

Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

Datum 2 september 2014  
Betreft Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Polder  
Contactpersoon Albrandswaard  
Doorkiesnummer Rik van Niejenhuis  
Email 010-5061756  
Bijlage(n) [r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl](mailto:r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl)  
Ons kenmerk Nota van inspraak en vooroverleg  
Uw kenmerk -  
CC -  
-

Hofhoek 5  
3176 PD Poortugaal  
Postbus 1000  
3160 GA Rhoon  
Telefoon 010 506 11 11  
Fax 010 501 81 80  
[www.albrandswaard.nl](http://www.albrandswaard.nl)  
Bankrekeningnummer  
BNG 28.50.20.420

**Openingstijden**

Publiekzaken:  
ma, di, do, vr.:

09.30 - 13.00 uur

woensdag:

13.00 - 16.30 uur

17.30 - 20.00 uur

zaterdag:

09.30 - 11.30 uur

Kantoor ma t/m vr:

09.00 - 16.30 uur

(alleen volgens afspraak)

Geachte raadsleden,

**INLEIDING**

Het voorontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dit kader heeft het voorontwerp ter inzage gelegen gedurende zes weken (vanaf vrijdag 14 juni tot en met donderdag 25 juli 2013). Gedurende de inspraak periode zijn 5 overlegreacties en 4 inspraakreacties ontvangen welke in de nota van inspraak en overleg zijn samengevat en beantwoord. Op 2 september 2014 heeft het college ingestemd met de samenvatting en beantwoording van de inspraak op het Voorontwerpbestemmingsplan Polder Albrandswaard, het schriftelijk berichten daarover aan de indieners van een inspraakreactie en het informeren over het vervolg van het bestemmingsplan.

**KERNBOODSCHAP**

Wij vragen u kennis te nemen van de nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Polder Albrandswaard.

De ingediende overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot de volgende conclusies:

- De overlegreactie Provincie Zuid-Holland heeft geleid tot het aanvragen van een ontheffingsverzoek welke is verleend op 10 juli 2014;
- De overlegreactie van BOOR heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan;
- De overlegreactie van Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Risico- en Crisisbeheersing heeft geleid tot het aanpassen van de algemene wijzigingsregels van het voorontwerpbestemmingsplan;
- De inspraakreactie van inspreker 3 heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Pagina 2/2

Voor de inhoudelijke conclusies verwijzen wij u naar bijgevoegde nota van inspraak en overleg.

**VERVOLG**

Het op te stellen Ontwerpbestemmingsplan Polder Albrandswaard zal gepubliceerd worden en voor 6 weken ter inzage worden gelegd (van vrijdag 12 september 2014 tot en met donderdag 23 oktober 2014). Bekendmaking zal plaatsvinden in De Schakel, De Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijke plannen.nl. Binnen de genoemde zes weken termijn bestaat de wettelijke mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze. Na de zienswijze periode zal het Ontwerpbestemmingsplan Polder Albrandswaard ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

**BIJLAGEN**

Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Polder Albrandswaard.

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

# 1. NOTA INSPRAAK EN OVERLEG

## 1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende meer dan 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 14 juni tot en met donderdag 25 juli 2013. Insprekers hebben de gelegenheid gehad om schriftelijk of/en mondeling in te spreken. Er zijn binnen de termijn vier schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Deze periode is ook de overlegpartners gegund om te reageren. Er zijn reacties binnengekomen van:

1. Waterschap Rivierenland.
2. Provincie Zuid-Holland.
3. Veiligheidsregio Zuid-Holland.
4. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam, het BOOR.
5. N.V. Nederlandse Gasunie.

In het volgende paragrafen volgt een samenvatting van de reacties die zijn ingebracht, evenals de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard.

## 1.2 Overlegreacties

### Ad 1. Waterschap Rivierenland

Het waterschap geeft aan akkoord te zijn met het voorontwerp, gelet op het feit dat het verhard oppervlak ongewijzigd blijft.

#### *Conclusie*

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### Ad 2. Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het plan niet conform de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte is. Alle bebouwmogelijkheden / wijzigingsbevoegdheden zijn gericht op kwaliteitsverbetering van het polderlandschap. De wijzigingsbevoegdheden voldoen niet allemaal aan art. 3 van de provinciale verordening. Indien een bebouwingsmogelijkheid niet voldoet aan art 3 volstaat de wijzigingsbevoegdheden van B&W niet. Er dient een ontheffing van de verordening Ruimte aan GS gevraagd te worden.

#### *Beantwoording*

Gemeente neemt hier kennis van en wil graag hieromtrent in nader overleg met de Provincie Zuid-Holland. Gemeente heeft ontheffing gevraagd bij de Provincie Zuid-Holland. Op 10 juli 2014 is ontheffing verleend.

