

Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

Datum 31 maart 2015
Betreft Raadsinformatiebrief hernieuwde terinzagelegging ontwerp BP Polder Albrandswaard
Contactpersoon Joline Santen
Doorkiesnummer 06-13517960
Email j.santen@albrandswaard.nl
Bijlage(n) 1
Ons kenmerk 169112
Uw kenmerk
CC

Geachte raadsleden,

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl
Bankrekeningnummer
NL69BNGH.028.50.20.420

Openingstijden

Publiekzaken:
ma, di, do, vr.:

09.30 - 13.00 uur

woensdag:

13.00 - 16.30 uur

17.30 - 20.00 uur

zaterdag:

09.30 - 11.30 uur

Kantoor ma t/m vr:

09.00 - 16.30 uur

(alleen volgens afspraak)

INLEIDING

In september 2014 is het ontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging bleek het ontwerp bestemmingsplan een aantal fouten te bevatten. Om die reden is het ontwerp bestemmingsplan in september 2014 ingetrokken. Daarna is een procesevaluatie uitgevoerd door gesprekken te voeren met de betrokken werkgroepleden en de interne medewerkers. Op basis van die gesprekken is een overzicht gemaakt van alle fouten en onjuistheden die het ontwerp bestemmingsplan (september 2014) bevatte (bijlage 1).

Het aangepaste ontwerp bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd van eind april tot begin juni 2015.

KERNBOODSCHAP

Dit ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de kaders die door de raad zijn meegegeven voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan (Structuurvisie, Landschapsontwikkelingsplan en Beeldkwaliteitplan). De wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn gebaseerd op de gevoerde gesprekken en op een aantal (juridische en technische) onjuistheden die het ontwerp bestemmingsplan september 2014 bevatte. Het college legt het verbeterde ontwerp bestemmingsplan voor zes weken ter inzage, voor de zomervakantie.

CONSEQUENTIES

Met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard wordt een stap gezet richting uitvoering van de ambities en projecten die in het LOP zijn afgesproken.

Pagina 2/2

VERVOLG

Na de terinzagelegging worden alle zienswijzen samengevat, bekeken en beoordeeld. Het college zal in een voorstel aan de raad voorleggen hoe met deze zienswijzen kan worden omgegaan. De beslissing hierover en de vaststelling van het bestemmingsplan zijn een bevoegdheid van de raad.

Bijlage:

169185 Memo wijzigingen bestemmingsplan

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

MEMO

Aan College en raad
Datum 30-3-2015
Betreft Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard
Van Joline Santen
Bijlagen

Inleiding

Onderstaand zijn de wijzigingen aangegeven die zijn doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan Polder Albrandswaard. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de wijzigingen in de toelichting, de regels, de verbeelding en de bijlagen.

Toelichting

- 1.4 Vigerend bestemmingsplan: deels ook vervanging van Poortugaal Dorp (1999)
- Passage over toekomst RWA-locatie toegevoegd. 'De RWA-locatie staat in het LOP vermeld als toekomstige locatie voor woningbouw. In de prioritering van de projecten in het LOP staat deze vermeld als prioriteit C (afwachten of een kans zich voordoet). In oktober 2014 heeft de raad zich positief uitgesproken over het realiseren van drie nieuwe korfbalvelden en een sporthal voor de RWA in het sportcluster in de Polder van Albrandswaard. Hiermee komt de ontwikkeling van de RWA-locatie dichterbij. De gemeente is bezig te onderzoeken welke mogelijkheden en beperkingen er zijn om de RWA-locatie te ontwikkelen. Hiervoor wordt een apart traject gestart, zodat ook de aangrenzende bewoners hierbij betrokken worden. De verwachting is dat op relatief korte termijn voor het grondgebied van de huidige RWA-locatie een nieuwe bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen.'
- Tabel met aantal woningen per kavel is aangepast op een totaal van 23 (waarvoor de provincie ontheffing heeft verleend).
- Er is een aantal kleine tekstuele wijzigingen doorgevoerd, ter verduidelijking.
- Onderbouwing voor de wijzigingsbevoegdheden is toegevoegd per locatie, waardoor verwijzing naar de stoplichtenkaart niet meer nodig is (zie bijlage).
- De volgende tekst wordt toegevoegd over het gebiedsfonds: 'Om de uitvoering van het LOP mogelijk te maken, zal een gebiedsfonds ingesteld worden. De vaststelling van het gebiedsfonds en de onderbouwing daarbij vindt gelijktijdig met het bestemmingsplan plaats. Inkomsten in het gebiedsfonds komen voort uit subsidies, bijdragen van instellingen, bedrijven of personen, vrijwilligerswerk, crowdfunding, andere mogelijke vormen en de afdracht die nog te ontwikkelen woningen in het gebiedsfonds moeten doen.
Voor de uitvoering van die projecten die (deels) vanuit het gebiedsfonds gedekt kunnen worden, is in eerste instantie gekeken naar de projecten die in aanmerking kunnen komen voor een bijdrage uit het gebiedsfonds. Deze dienen een ruimtelijke karakter te hebben, aangezien een gebiedsfonds wettelijk gezien een ruimtelijke investering is. Vervolgens is gebruik gemaakt van kengetallen om de hoogte van de benodigde investeringen voor de uitvoering van de projecten te ramen. Hierbij is rekening gehouden met een duurzame uitvoering, conform de uitgangspunten van het LOP. Goedkopere oplossingen met een duurzaam karakter kunnen besparingen opleveren.'

