

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 133150	Raadsvoorstel: 133508	Portefuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	--------------------------	---

Onderwerp

Vaststelling beeldkwaliteitplan en ter inzage legging Ontwerp bestemmingsplan

Geadviseerde beslissing:

1. In stemmen met het ter inzage leggen van bestemmingsplan Polder Albrandswaard;
 - o kennis te nemen van samenvatting en beantwoording van de inspraak op het Voorontwerp (v.o.) bestemmingsplan Polder Albrandswaard;
 - o in te stemmen om het v.o. bestemmingsplan op voorgestelde wijze aan te passen;
 - o kennis te nemen van de inspraakreacties en de beantwoording daarvan.

2. Het Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard vast te stellen.

INLEIDING

Voor het gebied Polder Albrandswaard is een Voorontwerp bestemmingsplan (bijlage 1) opgesteld en ter inzage gelegd. De aanleiding hiervoor is tweeledig. Het is noodzakelijk in het kader van de (wettelijk verplichte) actualisatie van bestemmingsplannen. Ook is het bestemmingsplan de r.o. juridische verankering van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Polder Albrandswaard. Het Voorontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft een inspraakprocedure doorlopen en is onderwerp van vooroverleg geweest met de vaste wettelijke partners zoals omschreven in de Wet op de ruimtelijke ordening. In deze periode zijn 9 inspraak- en 4 overlegreacties ontvangen. Alle reacties zijn samengevat en beantwoord (bijlage 2). Deze ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het Voorontwerp bestemmingsplan. De wijzigingen zijn verwerkt in het Ontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard dat nu voorligt. De provincie Zuid-Holland heeft laten weten dat delen van het Voorontwerp bestemmingsplan niet passen binnen het provinciale beleid. Dit leidt vooralsnog niet tot aanpassing van het plan, zie kanttekeningen. Als landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor Polder Albrandswaard. Het concept Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard is gelijktijdig met het Voorontwerp Bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op het concept Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard zijn geen reacties ontvangen.

BEOOGD EFFECT

- 1) Een actueel bestemmingsplan voor Polder Albrandswaard dat het LOP juridisch verankert;
- 2) Het Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard als toetsingskader voor de (toekomstige) ontwikkelingen in Polder Albrandswaard.

ARGUMENTEN

- 1) Bestemmingsplan Polder Albrandswaard

- a) Het bestaande bestemmingsplan "Landelijk gebied Poortugaal" moet worden geactualiseerd. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening 2008 is bepaald dat bestemmingsplannen actueel moeten zijn en een werkingsduur van 10 jaar hebben. De Invoeringswet heeft bepaald dat vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen moeten voldoen aan de actualiseringverplichting;
 - b) Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard en beschermt het polder landschap maar maakt enkele ontwikkelingen in de polder mogelijk op basis van het LOP. Het bestemmingsplan kent geen afwijkingen ten opzichte van het LOP. Daar waar het mogelijk is om het landschap verder te versterken door juist een opgaande ontwikkeling wordt deze onder voorwaarden toegestaan.
- 2) Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard
- a) Het Beeldkwaliteitplan beschrijft de bestaande kwaliteiten van de bebouwing in de Polder Albrandswaard en maakt inzichtelijk welke ontwikkelingen mogelijk zijn;
 - b) Het beeldkwaliteitplan legt vast onder welke kwaliteitsvoorwaarden nieuwe projecten mogen worden ontwikkeld;
 - c) Het Beeldkwaliteitplan is een gedragen plan want het is gemaakt met de vAWL en heeft samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnen gekomen.

