

Participatie omgeving



Achterdijk 11 - Rhoon

Datum: 1 september 2021

Inleiding

In september 2019 zijn wij, via Overwater rentmeester uit Numansdorp, in contact gekomen met de eigenaar van het perceel grond aan de Achterdijk 11 in Rhoon. Het perceel grond van ca. 6.500 m² is ooit gebruikt als landbouwgrond voor, naar wij hebben begrepen, aardbeienteelt. De verwerving van het perceel heeft inmiddels plaatsgevonden.

We hebben ervoor gekozen om een plan te maken dat vanuit de landschappelijke kwaliteiten van de Achterdijk is opgezet. Daarvoor hebben we het bureau Vandelindelooft uit Delft benaderd. Het bureau heeft het gehele perceel ontworpen door een nieuw ensemble te creëren in een bestaande groene setting. De nieuwe woningen worden daardoor onderdeel van de bestaande omgeving. Het plan gaat uit van 4 nieuwe kavels rondom een centrale entree. Tezamen met de reeds aanwezige bebouwing vormt het geheel als het ware een ensemble van 6 eenheden die symmetrisch zijn gepositioneerd. Wij vonden het belangrijk om vooraf landschappelijke en stedenbouwkundige regels en voorschriften te omschrijven in een beeldkwaliteitsplan. Dat plan wordt in latere fases van de ontwikkeling als onderlegger gebruikt voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan enerzijds en voor de opmaak van het kavelpaspoort anderzijds.

In november 2020 is de startovereenkomst door ons ondertekend waarna de gemeente Albrandswaard in maart 2021 hetzelfde heeft gedaan. Inmiddels is ook de ontwikkelingsovereenkomst door ons ondertekend.

Deze memo omschrijft het proces van participatie van de omgeving en hoe die opmerkingen en reacties zijn verwerkt in een aangepast plan.

Participatie van de omgeving

Vanaf het moment van de verwerving is de locatie meerdere keren bezocht voor onderzoek en contact met de omgeving, voorzover dat mogelijk was. De covid-19-pandemie heeft ervoor gezorgd dat persoonlijk contact minimaal mogelijk was. Er is begin 2021 gekozen voor het uitbrengen van een nieuwsbrief. Nieuwsbrief 1 is begin februari 2021 bezorgd bij de bewoners van de Achterdijk en de bewoners van de Nijverheidsweg. Bij de nieuwsbrief is het BeeldKwaliteitsPlan van 1 februari gevoegd. Er zijn in totaal 40 nieuwsbrieven bezorgd.

Naar aanleiding van de nieuwsbrief zijn enkele reacties via de mail of via telefonisch contact gekomen van bewoners van de Achterdijk en een enkele van bewoners

Participatie omgeving



Achterdijk 11 - Rhoon

van de Nijverheidsweg. Er zijn 7 reacties via mail of brief ontvangen. De reacties betroffen, samengevat:

1. De afstand tot de bestaande woningen
2. De hoogte van de nieuwe woningen

De reactanten zijn telefonisch en persoonlijk benaderd door ons en in een enkele situatie in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de gemeente.

Diverse reacties hebben geleid tot een aanmelding als potentiële koper voor een van de kavels. Inmiddels hebben zich overigens 18 kandidaten aangemeld.

