Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Registratienummer 75808
Registratiedatum 19-1-2010
Afdoeningsdatum: 2-3-2010
Afdeling JURIDISCHE ZAKEN
Portefeuillehouder Harald Bergmann

Raad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

INGEKOMEN 19 JAN. 2010 /045

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
18 januari 2010	200908404/1/R2	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Albrandswaard Bp 'Rhoon Dorp'	I. Velsink 070-4264835

Bij deze brief treft u aan een kopie van een beroepschrift, met eventuele bijlagen, in bovenvermelde zaak. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld.

U wordt in de gelegenheid gesteld een schriftelijke uiteenzetting te geven. Uw uiteenzetting kunt u tot en met 15 februari 2010 toezenden.

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,

mr. E.J. Arkenbout,
directeur Bestuursrechtspraak

1685462(3F1)

Postbus 20019 - 2500 EA 's-Gravenhage - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

1/7

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
03 NOV 2009
ZAAKNR. 200908404
AAN: RJ
BEHANDELD DD: IV PAR:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Oranjestraat 15
2514 JB DEN HAAG

Datum : 30 oktober 2009

Betreft : Beroep tegen gedeeltelijke goedkeuring bestemmingsplan Rhoon Dorp, gemeente Albrandswaard.

Geachte dames, heren,

Hierbij gaan wij in beroep tegen het gedeeltelijk goedkeuren door Gedeputeerde Staten van het bestemmingsplan Rhoon Dorp in de gemeente Albrandswaard.

Wij gaan in beroep aangezien Gedeputeerde Staten onze bedenkingen ongegrond acht. De inhoud van het verslag van de hoorzitting, gehouden op 2 juni 2009, wijkt af van hetgeen besproken is of komt niet overeen met de waarheid.

Wij hebben de bouwvergunning voor onze woning gekregen in het jaar 2000. In 2000 hebben wij tevens de grond van de gemeente aangekocht. Op dat moment behoorde het gebied waarin ons pand (en het Boerderijtje en Autobedrijf Palsgraaf) zich bevindt niet tot de centrumontwikkeling. Het gebied heeft ooit wel tot de centrumontwikkeling (Masterplan) behoren maar is wegens het mislukken van meerdere pogingen om Autobedrijf Palsgraaf uit het centrum weg te halen buiten het Masterplan geplaatst. Het had trouwens een vreemde zaak geweest als de gemeente een klein perceel verkocht had aan een particulier midden in een gebied dat onder de centrumontwikkeling valt. Het verslag van Gedeputeerde Staten geeft de indruk dat wij konden verwachten dat er hoogbouw plaats zou gaan vinden tegen onze woning aan hetgeen niet correct is gezien onze hierboven genoemde uitleg. Voor een goede conclusie is het dus belangrijk om te weten dat ons pand bij de grondaankoop niet tot de centrumontwikkeling behoorde.

Ons pand bevat de huisnummers 1, 3 en 3a aan de Werkersdijk. Op de begane grond verhuren wij 2 winkelruimtes. Op de 1^{e} verdieping bevindt zich onze woonkamer met keuken en op de 2^{e} verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een werkkamer. Van 1 december 2001 tot 31 januari 2007 had mevrouw Vermeer een galerie in 1 van de 2 winkelruimtes. De andere winkelruimte werd verhuurd aan een damesmodezaak. Vanaf 31 januari 2007 huurt de damesmodezaak ook de 2^{e} winkelruimte.

Het verslag van Gedeputeerde Staten noemt het volgende : "de buren hebben een kledingzaak en in de woning van de heer Vermeer is een galerie die niet meer in gebruik is. Het bedrijf gaat daar weg. Als er iets in de plaats komt moet de raad een afweging maken en op een concreet niveau bekijken of het acceptabel is".
De uitleg van de gemeente klopt dus totaal niet met de werkelijkheid maar geeft wederom een verkeerd beeld. Wij vinden dat Gedeputeerde Staten haar conclusie daardoor niet op correcte feiten heeft kunnen baseren.

In het besluit van Gedeputeerde Staten (kenmerk PZH-2009-129420676) wordt wederom genoemd dat de nieuwe bouwhoogte van 15 meter een maximale hoogte betreft en dat wij altijd nog in beroep kunnen gaan tegen een uitwerkingsplan. Echter, indien wordt voldaan aan de uitwerkingsregels zoals die in het plan opgenomen zijn is beroep bij voorbaat gedoemd te mislukken, immers er wordt voldaan aan geldende onherroepelijke regelgeving.

Verder geeft GS in het besluit nog aan dat wij zelf ook nog de mogelijkheid hebben om hoger te gaan bouwen. Indien men enigszins op de hoogte van de situatie zou zijn dan had men deze opmerking nooit in het besluit opgenomen omdat deze kant noch wal raakt om de volgende redenen :

- esthetisch gezien onmogelijk hetgeen men ook had constateren als men de moeite genomen had om de door ons ingeleverde foto's van ons pand nader te bestuderen. Wij hebben namelijk niet een blokkendoos woning waar nog even een bouwlaag opgeplakt kan worden maar een karakteristiek pand in historische stijl met herkenbare gevelopbouw (zie bijgaande situatiefoto)
- constructief onmogelijk zoals reeds medegedeeld tijdens de hoorzitting
- praktisch gezien geheel overbodig. Op de 1e verdieping hebben we ons woonniveau en op de 2e verdieping slaapniveau. Moeten wij daarboven nog meer slaapkamers maken ?
- stedenbouwkundig gezien niet passend in de omgeving

Wij vragen ons af met welk recht de gemeente en Gedeputeerde Staten concluderen dat onze bedenkingen **ongegrond** zouden zijn. Bebouwing met een hoogte van 15 meter direct tegen ons pand aan is volgens het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Het huidige uitzicht (honderden meters) in alle richtingen wordt dan beperkt tot nul meter, namelijk door een muur van 15 meter hoog tegen ons pand aan. Hoe kan men dan concluderen dat onze bedenkingen **ongegrond** zouden zijn ?

