Gemeente Albrandswaard
T.a.v. College van Burgemeester & Wethouders en de Gemeenteraad
Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal

S.J. van Paassen en M.J.M. van Paassen-van der Schalk
Prisma 55
3162 XM Rhoon

Betreft: bezwaar sociale huurwoningen Portland

Rhoon, 12 juni 2016

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 juni jl. hebben wij een brief van de gemeente Albrandswaard met kenmerk 110040 ontvangen. Middels deze brief zijn wij uitgenodigd voor de inloopavond op 8 juni jl. over de plannen voor de realisatie van extra sociale huurwoningen doordat de sociale woningmarkt onder druk staat. Tijdens de inloopavond is aangegeven dat het laatste braakliggend terrein in de Portlandse Hoek is aangemerkt als onderzoeklocatie voor het realiseren van sociale huurwoningen. Middels deze brief willen wij onze verbazing en bovenal onze ongerustheid kenbaar maken. Graag willen wij de Gemeente Albrandswaard attenderen op de volgende feiten, bezorgheden en vragen:

1. In de directe omgeving van de beoogde locatie zijn in de afgelopen jaren reeds een aanzienlijk aantal sociale huurwoningen gerealiseerd, waaronder een groot appartementencomplex. Een verdere uitbouw van het sociale woningaanbod wordt niet wenselijk geacht, mede doordat onze woonwijk hierdoor aan beide kanten zou zijn omsloten door sociale huurwoningen wat de sociale cohesie niet zal bevorderen. De verwachting is dat hier het veiligheidsgevoel en woongenot aanzienlijk door zal verslechteren. Hoe kan de Gemeente Albrandswaard het veiligheidsgevoel, de algehele veiligheid en het woongenot garanderen? Hoe verwacht de Gemeente Albrandswaard de toekomstige bewoners van de mogelijke sociale huurwoningen goed te laten integreren in een woonwijk waar het contrast qua levenstandaard groot zal worden bij de komst van sociale huurwoningen, gezien in onze woonwijk tot op heden alleen koopwoningen in het hogere prijssegment zijn gebouwd?

2. Tijdens de inloopavond is bij ons aangegeven dat de beoogde locatie in de Portlandse Hoek naar verwachting verreweg de duurste locatie in de Gemeente Albrandswaard is om sociale huurwoningen te realiseren. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de grond geen eigendom is van de Gemeente Albrandswaard, het een ‘toplocatie’ betreft waarop huizen in het hogere prijssegment gebouwd kunnen worden (wat hogere toekomstige opbrengsten voor de Gemeente Albrandswaard betekent) en door de verwachte hoge planschade die vergoed moet gaan worden aan de omwonenden. Is er in de selectie van de verschillende locaties rekening

gehouden met hoge planschade en gemiste opbrengsten in de toekomst? Wij verwachten dat de planschade en de gemiste opbrengsten in de toekomst als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan in de Portlandse Hoek een onevenredig kostenverhogend effect zal hebben op de totale investering in de sociale huurwoningen.

3. In het huidige bestemmingsplan is vastgelegd dat de beoogde locatie gebruikt zou moeten worden voor vrije kavels, vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen. Enkele jaren geleden heeft de Gemeente Albrandswaard in het kader van dit bestemmingplan het verzoek van BPD (voorheen Bouwfonds) om goedkopere woningen te bouwen afgewezen. Het argument van de Gemeente Albrandswaard was destijds de zichtfunctie van de beoogde locatie. Er mochten alleen huizen komen in het duurdere prijssegment. Wij verwachten dat de betrouwbaarheid van de Gemeente Albrandswaard geschaad gaat worden als zij nu af gaat wijken van het eerder ingenomen standpunt, mede doordat vele bewoners zorgvuldig navraag hebben gedaan over het bestemmingsplan van de beoogde locatie bij de aankoop van hun woning. Ons vertrouwen zal in ieder geval geschaad zijn, aangezien wij hoogstwaarschijnlijk deze woning niet hadden gekocht indien wij op de hoogte zouden zijn geweest van de intentie om op de beoogde locatie sociale huurwoningen te realiseren (zeker niet tegen de betaalde koopprijs). Daarnaast betreft de beoogde locatie één van de mooiste locaties in Rhoon-Portland en daarbij mag niet vergeten worden dat de beoogde locatie het aangezicht is van Rhoon-Portland.

4. In het verlengde van punt 2 en 3 maken wij ons uiteraard zorgen over de waarde en verkoopbaarheid van onze woning (woningen in onze woonwijk worden op dit moment relatief snel verkocht). Net als vele andere bewoners hebben wij zorgvuldig navraag gedaan naar het bestemmingsplan van de beoogde locatie bij de koop van onze woning bij de Gemeente Albrandswaard. Met de gedachte dat hier minimaal soortgelijke woningen zouden worden gebouwd waren wij bereid om de koopprijs te betalen. De verwachting is dat de waarde van onze woning zal dalen en onze woning moeilijker te verkopen is, indien het huidige bestemmingsplan niet uitgevoerd gaat worden, maar wordt vervangen door sociale huurwoningen. Hoe kan de Gemeente Albrandswaard de waarde en verkoopbaarheid van onze woning garanderen? Hoe staat de Gemeente Albrandswaard tegenover het uitkeren van planschade en hoe zal deze worden bepaald?

5. In onze woonwijk zijn diverse scholen, een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en een zorgcentrum. De betreffende voorzieningen en de uitvalswegen van onze woonwijk zijn reeds matig te noemen bij de aanvangs- en eindtijden van de scholen. Hoe gaat de Gemeente Albrandswaard ervoor zorgen dat de bereikbaarheid van deze voorzieningen en de uitvalswegen van onze woonwijk niet verder verslechteren indien in vergelijking met het huidige bestemmingsplan meer woningen zullen worden gebouwd met de eventuele komst van sociale huurwoningen? Deze problematiek geldt ook voor de parkeergelegenheid binnen onze woonwijk, welke al niet optimaal is op dit moment. Hoe gaat de Gemeente Albrandswaard

daarnaast de kwaliteit van de nabij gelegen scholen garanderen, gezien de klassen mogelijk nog groter gaan worden?

Gezien het grootschalige protest binnen onze woonwijk, de angst en onrust die hierdoor is ontstaan bij ons en binnen onze woonwijk en de niet te negeren feitelijke omstandigheden willen wij de Gemeente Albrandswaard verzoeken om de Portlandse Hoek niet als onderzoeklocatie te kwalificeren, maar vast te houden aan het oorspronkelijke bestemmingsplan van vrije kavels, vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen. Indien de Gemeente Albrandswaard de beoogde locatie blijft zien als mogelijke locatie voor sociale huurwoningen, dan zouden wij graag antwoord ontvangen op de door ons gestelde vragen.

Verdere ontwikkelingen en berichtgeving rond dit onderwerp zullen wij op de voet volgen en indien nodig zullen wij verdere stappen ondernemen om ons bezwaar kracht bij te zetten.

Met vriendelijke groet,

S.J. van Paassen M.J.M. van Paassen-van der Schalk