



Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 12 maart 2024	Zaaknummer 817684
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal" (Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPAIbrweg86c-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
 2. Vast te stellen het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal, waarbij het plan ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het college is een bestemmingsplanprocedure gestart om een nieuwe woning tussen de Albrandswaardseweg 86 en 88 toe te staan. Op 12 november 2019 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan dit marktinitiatief (besluitnummer 36935). Het toevoegen van een woning op deze locatie past binnen de ambities van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) dat voor de polder Albrandswaard is opgesteld. Als leidraad voor gewenste ontwikkelingen in de Polder Albrandswaard is in 2012 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP vormde ook de basis voor het opstellen van het vigerend bestemmingsplan Polder Albrandswaard (geheel onherroepelijk vastgesteld 19-9-2016) en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c". Het LOP beschrijft meerdere projecten die ten goede komen aan de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van de Polder Albrandswaard. Om deze projecten te financieren kan het college op diverse plekken woningbouw toestaan. Hiervoor zijn wijzigingsgebieden aangewezen in het vigerend bestemmingsplan. Per nieuwe woning die op deze manier wordt gerealiseerd, wordt een afdracht gedaan aan een gebiedsfonds (€ 75.000,-- per woning). Uit dit gebiedsfonds worden projecten uit het LOP gefinancierd. Ter plaatse van de Albrandswaardseweg, ter hoogte van de perceel C 1412 ligt 'wijzigingsgebied 8'. Dit perceel is particulier grondeigendom. Via het vaststellen van een wijzigingsplan mag het college binnen dit gebied maximaal nieuwe 1 woning toestaan. Het wijzigingsplan dient echter wel te voldoen aan alle bepalingen in het LOP en het beeldkwaliteitplan (BKP). Door de vorm van het perceel kan niet worden voldaan aan de beeldbepalende eisen en moet voor het vestigen van planrechten voor 1 woning noodgedwongen afgeweken worden van enkele bepalingen uit het LOP en BKP. Het college kan en mag dus geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Om toch aan de ruimtelijke wens voor de realisatie van 1 woning te kunnen voldoen is een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld. Op deze manier kan alsnog een nieuwe woning worden toegestaan binnen de ambities van het LOP en het BKP. Uw raad is hierover geïnformeerd middels een RIB (gedateerd 18 december 2023)

Voordat de gemeenteraad kan besluiten over de vaststelling van dit bestemmingsplan, bereidt het college de procedure voor en heeft het college het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder voor 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij is gelegenheid geboden zienswijzen in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt. Over het ontwerpbestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c" is 1 zienswijze ingekomen.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuwe woning tussen Albrandswaardseweg 86 en 88 Poortugaal binnen de ambities van het LOP en BKP.

Het vestigen van een actueel planologisch juridisch kader.

Argumenten

1.1 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het college is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan met aanhangige besluiten in procedure te brengen. Het college heeft daartoe het ontwerpbestemmingsplan met het actueel planologisch juridisch kader voor 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij is gelegenheid geboden voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt. Er is 1 zienswijze ingediend. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

1.2 Het plan is een kwalitatieve inpassing

Er is een getekende ontwikkelovereenkomst en het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de afgesproken ruimtelijke kaders van het LOP en BKP. Doordat de woning in een bepaalde inrichting en volgens de richtlijnen van beeldkwaliteitseisen en overige gebiedskwaliteiten wordt gecreëerd.

3.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

4.1 Er is 1 zienswijze ingekomen die in behandeling moet worden genomen.

Aan het indienen van een zienswijzen zijn vereisten. Om een zienswijze in behandeling te kunnen nemen en dus om aan een inhoudelijke toetsing te kunnen toekomen, moet deze ontvankelijk zijn.

Geconstateerd kan worden dat de zienswijze aan de wettelijke indieningsvereisten voldoet. De zienswijze is ingekomen binnen de gestelde termijn van 6 weken. De indieners zijn bewoners van het naburig perceel en aan te merken als belanghebbenden. De zienswijze is in behandeling genomen. De zienswijze kan ontvankelijk worden verklaard.

4.2 Het beantwoorden van de zienswijze is tevens een belangenafweging

Uw raad dient de zienswijze inhoudelijk te beoordelen en van een reactie te voorzien. De zienswijze is in een afzonderlijke nota van zienswijzen plan Albrandswaardseweg 86c samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota. De zienswijze gaat in op de ruimtelijke kaders die de raad in het bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft vastgesteld. Dat voor deze lokatie deze kaders conflicteren: tussen het "wat" en het "hoe". Daardoor kan het college geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid en zal de raad als bevoegd gezag de besluitvorming daarover moeten nemen. Ruimtelijk is er de wens om ter plaatse de bouw van 1 woning mogelijk te maken (wat). Echter er kan niet worden voldaan aan enkele stedenbouwkundige voorwaarden (hoe). Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier op passende wijze in. De woning is passend in het bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c. indieners zijn van mening dat de woning strijdig is aan het bestemmingsplan Polder Albrandswaard. In basis klopt dat dus, echter met het opstellen van dit nieuwe (postzegel) bestemmingsplan (dat in de geest van het bestemmingsplan Polder Albrandswaard is opgesteld) is dit nieuwe plan dus het toetsingskader waarin de woning passend is (gemaakt).

Anderzijds worden in de zienswijze door de indiener enkele eisen aangehaald die geen effect hebben op de planontwikkeling: Dat is een verkoop van grond die in het verleden heeft plaatsgehad en te verwachten overlast van bouwwerkzaamheden tijdens de uitvoering van het bouwplan.

De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Vastgesteld kan worden dat de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond is.

