

NOTA ZIENSWIJZEN EN STAAT VAN WIJZIGINGEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Polder Albrandswaard" heeft op grond van artikel 3.8 Wro van 1 mei 2015 tot en met 11 juni 2015 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

Indieners zienswijzen

Nr.	Reclamant	Adres	Datum	Stempel gemeente
1.	Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond	Rotterdam	21 mei 2015	26 mei 2015
2.	TENNET	Arnhem	2 juni 2015	3 juni 2015
3.	J. de Reus MSc	Bakkersdijk 28, Barendrecht	8 juni 2015	10 juni 2015
4.	J. van der Linden	Albrandswaardsedijk 113	8 juni 2015	9 juni 2015
5.	A. Koster	Albrandswaardsedijk 171	3 juni 2015	9 juni 2015
6.	J. Groenenboom	Albrandswaardseweg 120	8 juni 2015	9 juni 2015
7.	J. van den Bouwhuijsen	Albrandswaardseweg 92	10 juni 2015	11 juni 2015
8.	J. van Wensveen	Albrandswaardseweg 88	8 juni 2015	11 juni 2015
9.	Familie G. de Reus	Bakkersdijk 28, Barendrecht	8 juni 2015	10 juni 2015
10.	R. de Reus	De Manning 14, Heerjansdam	8 juni 2015	10 juni 2015
11.	Franken Advocaten (namens BM Projectontwikkeling)	Rotterdam	9 juni 2015	10 juni 2015
12.	Wissing BV (namens erven Barendregt)	Middenbaan 108, Barendrecht	4 juni 2015	5 juni 2015
13.	B.A. Pardoën	Albrandswaardseweg 119	9 juni 2015	10 juni 2015
14.	C.L. den Ouden	Albrandswaardseweg 95	8 juni 2015	10 juni 2015
15.	Familie Vrijhof	Zantelweg 43A	9 juni 2015	9 juni 2015
16.	Familie D. van der Ent	Albrandswaardseweg 99	13 mei 2015	3 juni 2015
17.	Ad Bracco Gartner	Landjonker 74	9 juni 2015	10 juni 2015
18.	Jongedijk Advies (namens TotaalVers)	Oosterhout	11 juni 2015	12 juni 2015
19.	W.D. van der Leer	Achterdijk 22	8 juni 2015	12 juni 2015
20.	J. Diepenhorst	Albrandswaardsedijk 219	9 juni 2015	12 juni 2015
21.	J.H.M. Heezen	Doen Beijenszlaan 62	8 juni 2015	11 juni 2015

De zienswijzen zijn hieronder per zienswijze samengevat en beantwoord. Als de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dat eveneens per zienswijze aangegeven.

Tot slot wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld.

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

- a. Reclamant stelt dat bij het voorontwerpbestemmingsplan is geadviseerd om met betrekking tot de kerosineleidingen van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) 40 meter in afstand te nemen in het geval van eventuele herontwikkelingen. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat deze afstand niet langer wordt geadviseerd voor leidingen met K2 en K3 stoffen (zoals kerosine). De ontstekingskans is hiervoor te klein. Het advies dat eerder is uitgegeven hoeft niet te worden opgevolgd.

Beantwoording zienswijze 1

Ad a.

Reclamant stelt dat het advies dat eerder is uitgegeven niet is opgevolgd en dat uit voortschrijdend inzicht blijkt dat de 40 meter voor het groepsrisico niet in acht genomen hoeft te worden. Gemeente neemt deze wijziging tot zich en bedankt reclamant voor het indienen van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze is gegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant stelt dat in het noordwestelijke deel van het plangebied een deel van de belemmerende strook van de 150kV verbinding Rotterdam Waalhaven – Geervliet Noord die net buiten het plangebied is gesitueerd, niet met een dubbelbestemming is gewaarborgd. De belemmerende strook is 27,5 meter uit het hart van de verbinding, in totaal 55 meter. Reclamant verzoekt om de belemmerende strook op de verbeelding op te nemen en de dubbelbestemming op te nemen in de planregels.

Beantwoording zienswijze 2

Het niet opnemen van de belemmerende strook van de 150 kV verbinding op de verbeelding en in de planregels, is een omissie in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gegrond verklaard.

Aanpassingen

De belemmerende strook op de verbeelding nemen we op in het bestemmingsplan en de dubbelbestemming voor hoogspanningsleidingen in de planregels, vergelijkbaar als in het aangrenzende bestemmingsplan Poortugaal Dorp.

Zienswijze 3

- a. Reclamant – als eigenaar van een perceel in de polder – stelt dat de Polder Albrandswaard nog steeds een zoeklocatie is voor landelijk wonen.
- b. Reclamant stelt verder dat voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 in totaal 7 woningen zijn opgenomen, terwijl op de ze locaties geen verbetering plaatsvindt voor de polder.
- c. Inkomsten van de 7 kavels zouden volgens reclamant voldoende moeten zijn voor de financiering van de projecten.
- d. Reclamant stelt dat als er andere dan de aangegeven bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan en het LOP in de toekomst mogelijk worden gemaakt, hij van de gemeente verlangt dat ook een ontwikkeling op zijn perceel toegestaan wordt, conform het door reclamant ingediende initiatief van 29 april 2013. Op dat moment toont reclamant zich bereid zijn medewerking te verlenen om de boomgaard in stand te houden.

Beantwoording zienswijze 3

Ad a.

