

Samenvatting en beantwoording zienswijze tegen “Ontwerpbestemmingsplan Achterdijk 5 – 7” te Rhoon (verseonnummer 1332588)

Op 1 mei j.l. ontving de gemeente Albrandswaard een brief van de Johan van Oldenbarnevelt Stichting namens mevrouw S. Bouharrou en de heer H. Helena, wonende aan de Achterdijk 3 te Rhoon (hierna: “reclamanten”). De brief bevat een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling van het aangrenzende perceel, Achterdijk 5 – 7.

Samenvatting

Reclamanten geven aan in 2011 grond te hebben gekocht aan de Achterdijk om een woning te realiseren. Voor de locatie Achterdijk 5 – 7 maakt het geldende bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 drie individuele woonkavels mogelijk. De ruime opzet van de locatie woog voor reclamanten mee in de keuze om een kavel te kopen. Met het voorliggende bestemmingsplan worden echter niet drie maar 9 woningen mogelijk gemaakt. Bovendien komt de meest nabije bebouwing dichterbij hun perceel te staan dan in Rhoon Dorp 2013 is toegestaan. Gevreesd wordt voor een afname van het woongenot en waardedaling van de woning.

Reclamanten geven aan zich tegen de verdere procedure te verzetten, tenzij de afstand zoals opgenomen in Rhoon Dorp 2013 wordt gerespecteerd en een andere planopzet wordt gekozen die beter aansluit bij de ruimtelijke opzet. Concreet betekent dit een sloot met een breedte van 10 meter en een talud van 5 meter tot aan de nieuwe bebouwing.

In verband met het ontstaan van planschade zal door reclamanten een begroting van de planschade worden nagezonden.

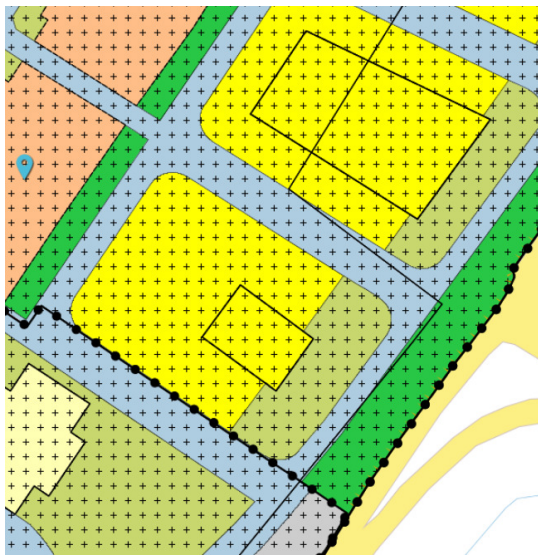
Beantwoording

De eilandkavels zoals voorzien in bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 bleken niet aan te sluiten op de wensen uit de markt. Om die reden is een andere verkaveling met een andere kavelgrootte. Dit neemt niet weg dat het geldende bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 reeds een woonbestemming mogelijk maakte. Om aan de wensen van reclamanten tegemoet te komen zal de sloot worden verbreed tot 10 meter, gelijk aan de afstand in de vigerende situatie. De woonbestemming (inclusief bouwvlak) worden op 3 meter uit het water gelegd. De gemeente Albrandswaard is van mening dat hiermee geen significante verslechtering ontstaat ten opzichte van de vigerende situatie. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het hoofdgebouw weliswaar dichterbij de kavel van reclamanten toegestaan, maar worden de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw beperkt tot een smalle strook aan de voorzijde van het perceel, op ca. 20 meter van de Achterdijk, op gelijke hoogte als de woning van reclamanten. De bouwmogelijkheden op het achterste deel van het perceel, ter hoogte van de achtertuin van reclamanten is niet bestemd voor een hoofdgebouw, maar uitsluitend erfbouw.

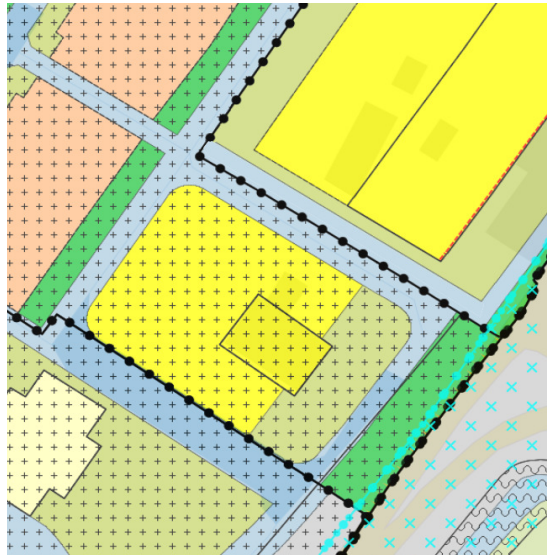
Bovendien ligt in de vigerende situatie de woonbestemming direct aan de watergang, waardoor erfbouw mogelijk is op 10 meter uit het perceel van de reclamanten. Door nu een tuinbestemming op te nemen wordt die afstand groter, namelijk 13 meter.

De suggestie om de cluster met vier woningen aan de zijde van reclamanten te situeren kan helaas niet worden meegegaan. De cluster is juist ontstaan door de grote diepte van de kavels aan de noordzijde van de locatie. De kavels aan de zuidzijde zijn niet diep genoeg voor een cluster met vier woningen. Bovendien zou de bebouwingsdichtheid aan de zijde van reclamanten dan juist sterk toenemen.

Ten aanzien van de planschade die naar mening van reclamanten zal ontstaan wijst de gemeente Albrandswaard op de mogelijkheid een aanvraag voor tegemoetkoming van planschade in te dienen. De vraag of sprake is van planschade en of deze boven het algemeen maatschappelijk risico uitkomt zal in een afzonderlijke procedure aan de orde komen. De planschade zal worden verhaald op de initiatiefnemer.



Uitsnede "Rhoon Dorp 2013"



Uitsnede "Achterdijk 5 - 7"