

# Participatie omgeving



## Achterdijk 11 - Rhoon

Datum: 21 februari 2021

---

### Inleiding

In september 2019 zijn wij, via Overwater rentmeester uit Numansdorp, in contact gekomen met de familie Polak over het perceel grond aan de Achterdijk 11 in Rhoon. Het perceel grond van ca. 6.500 m<sup>2</sup> is ooit gebruikt als landbouwgrond voor, naar wij hebben begrepen, aardbeienteelt. Op het perceel staat momenteel nog een woning en is het verder ingericht met gras. Langs de randen staan bomen en struiken.

In nauw overleg met de gemeente Albrandswaard is een plan tot stand gekomen waarbij het totale perceel wordt opgedeeld in 4 kavels van gemiddeld 1.500 m<sup>2</sup> die worden ontsloten via een toegangsweg vanaf de Achterdijk.

In september 2020 is de kavel getransporteerd en zijn wij eigenaar geworden. Althans, wij hebben een samenwerking met een investeringsmaatschappij waarbij wij optreden als gemachtigde voor de ontwikkeling.

Tussen het moment van het eerste contact tot en met het juridische transport is, voor zover dat mogelijk was, contact geweest met de directe omgeving van de locatie. Wij vinden dat een essentieel onderdeel van de ontwikkeling dat er toe kan bijdragen om het plan goed in te passen in de omgeving. We willen zo maximaal mogelijk rekening houden met de gevoelens en de mogelijkheden van de omgeving. Graag willen we middels deze memo toelichten op welke wijze wij te werk zijn gegaan en welke reactie daarop zijn gekomen. Voordat we dat toelichten stellen wij ons graag eerst kort even voor.

## 2d vastgoed bv

2d Vastgoed is een zelfstandige Rotterdamse ontwikkelaar van vastgoed. De focus ligt voornamelijk op de binnenstedelijke ontwikkelingsopgaven. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt in wonen of commercieel vastgoed, nieuwbouw of transformatie, een rijksmonument of een oude schuur. In alle gevallen zoeken wij naar de juiste bestemming die past bij de plek en past in het gebouw. Het inspireert ons om met onze partners te zoeken naar de beste functie. Samenwerken is voor ons een sleutel tot succes.

2d vastgoed is in 2009 opgericht en wordt gevormd door twee personen, Edward van Dongen en Peter van Dilst.



## Initiatief aan de Achterdijk 11 - Rhoon

Bij al onze ontwikkelingsopgaven zoeken we naar de meest geschikte invulling. Voor de Achterdijk hebben we ons laten inspireren door de landelijke omgeving. Wonen aan een dijk moet wat ons betreft aansluiten op het bestaande profiel. In nauw overleg met de verschillende ambtenaren van de gemeente Albrandswaard zijn we uiteindelijk gekomen op het toevoegen van maximaal 4 woningen op 4 kavels. De kavels worden ontsloten met een toegangsweg vanaf de Achterdijk.

## Beeldkwaliteitsplan

We hebben ervoor gekozen om de kopers vrij te laten in de keuze van de woning. Om ervoor te zorgen dat het een eenheid blijft, hebben we een landschapsarchitect benaderd om een ontwerp te maken dat uitgaat van het bestaande landschap. Jos van de Lindeloof heeft ruime ervaring in het ontwerpen van projecten in een landelijke omgeving. Het product is daarbij altijd ondergeschikt aan het landschap.

De eenheid wordt gevormd door vooraf nauwgezet vast te leggen op welke plek de woning kan worden gerealiseerd en waar eventuele uitbreidingen kunnen plaatsvinden. Dat leggen we vast in een Beeldkwaliteitsplan. In dat plan worden ook uitspraken gedaan in het gebruik van kleur, materiaal van de gevels en daken, van de maximale bouwhoogte, van de dakvorm en van de architectuurstijl. De kopers van de kavels kunnen met het Beeldkwaliteitsplan hun eigen architect goed op weg helpen. De gemeente kan het ontwerp van de nieuwe woning toetsen op de vastgestelde uitgangspunten.



