



## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Polder Albrandswaard Zuidoost	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 10 mei 2022	<b>Zaaknummer</b> 437527
<b>Portefeuillehouder</b> Ronald Schneider		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> b.d.vries@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. Het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard Zuidoost' (NL.IMRO.0613.BPPAZO-VST1) overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
  2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Via dit voorstel kan de gemeenteraad besluiten het bestemmingsplan Polder Albrandswaard Zuidoost vast te stellen. Dit plan staat een ontwikkeling met 3 vrijstaande woningen planologisch toe op percelen die nu een agrarische bestemming hebben. Op 5 oktober 2020 heeft uw raad besloten medewerking te willen verlenen aan dit plan.

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 bestemmingsplan Polder Albrandswaard Zuidoost. 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 Albrandswaardsedijk, ter hoogte van de perceel C 1833 ligt 'wijzigingsgebied 5'. Dit perceel is eigendom van de gemeente Albrandswaard. Via het vaststellen van een wijzigingsplan mag het college binnen dit gebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Op deze manier mogen maximaal 3 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Het wijzigingsplan dient echter wel te voldoen aan alle bepalingen in het LOP en het beeldkwaliteitplan (BKP). Deze bepalingen blijken echter te streng te zijn om 3 woningen te kunnen realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het perceel en wijzigingsgebied zijn daarvoor te smal.

In plaats daarvan is de beoogde ontwikkeling gecombineerd met een marktinitiatief voor een woning op het naastgelegen particuliere perceel C 1851. In plaats van een wijzigingsplan is een bestemmingsplan opgesteld. Op deze manier kunnen alsnog 3 woningen gerealiseerd worden binnen de ambities van het LOP en het BKP.

### Beoogd effect

Via een nieuw bestemmingsplan de realisatie van 3 vrijstaande woningen in de polder Albrandswaard planologisch toe te staan.

### Argumenten

#### *1.1 Uw raad is meegenomen in de ruimtelijke- en financiële afwegingen*

Op 5 oktober 2020 heeft uw raad besloten het marktinitiatief verder te onderzoeken. Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde gemeentelijke ambities voor dit gebied.

#### *1.2 Het plan draagt bij aan de kwaliteit in de polder Albrandswaard*

Voorwaarde voor medewerking aan dit marktinitiatief was dat het dient te leiden tot een betere ruimtelijke situatie dan was voorzien. Dit houdt onder andere in dat het aantal woningen niet hoger is dan wat de wijzigingsbevoegdheid toestaat (3 woningen).

In het voorstel is een struinpad voorzien dat een voetgangersverbinding gaat vormen tussen de Albrandswaardseweg en de Albrandswaardsedijk. Dit is de eerste recreatieve voorziening die wordt aangelegd in het kader van het LOP. De financiering van dit pad wordt vooralsnog gedekt uit de grondexploitatie polder Albrandswaard.

#### *1.3 De ontwikkeling draagt bij aan de grondexploitatie en het gebiedsfonds polder Albrandswaard.*

Vasthouden aan de wijzigingsbevoegdheid betekent dat er geen 3 maar 2 woningen gerealiseerd kunnen worden. Via een bestemmingsplan 3 woningen realiseren op alleen het gemeentelijke perceel betekent dat de woningen bijzonder smal worden, waardoor deze lastig verkoopbaar zijn.

Het marktinitiatief bood een oplossing voor deze situatie. Hierdoor kan de beoogde opbrengst in de grondexploitatie alsnog worden behaald en kan het gebiedsfonds aangevuld worden met 3 keer €75.000,-. Daar komt bij dat ook de kosten voor de ontsluiting van de woningen op de Albrandswaardsedijk en de Nutsvoorzieningen naar rato verdeeld zijn met de initiatiefnemer.

#### *1.4 Het plan heeft draagvlak in de omgeving*

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over de plannen. Hiervan is tevens een verslag gemaakt. Hieruit blijkt dat er geen grote bezwaren bestaan bij omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan lag 6 weken openbaar ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

#### *1.5 Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van 3 woningen juridisch planologisch mogelijk*

Het bestemmingsplan wijzigt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Tuin', 'Water' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen.

