

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Westvoorne
Raadhuislaan 6
3235AP Rockanje



Houd Rockanje Laag

Rockanje: 28 November 2009

Betreft: Zienswijze betreffende bebouwing locatie 'de Rots' te Rockanje

Ons kenmerk: 10A

Geachte burgemeester en wethouders,

Ondergetekenden maken – als belanghebbende omwoners en leden van de vereniging HRL - op grond van de volgende redenen bezwaar tegen de ingediende bouwaanvraag d.d 3 november 2009 voor het oprichten van twee appartementencomplexen aan de Dorpsweg en de Floris van Eijkstraat (locatie 'de Rots') te Rockanje. De redenen zijn als volgt.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan:

1. in artikel 1 ('begripsbepalingen') van het bestemmingsplan worden de begrippen gedefinieerd die van toepassing zijn op het bestemmingsplan. De begrippen 'gestapelde bouw' en/ of 'appartementen' worden hierbij niet genoemd en zijn dus niet toegestaan. Gestapelde bouw dient expliciet te zijn aangegeven op de plankaart en daar is in dit geval geen sprake van;
2. in artikel 6 ('woondoeleinden en detailhandel;WD'), punt 2, lid C is gedefinieerd dat de voorgevelbreedte der woningen ten minste 5 meter moet bedragen*. De voorgevelbreedten van de 2 rechtse woningen, gezien vanaf de Dorpsweg zijn 4,80m en 3,90 m; de voorgevelbreedten van de 2 rechtse woningen, gezien vanaf de Floris van Eijkstraat zijn 3,90 m en 4,80 m. De bouwaanvraag past dan ook niet binnen het vigerende bestemmingsplan;
3. in artikel 6 ('woondoeleinden en detailhandel'), punt 2, lid B is gedefinieerd dat de onderlinge afstand tussen niet aan elkaar gebouwde gebouwen ten minste drie (3) meter moet bedragen. De afstand van het appartementencomplex, gelegen aan de Dorpsweg tot aan het gebouw Dorpsweg 39 is nagenoeg nihil en daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan;
4. in artikel 5 ('woondoeleinden;W'), punt 2, lid D is gedefinieerd dat "de bouwdiepte van de woningen maximaal 9 meter bedragen, tenzij op de kaart anders is vermeld, zulks met uitzondering van gestapelde woningen". Aangezien bij het plan sprake is van gestapelde woningen en de aangegeven diepte op de kaart meer dan 9 meter bedraagt, is de uitzonderingsregel van toepassing en mag er niet dieper dan 9 meter gebouwd worden. Op dit punt is de bouwaanvraag strijdig met het bestemmingsplan.

* de voorgevelbreedte, genoemd in een bestemmingsplan heeft betrekking op het gevelaangezicht. Het heeft niets te maken met de feitelijke binnen- breedtemaat.

Door een bouwvergunning af te geven voor de ingediende bouwaanvraag creëert de gemeente een precedent, die ertoe kan leiden dat een ieder waarvan het perceel de bestemming W en WD heeft in combinatie met een goothoogte van 6 meter het in de toekomst ook mag benutten voor gestapelde bouw met een vergelijkbare nokhoogte van 12m20. Wij verzoeken u voor deze ongewenste en ongebreidelde ontwikkelingen te waken en derhalve de bouwvergunning te weigeren.

Wij zijn van mening dat de Welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. Het plan voldoet op diverse punten niet aan de redelijke eisen van welstand en niet aan de door Dorp Stad en Land (DSL) opgestelde regieaanwijzing 'Dorpsweg

Vereniging 'Houd Rockanje Laag'
www.houdrockanjelaag.nl
info@houdrockanjelaag.nl
KvK nr. 24412869

Dorpsweg 54
3235AG Rockanje
0181622644

Rockanje' van december 2003. In de welstandsnota staat vermeld dat de Dorpsweg valt onder de categorie "bijzonder" (pag. 13 van de Welstandsnota); De afwijkingen gelden op onderstaande punten:

1. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het cultuurhistorische Dorpsdijklint van Rockanje (H4.1 zie pag. 9 en 13 welstandsnota). Ook bij het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit geldt een "bijzonder niveau" van welstand;
2. Het zicht op de Nederlands Hervormende kerk wordt vanaf de oostzijde weggenomen terwijl de beeldruimte in de nabijheid van een monument gerespecteerd dient te worden Hfst 6, pag. 23 welstandsnota;
3. Er is niet zorgvuldig afgewogen of het appartementencomplex wel in de omgeving kan worden ingepast. De woningen in het dorpslint hebben veelal een bouwhoogte van 1 tot 1,5 bouwlagen (zie pag. 17 welstandsnota). Het bouwplan bestaat uit 4 woonlagen en de nokhoogte van 12m20 past absoluut niet in de omgeving.;
4. De bouwhoogte moet volgens de gebiedscriteria passen in de gevelwand en er dient gestreefd te worden naar afwisselende bouwhoogtes (pag. 14 welstandsnota);
5. De kaprichting moet of evenwijdig aan- of haaks op de straat zijn. Bij het plan is de kaprichting zowel evenwijdig als haaks, wat niet is toegestaan (pag. 14 welstandsnota). De kapvorm aan de Dorpsweg is voornamelijk zadeldak, evenwijdig aan de straat;
6. De gevels zijn niet overwegend symmetrisch terwijl dit wel een vereiste is (zie pag. 15 welstandsnota);
7. Ondanks verbod op dakopbouwen en doorgetrokken gevels aan de voorzijde, zijn deze wel opgenomen in het bouwplan (pag. 16 welstandsnota). Daarnaast mag een dakopbouw nooit uit meer dan één verdieping bestaan (hfst 6, pag. 37 welstandsnota);
8. Tijdens de openbare welstandscommissie d.d. 16 november 2009 is door de voorzitter van de commissie aangegeven dat de voordeur van de woningen aan de straatzijde geplaatst dienen te zijn. In het huidige plan zijn meerdere deuren ten onrechte aan de kop gevelzijde geplaatst;
9. In de regieaanwijzing Dorpsweg Rockanje van Dorp, Stad en Land (RDSL) van november 2003 wordt nadrukkelijk gewezen op de volgende aandachtspunten:
 - De te hoge woningdichtheid zal uit oogpunt van privacy bescherming zeer waarschijnlijk aanleiding zijn voor procedures van aangrenzende bewoners en gebruikers (pag. 7 RDSL).
 - De woningdichtheid die gaat ontstaan met 16 appartementen met parkeren op het maaiveld is niet dorps en volledig strijdig met de aanwezige structuur en karakteristiek. De woningdichtheid wordt 82 woningen per ha, terwijl de gemiddelde dichtheid in Rockanje 15 woningen per ha bedraagt. Het parkeren op het maaiveld heeft direct invloed op de te realiseren dichtheid in relatie tot de specifieke omgevingskwaliteiten (pag. 5 RDSL);
 - aangezien er overwegend 1- of 2 laags bebouwing in de omgeving gesitueerd is, past een bouwplan met 4 woonlagen niet in deze omgeving. Door deze opzet wordt een jarenlang consequent volgehouden beleid voor de kern van Rockanje teniet gedaan (pag. 7 RDSL).
 - Nieuwe woningbouw moet in de schaal en maat van het dorp zijn en niet concurrerend met het aangrenzende dorpscentrum. Dorpsplein bestaat slechts uit drie woonlagen en geen vier zoals in het bouwplan de Rots
 - Er is in het bouwplan niet voldoende ruimte tussen de bebouwing en het is niet van afwisselende afmeting terwijl dit wel volgens de regieaanwijzing een vereiste is (pag. 7 RDSL).
 - In de toetsingscriteria DSL voor in-en uitbreidingen in/aan kleine kernen staat expliciet vermeld dat "gestapelde bouw niet dorps is". Woningen zijn (ruim) grondgebonden. Schaal van de omliggende bebouwing is leidend. De woonbebouwing moet individueel onderscheiden te zijn, repetitie is niet dorps. (bijlage bij RDSL).

Bij de structuurvisie 2000 heeft de bevolking van Rockanje zich nadrukkelijk tegen hoogbouw uitgesproken. Dit plan is hiermee in strijd.

Gezien de bovengenoemde bezwaren verzoeken wij u tevens een beeldkwaliteitplan en een onafhankelijk stedenbouwkundig advies op te stellen. Dit verzoek heeft de vereniging HRL de

afgelopen jaren zowel via diverse briefwisselingen als tijdens bijeenkomsten met de gemeente kenbaar gemaakt.

