

Alternatieve visie Molendijk Rhoon Noord

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Albrandswaard heeft zich ten doel gesteld een visie te ontwikkelen over wat er in de toekomst met het gebied tussen Molendijk, Kleidijk en Stationsstraat moet gaan gebeuren. Het concept van deze visie is onlangs in de carrouselvergadering ter voorbereiding op de komende gemeenteraadsvergadering, in mei, behandeld. In deze vergadering is door een deel van de bewoners van de Molendijk en Graaf Bentincklaan, middels een petitie, bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde conceptvisie van het College. Ook de gemeenteraadsleden in de vergadering waren over het algemeen kritisch over het voorstel van het college.

Punten van kritiek zijn onder andere dat:

- Niet voldoende duidelijk is waarom er wat moet gebeuren.
- Over de ontsluiting van het gebied verder moet worden nagedacht.
- Er niet met de eigenaren van de gronden is gesproken.

Ter invulling van dat laatste punt is er op initiatief van de wethouder een bijeenkomst geweest met de perceeleigenaren in het gebied op 25 april jl. op het gemeentehuis. In die vergadering is door een aantal bewoners/perceeleigenaren een alternatieve visie gepresenteerd waarin alle aanwezige bewoners/perceeleigenaren van het gebied ten oosten van de Molendijk zich in grote lijnen kunnen vinden.

Inmiddels is het plan met alle, ook de niet ter vergadering aanwezige, betrokken perceel eigenaren besproken. Ook in deze gesprekken is het plan positief ontvangen. Wel moeten zeker nog een aantal knelpunten nog worden opgelost. Het belangrijks punt is wel dat nader onderzocht moet worden hoe de familie Van Rosmalen aan de Stationsstraat hun bedrijf op een goede manier kan continueren.

Het plan is ter informatie verspreid onder de bewoners van Molendijk en Graaf Bentincklaan met de mogelijkheid op het plan te reageren. De ontvangen reacties van een aantal van deze bewoners waren overwegend positief, sommige met punten van kritiek en een enkele afwijzing.

In het navolgende treft u een toelichting op het plan waarbij ingegaan wordt op de punten van kritiek zoals geuit in de carrouselvergadering.

Waarom moet er wat gebeuren in het gebied tussen Molendijk, Kleidijk en Stationsstraat in Rhoon Noord?

Het gebied is de laatste jaren te veel verrommeld. Jaren geleden was het een aantrekkelijk landelijk gebied met kleinschalige tuinbouw en veeteelt. Tot het tot stand komen van het vigerende bestemmingsplan is er geen duidelijke visie geweest op het gebied.

Datum	7/5	2012/ 178	Carrousel	
Verseon		114463	Agendacie	
Leesmap		Prullenbak	Presidium	
Vrijdagpost		Email raad	Debat&besluit	
Website		Archief	Termijnagenda	
griffieoverleg			Ingekomen stuk	

Langzamerhand is het gebied door druk van verschillende kanten veranderd.

- Al begin zestiger jaren wordt de eerste, zei het niet zo zichtbare aanslag op het gebied gedaan, de eerste olieleiding vanuit Pernis komt via de Kerklaan dwars door het gebied te lopen op een, naar de huidige maatstaven, veel te geringe diepte waardoor deze de gebruiksmogelijkheden van een brede strook ernstig beperkt.
- Aan de Kleidijk ontstonden bedrijventerreinen rond de bedrijven van Mos en Houdtzagers.
- Toen de metro naar Hoogvliet doorgetrokken werd is de reststrook die ontstond tussen het metrotracé en de Groene Kruisweg gebruikt om de bestaande bedrijventerreinen uit te breiden.
- Aan de Molendijk en Kleidijk worden verschillende landbouwloodsen gebouwd. Door het afnemende belang van de kleinschalige landbouw in het gebied krijgen de loodsen een industriële bestemming.
- Aan de noordkant gaat een belangrijk deel van het gebied verloren door de aanleg van het Goederen Distributie Centrum waartegen vanuit het gebied fel verzet is gevoerd. Helaas zonder resultaat.
- Door verschillende belastingcontouren die opgelegd worden vanuit de industriële activiteiten rond Waalhaven- en Eemhaven en door de aanleg van de A15 worden de gebruiksmogelijkheden van het gebied nog meer beperkt.
- In het noordelijk deel wordt een brede leidingstraat voor gasvormig en vloeibaar transport aangelegd met soortgelijke gevolgen voor het gebied.
- De kleinere niet meer levensvatbare agrarische bedrijven gaan andere activiteiten ontplooien om hun bestaansrecht te verzekeren met als gevolg verschillende bouwsels als kleine loodsen en kassen.
- Andere nog wel voortgezette tuinbouwbedrijven zoeken hun toevlucht in de kassenexploitatie.
- Vervolgens gaat het gebied, doordat het van weinig belang meer is, als overloopgebied van de gemeente Albrandswaard gelden, als zgn. groene bedrijven die elders niet meer passen, naar het gebied verplaatst worden. Bedrijven waar je, door hun schaalgrootte, inmiddels vraagtekens kunt plaatsen bij hun groene karakter en waar grote parkeerterreinen nodig zijn om alle klanten te kunnen opvangen.
- Langzamerhand zie je deze bedrijven uitdijen en een steeds groter deel van het gebied in beslag nemen
- Tot slot zie je in overblijvende bouwsels nu weer andersoortig bedrijven hun toevlucht zoeken. Zo worden er paardenstallen gebouwd en zie je op een onverwachte plek ineens een autohandel gevestigd worden.