Het aantal woningen ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid blijft gelijk. Het plangebied valt echter gedeeltelijk buiten het wijzigingsgebied. Het plan kan daarom niet via een wijzigingsplan toegestaan worden.

#### *2.1 Kosten zijn anderszins verzekerd.*

De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan. Voor het gebied geldt namelijk al een bestaande grondexploitatie. Voor het marktinitiatief zijn de plankosten anderszins verzekerd via een anterieure - en ontwikkelovereenkomst met de particuliere initiatiefnemer van de derde woning. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van plankosten, planschade en de herinrichting van de buitenruimte.

Via deze overeenkomst is het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd.

#### **Overleg gevoerd met**

KuiperCompagnons, provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandse Delta, veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Evides Waterbedrijf

#### **Kanttekeningen**

##### *1.1 Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd*

Ondanks dat er tegen het plan geen zienswijzen zijn ingediend, wordt het plan gewijzigd vastgesteld. De wijziging komt voort uit de uitwerking van de openbare ruimte, waarmee de weg voor de woningen circa 1,20 m breder wordt. De woonbestemming en de watergang schuiven iets mee. De hoeveelheid water neemt iets af. In de waterparagraaf in hoofdstuk 5 is de berekening van de watercompensatie daarop aangepast. Ondanks de wijziging voorziet het plan in meer nieuw wateroppervlak dan noodzakelijk.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Via een publicatie in de De Schakel, gemeentewebsite en het elektronisch gemeentebled wordt het raadsbesluit bekendgemaakt.

Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Tegen het raadsbesluit is beroep mogelijk. Het bestemmingsplan treedt onherroepelijk in werking nadat de beroepstermijn is verlopen en er geen beroep is ingesteld bij de Raad van State.

#### **Financiën**

Het project is een gedeeld initiatief van de gemeente en een particuliere initiatiefnemer. De plankosten komen daardoor deels bij de gemeente en deels bij deze particuliere initiatiefnemer te liggen.

Afspraken over het verhaal van plankosten, planschade en inrichting van de buitenruimte zijn al geregeld in een anterieure- en ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer die de derde woning realiseert. De resterende gemeentelijke kosten worden bekostigd vanuit de grondexploitatie Polder Albrandswaard.

#### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

De particuliere initiatiefnemer heeft het voortouw in de communicatie over het plan richting de omgeving. Deze rol zal worden voortgezet. De gemeente communiceert over de vaststelling van het bestemmingsplan op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze.

## **Bijlagen**

---

1. Bestemmingsplan Polder Albrandswaard Zuidoost (Toelichting-Regels-Verbeelding).pdf
2. Bijlage 1 bij de Regels.pdf
3. Bijlagen 1-6 bij de Toelichting.pdf
4. Bijlagen 7-11 bij de Toelichting.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Polder Albrandswaard Zuidoost	<b>Gemeenteraad:</b> 13 juni 2022	<b>Zaaknummer:</b> 437527

De raad van de gemeente Albrandswaard,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 mei 2022,  
gelet op

Wet ruimtelijke ordening  
overwegende, dat

Het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt met 3 nieuwe vrijstaande woningen;  
Met ingang van 11 februari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen:  
het ontwerpbestemmingsplan 'Polder Albrandswaard Zuidoost'  
Iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan  
bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;  
Daarvan kennis is gegeven door publicatie in het elektronisch gemeenteblad, De Schakel van 10  
februari 2022 en door plaatsing op de gemeentelijke website;  
Er binnen de inzagetermijn van 6 weken geen zienswijzen zijn ingediend tegen het  
ontwerpbestemmingsplan;  
Het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;  
De wijziging betrekking heeft op het verschuiven van de grens van de enkelbestemmingen 'Verkeer –  
Verblijfsgebied', 'Wonen – 1', en 'Water' in de verbeelding van het bestemmingsplan;  
Hierdoor ook de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd.

### **BESLUIT:**

---

1. Het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard Zuidoost' (NL.IMRO.0613.BPPAZO-VST1)  
overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
  2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-