

Nota van beantwoording zienswijze (ontwerp)bestemmingsplan  
"Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal"

Gemeente Albrandswaard  
Datum: 27 februari 2024

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van beantwoording zienswijze behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal” van de gemeente Albrandswaard.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken met ingang van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is bekendgemaakt in de Schakel, GemeenteBlad, [www.albrandswaard.nl](http://www.albrandswaard.nl) en in te zien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De reactie is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijze wordt in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken.

## 2. Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan “Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal”.

### Zienswijze 1

Op 4 januari 2024 is één schriftelijke zienswijze ingediend. De indieners zijn belanghebbenden en bewoners op het naastgelegen perceel Albrandswaardseweg 86. De zienswijze is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door de beantwoording daarop.

### Samenvatting ingediende zienswijze

- Het ontwerp bestemmingsplan valt niet binnen het geldende bestemmingsplan Polder Albrandswaard.*  
Het bestemmingsplan bepaalt dat er alleen gebouwd mag worden als er bestaande woningen aanwezig zijn. Dit is niet het geval.
- Het ontwerp bestemmingsplan past vanwege de oppervlakte niet in het Landschapsontwikkelingsplan.*  
In het Landschapsontwikkelingsplan is als eis gesteld dat de maximale kaveloppervlakte 750m<sup>2</sup> mag bedragen. Dit ontwerp is voor 2.000 m<sup>2</sup> en voldoet dus niet aan het Landschapsontwikkelingsplan.
- Het ontwerp bestemmingsplan past niet in het Beeldkwaliteitsplan.*  
Voor de kavels langs de Albrandswaardseweg is als voorwaarde gesteld dat de kavelbreedte minimaal 25 meter moet zijn bij woningen. Verder moet ook de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 7,5 meter zijn. In dit ontwerp bestemmingsplan is dit beide niet het geval.
- Waardevermindering.*  
Op het perceel wordt een grote woning met bijbebouwing gerealiseerd, waardoor wij minder vrijheid/ ruimte gaan ervaren met als gevolg ook waardevermindering van onze woning. Overigens wordt er een deel van de schuur afgebroken (Ad 1 op pagina 12 van het ontwerp bestemmingsplan) en niet de gehele schuur. Er is geen enkele

intentie om onze schuur weg te halen, zoals wel wordt gesuggereerd in alinea 3 op pagina 5 van het ontwerp bestemmingsplan.

5. *Overlast.*

De bouw van de woning zal overlast en aantasting geven van de flora en fauna.

6. Financiële compensatie.

Het perceel, inclusief een deel van de schuur is in 2000 verkocht door indieners aan de initiatiefnemer met als bestemming 'Agrarisch met waarden'. In 2003 is er al een woning gebouwd op dit perceel en in 2022 is er een 2e uitzondering gemaakt door een zorgwoning te bouwen op het perceel. Overigens staat deze zorgwoning niet op de tekening van het ontwerp bestemmingsplan in getekend. Het verkopen van 'bouwgrond' is uiteraard een heel andere prijs dan grond 'Agrarisch met waarden'.

Beantwoording zienswijze

1. *Er is een nieuw bestemmingsplan aan de orde.*

De betreffende locatie ligt wel binnen het plangebied van het huidige bestemmingsplan Polder Albrandswaard, echter voor de locatie is een afzonderlijk plangebiedje en ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd en is er dus sprake van een nieuw bestemmingsplan, een actueel planologisch juridisch kader en dus toetsingskader voor het beoogde bouwplan van 1 woning. Daarmee wordt het plandeel uit het geldende bestemmingsplan Polder Albrandswaard vervangen.

Het vigerende bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft voor het betreffende plangebied een wijzigingsbevoegdheid (8). De raad heeft daarmee aangegeven dat het wenselijk is en ruimtelijk aanvaardbaar is dat ter plaatse de bouw van een nieuwe woning mogelijk is. Omdat de wijzigingsbevoegdheid (bevoegdheid college) op onderdelen niet uitvoerbaar blijkt, is besloten om voor het plangebied de ruimtelijke wens voor de bouw van een woning alsnog uit te voeren, en de daarvoor benodigde planrechten de raad als bevoegd gezag deze planrechten opnieuw te laten vaststellen. Daarmee wordt recht gedaan aan de bedoeling van de ruimtelijke wens van een woning van het vigerende bestemmingsplan, die voor het college van B&W niet uitvoerbaar blijkt. Daardoor is het juridisch ook niet nodig dat het moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

2. *Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld juist om af te kunnen wijken van het Landschapsontwikkelingsplan van het vigerende bestemmingsplan.*