#### *Conclusie*

De ontheffingsaanvraag en ontheffingsbesluit zijn aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

### Ad 3. BOOR

Voor het bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft BOOR eerder dit jaar de archeologieparagraaf aangeleverd. De eerder aangeleverde paragraaf is niet opgenomen in het voorontwerp, waardoor deze o.i. geen recht doet aan de archeologie en ook niet goed aansluit bij de rest van de bestemmingsplannen van Albrandswaard. Het advies van het BOOR is dan ook om de geactualiseerde paragraaf + regels 1 op 1 te laten overnemen in het bestemmingsplan. De verbeelding bij het voorontwerp bestemmingsplan is correct.

#### *Beantwoording*

De archeologieparagraaf uit de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het ontwerpbestemmingsplan vervangen door de aangeleverde archeologieparagraaf.

#### *Conclusie*

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

### Ad 4. N.V. Nederlandse Gasunie

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de Nederlandse Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen van de Nederlandse Gasunie, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Nederlandse Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### *Conclusie*

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### Ad 5. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Risico- en Crisisbeheersing

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. De afdeling Risicobeheersing geeft aan dat ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid er geen maatregelen geborgd kunnen worden die vallen binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening. Deze maatregelen kunnen echter wel gerealiseerd worden binnen de context van de gemeentelijke verantwoordelijkheid ex. art 3 Wet Veiligheidsregio's. Ten aanzien hiervan geeft de afdeling Risicobeheersing enkele adviezen.

#### *Beantwoording*

Gemeente neemt kennis van de gegeven maatregelen. Alle ontwikkelingen in het plangebied zijn gekoppeld aan een

wijzigingsbevoegdheid. Een voorwaarde om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid is dat bepaald moeten worden dat bij een ontwikkeling binnen de 1% letaliteitscontout een nadere afweging op het aspect externe veiligheid zal moeten plaatsvinden. De aanbeveling van de VRR zal daarbij nadrukkelijk moeten worden afgewogen en dat getracht wordt harde afspraken te maken met de eigenaren om de aanbevolen maatregelen over te nemen. In een anterieure overeenkomst kan een en ander worden vastgelegd.

#### *Conclusie*

De overlegreactie leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De algemene wijzigingsregels zijn hierop aangepast.

## 1.3 Inspraakreacties

### Inspreker 1, Albrandswaardedijk 177, 3172 VA Poortugal.

1. Inspreker vindt dat in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente onzorgvuldig is gehandeld. Er is verzuimd met de onderneming contact op te nemen over de 'stoplichtenkaart', waardoor de positie en de belangen van de Inspreker zijn geschaad.
2. Inspreker vindt dat de gemeenteraad op het verkeerde been is gezet.
3. Inspreker vindt dat er een schijn van belangenverstrengeling (eigen belang) is bij het stand komen van het LOP.
4. Inspreker verzoekt lid te worden van de klankbordgroep Polder Albrandswaard.

#### *Beantwoording*

1. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot het inspreken op het plan. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Voorafgaand aan het voorontwerp is, in samenwerking met een vereniging van en voor alle mensen die Albrandswaard een warm hart toe dragen, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) tot stand gekomen. Het LOP vormt een onderdeel van de Structuurvisie. In het kader van beide plannen zijn alle belanghebbenden, inclusief Inspreker, geïnformeerd.
2. Op 15 april is de Toekomstvisie, de Structuurvisie en het Actieprogramma vastgesteld door de gemeenteraad zelf vastgesteld. Het LOP vormt een onderdeel van de Structuurvisie.
3. Gemeente betreurt het verwijt van Inspreker. Gemeente heeft in het kader van het LOP niet gehandeld uit eigen belang. De gemeente heeft alle belangen zorgvuldig afgewogen.
4. Het verzoek van Inspreker wordt gehonoreerd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Inspreker 2. Albrandswaardedijk 100, 3172 XC Poortugal

