lintbebouwing.”

De conclusie in 2018 is dus dat tweedelijsbebouwing met hoge uitzondering wordt toegestaan bij een cluster van woningen aan een ‘boerenerf’.

In de startovereenkomst voor het marktinitiatief Achterdijk 11 van 15 december 2020 is met name de kaveldiepte, die dieper zou zijn dan bij het plan Achterdijk 5-7, van belang voor de in dit geval geplande derdelijsbebouwing. Er staat (vetgedrukt door ons):

*“Voor het project Achterdijk 5-7 is destijds het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2015) voor dit gebied van toepassing verklaard. Het uitgangspunt in de ruimtelijke opzet van Achterdijk 5-7 is ‘lint bebouwing’. **In het noordelijk deel van dit project is vanwege de kaveldiepte ook een 2e lijn aan bebouwing mogelijk gemaakt. Het kavel van Achterdijk 11 heeft een nog grotere kaveldiepte.** Voor de locatie Achterdijk 11 wordt in de basis gebruik gemaakt van dezelfde ruimtelijke en architectonische uitgangspunten zoals die zijn benoemd in het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord. Hiermee wordt bereikt dat het plan vanzelfsprekend past in de omgeving. De ontwikkelaar heeft het beeldkwaliteitsplan in nauw overleg met stedenbouw daarop ook aangepast. Vanwege locatie specifieke kenmerken, **met name de kaveldiepte**, is het mogelijk en wenselijk hier meer ruimte te geven aan een eigen identiteit die zich met name op het gemeenschappelijke karakter richt.”*

Nadat het perceel Achterdijk 11 helemaal niet dieper bleek dan het noordelijke deel van Achterdijk 5-7, waar dus met hoge uitzondering tweedelijsbebouwing werd toegestaan, moesten er andere argumenten worden gevonden om in dit geval derdelijsbebouwing toe te staan. Die argumenten zijn nu dus een zogenaamd ensemble geworden van 6 eenheden aansluitend op een collectieve open ruimte.

In het BKP Albrandswaard Noord 2015 staan de woningen bij een erf in de polder (dus niet bij een dijkwoning) haaks op de dijk, staan de bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

In het huidige geval is woning 1 nu parallel aan de dijk geplaatst in plaats van haaks op de dijk. Woning 1 zou hierdoor een ‘bijzondere woning’ worden en het hoofdgebouw en zou er nu een erf ontstaan met een ‘ensemble’ van 6 gebouwen door de loods en woning van nummer 9 er in te betrekken. Naar onze mening wordt er echter afgeweken van alle eerdere uitgangspunten en is er geen sprake van haaks staan op de dijk voor woning 1, worden er 4 hoofdgebouwen gebouwd (4 gelijkwaardige villa’s) en geen hoofdgebouw met bijgebouwen en staan de woningen ook niet allemaal achter de voorgevellijn van de voorste woning. Woning 2 staat niet achter woning 1 en woning 4 staat niet achter de woning en loods van huisnummer 9.

In feite komt het voorgaande er op neer dat je een plan als gemeente wilt ondersteunen en vervolgens vrij soepel met al je eerdere uitgangspunten omgaat. Hiermee wordt nu ineens een woning toegestaan op een erf die parallel aan de dijk staat, wordt derdelijnsbebouwing toegestaan en maken voorgevellijnen en het onderscheid van hoofd- en bijgebouwen ook niet meer uit.

Wij zijn derhalve van mening dat het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt afbreuk doet aan het bebouwingsbeeld van lintbebouwing en het landelijk karakter van de Achterdijk. Met het huidige plan gaat een conserverend groen en onbebouwd gebied naar een maat en schaal van bebouwing die niet past in het landschap en ontstaat er ook geen collectief boerenerf, maar ontstaan er simpelweg 3 villa's achter elkaar gebouwd. Een soort villawijkje van 4 in totaal, hetgeen wel degelijk afbreuk doet aan lintbebouwing en ook uit de toon valt bij de zogenoemde melodielijnen van de dijklinten. In feite is er, gezien het verdere beeld van de Achterdijk en eerdere bestemmingsplannen en argumenten, maximaal plaats voor 2 villa's achter elkaar haaks op de dijk (in plaats van nu 3), indien de gemeente geen afbreuk wil doen aan het bebouwingsbeeld van de lintbebouwing en eerdere uitgangspunten zoals bij de Achterdijk 5-7 en Albrandswaard Noord.