Allemaal heel begrijpelijke ontwikkelingen, maar wel ontwikkelingen waardoor het gebied een rommelig karakter heeft gekregen en als minder belangrijk gezien wordt terwijl het de belangrijkste buffer zou moeten zijn tussen de grootschalige industriële ontwikkelingen in de Rotterdamse haven en het kleinschalige oude centrum van Rhoon.

Bij de aanleg van het Goederen Distributie Centrum wordt er een groenstrook als buffer tussen de grootschalige industriële ontwikkelingen vanuit de Rotterdamse haven en het onderhavige gebiedje, dat inmiddels geminimaliseerd is, in de plannen opgenomen. Door gebrek aan middelen wordt hiervan slechts een deel gerealiseerd.

Op het gebied is een betrekkelijk nieuw bestemmingsplan van kracht. Een bestemmingsplan dat een zekere ambitie uitstraalt.

Een ambitie die niet zondermeer, onder andere door tegenstrijdige belangen van eigenaren in het gebied, gehaald kan worden

De lokale overheid heeft geen middelen om de ambities in het bestemmingsplan te realiseren en in een tijd van een terug tredende overheid kan dit misschien van de overheid ook niet meer verwacht worden.

Er is dus een patstelling en die zal er, als niets ondernomen wordt, ook blijven waardoor een verdergaande verrommeling dreigt .

Het Gemeentebestuur realiseert zich al in 2008 dat het gebied dreigt af te glijden en dat er iets moet gebeuren en ontwikkelt een eerste visie.

Deze eerst visie is geen lang leven beschoren doordat de meerderheid van de Gemeenteraad zich op dat moment onvoldoende realiseert wat er aan de hand is en de noodzaak niet ziet van ontwikkelen van deze visie.

Wat moet er gebeuren?

Het gebied is, zoals al gesteld, een belangrijke buffer tussen de grootschalige industriële ontwikkelingen rond Eemhaven en Waalhaven en de belangrijke transportader A15 enerzijds en de oude kern van Rhoon en het dorp Rhoon anderzijds.

Om die buffer in de toekomst niet van verschillende kanten onder geschoffeld te laten worden moet deze versterkt worden.

Hier is ook in het thans vigerende bestemmingplan een aanzet toe gedaan, echter zoals al eerder gesteld, zonder die volledig te kunnen realiseren.

Om die bufferzone te versterken moet de groenontwikkeling gestimuleerd worden.

Groen op zich zelf vormt in economisch opzicht een niet zo sterke buffer omdat deze van, over het algemeen, geringe economische waarde is en de realisatie dus gemakkelijk weer ongedaan kan worden gemaakt, als andere belangrijkere ontwikkelingen druk op het gebied uitoefenen.

De groenontwikkeling moet versterkt worden met wonen, wonen in het groen.

Het wonen zal de economische waarde aanzienlijk doen toenemen en samen met het groen kan het een interessante natuurlijke en recreatieve buffer vormen tussen de twee gebieden met geheel verschillende schaalniveaus.

Door de toename van de economische waarde van de individuele percelen kan de eigenaren als tegenprestatie gevraagd worden maatregelen te nemen om de groenvoorziening uit te breiden.

Belangrijk is te stellen dat het hier niet moet gaan om een woonwijk met een randje groen er omheen maar dat het moet gaan om groen waarin ook nog gewoond wordt om het te kunnen realiseren, om de buffer groenzone een economische drager te geven.

