

## Plan Rijsdijk-Achterdijk

---

Geacht College en leden van de Raad van Albrandswaard,

Zoals u zich ongetwijfeld nog kunt herinneren werden wij als omwonenden van het gebied Rijsdijk 95 e.o. in het voorjaar van 2012 geconfronteerd met besluitvorming over een planontwikkeling waarover in Raadsverband reeds vanaf 2011 werd vergaderd. Wij als belanghebbenden waren hierover totaal niet geïnformeerd laat staan betrokken bij de uitvoering. In de Gemeenteraadsvergadering van 2 april 2012 heeft dit er toe geleid dat een aantal van de omwonenden heeft ingesproken, waarbij wij u hebben verzocht geen besluit te nemen aangaande deze ontwikkeling.

In de hierop volgende maanden is een groep van 6 vertegenwoordigers van de omwonenden met medewerkers van de Gemeente en een door de Gemeente Albrandswaard ingeschakelde stedenbouwkundige intensief aan de slag gegaan met het opstellen van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied. Wij waren als omwonenden absoluut niet tegen herontwikkeling van het gebied, maar waren gezien de ligging van het gebied van mening dat een ontwikkeling moet passen bij de sfeer en uitstraling van de omgeving.

Nadat de bovenstaande groep een concept had opgesteld voor deze randvoorwaarden, is er uitgebreid overleg geweest met de ontwikkelaar Zoeteman en heeft er toetsing op haalbaarheid plaatsgevonden waarop de randvoorwaarden zijn aangepast aan de wensen van de ontwikkelaar. Het aantal woningen binnen het gebied werd aanzienlijk verhoogd met als gevolg dat de bouwvolumes behoorlijk toenamen. Met een goede uitwerking en detaillering van de plannen achtten wij als groep vertegenwoordigers dit alles haalbaar binnen de gesteld voorwaarden voor het gebied. Gezien het belang van deze uitwerking hebben we wel als voorwaarde gesteld betrokken te blijven bij de verdere ontwikkeling. Uiteindelijk heeft dit in de Gemeenteraadsvergadering van 26 november 2012 geresulteerd in de aanname van het RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEIT RIJSDIJK - RHOON van 12 oktober 2012.

Op dat moment hadden wij als omwonenden al veel bereikt: We werden gehoord, betrokken bij de planontwikkeling en konden onze belangen behartigen. Er lag een raamwerk voor de verdere uitwerking van de plannen voor het gebied en we werden betrokken bij het verdere traject. Het plan kon bovendien rekenen op brede steun van de omwonenden waardoor oponthoud van de ontwikkeling van het gebied door bezwaren onwaarschijnlijk werd.

Verdere uitwerking van de plannen leerde ons echter dat door de projectontwikkelaar op verschillende facetten toch weer overschrijdingen werden gewenst ten opzichte van het goedgekeurde kader en de randvoorwaarden. Grootte en hoogte werden overschreden en richtlijnen werden genegeerd. En dit terwijl de randvoorwaarden juist zo uitgebreid mogelijk zijn opgesteld en na overleg met de ontwikkelaar op zijn verzoek al waren aangepast. Er zijn enkele versies van de plannen uitgewerkt maar overschrijdingen maakten telkens weer dat wij niet tot overeenstemming konden komen.

Hieruit is een spanningsveld ontstaan tussen projectontwikkelaar en de 6 vertegenwoordigers van de omwonenden.

De groep van zes bleef haar originele opdracht vasthouden (nastreven van meegegeven doelstellingen van de bewoners) en bleef elke keer de overschrijdingen benoemen.

Hierop heeft de ontwikkelaar Zoeteman besloten alle omwonenden van het gebied uit te nodigen om zijn plannen te presenteren. Door de korte termijn en helaas wat ongelukkig gekozen datum, kon een groot deel van de betrokkenen niet aanwezig zijn tijdens deze op 18 december gehouden avond. Wel werd op initiatief van Zoeteman getracht middels een hoofdelijke stemming goedkeuring voor het op deze avond door Zoeteman gepresenteerde plan te verkrijgen, hetgeen niet haalbaar bleek.

