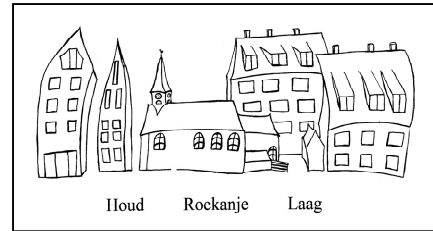


Rotterdam, 6 januari 2010  
Inspreeknotitie vereniging  
Houd Rockanje Laag  
Welstandscommissie Rotterdam



Geachte leden van de welstandscommissie, overige toehoorders,

Namens de vereniging Houd Rockanje Laag (HRL) richten wij het woord tot u. De reden waarom u als commissie een verzoek tot second opinion heeft ontvangen is simpel: noch de bevolking van Rockanje, noch de raadsleden van Westvoorne zien heil in de voorliggende bouwaanvraag. Zij twijfelen aan de juiste wijze van interpretatie van de Welstandsnota door de lokale welstandscommissie DSL. Middels een unaniem ondersteunde motie hebben de raadsleden het College van B&W dan ook de opdracht gegeven om gehoor te geven aan de massale oproep van inwoners van Rockanje om dit plan een halt toe te roepen en het behoud van het Dorpse karakter voorop te stellen.

Niet alleen de voltallige gemeenteraad van Westvoorne vindt dit bouwplan niet passend in het Dorpse karakter maar ook de 95 direct omwonenden en leden van de vereniging HRL zijn er massaal op tegen en hebben derhalve een zienswijze ingediend met daarin de navolgende belangrijkste bezwaren:

1. Het bouwplan voldoet op meerdere punten niet aan de redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet ook niet aan de regieaanwijzing van Dorp, Stad en Land voor de Dorpsweg. Hiervoor is een deskundige architect geraadpleegd.
2. Alhoewel het afgeven van de bouwvergunning geen zaak is voor deze commissie, willen wij toch opmerken dat het bouwplan een ongewenste precedentwerking schept voor toekomstige "hoog" bouwplannen.
3. De ingediende bouwaanvraag past op meerdere punten niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aldus getoetst door inhoudelijke deskundigen;

De ingediende bouwaanvraag voldoet naar onze mening niet aan het dorpse karakter. Met name de bouwhoogte van 12m20, welke die van het Dorpsplein (hoogste gedeelte in het centrum van Rockanje) zal overstijgen (!) en 30% tot 50% hoger is dan de bebouwing in de directe omgeving van locatie "de Rots", baart ons grote zorgen. Niet alleen de bouwhoogte maar ook het enorme bouwvolume past naar ons idee niet binnen het kader van het Dorpse karakter. Het plan sluit zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht niet aan op de karakteristiek van dit deel van het centrum van Rockanje.

Helaas dateert het vigerende bestemmingsplan uit 1974, de welstandsnota is echter in 2004 door de gemeenteraad vastgesteld en daarmee nieuw beleid. Ondanks dat de gemeente ten onrechte heeft verzuimd om enige jaren geleden het bestaande bestemmingsplan te actualiseren, zijn wij van mening dat het ingediende bouwplan niet passend is in het licht van de welstandsnota.

Eind september 2009 is aan de gemeenteraad een petitie voor het behoud van het Dorpse karakter ingediend, het massaal aantal steunbetuigingen (honderden) was hartverwarmend. Het project "De Rots" houdt de gemoederen in Rockanje al enige jaren bezig. De gemeente heeft gedurende periode van 2002 tot eind 2006 achter gesloten deuren keer op keer aan de projectontwikkelaar duidelijk gemaakt dat zijn schetsplannen niet passend waren. In het verleden is daarvoor ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een second opinion welstand.

Zowel Dorp Stad en Land en Welstand Spijkenisse hebben zich indertijd middels een second opinion negatief uitgesproken **tegen** eerder ingediende schetsplannen bestaand uit gestapelde bebouwing met een nokhoogte van 10 meter 50. Tevens werd er door hen opgemerkt dat "maximalisering ongewenst is en dat parkeren op het maaiveld niet dorps is en volledig strijdig met de aanwezige structuur en karakteristiek! Een te hoge bebouwingsdichtheid (met 16 appartementen op slechts 1900m2 spreken we over ca 82 woningen per ha! Gemiddeld in Westvoorne is 15 per ha) zal ook uit oogpunt van privacybescherming zeer waarschijnlijk aanleiding zijn voor procedures van omwonenden en is zeker niet dorps".

De gemeente zelf heeft aangegeven dat een maximale bouwhoogte van 10 meter echt de limiet is en dat de nokhoogte ook echt niet hoger moet worden. Wij zijn echter van mening dat gegeven een goothoogte van 6 meter een nokhoogte van maximaal 8 à 9 meter het maximum zou moeten zijn gelet op de inpasbaarheid in de bestaande dorpse omgeving. Een hogere nokhoogte zou naar ons idee alleen maar verstorend werken in relatie tot de omgeving.

Uit nader onderzoek naar soortgelijk bouwplannen met een nokhoogte van 12,5 meter elders in het land is gebleken dat de Raad van State in 2007 heeft geoordeeld dat er geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden of de woningen wel in de omgeving (overwegend één en tweelaagse bebouwing) kunnen worden ingepast. Het bouwplan werd toen op voorgenoemde grond afgewezen.

Gistermiddag werden wij door de eigenaar van het pand aan de Dorpsweg nr 45 te Rockanje geattendeerd op het feit dat zijn pand aangemerkt staat als één van de weinige monumenten in Rockanje. Wij vragen ons af of u bij uw overweging rekening heeft gehouden met de bijzondere extra criteria, die bouwen in de nabijheid van een monument met zich meebrengt? Wij zijn van mening dat bij het indienen van het bouwplan hier geen rekening mee is gehouden, noch door de indiener, de gemeente als de welstandcommissie Dorp, Stad en Land. In bijlage 3 van de welstandsnota zou namelijk de lijst met monumenten zijn vastgesteld, echter op de gemeentelijke website ontbreekt de inhoud van deze bijlage. Wij vragen ons dan ook af of u wel kennis heeft genomen van het bestaan van de monumentenlijst met daarop vermeld de woning aan de Dorpsweg nr 45. Indien dit niet het geval is verzoeken wij u met klem om hier alsnog kennis van te nemen en uw besluit in heroverweging te nemen.

Concluderend hopen wij dat u bij uw overdachte overweging beoordeelt of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, hetgeen in dit geval betekent dat nieuwe bouwwerken moeten passen in de omgeving en de dorpse karakteristiek moet versterken. Het “bijzonder welstandsniveau” waar het plangebied onder valt, geeft diverse criteria aan waaraan de projectontwikkelaar zich dient te houden. De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving (één en tweelaags) dient uitgangspunt te zijn bij uitbreidingen en het aantal bouwlagen, dus de nokhoogte, moet afgestemd zijn op die van de belendende bebouwing (o.a. monumentaal pand, Dorpsweg nr 45). Daar is in de huidige bouwaanvraag geen sprake van.

Wij spreken de hoop uit dat u zorgvuldig de zaak in overweging neemt en de door ons aangedragen suggesties ter harte wilt nemen en niet zondermeer het grootschalige bouwplan “de Rots” in ons historische dorpskern van een “postief advies” voorziet en acceptabel acht.

Namens de vereniging HRL en haar mede ondersteuners bedankt voor uw aandacht.