KANTTEKENINGEN

- 1) Kanttekeningen bij het Ontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard
- a) Het is niet gelukt om dit bestemmingsplan voor 1 juli 2013 te actualiseren, zoals de Wet op de ruimtelijke ordening /invoeringswet is bepaald. De consequentie daarvan is dat geen leges kunnen worden geheven tot het bestemmingsplan is geactualiseerd. Er zijn voor vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan voor Polder Albrandswaard geen vergunningaanvragen voorzien waar leges mee gemoeid zijn;
NB naast de actualisatieplicht is er een eis tot digitalisering van de bestemmingsplannen. Elk plan moet DURPproof (Digitaal Uitwisselbaar Ruimtelijk Plan) zijn. In dat kader worden alle bestemmingsplannen op een landelijke voorziening geplaatst, te weten op www.ruimtelijkeplannen.nl <<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>>;
 - b) Op dit moment is geen van de initiatieven ver genoeg ontwikkeld om meegenomen te worden in het Ontwerp bestemmingsplan en daarom is voor de ontwikkelingslocaties (conform de 'stoplichtkaart' op pagina 48 van het LOP) een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen in het Ontwerp bestemmingsplan;
 - c) De provincie heeft in haar ambtelijke reactie op het Voorontwerp bestemmingsplan aangegeven dat meer opgaande ontwikkelingen zijn opgenomen dan volgens de Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk is. De handreiking om dit via een Ontheffingsverzoek aan GS alsnog mogelijk te maken wordt op dit moment onderzocht. Daarbij wordt gedacht aan het toestaan van deze ontwikkelingen door de provincie omdat de Polder Albrandswaard in de Structuurvisie als ook in het recent opgestelde gebiedsprofiel IJsselmonde is opgenomen als een

zoeklocatie voor Landelijk Wonen. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om het Ontwerp bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

2) Kanttekeningen bij het Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard

- a) De bestaande kwaliteiten zijn zo objectief mogelijk vastgesteld door het advies van de stedenbouwkundige én de beleving van de kwaliteiten van de Polder Albrandswaard van de vereniging Albrandswaard Landschap (vAWL) mee te nemen;
- b) vAWL heeft aangegeven het polderlandschap en de agrarische sfeer als uitgangspunt te willen nemen:
 - i) De voorkeur uitgaat naar gebouwen van 1 laag + kap;
 - ii) De diversiteit aan architectuur is groot en wordt behouden door geen strenge eisen te stellen aan architectuur;
 - iii) het is niet toegestaan is om 2^e lijns bebouwing te realiseren (geen woonhuis achter een woonhuis).

Deze punten zijn verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard

FINANCIËN

De kosten voor deze bestemmingsplan procedure en het opstellen van het beeldkwaliteitplan worden gedekt uit het in oktober 2012 bij het vaststellen van het LOP verleende krediet. Toekomstige ontwikkelingen in de polder zullen worden uitgewerkt volgens de procedure voor Marktinitiatieven. Deze projecten zullen bijdragen aan een gebiedsfonds voor Polder Albrandswaard. Het gebiedsfonds wordt gevuld met afdrachten en (nog aan te vragen) subsidies. Deze financiële middelen zullen samen de Uitvoeringsagenda van het LOP financieren.

COMMUNICATIE

Het Ontwerp bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan zijn in overleg met vAWL opgesteld. Bewoners van de polder en andere belanghebbenden zijn door de gemeente via een nieuwsbrief en een aankondiging in De Schakel geïnformeerd over het Voorontwerp bestemmingsplan en het concept Beeldkwaliteitplan. De gemeente is verantwoordelijk om volgens de wettelijke verplichtingen tijdens de verdere bestemmingsplanprocedure alle belanghebbenden te informeren.

UITVOERING

Reeds plaatsgevonden:

Een algemene kennisgeving is gepubliceerd dat de gemeente zou starten met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan, in deze bekendmaking is aangegeven dat initiatieven ingediend kunnen worden. Vervolgens is het Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak (6 weken) en er heeft Vooroverleg plaats gevonden met wettelijke partners.

Te doen:

1. Alle indieners van een inspraakreacties krijgen schriftelijk bericht van de inspraak en er wordt bekendgemaakt dat de bestemmingsplanprocedure verder wordt vervolgd;
2. Het Ontwerpbestemmingsplan Polder Albrandswaard wordt na het raadsbesluit ter inzage gelegd;
3. Vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad eerste kwartaal 2014.

BIJLAGEN

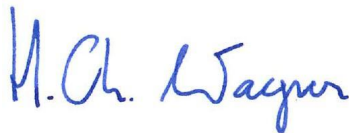
- 133251: Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard
- 133542: Bijlage 2 Bestemmingsplan
- 133538: Bijlage 3a Plankaart1
- 133539: Bijlage 3b Plankaart2
- 133540: Bijlage 3c Plankaart3
- 133541: Bijlage 4 Onderzoeken en nota van beantwoording
- 133508: Vaststelling beeldkwaliteitenplan en ter inzage legging Ontwerp bestemmingsplan

Poortugaal, 20 augustus 2013

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner