

Aan de gemeenteraadsleden van de CIE ruimte gemeente Albrandswaard

**DATUM** 30 oktober 2018  
**ONZE REF** 1808\_181030\_NdB  
**ONDERWERP** Beantwoording vragen fracties Dorpsdijk Rhoon

Geachte heer/mevrouw,

Dinsdag 17 september jl. heeft de behandeling van het marktinitiatief Dorpsdijk 115 te Rhoon binnen uw commissie ruimte plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn er door uw fracties vele vragen gesteld, waarop wij als initiatiefnemer bij deze graag gedetailleerd antwoord verstrekken. Onderstaand opgesomd de vragen vanuit de verschillende fracties (in volgorde van spreken in de eerste termijn, zoals door ons indertijd genoteerd) en onze inhoudelijke beantwoording hiervan.

#### Groen Links

1. [Groen Links vraagt of er sociale woningen op deze locatie kunnen worden gerealiseerd?](#)  
Nee, ons inziens is dit niet financieel haalbaar en wenselijk op deze locatie. Om een vergelijkbaar volume te realiseren van veel kleinere sociale woningen - waarbij parkeren onder maaiveld te kostbaar zal blijken - betekent dit, dat er veel meer woningen op deze plek gepland moeten worden. Dit zal een nog grotere verkeers aantrekkende werking hebben en parkeerdruk opleveren. Dit zal resulteren in een gebouw op kolommen, waaronder een substantieel deel van het maaiveld ingericht zal moeten worden als parkeerplaatsen. Dit strookt niet met onze ambitie van een gebouw in een groene setting als entree van Rhoon centrum.
2. [Kan het plan nog worden teruggedraaid na instemming?](#)  
Zoals al in de presentatie toegelicht, betreft het besluit, dat u neemt, 'de medewerking aan een startovereenkomst'. Hetgeen voor ons en ambtelijke staf inhoudt, dat er budget wordt vrijgemaakt om een proces in te gaan, dat moet leiden tot een wenselijke en passende ontwikkeling op deze locatie. U wordt in ieder geval niet gevraagd in te stemmen met een definitief bestemmingsplan.

#### PvdA

3. [PvdA vind het een slecht plan en maakt zich zorgen over de blinde muur bij de entree.](#)  
Het plan, dat aan u is voorgelegd, is een stedenbouwkundige massa zonder verdere invulling. Het is zeker niet de bedoeling dat er een neo-modernistisch of kubistisch wit gestuukt volume verrijst. Zoals de presentatie ook al aangeeft is dit een startpunt om vanuit hier in samenwerking met Stedenbouw en Welstand spelregels op te stellen, waarna we met de meedenkgroep vanuit de omwonenden trachten een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen.
4. [Worden de beeldbepalende bomen gerooid?](#)  
Zoals in de presentatie aangegeven, zijn wij van mening dat de 5 beeldbepalende bomen op het plangebied een centraal deel zijn van de ambitie om een gebouw in groene setting te maken. Wij gaan dan ook deze bomen niet rooien, en zoals ook aan de omwonenden toegezegd zullen wij een bomenexpert in de arm nemen voor de planvorming en monitoring tijdens uitvoering.
5. [Hoe zorgt dit plan voor doorstroming?](#)  
De doelgroep voor deze appartementen zijn hoofdzakelijk 55+ers (dit is vanuit ervaring ingegeven), welke veelal een rijwoning binnen de gemeente achterlaten. 80% van het kooppubliek komt van binnen eigen gemeentegrenzen en hiermee ontstaat verschuiving in de interne woningmarkt. Dit leidt tot een top-down doorstroming.
6. [PvdA vraagt of er sociale woningen zijn opgenomen in het plan?](#)  
Hierbij verwijs ik graag naar de beantwoording op vraag 1.
7. [PvdA wijst op de parkeerdruk in gebied en vraagt of hier voldoende over is nagedacht?](#)  
Het bouwplan met 22 appartementen voorziet in een parkeerkelder met 28 plaatsen, 3 plaatsen kunnen gerealiseerd worden door de herinrichting van de parkeerstrook aan de Dorpsdijk.