1. Inspreker heeft in april 2013 een gesprek gehad met de gemeente over het toekomstbeeld van KB Orchids. Dit toekomstbeeld wordt met name bepaald door ruimtelijke veranderingen in de polder nu de gemeente diverse glastuinbouwbedrijven heeft gesaneerd / gaat saneren, maar KB Orchids daarvoor niet in aanmerking komt in verband met de kosten daarvan. Nu ervoor gekozen is om KB Orchids weer als glastuinbouwbedrijf te bestemmen, moet het bedrijf ook de mogelijkheden krijgen om zich als zodanig te ontwikkelen. Inspreker stelt derhalve dat het bedrijf gefaciliteerd moet worden met een goed bestemmingsplan dat het mogelijk maakt om steeds duurzamer te kunnen telen. Inspreker heeft ten aanzien hiervan op 13 mei een ruimtelijke onderbouwing naar de gemeente toegestuurd. In artikel 3.2.1 c van het plan is de maximale bouwhoogte voor kassen gesteld op 6 meter. Inspreker vindt dit te laag. Onlangs heeft de Raad van State (uitspraak 2012079772/1/R3) het besluit van de raad van de gemeente Oosterhout tot vaststelling van een bestemmingsplan vernietigd voor wat de maximale goothoogte van 6 meter betreft. Het betreffende beroep waarin werd aangegeven dat deze hoogte voor kassen 8 meter moet bedragen, werd gegrond verklaard. De te behouden of te ontwikkelen zichtvensters zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan worden niet aangetast. In artikel 3.2.1 d van het plan is de goot- en bouwhoogte van overige gebouwen gemaximaliseerd op 6 respectievelijk 8 meter. Deze hoogten zijn te laag om efficiënt met de ruimte om te gaan, stelde de Inspreker. Met name een extra verdieping dat voldoet aan de huidige eisen der techniek is niet mogelijk. In artikel 3.3.2 c van het plan is de maximale hoogte van bouwwerken vastgesteld op 10 meter. Inspreker vindt dat deze hoogte minimaal 12-15 meter moet bedragen.
2. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in o.a. wetgevingzone-wijzigingsgebied 1, 4 en 5 huizen te bouwen. Inspreker stelt dat er ten onrechte geen akoestisch onderzoek rapport toegevoegd aan het plan waaruit blijkt dat er geen conflict ontstaan tussen het geluid dat het glastuinbouwbedrijf produceert en de aanwezigheid / bouw van de nieuwe woningen in de wijzigingsgebieden. In artikel 3.2.2 c van het plan is aangegeven dat de bouwhoogte van bouwwerken buiten het bouwvlak slechts 1,5 meter mag bedragen. Inspreker geeft aan dat op dit moment er koelinstallaties langs de kasgevel met geluidspanelen staan die circa 4 meter zijn. In de toekomst wil de Inspreker deze graag verhogen. Inspreker verzoekt derhalve de hoogtemaat van 1,5 meter te wijzigen in 4 meter en het bouwvlak aan de west- en oostzijde met 5 meter te verbreden. Het bestemmingsplan laat geen ruimte voor collectieve energievoorzieningen zoals de toepassing van aardwarmte of andere vormen van warmtevoorzieningen waarbij warmte wordt geleverd aan woningen in de omgeving stelt Inspreker.

#### *Beantwoording*

De inspraakreactie richt zich op twee onderwerpen. Tegen de komst van de woningen (via de wijzigingsbevoegdheden) in de nabijheid van het bedrijf KB Orchids. Verder blijkt uit de I dat KB Orchids meent dat in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende

uitbreidingsruimte is opgenomen voor het bedrijf. Dit ziet met name op de goot- en bouwhoogte van de kassen.

1. Inspreker stelt dat zij- nu niet tot sanering van het bedrijf is overgegaan – gefaciliteerd moeten worden om te kunnen uitbreiden. Zij beroepen zich ter ondersteuning van hun standpunt op een uitspraak van de ABRS van 26 juni 2013, zaak nr. 201207972/1/R3. Vooropgesteld dient te worden dat de uitspraak waarnaar reclamant verwijst op een andere situatie ziet dan de onderhavige. In het geval van de uitspraak gaat het om een gebied dat is aangewezen als een mogelijk doorgroeigebied voor kassen als bedoeld in de Verordening Ruimte 2011 van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast tasten grotere en hogere kassen de zichtlijnen en het landschappelijke karakter van het gebied in dit geval niet aan. Voorts heeft de raad ter zitting in deze zaak verklaard niet onwelwillend tegen over ene hogere goot—en bouwhoogte te staan. Vast staat dat de Polder Albrandswaard niet is aangewezen als mogelijke doorgroeilocatie of concentratiegebied voor glastuinbouw (Greenports). Bestaande kassen buiten de concentratiegebieden dienen derhalve beperkt te blijven tot de huidige omvang. Het beleid is er zelfs op gericht om de bestaande kassen zoveel mogelijk te saneren. Voorts is er in het verleden bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen iedere keer al wat meer uitbreidingsruimte gegeven. Een aanzienlijke uitbreiding van de goot- en bouwhoogte is thans - mede gelet op landschappelijke waarden – niet wenselijk. Daarnaast past de door reclamanten gewenste uitbreiding niet in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).
2. Voor de afstand tussen woningen en kassen geeft de VNG in haar Brochure bedrijven en milieuzonering richtafstanden. De richtafstand bedraagt 30 m. Aan deze afstand wordt ten opzichte van wetgeviingszone 1, 4 en 5 ruimschoots voldaan. De afstand tussen het bedrijf en de toekomstige woningen is van dien aard dat van een belemmering geen sprake kan zijn. Ook al zou er een mogelijkheid worden opgenomen om de goot- en bouwhoogte van de kassen te vergroten, dan nog levert dit geen belemmering voor de te realiseren woningen op. Uit de VNG-Brochure, noch uit enig ander document blijkt dat bij kassen met dubbelgrondgebruik en derhalve een grotere goot- en bouwhoogte de richtafstanden groter zouden moeten zijn.  
De stelling dat van Inspreker dat ten onrechte geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden is onjuist. De systematiek van de richtafstanden volgens de VNG-brochure betekent dat- wanneer buiten de richtafstanden gebleven wordt -voor de aspecten geluid, geur, gevaar en stof geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Dit volgt onder meer uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder ABRS) van 26 juni 2013, zaak nr. 201210227/1/R4 (Brandweerkazerne Barendrecht).