Een van de belangrijkste gevolgen zal zijn dat voor in het gebied gevestigde maar niet meer passende bedrijven, middelen gegenereerd kunnen worden om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.

Hoe dit te realiseren

Dit realiseren vraagt om een andere benadering dan de aanpak bij het realiseren van een standaard woonwijk.

Het geheel moet niet grootschalig aangepakt worden door alle gronden maar in handen te geven van één en de zelfde projectontwikkelingsmaatschappij.

Laat de individuele grondeigenaren de ruimte, binnen nauwgezette kaders, om op hun grond te doen wat nodig is en verplicht ze als tegenprestatie naar de gemeenschap het benodigde groen aan te leggen en andere voorzieningen te treffen die nodig zijn. De algemene voorzieningen zoals de ontsluiting en de waterpartijen kunnen uit, een door de eigenaren en gemeente naar rato, te vormen fonds gerealiseerd worden.

Het enige dat de gemeente moet doen is de regie voeren op basis van een goede visie en helpen bij de vorming van het fonds. De realisatie moet aan de individuele grondeigenaren worden overgelaten.

De voorliggende conceptvisie

We zijn ons er van bewust dat de voorliggende conceptvisie van het College een compromis is tussen een tweetal voorstellen enerzijds en de uitkomsten van een aantal inspraak avonden anderzijds. Juist hierdoor biedt deze conceptvisie eigenlijk te weinig ruimte om te bereiken wat nodig is. Enerzijds geeft het concept een zeer gedetailleerd beeld van wat gewenst wordt met als gevolg dat er op een heel gedetailleerd niveau commentaar geleverd wordt en ook bezwaren worden gemaakt. Anderzijds geeft het voorliggend concept geen oplossing voor een aantal eerder gesignaleerde knelpunten waardoor er vraagtekens geplaatst kunnen worden bij de haalbaarheid van het voorgestelde.

Onder invloed van de tegenspraak van een gedeelte van de bewoners van de Molendijk die vooral tegen een grootschalige woonwijk zijn, wordt er door het College een compromis voorgelegd dat niet alle problemen kan oplossen.

Het concept bevat een aantal eerder gesignaleerde tekortkomingen waaronder:

De ontsluiting van het gebied wordt nog steeds via de Molendijk gedacht. De Molendijk is al overbelast, niet in de laatste plaats doordat de veelal oudere funderingen op staal niet bestand zijn tegen de trillingen die het hedendaags verkeer met zich mee brengt. Tegen deze wijze van ontsluiting leven dan ook grote bezwaren bij de bewoners die bang zijn dat de verkeersdrukke op de Molendijk zal toenemen.

Het groen, waar het nu juist allemaal om te doen is, is (nog) niet voldoende gedefinieerd, het is onduidelijk hoe dit te realiseren en de aansluiting van het groen aan het reeds gerealiseerde groen nabij het goederen distributie centrum is niet duidelijk.

Er wordt een kans gemist als er niet gedacht wordt aan voldoende wateroppervlak. Het is een van de laagst gelegen polders van de gemeente waar in het verleden regelmatig sprake is geweest van wateroverlast.

Hoe moet de visie er uit zien en wat moet er in geregeld worden:

In het navolgende treft u verschillende tekeningen van de situatie in het gebied die de ontwikkelingen gedurende een aantal jaren laten zien.

U kunt ze lezen als een verhaal.

Tekening 1.

Deze tekening geeft de situatie in 1980. Nog veel groen, (het goederendistributiecentrum moet u even wegdenken), hier en daar een kas of landbouwloods.

De oorspronkelijke watergangen zijn kenmerkend voor dit deel van de kleipolder.

Tekening 2.

Deze tekening geeft de situatie in het jaar 2000. Een groter deel van het gebied wordt in beslag genomen door kassen bedrijfsterreinen en zgn. groene bedrijven.

Tekening 3.

Deze tekening geeft de situatie van dit moment.

Direct wordt duidelijk dat het ruimtebeslag van industriële voorzieningen zoals “Groene bedrijven” (grijs gearceerd) in de loop der jaren sterk toeneemt in tegenstelling tot het bebouwd oppervlak voor wonen, wat ongeveer gelijk blijft. Het aandeel wonen in het gebied neemt dus verhoudingsgewijs af.

Als de tendens van de afgelopen jaren wordt doorgetrokken en niets wordt gedaan zal het gebied langs de Stationsstraat kunnen dichtgroeien met soortgelijke bedrijven.

Naar onze mening moet dat worden voorkomen.

