

Participatieverslag Herontwikkeling Dorpsdijk Rhoon

Marc Numann, 21 november 2023

De ontwikkeling van de 'Palsgraaflocatie', tussen Dorpsdijk, Maasstraat en Werkersdijk kent een lange voorgeschiedenis, die al zichtbaar wordt in het bestemmingsplan uit 2014 en de bijbehorende uitspraak van de Raad van State over de beperking van de impact van een ontwikkeling op het pand aan de Werkersdijk 3 (zie bestemmingsplan).

In 2015 is er begonnen met de ontwikkeling van deze locatie door WoonWelZorg. In 2016 heeft de gemeente aan Kavel Vastgoed gevraagd om, in eerste instantie samen met WoonWelZorg, de locatie te ontwikkelen. In 2017 heeft Kavel Vastgoed de ontwikkeling zelf ter hand genomen. Vanaf het moment dat Kavel erbij betrokken is, is er overleg geweest met de eigenaren van Werkersdijk 3.

Eerste presentatie aan de commissie

Van 2017 tot en met 2019 wordt er gewerkt aan een haalbaar plan. In januari 2020 is een plan gepresenteerd aan de commissie Beraad en Advies Ruimte van de Gemeenteraad. Doel was de gemeente te vragen om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dit betrof een plan met een getrappt volume van 3 tot en met 5 lagen hoog, met circa 77 appartementen en bijna 11.000 m² vloeroppervlak. Hier was één inspreker die bedenkingen had bij de ontwikkeling. Het betrof met name de hoogte van het plan in relatie tot het behoud van het dorps karakter zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Ook werden opmerkingen gemaakt over de parkeerbalans.



Afbeelding: gevelaanzichten Maasstraat en Dorpsdijk, versie januari 2020

Participatie met de buurt

Kort hierna vindt er overleg plaats met bewoners dicht tegen het plangebied zowel ten zuiden als ten noorden van de ontwikkeling. Een afvaardiging van de Welzeneswijk meldt zich bij Kavel Vastgoed om over het plan te praten.

Dit is het moment waarop Newman in Town door Kavel Vastgoed bij de planvorming wordt betrokken om de participatie met de buurt te begeleiden.

16 februari 2022

Op 16 februari vindt het eerste overleg plaats met een afvaardiging van de Welzeneswijk. Naast 5 buurtbewoners zijn aanwezig de ontwikkelaar, architect, gemeentelijk projectleider en participatiebegeleider. Doel van de avond is om met elkaar te spreken over de plannen voor de Palsgraaflocatie, de zienswijzen van de omwonenden daarop en eventuele vervolgstappen.

De architect licht de overwegingen onder het plan zoals gepresenteerd aan de gemeenteraad toe. Er is wel één belangrijke aanpassing gedaan: de garageboxen aan de Maasstraat worden niet meer in het plan meegenomen. De omwonenden geven aan dat zij niet tegen bebouwing op deze plek zijn, maar enkele bezwaren hebben. De belangrijkste:

- de hoogte van het plan, met name 4 lagen aan de Maasstraat en 5 lagen aan de Dorpsdijk;
- de spanning met het 'dorpse karakter' zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
- de verkeersveiligheid ter plaatse van de uitritten van de parkeergarages aan de smalle Maasstraat;
- aantasting van de privacy aan de achterzides van de woningen aan de Maasstraat als gevolg van de bouwhoogte van 4 tot 5 lagen.

Afgesproken is dat Kavel, na de behandeling van het woonprogramma in de commissie van 21 februari reageert en aangeeft waar nog zaken gewijzigd kunnen worden. In het verslag, dat op 20 maart verstuurd werd, wordt het volgende aangegeven over bovenstaande punten:

- er is ruimte om over de hoogte te spreken, maar er moet uiteindelijk wel een haalbaar plan liggen;
- met de stedenbouwkundige van de gemeente is gesproken over de architectuur en dit wordt gezien als passend binnen het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan;
- er wordt onderzocht of de uitgang van de garages naar de Dorpsdijk kan worden verplaatst;
- er wordt gekeken naar de privacy.