Het bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid door het college kaders meegegeven waaronder het Landschapsontwikkelingsplan. Omdat een enkele ruimtelijke voorwaarde in het Landschapsontwikkelingsplan niet uitvoerbaar blijkt, in dit geval de voorwaarde van de oppervlakte metrage van maximaal 750m<sup>2</sup> heeft het college besloten de gemeenteraad als bevoegd gezag over het vestigen van nieuwe planrechten een nieuw bestemmingsplan aan te bieden, waarin deze concrete eis niet meer gevraagd wordt. Het nieuwe bestemmingsplan is verder wel vanuit stedenbouwkundig oogpunt opgezet vanuit het gedachtengoed van het LOP en BKP van het huidige bestemmingsplan Polder Albrandswaard. Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt opgezet als lintbebouwing. De indeling van de kavel is afgestemd met de kavels in de omgeving waarbij de woning passend in het lint is gepositioneerd, middels een bouwvlak (5m x 10m) is beperkt en de kavel verder een groene invulling

zal krijgen. De nieuwe kavel is 1962 m<sup>2</sup> en is in relatie passend met de naastgelegen kavels Albrandswaardseweg 86 (1960 m<sup>2</sup>) en Albrandswaardseweg 88 (3600 m<sup>2</sup>), allen dus groter dan de LOP-maat van 750m<sup>2</sup>.

Het vasthouden van de algemene maximale 750m<sup>2</sup> regel voor de kavel aan de Albrandswaardseweg in het LOP leidt voor dit perceel in relatie tot de ernaast gelegen percelen niet tot een ruimtelijk passend plan. Het afwijken van deze regel wordt daarom gezien als een verbetering.

3. *Het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan van het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet (voor het over) grotendeels wel aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan.*

Het beeldkwaliteitsplan Polder Albrandswaard is *gebied* specifiek opgesteld maar niet *kavel* specifiek. Dit leidt er in sommige gevallen toe dat er strijdigheden ontstaan op een kavel waarin een woning mogelijk was gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij uitwerking van wijzigingsbevoegdheid 8 en dus dit specifieke kavel bleek dat niet aan alle concreet gestelde voorwaarden voldaan kon worden. Hierdoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk gebleken voor wenselijk maatwerk dat wel zoveel mogelijk recht doet aan de uitgangspunten van het LOP en het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Polder Albrandswaard.

Het plan *voldoet* aan het beeldkwaliteitsplan Polder Albrandswaard op de volgende punten:

- Kavelbreedte: Voor woningen met een footprint groter dan 100m<sup>2</sup> geldt een minimale kavelbreedte van 25 meter. De initiatiefnemer realiseert echter een woning van minder dan 100m<sup>2</sup>, daarmee is de minimale kavelbreedte van 25 m niet aan de orde.
- 7.5 m afstand tot perceelgrens: De kavel is 20 meter breed en het bouwvlak in het bestemmingsplan 5 meter. Hierdoor is de afstand tot beide perceelgrenzen 7.5 meter en wordt voldaan aan de eis van het beeldkwaliteitsplan.
- Zichtlijn: Het beeldkwaliteitsplan zegt niets over de kaveldiepte maar relateert deze aan de in het LOP vastgelegde zichtlijnen op pagina 4. Dit kavel ligt niet in een zichtlijn.
- Oriëntatie: De woning oriënteert zich op de openbare weg
- Groen aan voorzijde: De voortuin krijgt een groene inrichting met minimale verharding
- Parkeren uit zicht: Het parkeren vindt plaats uit het zicht, achter de voorgevelrooilijn
- Het bouwvolume bestaat uit één laag <4 meter en een kap < 5 meter.
- Het bouwplan dient verder te voldoen aan de welstandseisen, conform het vigerende beeldkwaliteitsplan.

Het plan voldoet *niet* aan het beeldkwaliteitsplan op de volgende punten:

- De afstand van de nieuwe woning tot ernaast gelegen bebouwing dient minimaal 12.5 meter te zijn. Hier voldoet het plan niet aan de eis van het beeldkwaliteitsplan. De afstand tot de naastgelegen woning Albrandswaardseweg 86 bedraagt ± 11 meter. Argument: Indien de woning wordt opgeschoven ontstaat een strijdigheid met de afstand tot de perceelgrenzen van minimaal 7.5 meter. Er is gekozen om uit ruimtelijke kwaliteitsoverwegingen de woning in het midden van het perceel te situeren.

- De afstand van de woning tot de openbare weg dient maximaal 15 meter te zijn. Dat is in dit plan 16 meter. Argument: Voor dit kavel leidt dat niet tot een ruimtelijk wenselijke situatie. De woning komt dan in relatie tot de ernaast gelegen bestaande woningen te ver naar voren. De woning is daarom in lijn gelegd met de ernaast gelegen woning op 16 meter afstand van de weg. De bestaande woning aan de westzijde ligt met  $\pm 24$  meter overigens nog verder van de weg af.

