

# MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

**Aan** De gemeenteraad  
**T.a.v.** -  
**Datum** 22 augustus 2012  
**Betreft** Toelichting bij wijzigingsbevoegdheid Binnenland  
**Van** Het college  
**Ons kenmerk** 118741  
**Bijlagen** -  
**CC** -

Geachte dames en heren,

In het bestemmingsplan Portland is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het projectgebied van Binnenland. In deze memo wordt de situatie rondom deze wijzigingsbevoegdheid nader toegelicht.

## **Raadsbesluit Invulling Binnenland**

In het raadsbesluit van 27 juni 2011 zijn onder andere het volgende besloten:

1. De rand van Binnenland aan te wijzen als klimaatbufferzone in relatie tot het landschapspark;
2. In te stemmen met de visie om de zuidelijke oeverstrook van de Koedoodzone bij de klimaatbuffer te betrekken;
3. De kern van Binnenland aan te wijzen als vestigingsplaats voor een pensionstalling, manege met bijbehorende voorzieningen, in combinatie met de vestigingsplaats voor een hotel, congrescentrum en/of horecavoorziening.

De zuidelijke oevers van de Koedoodzone zijn conform raadsbesluit reeds in gebruik genomen als klimaatbuffer. Bovendien worden momenteel de civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd om de rand van Binnenland in te richten als klimaatbuffer.

## **Wijzigingsbevoegdheid Binnenland**

Het projectgebied van Binnenland wordt meegenomen in deze herziening van het bestemmingsplan Portland. In dit bestemmingsplan krijgt de kern van het projectgebied een wijzigingsbevoegdheid, waarbij het college het bestemmingsplan conform raadsbesluit nader kan uitwerken voor onder andere (hippische) sport, hotel, congrescentrum en horeca. In de uitwerkingsregels worden de randvoorwaarden van de invulling van het gebied benoemd.

## **Reactie van de provincie**

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Zuid Holland een inspraakreactie gegeven op de wijzigingsbevoegdheid, omdat de ontwikkeling qua grootschaligheid en programma strijdig zou zijn met de provinciale verordening. De provincie acht de bebouwingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheden te ruim en in schaal te groot. Het verzoek van de gemeente Albrandswaard om hierover in overleg te treden, is door de provincie afgewezen.

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

vervolg pagina

Op het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Zuid Holland een zienswijze ingediend, eveneens met het argument dat het grootschalige programma in strijd is met de provinciale verordening.

### **Overleg Provincie**

Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Albrandswaard en de provincie Zuid Holland. In dit overleg heeft de provincie (vanuit projectbureau Buitenland) aangegeven zelf ook een ontwikkeling te willen. Anderzijds is (door de beleidstoetsers) nogmaals aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid op basis van de provinciale verordening niet kan worden toegestaan, echter begin 2013 wordt de nieuwe verordening vastgesteld, welke wel ruimte biedt voor een dergelijke ontwikkeling. De provincie stelt derhalve voor te wachten tot begin 2013 met het vaststellen van het bestemmingsplan of de wijzigingsbevoegdheid voor Binnenland uit het bestemmingsplan Portland te halen en voor het gebied Binnenland gezamenlijk een "integrale ruimtelijke conceptvisie" op te stellen.

### **Wensen Provincie**

In het ambtelijke overleg heeft de provincie tevens enkele wensen uitgesproken met betrekking tot het projectgebied Binnenland. De provincie wil vanuit het oogpunt van het Buitenland van Rhoon op die locatie graag een poortfunctie. De provincie heeft een sterke wens voor een auto ontsluiting t.b.v. het Buitenland van Rhoon door Binnenland. Belangrijke oorzaak hiervoor is dat het Waterschap Hollandse Delta hoogstwaarschijnlijk niet akkoord gaat met de geplande (extra) rotonde in de Rhoonse Baan. De provincie wil dit samen oppakken met de gemeente. Met elkaar een programma ontwikkelen en samen de lasten en lusten delen.

### **Ruimtelijke visie gemeente**

In de PKB-PMR is het aangrenzende Buitenland van Rhoon bedoeld voor intensieve recreatie (met grote bezoekersaantallen) en natuurwaarden. Voor dit gebied wordt op 'bevel' van de provincie een nieuwe weg gerealiseerd en er zijn allerhande mogelijkheden opgenomen voor relatief grootschalige recreatievoorzieningen. Voor het aangrenzende gebied Rand van Rhoon voorziet de PKB in een bestemming 'natuur- en recreatiewaarden richtinggevend met ruimte voor stedelijke voorzieningen' en staat bovendien nog altijd een provinciale zoeklocatie 'landelijk wonen' (meer dan enkele honderden woningen) op de kaart. Ons standpunt is dat een ontwikkeling met manege met hotel op grotere schaal in Binnenland, zeker gezien de ontwikkelingsambities in het Buitenland van Rhoon, een gewenste ontwikkeling is.

vervolg pagina

### **Vervolgproces**

Het vaststellen van het bestemmingsplan Portland moet voor de realisatie van andere ruimtelijke ontwikkelingen dit jaar worden vastgesteld. Dit kan derhalve niet worden uitgesteld tot begin 2013.

Daarnaast wordt er voor het project Binnenland momenteel gewerkt aan een marktconsultatie traject, met als doel partijen te werven welke geïnteresseerd zijn om te investeren in een mooie integrale ontwikkeling in de kern van Binnenland. Deze partijen zijn sneller te interesseren wanneer de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, dan wanneer deze ruimtelijke procedure nog moet worden doorlopen. Zodoende stellen wij voor de wijzigingsbevoegdheid te handhaven en het bestemmingsplan vast te stellen.

Echter begrijpen wij het formele bezwaar van de provincie Zuid Holland om het bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid vast te stellen, voordat de provinciale verordening is aangepast. Daarom is er in de aangepaste wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid pas in werking treden na 1 februari 2013. Het bestemmingsplan Portland wordt vastgesteld, terwijl de wijzigingsbevoegdheid formeel pas vanaf 1 februari 2013 kan worden toegepast. Hiermee voldoen we aan het bezwaar van de provincie tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voordat de provinciale verordening is vastgesteld.

### **Risico**

Het risico blijft echter bestaan dat de provincie een aanwijzing geeft. Wanneer dit alsnog gebeurt, vervalt (een deel van) de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en zal een nieuwe ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om een ontwikkeling in Binnenland mogelijk te maken. Daarbij bestaat het risico dat de ontwikkeling op kleinere schaal moet worden uitgevoerd, waarmee functies met een grote bebouwingsoppervlakte (bijvoorbeeld manege) niet kunnen worden gerealiseerd. Wanneer dit aan de orde is wordt u hierover nader geïnformeerd.

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



Hans Cats



drs. Bert G. Euser, mba