Als vertegenwoordigers van de omwonenden kunnen wij niet anders dan constateren dat het huidige plan een duidelijke overschrijding van het ruimtelijk kader en afwijking van het beeldkwaliteitplan inhoudt. Daarnaast wordt reeds nu gevraagd een beslissing te nemen over een deel van de overschrijdingen van de voorwaarden, waar wij als omwonenden hebben aangegeven dat we graag betrokken wilden blijven en inspraak wilden hebben op de verdere uitwerking van de plannen. De definitieve uitwerking en detaillering van de plannen maakt immers een belangrijk deel uit van de afspraken die in oktober 2012 gemaakt zijn over de vergroting van de bouwvolumes. Het nu akkoord gaan met de huidige uitwerking van de plannen en de verdere beoordeling van de uitwerking over te laten aan Welstand biedt geen enkele garantie dat de uitwerking uiteindelijk ook daadwerkelijk zal voldoen aan de zo zorgvuldig door partijen opgestelde voorwaarden.

De groep van 6 blijft zich ernstige zorgen maken over de kwaliteit van de uitvoering en het verlies aan privacy. Hierna geven wij u een opsomming van enkele van de belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het huidig voorliggende plan, uitgesplitst over de drie deelgebieden Boerderij, Hof en Buitenplaats:

#### De Boerderij

De grote gevel- en dakopeningen in zowel de beide zijgevels als de achtergevel van de boerderij maken dat er, mede door de aanzienlijke overschrijding van nokhoogte van zowel woonhuis als schuur, een groot verlies van privacy ontstaat voor de tegenover liggende woningen. Daarnaast sluiten deze gevels totaal niet aan bij de architectuur van de voorgevel.

De doorlopende gevel, het dakvlak en de dakgoot van de gevel aan de noordzijde maken dat de uitstraling van een boerderij goeddeels verloren gaat.

#### Het Hof:

De uitwerking van vooral de gevel aan de buitenzijde van de lange zijde, aan de Nijverheidsweg, maar ook aan de buitenzijde van de beide korte zijden, richting de boerderij en buitenplaats, voldoen nog niet aan de gestelde voorwaarden.

Het ontbreken van gevelopeningen in de beide trappenhuizen maakt dat er grote stukken blinde muur ontstaan. Van de gewenste diversiteit aan gevelopeningen en individualiteit van de woningen is niets terug te vinden.

Toevoeging van een woning aan beide korte zijden maakt het bouwvolume groter.

### De Buitenplaats

De maat van de buitenplaats wordt vergroot van 30,6 x 20 meter naar 30,5 x 24,8 meter waarbij bovendien ook nog grote, hierbuiten vallende, uitwendige balkons zijn aangebracht en serres zijn toegevoegd aan de 4 woningen op de begane grond. De kleurstelling is niet zoals gewenst uitgevoerd in aardse kleuren, maar er wordt een opvallend wit met geel gebouw geschetst.

Daarnaast zijn nog veel vragen over de uiteindelijke uitstraling van het gebied volkomen onbeantwoord. Hoe ziet de inrichting van de openbare ruimte en het groen eruit en wie wordt hiervoor verantwoordelijk? Hoe garanderen we dat het hele gebied integraal wordt herontwikkeld en niet alleen realisatie van bepaalde deelgebieden wordt uitgevoerd.

Al met al achten wij het op dit moment onmogelijk een beslissing te nemen over afwijkingen ten opzichte van het kader en beeldkwaliteitplan. Op een aantal punten zien we als omwonenden best mogelijkheden voor aanpassingen zonder dat de kwaliteit van het gebied hier te veel onder hoeft te leiden. Te veel vragen blijven echter nu open staan en vergroting van de bouwvolumes achten we alleen haalbaar indien de verdere uitwerking van de plannen met de noodzakelijke zorg wordt uitgevoerd.

We verzoeken u tijdens uw overleg bovenstaande in aanmerking te nemen en een weloverwogen beslissing te nemen voordat er in de komende Raadsvergadering een besluit zal worden genomen over de gewenste aanpassingen van het Kader.

Ook wij als omwonenden zouden het gehele traject graag afsluiten. Dit kan naar onze mening echter alleen als we in goed overleg en met een luisterend oor voor elkaars standpunten de definitieve versie van het integrale plan kunnen samenstellen.

Met vriendelijke groet,

Groep van 6 namens de bewoners/belanghebbenden.

Rhoon, 3 februari 2014