De Polder Albrandswaard is in het verleden door de Stadsregio Rotterdam in het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 aangewezen als gebied voor landelijk wonen. Hierin is voor Albrandswaard een opgave opgenomen voor het realiseren van circa 500 landelijke woningen in de Polder Albrandswaard en de Rand van Rhoon. In de structuurvisie van Albrandswaard en in het LOP, beide vastgesteld door de gemeenteraad, is het landelijk wonen niet opgenomen. Het LOP heeft een aantal ontwikkelingsmogelijkheden benoemd vanuit het landschap, zodat deze ontwikkelingen geen afbreuk doen aan het landschap. Het LOP en de gedachte in het LOP –en niet het landelijk wonen- is basis geweest voor de aangevraagde ontheffing bij de provincie. In de meest recente verordening Ruimte van de provincie is het concept landelijk wonen verlaten.

Ad b.

Reclamant stelt dat voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 in totaal 7 woningen gerealiseerd mogen worden terwijl geen verbetering plaats vindt. Voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 geldt dat de gemeente hier al een voor-investering heeft gedaan in een kwaliteitsverbetering, door kassen die op deze grond stonden, te slopen. Gemeente weerlegt hiermee de zienswijze van reclamant.

Ad c.

Bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag bij de provincie Zuid-Holland, is een cijfermatige onderbouwing van het gebiedsfonds meegeleverd. Uit deze onderbouwing, die ook als basis dient voor de onderbouwing van de vaststelling van het gebiedsfonds bij het bestemmingsplan, blijkt dat de afdracht van de in totaal mogelijk gemaakte 23 woningen, niet voldoende lijkt voor de realisatie van de in totaal 17 projecten uit het gebiedsfonds. Ook andere vormen van financiering dienen daarom benut te worden, zoals crowdfunding, vrijwilligerswerk en subsidies. Gemeente stelt reclamant op dit punt in het ongelijk.

Ad d.

De gemeente heeft op dit moment geen reden te verwachten dat er andere dan de aangegeven bebouwingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk gemaakt worden. Voor elke ontwikkeling in de toekomst dient op dat moment in elk geval een aparte procedure doorlopen te worden, waarbij de ontwikkeling ter inzage gelegd moet worden en ook ontheffing van de provincie gevraagd moet worden. Elke ontwikkeling doorloopt een aparte procedure, waarmee ontwikkelingen los staan van elkaar en niet aan elkaar gerelateerd zijn. Mocht een dergelijke situatie zich in de toekomst voordoen,

dan wordt hierover gecommuniceerd via de website van de gemeente, via ruimtelijkeplannen.nl en via de Staatscourant.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Reclamant – wonende aan de Doen Beijenszlaan – stelt het volgende:

- a. Dat de gemeente voor het ingetrokken ontwerpbestemmingsplan in september 2014 een geheel hernieuwde procedure had moeten starten;
- b. De gemeente geen objectieve criteria heeft toegepast bij het bepalen van de 'bouwvlekken';
- c. De raad als hoogste bestuursorgaan bij vaststelling van het bestemmingsplan kan waken tegen belangenverstrengeling en dat de gemeenteraad de wettelijke verplichting heeft om te zorgen dat zorgvuldig en transparant gehandeld is en sprake is van rechtsgelijkheid bij het afwegen van belangen;
- d. dat ingediende initiatieven / plannen schriftelijk door de gemeente zijn gehonoreerd en passend zijn verklaard, terwijl er van een vastgesteld bestemmingsplan nog geen sprake was;
- e. dat geen sprake is van objectieve criteria om de 'toegevoegde waarde' te definiëren.
- f. Dat voor de gemeente het belangrijkste doel het financieel gewin zou zijn en niet de kwaliteit en dat de gemeente hierbij niet haar publiekrechtelijke taak maar een privaatrechtelijke rol vervult;
- g. Dat de geschreven tekst van het LOP niet overeenkomt met de zogenoemde stoplichtenkaart, die op een laat moment is toegevoegd aan het LOP;
- h. Dat in het vastgestelde LOP maximaal 14 woningen gerealiseerd mochten worden, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan 23 woningen gerealiseerd mogen worden, het merendeel volgens reclamant door de gemeente.
- i. Dat bij intrekken van het ontwerpbestemmingsplan in september 2014 de gemeente een nieuw traject voor het ontwerpbestemmingsplan heeft aangekondigd en reclamant stelt dat het nieuwe traject er niet is gekomen en dat gemeente oneigenlijk gebruik heeft gemaakt van een plan dat was ingetrokken.
- j. Dat er 23 woningen mogelijk gemaakt worden om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar aan de andere kant beweerd wordt dat het toevoegen van woningen geen streven op zich is. Reclamant stelt dat dit naar zijn mening tegenstrijden, verwarrend en onwenselijk is.
- k. Dat wijzigingsbevoegdheden 1, 2, 3, 4, 5, 8 en 11 bij toepassing geen enkele toegevoegde waarde hebben voor de polder. Reclamant is van mening dat de toegevoegde waarde bestaat uit financieel gewin.
- l. Dat de wijzigingsbevoegdheden nummer 2 en 11 geen boomgaarden zijn;
- m. wijzigingsbevoegdheid 1 is ontstaan door toezegging van de eigenaar om te gaan slopen, met volgens reclamant als enig doel een 'vlek' op de kaart te verwerven;
- n. wijzigingsbevoegdheid 8 is volgens reclamant op voorhand ingekleurd op de kaart, zonder dat hier sprake is van toegevoegde waarde.
- o. Reclamant stelt dat de gemeente meer bouwkavels zou willen realiseren dan in het LOP is toegestaan.
- p. wijzigingsbevoegdheid 1 is volgens reclamant toegewezen onder de toezegging dat de opstallen gesloopt zouden zijn. Reclamant stelt dat de wijzigingsbevoegdheid niet eerder overwogen zou moeten worden voordat een voorgedragen ontwikkelingsplan objectief beoordeeld zou kunnen worden en een sloopvergunning is ingediend.
- q. wijzigingsbevoegdheid 2 is volgens reclamant door zitting van de eigenaar in de klankbordgroep toegewezen als bouwvlek, op basis van een plan dat eigenaar heeft ingediend. In dat plan heeft eigenaar de gemeente 'om de tuin geleid', aldus reclamant. Reclamant stelt dat hier geen sprake is van een boomgaard en dat de gemeente heeft