17 mei 2023

In mei 2023 vindt een volgend overleg plaats met de afvaardiging van de wijk. Dit heeft lang geduurd, onder andere door de gemeenteraadsverkiezingen, maar ook omdat de gemeente tijd nodig heeft om tot een oordeel te komen over de gewijzigde opzet van het plan. In de nieuwe opzet is een aantal zaken gewijzigd om tegemoet te komen aan de bezwaren van de wijk.

De belangrijkste aanpassingen:

- het zuidelijke blok aan de Maasstraat is verlaagd, naar 2 lagen met kap, zodat het beter aansluit op de bestaande bebouwing;
- Het tussendeel van het zuidelijke blok is één verdieping verlaagd;

- entrees van de garages zijn verplaatst naar de Dorpsdijk;
- in het zuidelijke blok komen voor een deel seniorenwoningen, met een buitendek dat de parkeergarage afsluit;
- bomen langs de erfgrans moeten inkijk in de bestaande woningen en tuinen voorkomen.

De bewoners zijn blij met de aanpassingen, maar geven ook aan dat aan het belangrijkste bezwaar, de totale hoogte, niet tegemoet is gekomen. Afgesproken is dat zij schriftelijk nog zullen reageren.

Brief bewoners

De bewoners reageren op 12 juni met een e-mail waarin zij nogmaals bevestigen positief te zijn over de aanpassingen, maar nog wel bezwaren hebben ten aanzien van de hoogte:

- 5 lagen hoog is nog niet eerder gebouwd in het centrum van Rhoon. Het is te hoog en schept een precedent voor volgende bouwprojecten. Dat geldt ook voor het deel aan de Maasstraat dat 4 lagen hoog is;
- het plan zou door de hoogte niet goed aansluiten op de bestaande wijk, die overal twee lagen met kap heeft. Drie lagen zou het maximum moeten zijn aan de zijde van de Maasstraat.

5 oktober 2023

Op 5 oktober vindt opnieuw een bijeenkomst met hetzelfde gezelschap plaats. In de tussentijd heeft een individueel gesprek plaatsgevonden met een bewoner ten noorden van de ontwikkeling. Deze bewoner is ook uitgenodigd en aanwezig bij de bijeenkomst op 5 oktober.

Er zijn twee aanpassingen gedaan aan het plan:

- het bouwdeel op de hoek van de Werkersdijk/Dorpsdijk is van 4 naar 3 lagen gegaan;
- de woningen op de 4 laag van het middendeel zijn omgedraaid. Hierdoor liggen de dakterrassen niet meer aan de zijde van de bestaande bebouwing.



Afbeelding: aanzicht aangepaste hoek Dorpsdijk/Werkersdijk

Bij de bewoners is er teleurstelling over dit resultaat. De ontwikkelaar geeft echter aan met de aanpassingen de grens te hebben bereikt van wat financieel gezien nog haalbaar is.

Er wordt nog verder gesproken over een aantal zaken:

- het dek op de eerste verdieping, dat eerder werd gezien als positief, ligt te dicht bij de tuin van Maasstraat 3 waardoor geluidsoverlast kan ontstaan en het dek in het zicht ligt;
- de bomen die nu zijn ingetekend ten behoeve van de privacy staan niet op de goede plek en moeten binnen de erfgrans komen te staan.

Afgesproken wordt dat:

- gekeken wordt naar een andere indeling van het dek (groen, dus niet toegankelijk) en een wat lagere ligging. Dat is mogelijk doordat de parkeergarage niet de volle hoogte nodig heeft;
- de bomen op de goede plek worden ingetekend en in de vorm van groenblijvende bomen. De impressies met de zichtlijnen vanuit de tuinen en slaapkamers aan de Maasstraat worden gedeeld;
- de ontwikkelaar kijkt of er niet nog ergens rek zit in de verkleining van het programma, zodat het plan alsnog lager kan worden.