Regels

- Boomgaarden: belang van boomgaarden is in het LOP aangegeven. In de regels is hier een kleine wijziging in doorgevoerd, waardoor het belang nu ook in de regels vastgelegd is.
- Wijzigingsbevoegdheid (Kraaijeveld), Albrandswaardseweg. Ook de voorwaarde voor het slopen van de schuur is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Wijzigingen op basis van VRR doorgevoerd en dit ook benoemd.

Verbeelding

- 'Wijzigingsgebied 11' was niet opgenomen op ruimtelijke plannen, terwijl dit wijzigingsgebied wel onderdeel is van het ontwerp bestemmingsplan. Paragraaf 1.3 heeft het over 10 wijzigingsbevoegdheden, dit zijn er dus 11.
- Gronden TotaalVers: bestemmen conform vigerend bestemmingsplan (aangepast ten opzichte van vorig ontwerp bestemmingsplan).
- Grens Albrandswaardsedijk aangepast in relatie tot Bestemmingsplan Johannapolder (was dubbel meegenomen).
- Kavel Martha van der Schee bestemmen conform vigerend bestemmingsplan (woning en schuur).
- Voor de duidelijkheid is in elke woning een 'W' opgenomen. Dit is conform alle bestemmingsplannen in Albrandswaard.
- Loods familie de Reus is nu aangeven (is bouwvergunning voor verleend, maar stond niet op de kaart).
- Er is een aantal kleine wijzigingen doorgevoerd op basis van de recente GBKN. Dit is allemaal ter verduidelijking van de verbeelding.

BIJLAGEN:

- Vastgesteld beeldkwaliteitplan opnemen.
- Nota van inspraak en overleg juist opnemen (was een oudere versie).

Bijlage: onderbouwing locaties wetgevingszones

De volgende tekst komt rechtstreeks uit het LOP (pagina 41) 'De basisgedachte van het LOP is de polder een dusdanige meerwaarde te geven, dat een duurzaam agrarisch gebied ontstaat met een grote gebruiks- en belevingswaarde voor de bewoners van Rhooen en Poortugaal. Het toevoegen van woningen is dan ook geen streven op zich. Waar met nieuwe woningen een kwaliteitsverbetering voor de polder bereikt kan worden kunnen onder voorwaarden enkele woningen worden toegevoegd.'

De onderbouwing voor de opgenomen locaties op onderstaande kaart is voornamelijk vanuit het landschap gemaakt. Daarbij zijn twee begrippen gehanteerd voor de onderbouwing van de locaties:

- Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit in de polder. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de polder vindt plaats als huidige opstallen, loodsen of kassen in de toekomst verwijderd worden. Ook het herstellen van boomgaarden heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit in de polder. Het verwijderen van de kassen, loodsen en / of opstallen gaat verrommeling tegen, brengt de openheid die zo karakteristiek is voor de polder terug en brengt nieuwe zichtvensters tot stand of verbreed bestaande zichtvensters.
- Zichtvensters: op de kaart zijn bestaande zichtvensters aangegeven. Deze zichtvensters zijn gezien vanuit de bestaande situatie in de polder. Van deze zichtvensters is in het LOP opgenomen dat deze in elk geval behouden moeten blijven en dat vooral ook de breedte van de zichtvensters behouden moet blijven. Dit om de beleving van een doorkijk naar de polder vanuit de auto en vanaf de fiets zo groot mogelijk te maken. Als kansen zich voordoen om nieuwe zichtlijnen te creëren, zoals door het verwijderen van kassen, opstallen of loodsen die minder of niet in het beeld van de polder passen, grijpen we deze kansen aan. Bij eventuele ontwikkelingen is het van belang dat de afstand tussen deze ontwikkelingen dusdanig is, dat de doorzichten naar de polder het ritme van de openheid van de polder bewaken.
- Financiële component: elke ontwikkeling doet een afdracht aan het gebiedsfonds. Hierdoor kunnen de projecten uit het LOP worden gerealiseerd en vindt de ontwikkeling van de Polder Albrandswaard kostenneutraal plaats.