- verzuimd dit te controleren. Daarnaast is de toewijzing van deze wijzigingsbevoegdheid onjuist gebeurd, onzorgvuldig en daarmee in strijd met de wettelijke eis van zorgvuldigheid.
- r. wijzigingsbevoegdheid 3 wordt een voorbehoud gemaakt voor de sloop van de kassen. Deze zijn inmiddels gesloopt, reclamant stelt dat het voorbehoud niet juist is. De feitelijke situatie is landbouwgrond. Aangezien de kassen al gesloopt zijn, is hier geen sprake van een toegevoegde waarde.
 - s. Wijzigingsbevoegdheid 3, 4 en 5 zijn opgenomen om de financiële opbrengst voor de gemeente te maximaliseren, aldus reclamant.
 - t. wijzigingsbevoegdheid 6 is onterecht opgenomen, daar hier geen initiatief noch een plan voor deze locatie bekend is gemaakt of hierover overleg heeft plaatsgevonden.
 - u. wijzigingsbevoegdheid 7 is volgens reclamant niet in eigendom van de ondernemer, maar ondernemer is wel van plan om de onderneming voort te zetten en heeft hierover ook een overeenkomst met de eigenaar. Ondernemer heeft een plan ingediend bij de gemeente en reclamant stelt dat de gemeente dit plan, waarin duurzaamheid een belangrijke rol speelt, zou moeten omarmen. Het 'actief erf' dat hier van toepassing zou kunnen zijn, zou de gemeente in dit geval van toepassing moeten verklaren.
 - v. Voor wijzigingsbevoegdheid 8 zou volgens reclamant sprake zijn van een foutieve benoeming van dit kavel, aangezien voor dit kavel geen plannen of initiatieven bekend zijn of zijn ingediend. Reclamant stelt dat gemeente spreekt over 'deze woning' en stelt dat ter plekke geen woning is. Verder stelt reclamant dat het verwijderen van een halve loods geen toegevoegde waarde levert voor de polder.
 - w. wijzigingsbevoegdheid 9 is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij in de wijzigingsbevoegdheid vier woningen worden toegestaan. Reclamant stelt dat de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld omdat de feitelijke situatie van de ondernemer ten tijde van opstellen van het ontwerpbestemmingsplan bekend was bij de gemeente. Burgers zijn volgens reclamant hierdoor niet op juiste wijze geïnformeerd.
 - x. wijzigingsbevoegdheid 10; hiervoor stelt reclamant dat een landgoed en een open polder niet te verenigen is. Het is of een open polder zonder landgoed, of een landgoed waardoor de zichtlijnen verdwijnen. Reclamant stelt dat het landgoed en het open houden polder niet kan bestaan.
 - y. Voor wijzigingsbevoegdheid 11 geldt dat hier geen sprake is van een boomgaard, zo stelt reclamant, terwijl hier geen sprake is van een boomgaard, maar van een aantal losse bomen. Reclamant stelt dat deze wijzigingsbevoegdheid in eerste instantie niet op de stoplichtenkaart was opgenomen, maar dat deze later is toegewezen. Hierbij beschuldigt reclamant de gemeente van selectieve toewijzing. Daarbij is geen sprake van een concreet plan, waardoor geen wijzigingsbevoegdheid toegepast zou moeten worden, aldus reclamant.
 - z. Reclamant stelt n.a.v. gestelde onder y. dat hij bovendien verbaasd is dat deze wijzigingsbevoegdheid wel is opgenomen, maar een tweetal andere initiatieven die zijn ingediend door een ontwikkelaar en door een eigenaar in de polder, zonder toepassing van objectieve criteria zijn afgewezen en zonder deugdelijke argumenten. Dit terwijl de initiatieven aldus reclamant wel kwaliteit zouden toevoegen aan de polder.
 - aa. Reclamant stelt dat in de beschrijving van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat er reeds een initiatiefnemer bekend is met wie over de invulling wordt gesproken. Reclamant stelt dat de naam van de initiatiefnemer niet wordt vermeld en dat dit in tegenspraak is met de afspraken die gemaakt zijn in het kader van burgerparticipatie. Tot slot stelt reclamant dat een actief erf past bij wijzigingsbevoegdheid 7.