Bovendien begrijpen wij uit een mail van 26 januari 2021 van de heer () op internet als reactie op het marktinitiatief Achterdijk 11 dat de gemeente in het verleden (2018) ook maximaal 2 tot 3 woningen haalbaar achtte op dit kavel en zich toen dus nog wel aan de eigen uitgangspunten hield. Wij lezen namelijk:

“Met grote interesse heb ik het marktinitiatief Achterdijk 11 te Rhoon bestudeerd. Mede omdat ik zelf ook hieromtrent met de toenmalige stedenbouwkundige mevrouw () in 2018 diverse keren om tafel heb gezeten. Wij kwamen tot ontdekking dat 2 tot 3 woningen het maximale haalbare was op deze kavel. Reden van dit omdat in het beeld kwaliteit plan Albrandswaard Noord is beschreven dat de woningen haaks op de Achterdijk dienen te staan. Ook tweedelijns bebouwing wordt met hoogste uitzondering toegestaan. Een ensemble met een grote boerderij met schuurwoningen zou de enige oplossing zijn. Door deze informatie heb ik toen besloten om deze kavel niet te verwerven gezien de vraagprijs en het toegestane programma.”

3. Diverse overige aspecten

3a. Watercompensatie

Over dit deel hebben wij nog de volgende opmerkingen.

Vervallen kas

In de berekening van de watercompensatie wordt 1132 m² er afgehaald in verband met het vervallen van een kas. Dit is dus een kas van ongeveer 30 bij 40 meter. Wij hebben hier echter nooit een kas zien staan. Wij weten niet sinds wanneer die kas dan weg zou zijn gehaald, maar kijkend naar een op internet te vinden ontwerpbestemmingsplan “Nijverheidsweg eiland 7” van oktober 2011 met luchtfoto's, was de Achterdijk 11 op dat moment al een grasland zonder kas. Dus de eventuele kas is momenteel al minimaal 10 jaar geleden vervallen. Mogelijk is dit echter nog veel langer geleden.

Is het dan niet vreemd om in een plan dat berekent hoeveel verharding er weggaat en bijkomt, rekening te houden met iets dat al (heel) lang (in ieder geval meer dan 10 jaar) weg was vóór dat plan? Het perceel is door de huidige eigenaar dus ook gekocht zonder kas, maar in de berekening wordt dan net gedaan alsof hij er wel staat en nu alsnog komt te vervallen. Wij nemen aan dat het waterschap de berekening heeft uitgevoerd op basis van de aangedragen informatie door de ontwikkelaar die deze grote vervallen kas heeft ingetekend. Kennelijk stond deze kas dan bovenop de huidige locatie van de 8 bar gasleiding, hetgeen ons vreemd lijkt omdat er een veiligheidsstrook moet worden aangehouden.

Wij vernemen graag wanneer er een kas is vervallen, de afmetingen van deze kas en hoe lang er in een berekening rekening mag worden gehouden met iets dat al (heel) lang weg is. Zonder deze kas moet er 113m² meer water worden gecompenseerd dan nu is berekend en in het plan is opgenomen.

Breedte van de te compenseren sloot aan de noordkant

Verder lezen wij in het BKP Achterdijk 11 dat de sloot aan de noordzijde circa 1.50 meter breed wordt. In de berekening van de compensatie wordt echter uitgegaan van 1.25 meter breed. Op een eerder door ons ontvangen plankaart staat de sloot getekend en is het water op winterpeil 1.50 meter breed en begint de helling van de sloot 40 centimeter vanuit de erfgrens. Graag vernemen wij welke breedte nu juist is en er inderdaad uitgegaan wordt van de tekening op de plankaart.