Tot op heden hebben wij geen schriftelijke onderbouwing van de welstandscommissie mogen ontvangen met daarop de motivering waarom zij een positief advies hebben afgegeven. Wij verzoeken de gemeente om hier gelet op de termijnen met spoed voor zorg te laten dragen. Daarnaast merken wij op dat wij separaat nog een klacht zullen indienen bij hetzij de federatie Welstand of bij de gemeente omdat wij geen gebruik hebben kunnen maken van ons spreekrecht. Wij hebben reeds eind juli 2009 een brief naar de welstandscommissie verzonden waarin wij om spreekrecht hebben verzocht. Tot op de dag van vandaag hebben wij geen schriftelijke reactie op ons schrijven mogen ontvangen. Wij vragen ons dan ook af of de welstandscommissie daadwerkelijk kennis heeft kunnen nemen van de inhoud van dit schrijven. Dhr Meenderink heeft ons bij het in ontvangst nemen van de brief t.a.v. de welstandscommissie wel toegezegd. Het ontnemen van het spreekrecht achten wij als zeer kwalijk terwijl in de werkwijze van Dorp Stad en Land dit recht expliciet staat vermeld. Gelieve deze gang van zaken aan nader onderzoek te onderwerpen en ons over de uitslag schriftelijk te informeren.

In uw handen ligt de mogelijkheid om volgens artikel 44 van de woningwet te bepalen dat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand en daarmee kunt u de bouwvergunning weigeren. De raad zal deze zienswijze ondersteunen door het indienen van een motie voor het laten uitvoeren van een second opinion welstand. Ook zij zijn net als wij de mening toegedaan dat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand en de welstandsnota.

In eerste instantie moet altijd worden vastgehouden aan het vigerende bestemmingsplan. Afwijking hiervan leidt onherroepelijk tot willekeur en rechtsonzekerheid. Hoogbouw moet in deze kleinschalige gemeente niet worden toegestaan met het oog op de precedentwerking, die daaruit kan voortvloeien. Immers de eerstvolgende projectontwikkelaar cq burger wijst op de eerdere toegestane hogere bebouwing bij zijn aanvraag. Indien deze aanvragen worden gehonoreerd dan zullen ongewenste ontwikkelingen zich spoedig verspreiden in onze dorpen.

Gezien bovenstaande argumentatie (in strijd met bestemmingsplan, niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, niet voldoen aan de RDSL en de precedentwerking, die hieruit voortvloeit) zijn wij van mening dat er geen bouwvergunning moet worden afgegeven.

Als gevolg van het voorgaande zal de waarde van de omliggende woning dalen en ook valt te voorzien dat wij toekomstige materiële en immateriële schade, van nog onbekende omvang zullen ondervinden, welke wij – gezien het voorgaande – door het gemeentebestuur van Westvoorne voorzienbaar achten. Hierbij stellen wij u dan ook aansprakelijk voor alle te leiden schade als gevolg van het mogelijk afgeven van een bouwvergunning voor het bouwplan de Rots. Ten aanzien van volledige (plan) schadevergoeding en juridische bijstand behouden wij ons dan ook alle rechten voor.

Bovenstaande zienswijze is gebaseerd op onze huidige kennis van zaken. Mochten er in de toekomst nog andere argumenten (o.a. na onze toets met het bouwbesluit, bouwverordening, milieu- en geluidshinderwetgeving ed) blijken te zijn die deze zienswijze ondersteunen, dan behouden wij ons het recht voor die alsnog behorend bij dit document in te dienen.

Wij hopen u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd en verwachten gelet op de zeer korte termijnen, die bij deze bouwaanvraag een rol spelen, spoedig van uw zijde een schriftelijke reactie uiterlijk binnen 14 dagen. Gelieve een afschrift van deze zienswijze als ingekomen stuk bij het college van B&W te registreren en een kopie afschrift aan de gemeenteraad te verstrekken.

Namens de belanghebbende omwoners en leden van de vereniging HRL,

John Wieggersma
Secretaris HRL

Vereniging 'Houd Rockanje Laag'
www.houdrockanjeLaag.nl
info@houdrockanjeLaag.nl
KvK nr. 24412869

Dorpsweg 54
3235AG Rockanje
0181622644