- bb. Naar aanleiding van de tekst in het ontwerpbestemmingsplan over de ontheffing stelt reclamant dat niet bewezen is of de kassen moeten worden gesloopt en dat de kassen op het gebied van wijzigingsbevoegdheid 3 bovendien al voor het opstellen van het huidige ontwerpbestemmingsplan zijn gesloopt. Daarnaast stelt reclamant dat van boomgaarden geen sprake is. Er is maar een echte boomgaard in de Polder, waarbij het voortbestaan onzeker is, omdat volgens reclamant geen kapvergunning nodig is om de boomgaard te elimineren.
- cc. Naar aanleiding van de tekst in het ontwerpbestemmingsplan over de afdracht aan het gebiedsfonds per woning (p. 17) stelt reclamant dat de hoogte van de afdracht volstrekt willekeurig is.
- dd. Reclamant stelt dat niet voldoende bewezen is dat er voldoende vraag is naar de betreffende woningen. Het is voor reclamant onduidelijk welke rol de Stadsregio vervult bij het opnemen van woningen in de markt. Reclamant stelt dat hier nog helemaal geen sprake is van woningen, maar van kavels. De waarde die de gemeente aan de kavels toekent trekt reclamant in twijfel.
- ee. Reclamant roept de gemeenteraad op om met genoemde bezwaren de bouwvlekken te schrappen en andere toe te wijzen.

Beantwoording zienswijze 4

Ad a.

Met het intrekken van het ontwerpbestemmingsplan in september 2014 heeft de gemeente aangegeven dat de onjuistheden en onvolkomenheden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn geconstateerd, hersteld zouden worden. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat op termijn het aangepaste ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd zou worden. Aangezien de basis voor het aangepaste ontwerpbestemmingsplan, te weten het LOP, het BKP en het vigerende bestemmingsplan, niet is gewijzigd, is geen sprake van een nieuwe procedure.

Ad b.

De 'bouwvlekken' waar reclamant over spreekt, zijn in het LOP bepaald op basis van de bestaande en evt. toekomstige landschappelijke kwaliteiten (indien opstallen gesloopt worden). De gemeente weerlegt de mening dat hierbij geen objectieve criteria zijn toegepast.

Ad c.

Dit is inderdaad de rol van de raad. Desalniettemin is er volgens de gemeente geen sprake van onzorgvuldig en niet transparant handelen., laat staan van het ontbreken van rechtsgelijkheid bij het afwegen van belangen.

Ad d.

Gemeente bestrijdt dat de ingediende plannen en initiatieven allemaal door de gemeente zijn gehonoreerd en passend zijn verklaard. In de bewuste brief die aan de indieners van plannen en initiatieven is gestuurd, is aangegeven of de plannen en initiatieven in beginsel passen binnen het LOP. Het uitgangspunt is in alle gevallen de bepaalde locaties in het LOP geweest. De locaties in het LOP zijn niet bepaald op basis van de initiatieven. De initiatieven zijn namelijk later ingediend.

Ad e.

Het LOP heeft de insteek gekozen om de locaties vanuit de landschappelijke kwaliteiten te bepalen. Daarbij is ingezet op bestaande zichtvensters en eventueel toekomstige zichtvensters, die door het verwijderen van opstallen gerealiseerd kunnen worden. De zichtvensters zorgen er letterlijk voor dat het waardevolle open en agrarische landschap zichtbaar en beleefbaar is, vanaf de wegen en wellicht

in de toekomst ook vanaf wandelpaden. De locaties zijn niet willekeurig, maar ingegeven door de landschappelijke mogelijkheden, bepaald.

Ad f.

De gemeente heeft het opstellen van het LOP, van het BKP en het vertalen van deze twee documenten in een bestemmingsplan niet ingestoken vanuit financieel gewin. De gemeente heeft al deze documenten opgesteld met als maatschappelijk doel om een gedegen visie op het gebied op te stellen.

Ad g.

Gemeente bestrijdt de mening dat de geschreven tekst van het LOP niet overeen zou komen met de later toegevoegde stoplichtenkaart.

Ad h.

In het LOP is niet over aantallen woningen gesproken. In het vastgestelde LOP is ook geen maximum aantal van 23 woningen opgenomen. Dit maximum komt voort uit de ontheffing die bij de provincie is aangevraagd.

Ad i.

Zie onder ad a.

Ad j.

Zoals in het LOP is aangegeven, is een aantal projecten benoemd om kwaliteit aan de polder toe te voegen. Om deze projecten te financieren, is aangegeven dat hier verschillende 'bronnen' voor zijn. In het LOP is hier een (niet volledige) lijst voor opgenomen. Daarbij is ook aangegeven dat het toestaan van woningen opbrengsten genereert voor het uitvoeren van de projecten, ter verbetering van de polder. De afdracht per woning zal niet voldoende zijn. Het ontwikkelen van woningen is dan ook geen doel op zich.

Ad k.

Gemeente weerlegt dat het bij de wijzigingsbevoegdheden 1,2,3,4,5,8 en 11 gaat om financieel gewin. De wijzigingsbevoegdheden zijn vanuit landschappelijke uitgangspunten bepaald, in het LOP. Het gaat bij deze wijzigingsbevoegdheden niet om financieel gewin. Een uitzondering is wijzigingsbevoegdheid 5, die is opgenomen als sluitpost. Dit is ook zo in de ontheffing verwoord door de provincie.

Ad l.

Gemeente stelt dat het hier wel om een boomgaard gaat, omsloten door een Elzenhaag.

Ad m. en p. en s. en y. en z.

De locaties voor de wijzigingsbevoegdheden zijn in het LOP benoemd. Deze locaties zijn bepaald op basis van landschappelijke uitgangspunten. Voor alle kassen en opstallen in de polder is aangegeven dat het verwijderen van deze kassen en opstallen een toegevoegde waarde voor de polder betekent. Dit omdat nieuwe zichtvensters ontstaan of bestaande zichtvensters worden verbreed.

Geen enkele wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat er alleen sprake is van concrete initiatieven of ideeën. Alle wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen met het landschap als uitgangspunt.

Ad n.

