

Gemeente Albrandswaard
T.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard
Stationsstraat 4
3161 KP Rhoon

Poortugaal, 5 januari 2024

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c

Geachte heer, mevrouw,

In de Schakel van 28 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan voor de Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal bekend gemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. 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.
2. Het ontwerp bestemmingsplan past vanwege de oppervlakte niet in het Landschapsontwikkelingsplan.
In het Landschapsontwikkelingsplan is als eis gesteld dat de maximale kaveloppervlakte 750m² mag bedragen. Dit ontwerp is voor 2.000 m² en voldoet dus niet aan het Landschapsontwikkelingsplan.
3. 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.
4. 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 ondergetekende aan de heer Polak met als bestemming 'Agrarisch met waarden'. In 2003 is er al een woning gebouwd op dit perceel en in 2022 is er een 2^e 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'.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat wij van de verdere procedure op de hoogte worden gehouden en vertrouwen erop dat onze zienswijze wordt meegenomen in het proces om van een ontwerp bestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

3172 XC Poortugaal