Obstakelvrije onderhoudsstrook

Volgens het memo van 2d vastgoed over de te compenseren watergang wordt tussen de erfgrens met Achterdijk 11 en de watergang 'gepaste ruimte' gehouden. Volgens de tekening op de plankaart met de dwarsdoorsnede van de sloot is dit ons inziens 40 centimeter vanuit de erfgrens alvorens de helling van de sloot begint.

Naar wij uit de bijgevoegde stukken bij de watergang begrijpen is er hier sprake van een secundaire oppervlaktewaterlichaam (onderhoud derden) en zou de maatvoering voor een obstakelvrije onderhoudsstrook aan weerszijden minimaal 1.00 meter zijn. Graag een toelichting hoe dit zich verhoudt tot de gepaste ruimte van 40 centimeter tussen de watergang en de perceelsgrens. Moet dit dan geen 1.00 meter zijn in verband met een obstakelvrije onderhoudsstrook?

3b. Gasleiding

Onderdeel van het plan is ook dat er een bestaande 8 bar gasleiding wordt verplaatst, hetgeen geen kleinigheid schijnt te zijn.

Kruising 8 bar gasleiding met nieuwe sloot

Deze gasleiding komt op de nieuwe locatie 80 centimeter onder het maaiveld te liggen met een veiligheidsstrook van 2 meter breed aan weerszijden. De nieuwe locatie van de gasleiding moet aansluiten op de bestaande locatie van de gasleiding. Deze aansluiting vindt plaats aan de zuidkant van de nieuw te graven sloot. Wij lezen echter nergens op welke diepte de bestaande gasleiding ligt en hoe zich dit verhoudt tot de diepte van de nieuwe sloot. Volgens ons komt de bestaande gasleiding, uitgaande van eveneens 80 centimeter onder het maaiveld, dan boven het waterpeil te hangen van de nieuwe sloot, die wij inschatten op 1.40 meter onder het maaiveld. Misschien is dit

geen punt en komt dit vaker voor, maar wij lezen er vooralsnog niets over in hoeverre dit is uitgezocht cq bekend is bij Stedin.

Belemmeringenstrook

Wij zien op de plankaart dat er een veiligheidsstrook is ingetekend van 2 meter aan weerszijden van de gasleiding. Wij vragen ons echter af of dit hetzelfde is als een belemmeringenstrook en of dit bij een 8 bar gasleiding inderdaad 2 meter is aan weerszijden van de nieuwe locatie van de gasleiding. De nieuwe locatie van de gasleiding loopt nu immers veel langer dicht langs ons perceel Achterdijk 11-A en levert mogelijk belemmeringen op indien deze strook breder moet zijn dan 2 meter. Graag krijgen wij uitsluitsel dat de verplaatste gasleiding voor ons geen nieuwe belemmeringen opwerpt.

3c. Bestaande groen op perceelsgrens respecteren

Onderdeel van de participatie en afspraken met de ontwikkelaar is de toezegging dat ook het bestaande groen op ons perceel gerespecteerd zal worden, dat wil zeggen dat de bomen, struiken en heggen op ons perceel Achterdijk [redacted] lijven zoals ze nu zijn en daar niets mee gebeurt en dat de nieuwe kopers dus geen recht hebben om te claimen dat deze bijvoorbeeld te dicht op de erfgrans staan. Op onze vraag hoe dit zal worden geborgd heeft de gemeente aangegeven dat dit zal worden geborgd *“in de ontwikkelingsovereenkomst die op basis van dit voorstel wordt gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarin wordt geëist dat dit zowel publiekrechtelijk in het bestemmingsplan als privaatrechtelijk middels een kettingbeding in de koopovereenkomsten wordt opgenomen”*.

In dit ontwerpbestemmingsplan lezen wij hier echter niets van terug, terwijl dit, naar wij dus hebben begrepen, publiekrechtelijk in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. Wij verzoeken u deze toezeggingen van de ontwikkelaar te borgen en dus expliciet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan zoals ook is toegezegd door de gemeente.