Het verwijderen van de schuur ter plekke levert kwaliteitswinst op voor de polder. Bovendien zou het invullen van deze wijzigingsbevoegdheid geen afbreuk doen aan bestaande zichtvensters.

Ad o.

De ontheffing door de provincie is verleend op basis van het LOP. Het LOP geeft de mogelijkheid te ontwikkelen locaties aan. Op basis van de ontheffing zijn maximaal 23 woningen mogelijk. Ook voor de gemeente geldt dit maximum.

Ad q. en t.

Geen enkele wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat er alleen sprake is van concrete initiatieven of ideeën. Alle wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen met het landschap als uitgangspunt. .

Ad r.

Het vigerende bestemmingsplan is nu nog leidend. Volgens het vigerende bestemmingsplan ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden' op dit perceel, met de aanduiding kassen. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat de gemeente hier al een voor-investering heeft gedaan in een kwaliteitsverbetering, door kassen die op deze grond stonden, te slopen. Gemeente weerlegt hiermee de zienswijze van reclamant.

Ad u.

Ondernemer heeft inderdaad een plan ingediend bij de gemeente. Gemeente neemt hierover verder contact op met ondernemer en staat in beginsel positief tegenover het plan van ondernemer.

Ad v.

Geen enkele wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat er alleen sprake is van concrete initiatieven of ideeën. Alle wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen met het landschap als uitgangspunt. .
Het klopt dat de tekst spreekt over 'een woning' terwijl hier nog geen woning staat. We zullen de tekst hierop aanpassen.

Ad w.

Geen enkele wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat er alleen sprake is van concrete initiatieven of ideeën. Alle wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen met het landschap als uitgangspunt, ongeacht de feitelijke situatie van de onderneming. Gemeente weerlegt hiermee de mening van de reclamant dat gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld. Zoals in het LOP is omschreven kunnen – in dit geval- voor de sloop van de kassen en daarmee het toevoegen van kwaliteit aan het landschap, 4 woningen worden gerealiseerd.

Ad x.

Voor de locatie waar het landgoed gerealiseerd zou kunnen worden, is in het LOP ook een aantal zichtvensters aangegeven. Deze zijn leidend in de ontwikkeling van een landgoed. Daarnaast is in het uitvoeringsprogramma van het LOP aangegeven dat het landgoed een landelijke of agrarische uitstraling moet hebben, waarbij genoemd wordt dat dit niet meer dan twee bouwlagen dient te zijn. Hiermee sluit dit landgoed enerzijds aan bij de bebouwing in de omgeving en zorgt het anderzijds voor het open houden van het gebied.

Ad aa.

In het eerdere ontwerpbestemmingsplan is inderdaad gemeld dat een initiatiefnemer al bekend was. In het aangepaste ontwerpbestemmingsplan is deze passage verwijderd. Hiermee is aan deze zienswijze reeds tegemoet gekomen.

Ad bb.

In het LOP is op pagina 62 aangegeven dat eerst de kassen moeten worden gesloopt voordat de locatie herontwikkeld kan worden. Gemeente heeft al een voorinvestering gedaan op gronden van

wijzigingsbevoegdheid 3, 4 en 5. Deze voorinvestering bestaat uit het slopen van kassen, om kwaliteit aan de polder toe te voegen. Dit is ook in de ontheffingsaanvraag bij de provincie, duidelijk aangegeven.

Bij de wijzigingsbevoegdheden waar het van toepassing is, te weten 1, 3, 6, 7, 8 en 9 zullen we aangeven dat sloop van kassen en / of opstallen voorwaarde is voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Verder stelt gemeente dat het hier wel om een boomgaard gaat, omsloten door een Elzenhaag. Gezien het belang van de fruitbomen, dat ook in het LOP is omschreven, is het voorstel op te nemen in het bestemmingsplan dat voor het vellen of rooien van bomen en houtopstanden een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden, waarmee het een vergunningplichtige activiteit is. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Ad cc.

De locaties waar ontwikkelingen mogelijk zijn, hebben nu een agrarische waarde. De omzetting naar woningbouw levert bij een standaard perceel voor een vrije kavel van 500 m² een waardeverhoging op van afgerond € 200.000,-. Een afdracht van € 75.000,- vinden we daarbij redelijk in relatie tot de waardeverhoging. De hoogte van de afdracht is niet willekeurig bepaald.

Ad dd.

De Stadsregio is in dit geval om een reactie gevraagd, omdat de stadsregio (in die tijd; nu de provincie) de aantallen woningen en de verdeling naar type woningen per gemeente beoordeelde. Het klopt dat hier nog geen sprake is van woningen. Bij alle wijzigingsbevoegdheden worden echter alleen woningen toegestaan. Dat is de reden dat hier al over woningen wordt gesproken.

Ad ee.

Met het schrappen van de bouwvlekken, moeten de wijzigingsbevoegdheden worden geschrapt. Hiermee staat het in 2012 door de raad vastgestelde LOP ter discussie en daarmee de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende punten:

- Toevoegen aanlegvergunning voor het rooien en vellen van bomen en houtopstanden. *Dit punt is niet meer van toepassing, aangezien de raad hierover op 15 september 2015 een amendement heeft aangenomen. Zie hiervoor het raadsbesluit.*
- Aangeven dat sloop van kassen en / of opstallen voorwaarde is voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden 1, 3, 6, 7, 8 en 9.
- De onderbouwing van wijzigingsbevoegdheid 8 spreekt inderdaad over een 'een woning' terwijl hier nog geen woning staat. We passen de tekst hierop aanpassen.