Persoonlijk zou ik graag gezien hebben, dat de ambitie van het groene kader door implementatie van een collectief vervoersgebruik oplossing afdoende zou zijn, echter gezien de enorme parkeerdruk binnen het gebied als gevolg van het kantoorgebruik verder op de Ravelstraat is er ruimte op het kavel gecreëerd om 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Omwonenden beargumenteren dat dit tot gevolg heeft, dat er (gedoogde) plekken verdwijnen, omdat er nu auto's op de Ravelstraat langs de stoep geparkeerd staan. Wij zijn van mening, dat deze plekken voor een verkeersonveilige situatie zorgen en zijn bereid de parkeerplekken op het privé perceel te voorzien van bebording, waarop staat dat de plaatsen expliciet niet voor kantoorgebruikers zijn. Het is tenslotte privé eigendom. Hierbij moet nog wel gedacht worden aan het aspect controleerbaarheid. Omwonenden zouden deze plekken wel kunnen gebruiken.

**CDA**

8. *CDA vind de beoogde levensloop bestendigheid en Nul-op-de-Meter goede kwalificaties. Wel wordt gevraagd wat het effect is van de realisatie van een parkeerkelder op de grondwaterstand. Hierover bestaat vrees?*

Ondertussen hebben wij bij MOS geotechnisch bureau navraag gedaan over de effecten. Wij kunnen ondertussen concluderen dat de bouw van de parkeerkelder geen nadelige effecten zal hebben op de gemeentelijke monumenten (zoals de besproken kerk). Een rapportage hiervan kan als onderdeel van de vergunningverlening worden overlegd.

9. *CDA vind ook de parkeernorm optimistisch.*

Hierbij verwijs ik graag naar de beantwoording op vraag 7.

**NAP**

10. *NAP vreest de grote omvang en is van mening dat dit volume afbreuk doet aan de entree van het centrum van Rhoon?*

Hierbij verwijs ik graag naar de beantwoording op vraag 3.

11. *NAP geeft aan waarde te hechten aan het behoud van bomen/groen en zou graag meer parkeervervoorziening zien in het plangebied.*

Hierbij verwijs ik graag naar de beantwoording op vragen 4 en 7.

**CU/SGP**

12. *CU/SGP is positief over het marktinitiatief, maar vraagt aandacht voor parkeerdruk en sociale woningbouw.*

Hierbij verwijs ik graag naar de beantwoording op vragen 1 en 7.

**Stem Lokaal**

13. *Stem Lokaal is van mening dat het plan moet voldoen aan de parkeernorm en vraagt zich af wat de term 'stallingsgarage' inhoudt?*

Voor het eerste deel van de vraag verwijs ik graag naar de beantwoording op vragen 7. De term 'stallingsgarage' duidt een 'niet openbare' parkeergarage.

14. *Stem Lokaal geeft aan dat het volume fors oogt, maar dat het aan de andere kant ook de entree van Rhoon is. Verder stelt Stem Lokaal dat de buurt/omgeving betrokken dient te worden*

Op woensdag 26 september 2018 is er een eerste omwonendenpresentatie gegeven van de plannen en zijn er vele vragen gesteld en ook schriftelijk beantwoord (hiervan ook een kopie bijgevoegd). Omwonenden zijn niet per definitie negatief over een ontwikkeling op deze plek maar wensen wel nauw betrokken te zijn bij de procesvorming en hebben aangegeven welke punten belangrijk zijn. Wij hebben vanuit de groep omwonenden een delegatie uitgenodigd om deel te nemen aan de 'meedenkgroep' waar we de plannen in kleiner comité verder bespreken en besluiten zullen nemen. Dit uiteraard binnen de vooraf vastgestelde kaders door afdeling stedenbouw en welstand. Wij hebben (zoals in de presentatie aangegeven) hier ervaring mee en zijn van mening dat dit proces leidt tot het beste resultaat.