3d. Parkeren tijdens de bouw

Gezien de ervaringen bij het project Achterdijk 5-7 zullen de toekomstige eigenaren hun eigen aannemers inschakelen, die ieder weer hun eigen onderaannemers hebben. Dit heeft tot gevolg dat er zeer veel busjes (ieder zijn eigen timmerman, stucadoor etc) en grote vrachtwagens met materialen af en aan rijden, moeten lossen en ergens moeten parkeren. Dit gaat tot een enorme chaos leiden op de smalle en kwetsbare Achterdijk waarop zelf niet mag worden geparkeerd. Bij Achterdijk 5-7 waren er eerst nog veel parkeermogelijkheden, niettemin was er soms geen doorkomen aan met alle busjes en auto's, maar daar staan nu allemaal paaltjes. Hoe ziet de gemeente dit voor zich, ook in relatie tot bereikbaarheid voor hulpdiensten dan wel andere calamiteiten?

Tot nog toe is de genoemde oplossing dat *‘tijdens de bouw van de woningen goede afspraken gemaakt moeten worden, onderling en met de omgeving’*. Wij menen dat dit volstrekt onvoldoende en te vaag is. De verkeersbewegingen tijdens de bouw van de Achterdijk 5-7 zijn enorm gebleken omdat een ieder dus zijn eigen mensen inhuurt.

3e. Participatie

Bij het huidige plan is een memo opgenomen over de participatie. Wij willen geen oude koeien uit de (te compenseren) sloot halen, maar de participatie had wat ons betreft nogal een valse start en het is zeker niet van een leien dakje gegaan (zie als bijlage onze brief van 16 mei 2021).

De gemeente, te weten de heer Den Brabander, heeft na deze brief een grote rol gespeeld om de participatie vanuit de ontwikkelaar op gang te brengen en enigszins te houden en vragen van ons te beantwoorden. Dit heeft uiteindelijk in ieder geval geleid tot enkele aanpassingen aan het plan die wat ons betreft verbeteringen zijn.

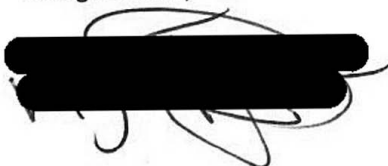



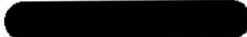
Wij blijven het oneens met het plan zelf en het aantal woningen en menen hierdoor schade te gaan leiden door meer burens te gaan krijgen dan verwacht (met aantasting van het woongenot door een toename van onder meer geluidsoverlast en door vermindering van uitzicht en privacy), maar het is prettig dat er in ieder geval enigszins naar burgers en omwonenden wordt geluisterd om hiermee ook het draagvlak voor een project te vergroten.

Op basis van de bovenstaande argumenten, met name onder nummer 2, hebben wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Achterdijk 11 Rhoon.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen, namelijk door derdelijnsbebouwing niet toe te staan om zodoende het karakter van lintbebouwing en een landelijke omgeving te behouden én ook verder recht te doen aan eerdere uitgangspunten.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Bijlage: brief van 16 mei 2021

Fam. [REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Rhoon
griffie@albrandswaard.nl
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 [REDACTED] raadsleden en de [REDACTED]

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

Wij wonen op het adres Achterdijk [REDACTED] zijn de directe burenen 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 burenen en belanghebbende.

Na vervolgens contact te hebben opgenomen met de heer [REDACTED] van de gemeente heeft hij ons emailadres en telefoonnummer doorgegeven aan de heer [REDACTED] van 2d Vastgoed. Op 8 februari 2021 is er telefonisch contact geweest met de heer [REDACTED]. 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 [REDACTED] genoemd (in plaats van [REDACTED]), 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 Freijssen. 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 doorgelopen.

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 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 [REDACTED] 26 januari jl. staat wordt tweedelijsbebouwing met hoge uitzondering toegestaan.

In het bestemmingsplan Achterdijk 5-7 stond ook: *"Hoewel deze diepte meer dan voldoende ruimte biedt voor een tweedelijsbebouwing, 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 [REDACTED] 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,

[Redacted]
[Redacted]
Achterdijk [Redacted] te Rhoon