4.3 Het gaat om een wenselijke ontwikkeling die past binnen de ambities uit het LOP

Het LOP omschrijft projecten die ten goede komen aan de landschappelijk kwaliteit van de polder. Om deze projecten te financieren kan op aangewezen plekken beperkte woningbouw toegestaan worden. Voorliggend plan ligt op een aangewezen plek waar volgens het LOP een woning kan worden toegestaan. Door de afdracht van € 75.000,- per woning aan het gebiedsfonds draagt deze ontwikkeling ook bij aan de realisatie van de in het LOP geambieerde recreatieve en landschappelijke ingrepen in de polder Albrandswaard.

4.4 De bestemmingsplanprocedure voorkomt discussie over het doorlopen van de juiste juridische procedure

Uw raad heeft in het huidige bestemmingsplan op deze lokatie een wijzigingsbevoegdheid voor het college neergelegd om een nieuwe woning op het perceel toe te voegen. Het plan moet dan wel voldoen aan alle ruimtelijke wijzigingsregels. Het (wijzigings)plan moet onder andere passen binnen het LOP. Een van de ruimtelijke voorwaarde blijkt niet volledig uitvoerbaar te zijn. In het LOP staan voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Een daarvan is: "Grootte van de kavels en woningen volgt de lijn van bestaande aangrenzende woningen (kavel maximaal 750m², maximaal 2 bouwlagen)". Deze voorwaarde zorgt voor een tegenstrijdigheid op deze locatie. De kavelgrootte van de nieuwe woning, kan namelijk alleen de lijn van aangrenzende percelen volgen als deze groter is dan 750 m². Andersom, als vastgehouden wordt aan een maximale kavelgrootte van 750 m², dan volgt de kavelgrootte niet meer de lijn van de aangrenzende woningen. Juridisch kan discussie ontstaan over de vraag of er feitelijk sprake is van een strijdigheid met het LOP, waardoor niet van de wijzigingsbevoegdheid van het college gebruik mag worden gemaakt. Het risico bij een eventuele succesvolle beroepzaak wordt vermeden door een nieuw bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen, uiteraard binnen de ambities van het LOP en BKP.

NB in de nieuwe kavel ligt het bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gebouwd en deze voldoet wel aan de toegestane max. oppervlakte: er komt dus geen grotere woning).

Overleg gevoerd met

Intern: Team ROD (Ruimtelijke Ordening), Team ORK (Stedenbouw), Team JDV (Juridische Zaken); Team KLO (Kwaliteit Leefomgeving); Financiën.

Extern: Van Westreenen (opsteller bestemmingsplan) Provincie Zuid-Holland (via e-formulier) Waterschap Hollandse Delta (WSHD), Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (VRR), DCMR.

Kanttekeningen

4.1 Er is 1 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Eiser heeft aangegeven het toestaan van een nieuwe woning op deze locatie bezwaarlijk te vinden en stelt dat het plan niet voldoet aan de regels voor nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan. De zienswijze is in bijgaande nota van zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Het advies is dat de aangedragen argumenten niet leidt tot het aanhouden van de bestemmingsplanprocedure of het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Destijds heeft de raad via vaststelling van het LOP en bestemmingsplan Polder Albrandswaard een afweging gemaakt waar wel en waar geen nieuwe woningen kunnen worden toegestaan in de polder. Voorliggend plan bevindt zich op een locatie waar een woning kan worden toegestaan. Met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan overigens van deze bepalingen afgeweken worden.

Uitvoering/vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit van de raad voor het bestemmingsplan waarin wordt voorzien in de overeengekomen ruimtelijke kaders en ontwikkelafspraken wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Bij geen beroep kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouwplannen na de termijn van ter inzagelegging worden verleend.

Financiën

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst. Het gaat om een marktinitiatief, waarvoor op aanvraag een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het wettelijk kostenverhaal anderszins is geregeld. Afspraken over het verhaal van plankosten, planschade en inrichting van de buitenruimte zijn al geregeld in een anterieure- en ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer betaalt naast een wettelijke planbijdrage ook een afdracht van € 75.000 aan het gebiedsfonds Polder Albrandswaard. Vanuit het gebiedsfonds worden projecten gefinancierd die ten goede komen aan de landschappelijke kwaliteit van de Polder Albrandswaard.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indiener van de zienswijze berichten over het vaststellingsbesluit
Bekendmaken en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken)
Schriftelijk bekendmaken van het ruimtelijk besluit en wijzen op de mogelijkheid om beroep in te dienen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen BP Alweg 86c.def.docx
2. verbeelding NL.IMRO.0613.BPAIbrweg86c-ONT1.pdf
3. Toelichting-Regels-Verbeelding-Ontwerpbestemmingsplan Albrandswaardseweg86c.pdf
4. Zienswijze geanonimiseerd.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c Poortugaal		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 12 maart 2024,

gelet op

Wet ruimtelijke ordening;

Wet geluidhinder;

overwegende, dat

het ontwerpbestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c, op basis van de ruimtelijke mogelijkheid van de bouw van 1 woning, zoals aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid (8) van het bestemmingsplan Polder Albrandswaard, is opgesteld;

het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere waarde wet geluidhinder en het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c voor 6 weken ter inzage zijn gelegd; iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de raad naar voren kon brengen; daarvan kennis is gegeven door publicatie in het Gemeenteblad en de Schakel van de gemeente Albrandswaard van 29 december 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

tegen het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze is ingediend

de zienswijze ontvankelijk en ongegrond is, zoals verwoord in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c;

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

BESLUIT:

1. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal" (Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPAlbrweg86c-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
 2. Vast te stellen het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal, waarbij het plan ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
-