

Aan de omwonenden/aanwezigen omwonendenavond Dorpsdijk 115 te Rhoon

**DATUM** 22 oktober 2018  
**ONZE REF** 1808\_181022\_NdB  
**ONDERWERP** Notulen omwonendenavond Dorpsdijk Rhoon

Geachte heer/mevrouw,

Woensdag 26 september jl. heeft AKM Projectontwikkeling BV een planpresentatie gegeven tijdens een informatieavond voor het marktinitiatief/de ontwikkeling van appartementen aan de Dorpsdijk 115 te Rhoon. Op deze avond is getracht u een duidelijk beeld te geven over onze plannen voor deze locatie (voormalig kantoor Basita). Hierbij zijn door diverse omwonenden vragen gesteld en opmerkingen gemaakt, welke wij in dit schrijven graag willen beantwoorden.

1. Bestaande bomen:

*De omwonenden hechten veel waarde aan het bestaande groen en het behoud van de grote bomen op het perceel.*

AKM deelt deze mening en zal ter borging hiervan een gespecialiseerd bureau in de arm nemen om dit te monitoren. Tevens zullen we dit als verplichting in de anterieure projectovereenkomst - welke wij zullen sluiten met gemeente Albrandswaard - laten opnemen.

2. Parkeren:

*In de wijk is een aanzienlijke parkeerdruk tijdens de dag-uren als gevolg van het naastliggende kantoorgebouw.*

In de basis houden wij ons aan de geldende parkeernorm. Het langsparkeren op de Ravelstraat aan de achterzijde van het perceel, laten we hierin buiten beschouwing, aangezien dit geen officiële parkeerplaatsen zijn.

Echter zijn wij wel bereid, deze parkeerplaatsen te verruilen voor haaks parkeren op eigen terrein, wat de verkeersveiligheid in grote mate zal verbeteren. Wij zijn voornemens deze 6 plaatsen op eigen terrein open te stellen voor de buurt. Door middel van bebording zullen wij aangeven dat het de kantoorgebruiker niet is toegestaan van deze private plaatsen gebruik te maken. Aangezien hier een toezichtprobleem kan ontstaan, hebben wij aangegeven dat dit punt nader met gemeente en kantooreigenaren/huurders besproken moet worden, AKM zal een gesprek inplannen met de kantoorgebruikers. Hiervan zullen wij een verslag maken, welke we aan de omwonenden zullen verstrekken.

3. Parkeren:

*Is het mogelijk extra plaatsen in de parkeergarage te creëren?*

Wij zullen onderzoeken of dit mogelijk is. Hierbij kunnen we ook bekijken of er mogelijkheden zijn om de garage iets groter te maken. Echter moet de haalbaarheid hiervan wel in het licht van de bouwkosten worden beoordeeld. Tijdens de meedenksessies zullen wij hier ook nader met de representanten van de omwonenden verder over denken.

4. Inschijnen licht:

*De in-/uitrit van de parkeergarage (zoals nu ingetekend) zorgt voor inschijnende lichten in de keuken van Ravelstraat nr. 4.*

AKM is bereid de voorgestelde verdraaiing van de entree van de garage door te voeren. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de grote boom op de hoek van het perceel aan de zijde Dorpsdijk-Ravelstraat. Dit zal worden voorgelegd aan het gespecialiseerd bureau bij punt 1.

5. Hoogte heg:

*De ingetekende heg aan de zijde van de Ravelstraat (kant kantoorgebouw) kan mogelijk gevaarlijke verkeerssituaties opleveren als gevolg van een gebrek aan overzicht.*

Wij zijn het ermee eens, dat een lage heg op deze plek in het kader van een veilige verkeerssituatie beter passend is. Dit zal worden meegenomen in de verdere uitwerking.

6. Sloop- en heiwerk:

*Hoe zit het met mogelijke schade als gevolg van sloop en heiwerk?*

AKM zal alle nabij gelegen 'objecten' (o.a. woonhuizen en bedrijfsgebouwen) laten onderzoeken. Deze zogenaamde woningopname zal vóór start sloop- en heiwerkzaamheden plaatsvinden en u ontvangt tijdig een brief van de uitvoerende partij. Hiernaast worden trillingmeters, welke in contact staan met de heier, geplaatst op omliggende objecten. Bij teveel trillingen wordt automatisch een signaal gegeven naar de heier. Zo kan de heier i.s.m. onze constructeur en directievoerder direct actie ondernemen om te zorgen dat de trillingen onder het afgesproken niveau blijft. Tevens zullen we dit als verplichting in de anterieure projectovereenkomst - welke wij zullen sluiten met gemeente Albrandswaard - laten opnemen.

7. Sloop- en heiwerk:

*Welke heimethode zal worden toegepast?*

Op dit moment kunnen wij hier nog niet op antwoorden. Standaard gaan wij uit van heiwerk met geprefabriceerde betonnen palen. Nader specialistisch onderzoek zal echter moeten uitwijzen of dit op deze locatie mogelijk is.

Wanneer uit onderzoek blijkt, dat deze heimethode teveel risico's voor de omgeving brengt zullen wij het heisysteem mogelijk moeten wijzigen, naar een in de grond gevormd heisysteem (boren). Het boren van palen is vele malen duurder dan het standaard heien. Boren is in sommige grondlagen niet altijd mogelijk. Wij zullen de conclusies van het specialistisch onderzoek delen met de meedenkgroep.