Zienswijze 5

- a. Reclamant – wonende aan de Albrandswaardsedijk – stelt dat zijn belangen als enige fruitkweker in de polder, in het geding zijn. Reclamant stelt dat hij op 27 oktober 2013 een brief heeft gestuurd aan het college van B&W en op deze brief deels een antwoord heeft gekregen op 4 april 2014. De resterende vragen, die in de brief van 4 april niet beantwoord zijn, zijn nooit per brief beantwoord. In de brief van 4 april 2014 heeft het College van B&W aangegeven een bovenmatige inspanning te hebben geleverd om iedereen te betrekken. Reclamant zet vragen bij deze ‘bovenmatige inspanning’ aangezien hij nooit actief betrokken is geweest. Reclamant exploiteert de boomgaard en is geen eigenaar. Reclamant stelt dat hem beloofd is dat zijn verzoek en positie in de werkgroep besproken zou worden en dat hij op de hoogte gesteld zou worden van het moment en de wijze waarop zijn bezwaren op het bestemmingsplan kenbaar gemaakt konden worden. Dit is allemaal niet gebeurd, aldus reclamant.
- b. Reclamant wijst erop dat de eigenaar van de grond de fruitbomen kan kappen, zonder enig overleg of vergunning, ook als de boomgaard een gezonde productie boomgaard is.
- c. Reclamant geeft aan dat hij van mening is dat in de klankbordgroep sprake was van belangenverstrengeling. Daarbij is aan particulieren die een initiatief hadden ingediend schriftelijk een bevestiging gestuurd dat het plan is goedgekeurd. Dit zonder vastgesteld bestemmingsplan, volgens reclamant onterecht en onzorgvuldig.
- d. Reclamant stelt dat hij op 19 augustus 2014 een brief heeft gestuurd aan het college van B&W, waarin hij zijn wens voor een plan van twee woningen heeft gewijzigd in een verzoek om een bouwvlek in het nieuwe bestemmingsplan, voor 1 woning.
- e. Reclamant maakt bezwaar tegen wijzigingsbevoegdheid 1, omdat voor vaststelling van het bestemmingsplan medewerking door de gemeente is toegezegd. Daarnaast is slopen geen voorwaarde voor het realiseren van een woning, dat verbaast reclamant zeer. Hier is volgens reclamant dan ook geen sprake van een meerwaarde, waar in het LOP uitdrukkelijk wel over sprake dient te zijn van een toegevoegde waarde, alvorens een ‘vlek’ op te nemen.
- f. Bij wijzigingsbevoegdheid 2 wordt volgens reclamant gesproken over een boomgaard. Reclamant bestrijdt dat het hier een boomgaard betreft; het gaat hier om een stuk grond, omsloten door een Elzenhaag. Het feit dat de gemeente hier een bevestiging heeft gestuurd van het ingediende plan en daar haar medewerking aan heeft toegezegd, is onzorgvuldig en in strijd met de wet (Awb) aldus reclamant.
- g. Bij wijzigingsbevoegdheid 6 is geen sprake van een ingediend plan bij de gemeente. Gelet op het feit dat het hier volgens reclamant om minstens 21 erfgenamen gaat, is het ‘inkleuren op voorhand van een bouwvlek op de kaart met woning aanduiding ongegrond’ en is hier sprake van willekeur.
- h. Bij wijzigingsbevoegdheid 8 is geen sprake van een plan, anders dan een voornemen en is de onderbouwing van de locatie in strijd met het LOP. De sloop van een loods van maximaal 80 m² is volgens reclamant niet de toegevoegde waarde waarover in het LOP wordt gesproken.
- i. Voor Wijzigingsbevoegdheid 11 is in eerste instantie aangegeven door de gemeente dat deze locatie niet past in het LOP. In de raad van 1 oktober 2012 heeft eigenaar van dit perceel, mondeling bezwaar gemaakt en heeft de raad alsnog ingestemd met het toevoegen van de locatie aan het LOP. Reclamant stelt dat dit tegenstrijdig is met de wet, dat er onzorgvuldig is gehandeld en dat de onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan niet klopt.
- j. Reclamant maakt bezwaar tegen de afwijzing van de gemeente tot het toewijzen van een vlek voor een woning, gelet op zijn persoonlijke positie en het gebrek van zorgvuldig handelen en een onzorgvuldige afweging van zijn belangen. Reclamant is bereid een positieve bijdrage te blijven leveren aan de polder, als fruitteler van de enige productieboomgaard en is bereid zijn activiteiten voort te zetten.

Beantwoording zienswijze 5

Ad a. en d.

De gemeente betreurt de gang van zaken rond de gestuurde brief ten zeerste. Gemeente heeft dan ook ingegrepen in het proces en heeft er zo goed mogelijk voor gezorgd dat dit niet meer zal voorkomen.

Gemeente staat nog steeds achter het gestelde in de brief van 4 april 2014, dat ze een bovenmatige inspanning heeft geleverd om alle betrokkenen in de polder bij het proces te betrekken. Door middel van polderborrels, nieuwsbrieven (huis aan huis bezorgd in een breed gebied in en rond de polder), berichten op de website van de gemeente en in De Schakel, heeft de gemeente er in haar ogen alles aan gedaan om iedereen te bereiken.

Ad b.

De constatering van reclamant dat het kappen van fruitbomen zonder enig overleg of vergunning mogelijk is volgens de regels in het ontwerpbestemmingsplan, is juist. Dit is aangepast naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerp. Gezien het belang van de fruitbomen, dat ook in het LOP is omschreven, is het voorstel het bestemmingsplan op dit punt te herstellen en de bewuste regel weer op te nemen. Dit betekent dat voor het vellen of rooien van bomen en houtopstanden een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden, het is dus een vergunningplichtige activiteit. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Ad c.

