

## Sandhia Ramlal - Ramdin

---

**Van:** Ronald Schneider  
**Verzonden:** maandag 22 juni 2020 22:34  
**Aan:** Eelco Groenenboom  
**CC:** Marco de Brabander  
**Onderwerp:** Opmerkingen n.a.v. vragen in cie over marktinitiatief polder Albrandswaard

Hoi Eelco,

Met betrekking tot de vragen die in de cie n.a.v. de brief van werden gesteld het volgende.

Het klopt dat een eigenaar niet zelf een wijzigingsbevoegdheid kan inzetten. Het is immers de bevoegdheid van het college van B&W om het bestemmingsplan te wijzigen.

In voorliggend geval is hier echter geen sprake van. Het marktinitiatief behoort niet tot het wijzigingsgebied. Het perceel van de familie Groenenboom vormt een opzichzelfstaand marktinitiatief dat moet leiden tot een nieuw bestemmingsplan. Dit is alleen maar mogelijk omdat het ernaast gelegen wijzigingsgebied op gemeentegrond nu met 2 in plaats van 3 woningen wordt ingevuld middels een wijzigingsplan. De wenselijke aanpassing van 3 naar 2 woningen in het wijzigingsgebied wordt hieronder onderbouwd. Het totaal aantal voorziene woningen in de polder neemt in ieder geval niet toe ten opzichte van het aantal dat het vigerende bestemmingsplan en het LOP nu toelaat.

Het maximaal aantal woningen is op basis van het LOP vastgelegd in het bestemmingsplan. Op basis hiervan is ook een GREX opgesteld met een beoogde winstopbrengst. De bijdrage aan het gebiedsfonds polder Albrandswaard van € 75.000,- die voor elke nieuwe woning dient te worden betaald, draagt bovendien bij aan de beschikbare middelen om de beoogde landschappelijke ingrepen te bekostigen. Hiermee wordt de landschappelijke en recreatieve waarde van de polder vergroot.

Bij een nadere studie bleek dat de huidige wijzigingsbevoegdheid met de beoogde 3 woningen niet in overeenstemming is te krijgen met de regels van het LOP en het beeldkwaliteitsplan. De 3 mogelijke kavels bleken bovendien een ongunstige vorm en afmetingen te krijgen waardoor deze naar verwachting onverkoopbaar zijn. Dit zou een behoorlijke financiële tegenvaller betekenen binnen de GREX. De grond wordt immers niet verkocht en brengt bovendien € 225.000,- minder op voor het gebiedsfonds.

Met het naast het wijzigingsgebied voorgestelde marktinitiatief is nu een mogelijkheid ontstaan om tot een betere invulling van het gebied te komen. Binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan kunnen hiermee goed afzetbare kavels worden gerealiseerd.

Hartelijke groet,  
Ronald

Verstuurd vanaf mijn iPad