8. Grondwaterpeil:

*Welke maatregelen worden getroffen om te zorgen dat de grondwaterstand (GWS) tijdens de bouwwerkzaamheden niet kritisch afwijkt?*

*(ook n.a.v. de uitgesproken zorg van het kerkbestuur als vraag tijdens de behandeling van het plan tijdens de Commissie Ruimte).*

Wij zijn van mening dat het onmogelijk is dat de bouw een grote invloed heeft op de GWS. Daarnaast zal er specialistisch onderzoek plaatsvinden en als blijkt dat dit alsnog wel het geval zal zijn, er technische mogelijkheden zijn tijdens de realisatie van de kelder om onttrokken water direct omliggend aan de kelder weer in de bodem in te brengen zodat er een evenwicht zal ontstaan. Nader onderzoek is noodzakelijk, echter is ons belang hierin hetzelfde. Wij wensen ook geen schade aan de omliggende bebouwing!

AKM zal MOS Grondmechanica opdracht geven dit uit te zoeken. In een telefonisch gesprek heeft MOS reeds aangegeven, dat zij de kans klein achten, dat er effecten zijn voor de omliggende bebouwing.

9. Fijnstof:

*Levert deze ontwikkeling extra fijnstof op? Hoe zit het met het fijnstof langs de Groene Kruisweg?*

Onze deskundige in de zaal (dhr. Imming) heeft aangegeven, dat wij geen onderhoudsplicht hebben om de impact voor de luchtkwaliteit van het gebouw op de omgeving aan te geven. Wij moeten aantonen, dat de nieuwe bewoners van het gebouw niet in grote- of onevenredige mate blootgesteld worden aan fijnstof. Echter blijft dit project onder de zogenaamde drempel en is nader onderzoek hiervan niet noodzakelijk. Zoals bij de presentatie aangegeven, bouwen wij zogenaamde Nul-op-de-Meter appartementen, welke geen Co2 uitstoot hebben als gevolg van zonnepanelen en warmtepompen. Dit is zelfs een verbetering van de huidige situatie.

10. Bouwproces:

*Hoe lang zal de bouw van het complex ongeveer in beslag nemen en hoe wordt de buurt hierover geïnformeerd?*

Wij gaan voor de bouwtijd uit van ongeveer 15 tot 18 maanden. Zodra de aannemer bekend is, verstrekt deze een brief aan alle omwonenden met hierin de contactdetails van de uitvoerder voor het geval van calamiteiten etc. Tevens verstrekt hij brieven mochten er grote of geluid intensieve werkzaamheden plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het slopen. U zult van al deze momenten tijdig door de aannemer op de hoogte gesteld worden.

11. Bouwplaatsinrichting :

*Hoe wordt er omgegaan met de bouwketen, stof tijdens de bouw, laden- en lossen en transport?*

De bouwplaatsinrichting zal pas in een later stadium in samenspraak met de aannemer (deze is nu nog niet bekend) bepaald worden. Ik heb u toegezegd dat u van ons de bouwvergunning, het bouwveiligheidsplan en de tekeningen van de bouwplaats inrichting mag ontvangen zodra deze beschikbaar zijn.

12. Vergunning:

*Een aantal van de omwonenden hebben gevraagd om de bouwvergunning te ontvangen.*

De bouwvergunning, het bouwveiligheidsplan en de tekeningen van de bouwplaatsinrichting kunnen digitaal worden verstrekt, zodra deze beschikbaar zijn. Hiertoe kan contact worden opgenomen met AKM.

Tijdens de informatieavond is door AKM aangegeven, dat wij graag een meedenkgroep zouden willen formeren, welke samen met ons het plan verder vormgeeft. Zoals aangegeven is het in ons belang, dat wij een mooi gebouw in en voor de buurt realiseren, waar iedereen na realisatie trots op kan zijn.

Voor de meedenkgroep hebben zich ondertussen 6 mensen ingeschreven, die van ons tijdig een schrijven ontvangen wanneer een eerste ontwerpessie zal plaatsvinden. Voor deze tijd zullen wij met welstand en stedenbouwkundigen van gemeente de basis spelregels bepalen waaraan wij ons moeten houden, zodat de kaders voor iedereen op voorhand helder zijn.

Graag informeren wij u nog, dat AKM op woensdag 30 oktober a.s. een presentatie voor de Gemeenteraad zal geven inzake het bouwplan. Deze presentatie zal nagenoeg gelijk zijn aan de presentatie van de informatieavond. Er is dan vanuit de Gemeenteraad direct mogelijkheid vragen te stellen. Wij stellen het op prijs, wanneer een aantal afgevaardigden van u hierbij aanwezig kan zijn om zo ook het gemeentelijk proces te volgen.

Mochten er zaken vergeten zijn of bent u van mening, dat er omissies in dit schrijven zijn, schroomt u dan niet om contact op te nemen met mevrouw Evelijn van Es (0180-890123 / [evelijn@ingenieursburoakm.nl](mailto:evelijn@ingenieursburoakm.nl)) zodat wij dit adequaat kunnen corrigeren.

Nogmaals dank voor uw aanwezigheid, en in ieder geval tot ziens.

Met vriendelijke groet,



N.H. de Bruijn  
AKM Projectontwikkeling