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### Inspreker 3, Bakkerdijk 28, 2993 AB Barendrecht

1. Inspreker constateert dat zowel op de verbeelding als in artikel 21 Algemene wijzigingsregels van het voorontwerpbestemmingsplan de

bevoegdheid is opgenomen om de bestemmingen van de gronden gelegen binnen 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 2 woningen. Echter, het betreft vier eigenaar die gronden hebben in wijzigingsbevoegdheid 2 waarvan een eigenaar al een woning heeft aangrenzend aan 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2'.

2. Inspreker constateert dat voor de wijzigingsgebieden 1, 3, 4 en 5 het maximaal aantal toegestane woningen behoorlijk ruim gehanteerd wordt.
3. Inspreker verzoekt drie woningen mogelijk te maken voor het perceel tussen de percelen Albrandswaardseweg 103 en 107. Ten aanzien hiervan heeft Inspreker een plan ingediend.
4. Inspreker heeft een opmerking betreft artikel 3.4 van het voorontwerp. Inspreker constateert dat artikel 3 lid 4.3 onder c per omissie is opgenomen.

#### *Beantwoording*

1. Hoeveel grondeigenaren er zijn binnen de 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' is niet relevant. In ruil voor de sloop van kassen kunnen twee woningen worden gerealiseerd. De ontwikkelmogelijkheid kunnen door alle grondeigenaren gezamenlijk worden benut.
2. De gemeente is een andere mening toegedaan. Het aantal toegestane woningen past binnen het LOP en biedt voldoende financiële compensatie voor de sloop van de kassen.
3. Het uitgangspunt van het LOP is dat alleen ontwikkelingen toe worden gestaan op plekken waar het landschappelijk kan. De ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de openheid van de polder. Op het perceel van inspreker zou iets kunnen worden gemaakt. Uiteraard kan alleen een ontwikkeling plaatsvinden als er ook daadwerkelijk een bijdrage aan de polder wordt gedaan zoals in het LOP omschreven. Inspreker heeft echter een plan ingediend dat aansluit bij de uitgangspunten van het LOP. De gemeente wil derhalve meewerken aan de ontwikkeling middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de gronden. De motivatie hiervoor is dat het plan in samenhang met de buurman wordt ontwikkeld omdat ze samen in de boomgaard zitten met hun gronden. Het opknappen van de boomgaard is passend in de ambities van het LOP. Dit landschappelijke artefact dient te worden opgewaarderd, langdurige instandhouding moet worden gegarandeerd en de boomgaard moet worden opengesteld voor bezoekers. Onder deze voorwaarden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 1 woning.
4. artikel 3 lid 4.3 onder c zal worden verwijderd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het perceel tussen de percelen Albrandswaardseweg 103 en 107 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### Inspreker 4, Albrandswaardseweg 119, 3171 XA Poortugal

1. Sinds september 2009 is Inspreker eigenaar van de woning op de Albrandswaardseweg 119. Na de aankoop kwam Inspreker er achter dat er op dit perceel een agrarische bestemming ligt, waarop niet

gewoond mag worden zonder eigenaar te zijn van een agrarisch bedrijf. Inspreker geeft aan een afspraak hieromtrent te hebben gehad met dhr. de Romph van de gemeente. Tijdens dit gesprek heeft de gemeente Inspreker mondeling bevestigd dat het gedoogd wordt dat Inspreker in deze woning woont. Inspreker verzoekt deze toezegging schriftelijk te bevestigen. Inspreker verzoekt tevens de bestemming van het perceel om te zetten naar een woonbestemming.

#### *Beantwoording*

2. Gemeente heeft geen bezwaar tegen het aanpassen van de bestemming voor het perceel Albrandswaardseweg 119. In het voorontwerp is derhalve de bestemming al aangepast.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan. De agrarische bestemming op het perceel Albrandswaardseweg 119 is al gewijzigd in een woonbestemming.