**VVD**

15. *VVD is over het algemeen positief over het marktinitiatief, maar dringt aan op goed overleg met omwonenden en stelt voor om een marktonderzoek uit te voeren.*

Voor het eerste deel van de vraag verwijs ik graag naar de beantwoording op vragen 14. Wij hebben in het voortraject drie lokale makelaars geconsulteerd welke unaniem aangeven dat de markt voor

koopappartementen zeer hoog is. Sommige opmerkingen suggereren zelfs, dat er binnen de gemeentegrenzen geheel geen appartementen van deze kwaliteit en prijs beschikbaar zijn.

16. *Verder vraagt de VVD wat de parkeernorm is, en wat de parkeernorm is van het bestaande bedrijfsgebouw?*

De parkeernorm welke nu gehanteerd wordt voor de planvorming is 1,7pp/app. Het bestaande bedrijfsgebouw zou – indien nu vergund worden – over een parkeernorm dienen te beschikken van: 1045m<sup>2</sup> kantoor ÷ 50m<sup>2</sup>/pp = 21 parkeerplaatsen

220m<sup>2</sup> bedrijf ÷ 100m<sup>2</sup>/pp = 2 parkeerplaatsen

Totaal 23 plaatsen, waarvan er 15 plaatsen aanwezig op eigen terrein zijn.

Dit betekent dat er bij vol gebruik van het bestaande bedrijfsgebouw theoretisch 8 plaatsen op het openbaar gebied beschikbaar zouden moeten zijn.

#### EVA

17. *EVA stelt dat de entree 'inderdaad' wel anders mag.*

Ik hoop, dat met de presentatie duidelijk is geworden welk proces wij voor ogen hebben na het akkoord op het marktinitiatief. Hiermee refererend aan de beantwoording van vraag 3.

Zoals reeds aangegeven dienen de proceskaders en beeldkwaliteit met stedenbouw en welstand geformuleerd te worden, waarna wij samen met de meedenkroep het volume daadwerkelijk vorm kunnen geven. Wij werken graag met zorgvuldig gekozen sfeerimpressies. Uiteraard leidt dit proces wel eens tot een tegenstrijdigheid, echter de doelstelling moet altijd zijn om elkaars belangen te begrijpen, bespreekbaar te maken en te wegen tot een goed resultaat.

18. *Kunnen eerst kaders gesteld worden waarna de Raad pas kan beoordelen?*

Dit is precies het proces dat wij ook voor ogen hebben. De stedenbouwkundige massa in het getoonde ontwerpboekje toont een startpunt waarna er fijn geslepen moet gaan worden door betrokkenen. Verder verwijs ik graag naar de beantwoording van vragen 3, 14 en 17.

19. *Hoe staan omwonenden tegenover dit plan?*

Hierbij verwijs ik graag naar de beantwoording op vraag 14.

20. *Waarom geen toelichting van de initiatiefnemer?*

AKM heeft het standpunt ingenomen dat met een ambtelijk en bestuurlijke positieve grondhouding een Commissie ruimte akkoord op 'de startovereenkomst' vanzelfsprekend zou zijn. Zoals al aangegeven duidt de startovereenkomst op een start van een proces om tot overeenstemming te komen. AKM was niet bewust, dat dit initiatief zo politiek gevoelig zou liggen en hier waren bij ons ook geen signalen voor afgegeven. Als AKM enige signalen hiervan had gehad, had de presentatie van vanavond ons inziens al eerder plaatsgevonden.

21. *EVA onderschrijft de vragen betrekking hebbende op doorstroming en parkeernorm?*

Hierbij verwijs ik graag naar de beantwoording op vragen 5 en 7.

22. *EVA vraagt hoe het kan dat de initiatiefnemer het bestemmingsplan maakt?*

Gebruikelijk is dat voor dergelijke plannen initiatiefnemer na vaststelling volume en bouwhoogte de ruimtelijke onderbouwing, bestemmingsplanregels en -verbeeldingen opstelt, welke als geheel ter controle aan de ambtelijke staf wordt aangeboden. Bij akkoord op alle punten wordt de formele procedure pas aangevangen.

In het vertrouwen correct verslag te hebben gegeven van de tijdens de commissie ruimte 17 september jl. gestelde vragen, en hierbij correct antwoord te hebben gegeven, teken ik,

Met vriendelijke groet,



N.H. de Bruijn  
AKM Projectontwikkeling