Hieronder is aangegeven welke wijzigingsbevoegdheden tot stand zijn gekomen op basis van welke onderbouwing:

Wetgevingszone (zie verbeelding bij ontwerp bestemmingsplan voor de nummers)

1. Deze locatie is onder voorbehoud van het verwijderen van de bestaande opstallen en loodsen. Het verwijderen van bestaande opstallen en loodsen komt sterk ten goede aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de polder.
2. Deze locatie ligt als het ware beschut, tegen de boomgaard aan. Een nieuwe woning op deze locatie gaat niet ten koste van bestaande zichtvensters in de polder, of nieuwe zichtvensters die kunnen ontstaan door het verwijderen van opstallen, loodsen of kassen.
3. Deze locatie is onder voorbehoud van sloop van de kassen. De ruimtelijke kwaliteit in dit deel van de polder verbetert sterk als de kassen worden gesloopt. Nieuwe zichtlijnen komen tot stand. Met voldoende afstand tussen de nieuw te realiseren bebouwing conform beeldkwaliteitplan, heeft de gehele ontwikkeling een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit.

4. Aansluitend aan de bestaande bebouwing doet deze ontwikkeling geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit in de polder. Met de ontwikkeling aan de noordzijde, heeft deze ontwikkeling geen invloed op een bestaand zichtvenster op de gehele polder.
5. Deze locatie is in de ontheffing van de provincie aangegeven als sluitpost van de gehele ontwikkeling van de Polder. Dit wil zeggen dat deze locatie vanuit het landschap het minst gewenst is, maar deze locatie is aangewezen om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van de Polder Albrandswaard financieel neutraal plaatsvindt.
6. Deze locatie is onder voorbehoud van sloop van de opstallen die op de kavel aanwezig is. De opstallen zijn in een dusdanige staat, dat het verwijderen van de opstallen de ruimtelijke kwaliteit in de polder ten goede komt. In de plaats van de opstallen kan een woning gerealiseerd worden op de kavel zelf, of op de naastgelegen kavel.
7. Deze locatie is onder voorbehoud van sloop van de kassen. De ruimtelijke kwaliteit in dit deel van de polder verbetert sterk als de kassen worden gesloopt. Nieuwe zichtlijnen komen tot stand. Met voldoende afstand tussen de nieuw te realiseren bebouwing conform beeldkwaliteitplan, heeft de gehele ontwikkeling een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit.
8. De bestaande bebouwing ten westen en ten oosten van deze woning blijft bestaan in de polder, waardoor deze ontwikkeling geen invloed heeft op de bestaande zichtvensters in de polder, of nieuwe zichtvensters die kunnen ontstaan door het verwijderen van opstallen, loodsen of kassen.
9. Deze locatie is onder voorbehoud van sloop van de kassen. De ruimtelijke kwaliteit in dit deel van de polder verbetert sterk als de kassen worden gesloopt. Nieuwe zichtlijnen komen tot stand. Met voldoende afstand tussen de nieuw te realiseren bebouwing conform beeldkwaliteitplan, heeft de gehele ontwikkeling een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit.
10. (landgoed): de totstandkoming van deze wijzigingsbevoegdheid komt voort uit het feit dat de wens is om dit deel van de polder open te houden. Om dit te bereiken is aangegeven dat deze locatie geschikt zou zijn voor een landgoed, waarbij sprake is van zeer beperkte bebouwing. De zichtvensters op de polder blijven hiermee tot stand en hiermee is dit deel van de polder beschermd tegen verdere ontwikkelingen.
11. Deze locatie ligt als het ware beschut, tegen de boomgaard aan. Een nieuwe woning op deze locatie gaat niet ten koste van bestaande zichtvensters in de polder, of nieuwe zichtvensters die kunnen ontstaan door het verwijderen van opstallen, loodsen of kassen.