Naar het oordeel van de gemeente leidt deze voorgestelde geringe afwijking voor dit specifieke perceel niet tot een ruimtelijk minder gewenste situatie. Dat is de reden dat de raad wordt gevraagd om voor deze locatie de bevoegdheid weer naar zich toe te trekken. Argument is dat het plan wel past in het (over) grotere geheel dat we met het LOP en BKP willen bereiken: Toevoegen woning en een financiële bijdrage aan het fonds voor uitvoer van ruimtelijke kwaliteit. Met het vaststellen door de raad van dit nieuwe bestemmingsplan kan voor de locatie gewenste woning alsnog worden gerealiseerd, waarbij enkel de metrage van de afstand tot de eerste woning (van 12.5 m naar 11 m) en de afstand tot de weg (van 15 m naar 16 m) opnieuw wordt vastgesteld. In dat kader wijkt dit ontwerp bestemmingsplan (met 1 en 1,5 m) af van het vigerende bestemmingsplan.

#### 4. *Waardevermindering.*

Het is juist dat de planrechten ervoor zorgen dat er op het perceel een nieuwe woning (1 laag met een kap en grond oppervlakte van 10 m x 5m) wordt gerealiseerd. Indien er van de zienswijze geeft aan daardoor minder vrijheid/ ruimte zal gaan ervaren met als gevolg ook waardevermindering van de eigen woning. Voor waardevermindering kan een beroep gedaan worden op een vergoeding op grond van de “verordening tegemoetkoming in planschade” gemeente Albrandswaard.

Ten aanzien van de bestaande schuur wordt opgemerkt dat deze feitelijk voor de helft/deels wordt afgebroken. Planologisch juridisch op de locatie in het betreffende nieuwe plangebied waar het bestemmingsplan voor wordt gewijzigd - en dus binnen de contouren van de opgenomen gebiedsaanduiding/ wijzigingsgebied 8 - zal geen schuur meer zijn en zal alle bebouwing worden gesaneerd. Op het perceel van Albrandswaardseweg 88, gelegen buiten de contour van de wijzigingsbevoegdheid, zal het niet-te-slopen en dus ‘gehalveerde’ schuur behouden blijven, als bijgebouw bij de bestaande woning.

#### 5. *Overlast.*

De bouw van de woning zal overlast geven. Dat is juist en niet te voorkomen. Feitelijke uitvoering van bouwprojecten gaat gepaard met overlast. Uiteraard is de initiatiefnemer daar verantwoordelijk voor en zal de initiatiefnemer dat zoveel mogelijk moeten voorkomen.

Dat de bouw ook invloed heeft op de flora en fauna is ook niet onwaar. In het kader van de wet en regelgeving is de gemeente van mening dat dit van een aanvaardbaar niveau is.

#### 6. *Financiële compensatie.*

In de zienswijze wordt gesteld dat het perceel, inclusief een deel van de schuur in 2000 is verkocht door indieners aan de initiatiefnemer met als bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Wij nemen dat gegeven als feit aan. Echter, daar heeft de gemeente verder geen bemoeienis mee gehad. Wij weten ook niet hoe de koop, de koopakte tot

stand is gekomen en of beide partijen verdere afspraken hebben gemaakt over de toekomstige situaties.

In 2003 is er een woning gebouwd op dit perceel. De gemeente heeft daartoe de aanvraag Omgevingsvergunning in behandeling genomen en de Omgevingsvergunning voor de bouw van een woning verleend. Overigens op grond van andere toetsingskaders (bestemmingsplan Landelijk Gebied Poortugaal). Het huidige bestemmingsplan Polder Albrandswaard (2015) en de beleidskaders (LOP 2012) waren toen nog niet van kracht.

Op het achtererf van woonperceel Albrandswaardseweg 88 staat een zorgwoning. De Zorgwoning staat er op grond van de vergunning vrije regels. In 2022 is er door de eigenaar van het perceel gebruik gemaakt van de mogelijkheid van vergunning vrij bouwen voor het plaatsen van een (tijdelijke) zorgwoning op het perceel. De gemeente heeft daarbij de vergunning vrije kader te respecteren.

Om die reden staat de zorgwoning niet op de tekening van het ontwerp bestemmingsplan. De wet eist wel dat op het moment dat de zorgbehoefte eindigt, de zorgwoning weer wordt verwijderd.

Het is juist dat 'bouwgrond'/ grond met een recht tot bouwen, een andere prijs heeft dan grond 'Agrarisch met waarden'. Het is voor de gemeente Albrandswaard om die reden dat de initiatiefnemer wel plankosten en een bijdrage van €75.000,- aan het gebiedsfonds polder Albrandswaard moet betalen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten die daarin voorziet.

#### Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het (ontwerp)bestemmingsplan.

## **Bijlage 1**

Lindeloof (21 maart 2022) Plankaart met materialisering