De bewoners geven nadrukkelijk aan dat de hoogte van het plan voor hen niet acceptabel blijft. Zij geven aan met een petitie de wijk in te zijn gegaan (zie www.neetegenhoogbouw.nl) die op dit moment (21 november) 253 is ondertekend. In de petitie wordt opgeroepen het plan maximaal 3 lagen hoog te laten worden.

Aanpassingen

De beloofde aanpassingen worden via e-mail gedeeld. Hieronder twee beelden ter illustratie: de aanpassingen aan het dek en de bomen, en twee impressies vanuit een achtertuin. De terugkoppeling over de hoogte van het plan luidt dat daar geen aanpassingen meer mogelijk zijn.



Afbeelding: links het dek en de bomen versie 5/10, rechts de aanpassingen naar aanleiding van het overleg



Afbeelding: Zicht vanuit de tuin Maasstraat 3. Links situatie 5/10, rechts aangepast

Informatiebijeenkomst 14 november 2023

Via een advertentie in De Schakel zijn bewoners geattendeerd op een informatiebijeenkomst op 14 november. Daarnaast zijn bewoners in de omgeving van de ontwikkellocatie (circa 300) adressen met een thuisbezorgde flyer op de hoogte gebracht.

Tijdens de inloopbijeenkomst in buurthuis 't Centrum zijn naar schatting zo'n 100-120 mensen aanwezig geweest. Dit waren er wat meer dan verwacht, en zij kwamen bovendien grotendeels op hetzelfde moment binnen, waardoor het nodig was naar een ander zaaltje te verhuizen. Aanwezig waren de ontwikkelaar, architect, gemeente en participatiebegeleider. Er stonden informatieborden met gevelaanzichten, plattegronden

en vogelvluchtperspectieven. Ook was er een bord met daarop de bestemmingsplankaart en besluitvormingprocedure.

Aanwezigen konden vragen stellen over de plannen en de verdere procedure. Naast omwonenden waren er ook heel veel geïnteresseerden die vooral wilden weten wat de prijzen werden en wanneer de plannen in de verkoop of verhuur zouden gaan.

De negatieve reacties van de aanwezigen waren onder andere:

- te hoog, met name zijde Dorpsdijk. De 5 lagen daar zijn meer dan een 'stedenbouwkundig accent';
- onvoldoende parkeerplaatsen en onduidelijk wat het parkeerregime wordt;
- te weinig sociale huurwoningen;
- behoefte aan een bezonningstudie vanwege mogelijke slagschaduw op Hooge Heerlijkheid;
- verkeersonveilige situatie ter plaatse van trottoir Werkersdijk;
- onduidelijk in welke fase het plan zich bevindt: is de grond al verkocht?;
- vragen over de inrichting van het privégroen in het 'tussenstraatje'.

Positieve reacties waren er ook volop, met name ten aanzien van de architectuur. En dat er nieuwe woningen worden gebouwd.

Een belangrijke kanttekening is dat bovenstaande opmerkingen soms maar van één aanwezige kwamen.

Op de dag van de bijeenkomst is een website live gegaan (www.dorpsdijkrhoon.nl). Bij de bijeenkomst zijn mensen doorverwezen naar deze site om hun zienswijzen kenbaar te maken en eventueel ook al hun interesse kenbaar te maken. Dit liep niet helemaal vlekkeloos, omdat een aantal van de prints waarop de website en qr-code stonden per ongeluk waren meegenomen door aanwezigen. Desondanks hebben 49 mensen hier gebruik van gemaakt (stand: 21 november). De overgrote meerderheid hiervan is geïnteresseerd om er te komen wonen.

Vervolgproces

Het plan wordt op zeer korte termijn ingediend bij de gemeente. Daarmee is dit deel van de participatie afgerond. De gemeente zal eventuele zienswijzen verzamelen en beantwoorden via de formele ruimtelijke procedure.

Indien er een vergunning verleend wordt, zal de afvaardiging van de wijk betrokken worden bij de doorontwikkeling tot een definitief ontwerp, inclusief de te maken keuzes voor de bouw die impact hebben op de omgeving.