Tekening 4. (vervallen)

Tekening 5.

Deze tekening geeft een alternatief voor de conceptvisie van het College zoals deze nu voor ligt.

In dit alternatief worden de volgende problemen opgelost:

- Met het plan wordt ingespeeld op al bestaande ontwikkelingen.
- Er wordt een ontsluitingsweg aangelegd direct vanaf het viaduct in de metrolijn in het verlengde van de Rivierweg naar de kruising van Graaf Bentincklaan en Molendijk zodat de verkeersbelasting van de Molendijk aanzienlijk zal afnemen. Voor bewoners van de Graaf Bentincklaan is de nieuwe route naar de Groene Kruisweg korter dan via de Molendijk.
- Langs deze weg komen een aantal vrijstaande woningen in het groen. Hierdoor wordt het mogelijk bedrijven te verplaatsen en aanvullende groenvoorzieningen aan te leggen.
- De te bouwen huizen vormen een natuurlijke buffer tegen verdere uitbreiding van de industrieterrainen en zullen vanaf de Molendijk nauwelijks beleefd worden.
- De lintbebouwing langs de Molendijk wordt op een niet verstorende manier hier en daar wat versterkt.
- In het gebied wordt een waterpartij aangelegd om de waterberging te verbeteren. Ook zal dit de ecologische structuur versterken en de natuurlijke diversiteit doen toenemen.
- Er komt een visueel open verbinding met het bos bij het goederen distributie centrum.

- Het landelijk karakter wordt versterkt en de huidige bewoners van de Molendijk zullen nauwelijks hinder ondervinden van de aanleg.
- Het gebied wordt geordend en krijgt een duidelijke bestemming waardoor niet over vijf jaar weer de discussie oplaait over wat er mee moet gebeuren.

Alle perceeleigenaren ten oosten van de Molendijk kunnen zich in grote lijnen vinden in dit plan.

Wij verwachten dat wij met dit alternatief voor de visie ook bij de overige bewoners op voldoende steun kunnen rekenen omdat er aan veel van de bezwaren tegemoet wordt gekomen en er een betere garantie ontstaat dat het gebied in de toekomst ook werkelijk groen blijft.

Rhoon, 26 april 2012,

Dik Hoogstad
Mede namens een tiental andere bewoners/perceeleigenaren aan de Molendijk

LIS check			
Post (excel)	✓	pdf	
LIS (Word)	✓	weekbrief	✓
Verseon registratie	114463		
Link D&B	✓		
RIS			
Ontvangstbevestiging			

114464



Plangebied molendijk ca. 1680

tek 1

Planungsgebiet

Hand-drawn map of a planning area (Planungsgebiet) in a rural landscape. The map shows a network of blue lines representing roads and boundaries. Red squares and rectangles represent buildings, clustered in several areas. Green hatched areas represent fields or forests. A dashed line runs along the bottom right. The map is titled 'Planungsgebiet' at the top.

tek 2.

