



## Een plek onder de zon

Wonen in Westvoorne

### Vereniging Houd Rockanje Laag: Vrees voor versimpeling Welstandsnota

In 2007 werd de vereniging Houd Rockanje Laag (HRL) opgericht door omwonenden van locatie 'de Rots'. Zij maakten zich zorgen over de plannen voor nieuwbouw op deze locatie.

Inmiddels ligt 'de Rots' er nog steeds kaal bij aan de Dorpsweg in Rockanje en is HRL opgeschrikt door nieuwe ontwikkelingen. Voorzitter Nathaly Boelhouwer geeft een overzicht van de stand van zaken.

Rockanjenaren wensen laagbouw.



#### De Rots

Sinds 2002 liep er een traject tussen de gemeente en een projectontwikkelaar om tot nieuwbouw op deze locatie te komen. Pas eind 2006 werd er voor het eerst een plan naar buiten gebracht. Het ging om een grootschalig project, met ingrijpende gevolgen voor de omgeving. In september 2007 besluit de projectontwikkelaar zijn plan in te trekken vanwege een gebrek aan steun bij politiek en buurtbewoners.

November 2009 dient de projectontwikkelaar een bouwaanvraag in voor een nieuw plan. Het plan behelst twee appartementencomplexen met zestien appartementen. De massaliteit en hoogte van de complexen baart HRL grote zorgen; ze vindt het niet passen in de dorps omgeving. De vereniging dient samen met andere omwonenden een zienswijze in tegen de ingediende bouwaanvraag. De gemeente wijst alle bezwaren van de hand. HRL weet echter de gemeenteraad te overtuigen en deze vraagt dan een second opinion aan bij de welstandscommissie Rotterdam. Deze commissie vindt dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen en geeft een negatief advies af. Daarna besluit de gemeenteraad om de grond met panden van de projectontwikkelaar over te nemen voor een bedrag van 1,75 miljoen euro. HRL zou graag betrokken worden bij de nieuwe plannen van het gemeentelijk woningbedrijf, maar tot nu toe is de vereniging nog niet hierover benaderd.

Voorzitter Boelhouwer: "Als het aan HRL ligt, kan er snel op locatie de Rots worden gebouwd, mits het nieuwe plan past binnen het huidige bestemmingsplan en passend is in de omgeving qua schaal en volume. HRL heeft de afgelopen maanden door middel van presentaties haar ideeën aan alle politieke partijen kenbaar gemaakt. Helaas hebben wij daarover nog niet van gedachten kunnen wisselen met de gemeente, die houdt de boot af."

#### Welstandsnota

In november 2010 wordt HRL verast door nieuwe ontwikkelingen. De gemeente Westvoorne wil af van de welstandsnota in de huidige vorm. Er wordt een voorstel gedaan om de huidige nota van 260 pagina's sterk te versimpelen en terug te brengen tot veertien pagina's. Waarom maakt HRL zich daar ongerust over? Nathaly Boelhouwer legt uit dat de vereniging vreest dat de nieuwe nota een vrijbrief zal zijn voor bouwplannen die niet passen in het dorps karakter van Rockanje. "Met het sterk terugbrengen van de huidige meetbare criteria, zal de toetsing van bouwplannen gaan afhangen van het persoonlijk oordeel van degenen die hun goedkeuring moeten geven. Alle politieke partijen zijn het erover eens dat het dorps karakter van onze gemeente bewaard moet blijven. Dat dorps karakter wordt nu juist door onze huidige welstandsnota goed beschermd. Als je de bestaande criteria loslaat, is het hek van de dam en moeten we maar afwachten wat de afmetingen en uitstraling van toekomstige gebouwen zullen zijn."

#### Kapitaalvernietiging

De gemeente stelt dat de huidige welstandsnota niet meer van deze tijd is en als een keurslijf werkt. "De nota is opgesteld in 2004 door adviesbureau BRO en heeft 150.000 euro gekost. Wij begrijpen niet waarom de nota al na zes jaar zo drastisch herzien moet worden; wij noemen dat kapitaalvernietiging." Boelhouwer vertelt dat de commissie Dorp, Stad en Land ook een negatief advies heeft uitgebracht over de nieuwe nota. "Deze commissie wijst erop dat de huidige rechtszekerheid zal verdwijnen. De gemeente wil de regeldruk verminderen, maar dit zal een averechts uitwerking geven. De herzien nota zal een stortvloed aan rechtszaken – en dus extra werk en kosten – tot gevolg hebben. Niet alleen bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij verbouwplannen van bestaande woningen kunnen de me-

ningsverschillen immers hoog oplopen. Men vergeet dat de huidige nota intertijd is ontstaan door de onvrede bij burgers met bouwplannen. Die vonden juist de verregaande subjectiviteit van de Welstandscommissie een probleem."

#### Blijven opletten

HRL heeft in december haar bezwaren in een commissievergadering naar voren gebracht. "Gelukkig werd er goed geluisterd naar onze bezwaren", zegt Boelhouwer. "Het voorstel om de nieuwe nota vrij te geven voor inspraak ging van tafel. Wat er nu gaat gebeuren is niet helemaal duidelijk. Wethouder Van Lith gaf aan dat alle opties nog openstaan: van aanpassen van het concept tot het aanpassen van de huidige nota. Dat laatste heeft onze voorkeur en is ook geadviseerd door Dorp, Stad en Land: het actualiseren en beter lees-

baar maken van de huidige nota zonder af te doen aan de doelstellingen en de duidelijkheid die het biedt, juist door de gedetailleerde beschrijvingen en meetbare criteria."

Voorlopig lijkt het gevaar geweken, maar de voorzitter van HRL is er nog niet gerust op. "We moeten de ontwikkelingen scherp blijven volgen. En dat geldt natuurlijk niet alleen voor de omwonenden van De Rots. Dit is iets dat alle inwoners van Westvoorne aangaat."

Tekst: Meta Snijders  
Fotografie: Jos Uijtchaage