De voorzitter van de hoorzitting van 2 juni 2009 constateerde nog dat er geen objectieve begrenzing is aangegeven van de afstand tot de bestaande woningen, hetgeen een juiste constatering is en bewijst dat de nieuwe (en zeer hoge) bebouwing direct tegen ons pand aangebouwd mag worden.

Wij verklaren hierbij nogmaals dat hoogbouw direct tegen ons pand aan zeer grote consequenties zal hebben voor ons uitzicht, daglichttoetreding, woongenot en waarde van het pand. De regeling zoals die nu op tafel ligt vinden wij veel te ruim en kan zomaar leiden tot een bebouwing volgens bijlage.

Tevens doen wij hierbij een verzoek aan de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een voorlopige voorziening (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht).

Hoogachtend,

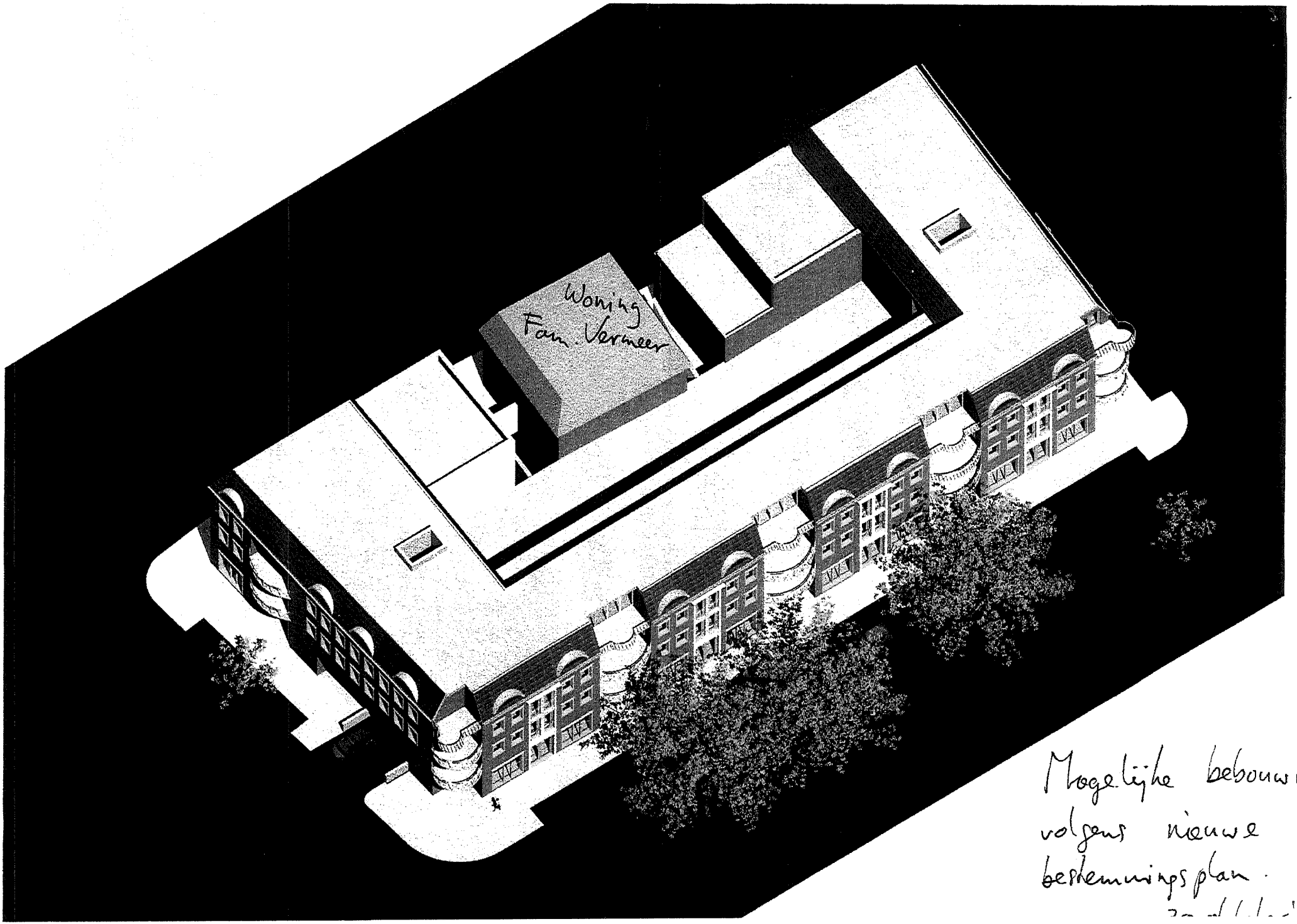
R.J. Vermeer W.J.M. Vermeer-Hofland

R.J. Vermeer
W.J.M. Vermeer-Hofland
Werkersdijk 3
3161 BL Rhoon

Woonhuis Fam. Vermeer
Werkersdijk 3 Rhoon

Huidige situatie

30 oktober 2009.



Mogelijke bebouwing
volgens nieuwe
bestemmingsplan.