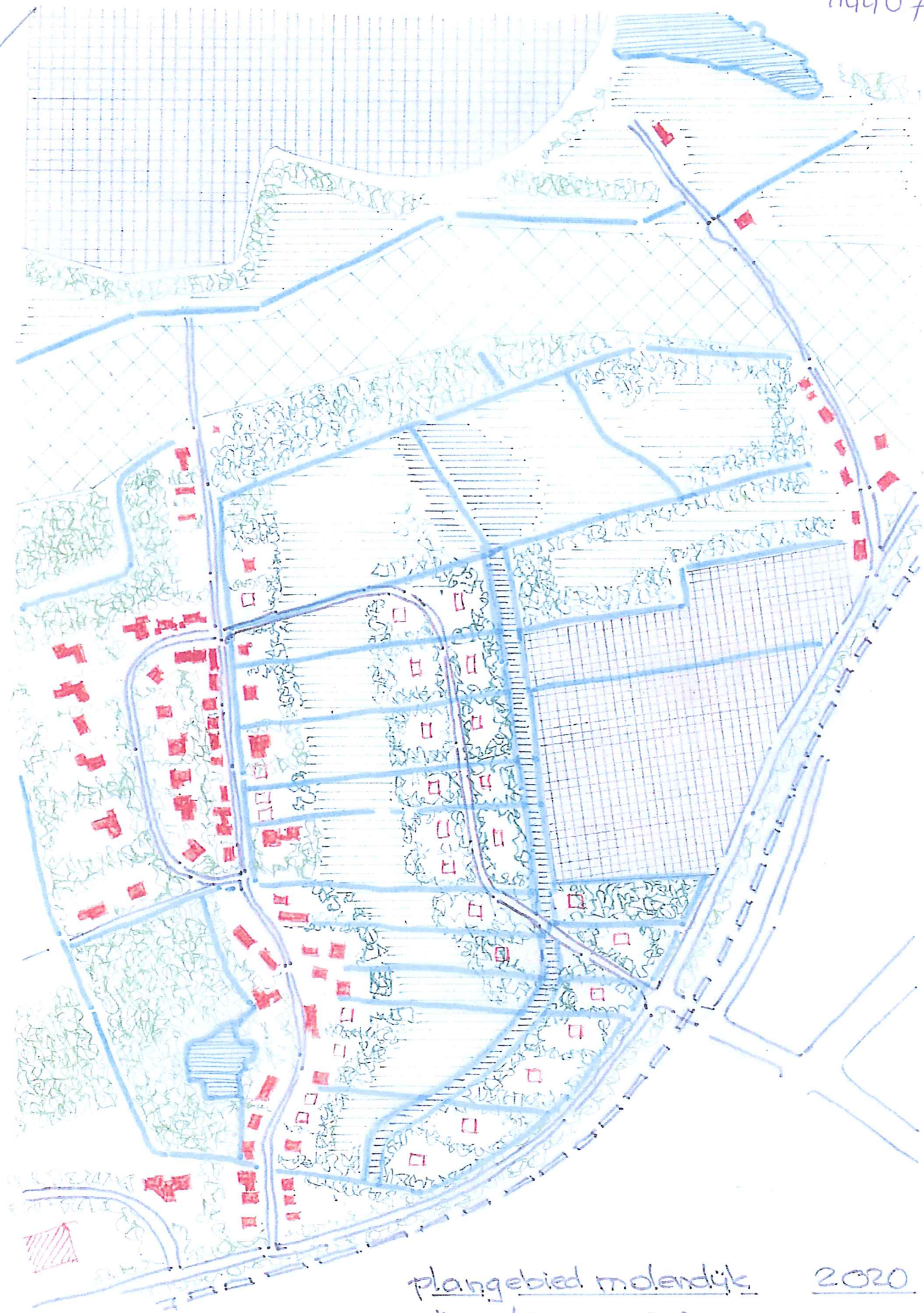
114466



plangebied molendijk 2012

tek 3

114467



plangebied molendijk
alternatieve visie.

2020

tek 5

2012184046A94D35ADBFF4E46B84BCAF6D30FFDC1txt.txt

Geachte mevrouw, mijnheer,
Ik verzoek u onderstaand bericht door te leiden naar de betreffende personen.
Ik heb geprobeerd het bericht direct aan de betreffende personen te mailen maar
een aantal e-mail adressen van uw site bleken niet meer te werken.

Vertrouwende op uw welwillende medewerking verblijft,

Met vriendelijke groet,

Dik Hoogstad

Aan de fractievoorzitters en leden in de Raad van de gemeente Albrandswaard,

Geachte dames en heren,

Bijgaand doe ik u de, door mij mede namens een tiental andere
bewoners/perceeleigenaren aan de oostkant van de Molendijk opgestelde,
alternatieve visie op het gebied Molendijk en omgeving toekomen.
De alternatieve visie is in een vergadering van de betreffende perceeleigenaren
met de wethouder Ruimtelijke ordening en Wonen op 25 april jl. in concept aan de
wethouder gepresenteerd.
Nadat het plan ook met de niet ter vergadering aanwezige betrokken
perceeleigenaren is besproken en gebleken is dat die zich ook in grote lijnen in
het plan kunnen vinden, is het plan ter informatie aan alle bewoners
van Molendijk en Graaf Bentincklaan verstrekt.
De verkregen reacties op het plan door de bewoners waren overwegend positief.

Uiteraard dienen voor een aantal knelpunten, zoals de bedrijfcontinuering van de
familie Van Rosmalen aan de Stationsstraat en de beperkingen door de Rotterdam
Rijn Pijpleidingmaatschappij, nog nader oplossingen gevonden te worden.

Deze visie verdient het nader uitgewerkt te worden.
Ik verzoek u dan ook dit plan in uw overwegingen en uw besluitvorming te
betrekken.

Vertrouwende op uw welwillende medewerking verblijft,

Met de meeste hoogachting,

Dik Hoogstad

mede namens een tiental bewoners/perceeleigenaren aan de Molendijk