Het LOP en het BKP is tot stand gekomen in overleg tussen polderbewoners en gemeente, waarbij de polderbewoners zijn vertegenwoordigd door de werkgroep vereniging Albrandswaards Landschap (vAWL), eerder klankbordgroep. Tevens heeft op belangrijke momenten terugkoppeling aan de polderbewoners plaatsgevonden door middel van de zogenoemde polderborrels.

De brief die door de gemeente is verstuurd, als reactie op de ingediende initiatieven, geeft aan dat de gemeente in globale zin positief staat tegenover het ingediende initiatief. De gemeente doet verder geen toezegging in de brief meer dan dat het ingediende initiatief in beginsel past binnen het LOP.

Ad e.

Reclamant stelt dat slopen geen voorwaarde is voor het benutten van wijzigingsbevoegdheid 1. In de wijzigingsbevoegdheid is wel de verwijzing naar het LOP opgenomen. In het LOP is op pagina 62 aangegeven dat eerst de kassen moeten worden gesloopt voordat de locatie herontwikkeld kan worden.

Desalniettemin kunnen we bij de wijzigingsbevoegdheden waar het van toepassing is, te weten 1, 3, 6, 7, 8 en 9 aangeven dat sloop van kassen en / of opstallen voorwaarde is voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Ad f.

Gemeente stelt dat het hier wel om een boomgaard gaat, omsloten door een Elzenhaag.

Ad g.

De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen vanuit de mogelijkheden die het landschap in de polder Albrandswaard biedt. Voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden hoeft geen sprake te zijn van ingediende bouwplannen. Het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid is geen taak van de gemeente.

Ad h.

De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen vanuit de mogelijkheden die het landschap in de polder Albrandswaard biedt. Voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden hoeft geen sprake te zijn van ingediende bouwplannen. Bij het toevoegen van kwaliteit in de polder gaat het niet om oppervlakten die worden verwijderd, maar om waarde toe te voegen door verrommeling (zoals kassen en opstallen) te verwijderen en hoogwaardige kwaliteit bebouwing, groen, water en paden te realiseren.

Ad i.

De gemeenteraad heeft deze locatie inderdaad later toegevoegd. De gemeente bestrijdt dat het hier gaat om tegenstrijdig handelen met de wet.

Ad j.

Het LOP is het kader dat de raad heeft meegegeven voor het opstellen van dit bestemmingsplan. In het LOP is een aantal locaties bepaald voor het beperkt toestaan van woningen, aan de hand waarvan wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit LOP is vanuit het landschap opgesteld en het LOP geeft geen mogelijkheid hier een woning toe te staan. De mogelijkheden tot woningbouw wordt na een periode van 5 jaar herzien en er zal dan bepaald worden of andere locaties toegevoegd kunnen worden.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond.

Aanpassingen

- Gezien het belang van de fruitbomen, dat ook in het LOP is omschreven, is het voorstel de regel te herstellen. Dit betekent dat voor het vellen of rooien van bomen en houtopstanden een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden, het is dus een vergunningplichtige activiteit. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. *Dit punt is niet meer van toepassing, aangezien de raad hierover op 15 september 2015 een amendement heeft aangenomen. Zie hiervoor het raadsbesluit.*
- Het slopen van de bestaande opstallen, nemen we als voorwaarde op voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden 1, 3, 6, 7, 8 en 9.

Zienswijze 6

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 4. Voor de beantwoording, de conclusie en de wijzigingen wordt verwezen naar zienswijze 4.

Zienswijze 7

Reclamant – wonende aan de Albrandswaardseweg– heeft in zijn zienswijze een vraag gesteld over wijzigingsbevoegdheid 9. Gegeven:

- dat de randvoorwaarden uit het BKP, waarin is opgenomen dat woningen minimaal 7,5 meter uit de Albrandswaardsedijk staan en uit de perceelgrens van het landschap;
- dat het BKP aan de Albrandswaardsedijk clusterbebouwing toestaat;
- dat de wijzigingsbevoegdheid is ingetekend inclusief het deel waarop nu nog kassen staan;

vraagt reclamant zich af op welk deel van de wijzigingsbevoegdheid clusterbebouwing conform het BKP is toegestaan en welke bestemming geldt voor het overige deel van het perceel.

Beantwoording zienswijze 7

Het gearceerde vlak is bedoeld om aan te geven dat de wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied van toepassing is op het gebied waar de kassen nu nog staan. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegekend onder voorwaarde dat alle kassen gesloopt worden. Daarnaast dient de invulling van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen aan het gestelde in het LOP en het BKP. In het BKP staat een aantal randvoorwaarden gesteld voor het realiseren van bebouwing langs de Albrandswaardsedijk. Daarbij staat inderdaad aangegeven dat de bebouwing minimaal 7,5 meter uit de Albrandswaardsedijk gesitueerd moet worden en 7,5 meter uit de perceelgrens. Hiermee wordt de kavelgrens bedoeld. Ter verduidelijking zullen we opnemen dat de bedoeling is dat de clusterbebouwing aan de Albrandswaardsedijk wordt gerealiseerd en niet midden in het open landschap. Daartoe zullen we een zinsnede opnemen dat de referentie voor clusterbebouwing de rooilijnen van de voorgevels van de naastgelegen bebouwing is.