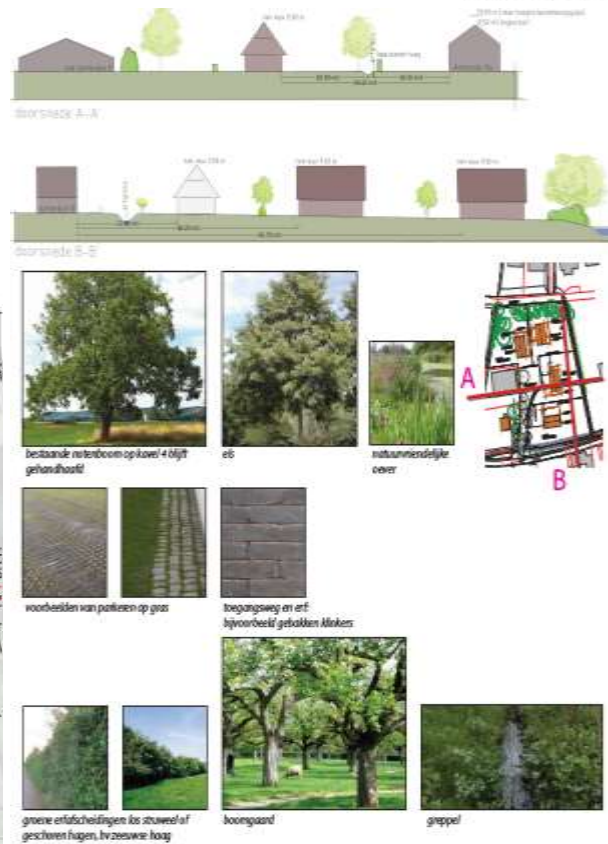
Eind juli is een 2^e nieuwsbrief in combinatie met een nieuw en aangepast landschappelijk plan rondgebracht bij dezelfde bewoners van de Achterdijk en de Nijverheidsweg. Bij de nieuwsbrief is een uitnodiging gevoegd voor een inloopavond op 31 augustus jl. in het Kasteel van Rhoon.

Op de avond was het de bedoeling dat geïnteresseerden zich persoonlijk konden laten informeren over de voorgenomen en inmiddels aangepaste plannen.

Van ons team waren de landschapsarchitect, de investeerder en beide eigenaren van 2d vastgoed aanwezig om de mensen te woord te kunnen staan. Middels panelen is het plan gepresenteerd.

Participatie omgeving

Achterdijk 11 - Rhoon



Op de avond zijn de voor ons bekende families en personen langs geweest. Daarnaast waren ook diverse potentiële kopers aanwezig. De avond begon om 19 uur en de laatsten vertrokken rond de klok van 20.30 uur.

Aanpassingen naar aanleiding van de gesprekken

Voor het plan is het belangrijk om het ensemble te waarborgen. Wat maakt nou een ensemble? Een ensemble wordt gevormd door het creëren van een eenheid met elkaar. De eenheid in dit beeldkwaliteitsplan richt zich op de vorm van de woningen. De woningen hebben een eenduidige plattegrond met een kap die begint op ca. 3 mtr. Daarmee wordt het een woning van 1 laag met een kap. De keuze van materialen kan het ensemble versterken.

Het ontwerp is op een aantal punten verder uitgewerkt en, naar aanleiding van de gesprekken, aangepast op een aantal punten:

1 - De afstand tot de huidige bebouwing.

Er zijn 2 doorsnedes gemaakt. Een doorsnede die genomen is vanaf de Achterdijk tot aan de Nijverheidsweg en een doorsnede die parallel aan de Achterdijk is genomen.

Participatie omgeving



Achterdijk 11 - Rhoon

De woningen op de kavels 1 en 2 zijn, ten opzichte van het eerdere plan, verschoven in de zuidelijke en westelijke richting. Daardoor is een compacter ensemble ontstaan en is de afstand tot de aanwezige woningen groter geworden. In de doorsnedes is de maatvoering aangegeven.

De bouwvlakken zijn daarmee vastgesteld.

2 – De hoogte van de woningen

In het eerdere plan is een maximale nokhoogte aangegeven van 11 mtr. Dat volgt de lijn en hoogte van de woningen op de kavels aan het begin van de Achterdijk.

In de gesprekken met de bewoners van de Achterdijk werd aangegeven dat die hoogte, naar hun mening, niet past aan de Achterdijk. Er is daardoor besloten om de maximale hoogte aan te passen en vast te stellen op 9.00 mtr.

De kap begint op ca. 3 mtr en heeft een schuinte van 45-55 gr.

De nieuwe kopers zijn vrij om te kiezen welke hoogte zij willen en onder welke hellingshoek de kap wordt gerealiseerd. Datzelfde geldt overigens ook voor het bouwvlak en de uitbouwmogelijkheid. Er zijn in het plan alleen maximale afmetingen aangegeven.

We hebben ervoor gekozen om de kopers zoveel mogelijk 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 Beelkwaliteitsplan. 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.

De website

Vanaf december zal een nieuwe website actief worden. De website, www.wonenaandeachterdijk.nl, geeft informatie over het plan. Er wordt een apart deel opgenomen waar geïnteresseerden vragen en opmerkingen kunnen plaatsen.