### Omgevingsparticipatie

Vanaf het eerste begin hebben we de locatie met regelmaat bezocht en, voor zover mogelijk, gesproken met de directe omgeving. De familie Polak heeft ons daar bij ondersteund. Ook met Erik van Erk, die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van de kavels aan de Achterdijk 5-7, is in die zin contact geweest.

Na de vaststelling van het BeeldKwaliteitsPlan in de Raad van 1 februari 2021, hebben we een nieuwsbrief opgemaakt voor de omgeving. Bij de nieuwsbrief, die

we als bijlage toevoegen aan deze memo, is tevens het beeldkwaliteitsplan (concept dd. 19 december 2020) toegevoegd.



Alle woningen van de Achterdijk 1 tot en met nr 13 hebben de nieuwsbrief in de brievenbus gekregen. Ook de woningen aan de Nijverheidsweg vanaf de rotonde tot aan de nr. 36 zijn in kennis gesteld van de nieuwsbrief.

#### Reacties vanuit de omgeving

De familie Freijters woont op Achterdijk 11a, onze directe burens. We hebben twee keer voor het hek gestaan bij deze familie, echter zonder resultaat om nader kennis te maken. De laatste keer dat we voor het hek stonden waren we ervan overtuigd dat er beweging in de woning zichtbaar was. Op 8 februari jl is telefonisch contact met de heer Freijters geweest. Hij maakte zich hoofdzakelijk zorgen om de sloot die stond getekend op de erfgrens. Ik heb hem 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.

Wouter van de Braak – een bewoner van Nijverheidsweg. Hij schreef me het volgende:



*"Beste Peter, bedankt voor nieuwsbrief 1 mbt Achterdijk 11 Rhoon die we hebben ontvangen. Een mooie ontwikkeling achter onze woning (Nijverheidsweg). Zal de ontwikkeling graag volgen. Vandaar de link. Groet, Wouter van de Braak"*

Martin van de Leer - Achterdijk 6. Van hem heeft Aad Polak (en daarna wij) het stukje grond naast zijn oprit gekocht en dat toegevoegd aan onze kavel. We kennen Martin vanuit die situatie. Hij schreef het volgende:

*"Met interesse heb ik jullie plannen doorgenomen betreffende de Achterdijk te Rhoon.*

*Ziet er prima uit en zal zeker een verrijking worden voor de Achterdijk. Wel hebben we een opmerking/vraag over het eerste huis op het kavel (dijkwoning). In hoeverre staat dit al vast in het plan? Wij vinden de nokhoogte in combinatie met de positie tegen de dijk aan de hoge kant.*

*Aangezien we er beiden geen baat bij hebben om op bezwaar te maken op toekomstige plannen wilde ik deze vraag alvast bij je neerleggen."*

Erik van Erk - Achterdijk 5-7. Met Erik heb ik gesproken op 26 januari jl. Aan de keukentafel vertelde hij dat hij een mail naar de gemeente heeft gestuurd over ons voornemen.

De familie Polak spreken we geregeld en staat achter de plannen.

### Het vervolg

Covid-19 maakt het ons niet eenvoudig als het gaat om de communicatie met de omgeving. We hebben ons voorgenomen dat de belangrijke stappen in het proces via een nieuwsbrief worden gecommuniceerd met de omgeving. Het eerstvolgende moment is voorafgaand aan de bespreking van het aangepaste BeeldKwaliteitsPlan in de Raad. Als het noodzakelijk is om na de Raad informatie te delen met de omgeving, zullen we dat niet nalaten.

Als Covid-19 het toelaat, zullen we de omgeving uitnodigen om persoonlijk de plannen toe te lichten. We kunnen er samen voor kiezen om daar ook de gemeente bij te betrekken.