Voor het overige deel van het perceel geldt dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing blijft.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond verklaard.

Aanpassingen

Ter verduidelijking zullen we opnemen dat de bedoeling is dat de clusterbebouwing aan de Albrandswaardsedijk wordt gerealiseerd en niet midden in het open landschap. Daartoe zullen we een zinsnede opnemen dat de referentie voor nieuwe clusterbebouwing de rooilijnen van de voorgevels van de naastgelegen bebouwing is. *De raad heeft op dit punt op 15 september 2015 een amendement aangenomen om het beeldkwaliteitplan hierop aan te passen. Zie hiervoor het raadsbesluit.*

Zienswijze 8

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 4. Voor de beantwoording, de conclusie en de wijzigingen wordt verwezen naar zienswijze 4.

Zienswijze 9

Reclamant –eigenaar van een perceel aan de Albrandswaardseweg – heeft een zienswijze ingediend op een aantal onderwerpen:

- a. Het gebiedsfonds: reclamant stelt dat over de hoogte van de afdracht is medegedeeld op de informatieavond op 11 mei 2015, maar niets is opgenomen in het bestemmingsplan en dat er geen onderbouwing van de afdracht is opgenomen in het bestemmingsplan.
- b. Wijzigingsbevoegdheid 5 is opgenomen als sluitpost van de gehele ontwikkeling in de polder. Reclamant stelt dat ze niet reëel vindt dat, als deze ontwikkeling als sluitpost geldt, ook andere ontwikkelingen dan alsnog een afdracht moeten doen aan het gebiedsfonds. Hierover staat ook niets in het LOP opgenomen, aldus reclamant.
- c. Reclamant komt tot de conclusie dat niet alle projecten uit het LOP zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn het verbijzonderen van de entrees, fietspad Albrandswaardsedijk en de ecologische zone. Voor de ontwikkelingen op de RWA-locatie wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, terwijl evt. winsten van herontwikkeling wel terug zouden vloeien naar projecten binnen de polder.
- d. Reclamant stelt verder dat voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 in totaal 7 woningen zijn opgenomen, terwijl op de ze locaties geen verbetering plaatsvindt voor de polder. Inkomsten van de 7 kavels zouden volgens reclamant voldoende moeten zijn voor de financiering van de projecten.
- e. Reclamant vraagt zich af of en welke projecten uit het LOP gerealiseerd kunnen worden.
- f. Reclamant, als eigenaar van een perceel aan de Albrandswaardseweg, verneemt graag of ook een afdracht gedaan moet worden voor een ontwikkeling betreffende wijzigingsbevoegdheid 11, aangezien het in stand houden / herstellen van de boomgaard door reclamant zal uitgevoerd zal worden.

Beantwoording zienswijze 9

Ad a., ad b. en d.

Bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag bij de provincie Zuid-Holland, is een cijfermatige onderbouwing van het gebiedsfonds meegeleverd. Diezelfde onderbouwing dient ook als basis voor de vaststelling van het gebiedsfonds bij het bestemmingsplan. Door een bijdrage van € 75.000,- per woning te vragen aan de initiatiefnemer, wordt een groot gedeelte van de begrote projecten gedekt. Ook andere vormen van financiering dienen benut te worden, zoals crowdfunding, vrijwilligerswerk en subsidies.

Ad c.

Reclamant stelt terecht dat een aantal projecten uit het LOP niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat deze projecten niet juridisch vastgelegd hoeven te worden, om ze uit te voeren. Afhankelijk van de invulling van bijvoorbeeld de verbijzondering van de entrees, kan het zijn dat hiervoor melding gemaakt moet worden of een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. Voor de RWA-locatie geldt inderdaad dat de afspraak is gemaakt dat evt. winsten ten goede komen aan het gebiedsfonds. Deze koppeling dient meegenomen te worden in het

bestemmingsplan dat voor de RWA-locatie gemaakt gaat worden. Aangezien er nog geen uitwerking is gegeven aan de toekomstige invulling van de RWA-locatie, wordt hiervoor een aparte procedure doorlopen.

Ad d.

Reclamant stelt dat voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 in totaal 7 woningen gerealiseerd mogen worden terwijl geen verbetering plaats vindt. Voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 geldt dat de gemeente hier al een voor-investering heeft gedaan, door kassen die op deze grond stonden, te slopen. Daardoor is in recent verleden al sprake geweest van kwaliteitsverbetering.

Ad e.

Alle projecten die in het LOP benoemd zijn, kunnen in principe gerealiseerd worden. Bij uitwerking van het gebiedsfonds is aangegeven welke projecten meer prioriteit hebben dan anderen, om zo de uitvoerbaarheid te kunnen garanderen.

Ad f.

Er is bewust gekozen om de investeringen in het gebied (zoals het in stand houden van de boomgaard) en de bijdrage van de woningen niet aan elkaar te koppelen. Elke ontwikkeling dient in elk geval een afdracht te doen aan het gebiedsfonds. Daarnaast staat het de initiatiefnemer uiteraard vrij om in een andere vorm een bijdrage te doen aan het toevoegen van kwaliteit, al dan niet (mede)gefinancierd door subsidies, crowdfunding, vrijwilligerswerk, anderszins of het gebiedsfonds. Voor een uitgave vanuit het gebiedsfonds dient de raad goedkeuring te geven.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 10

- a. Reclamant – als eigenaar van een perceel in de polder – stelt dat de Polder Albrandswaard nog steeds een zoeklocatie is voor landelijk wonen.
- b. Reclamant stelt verder dat voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 in totaal 7 woningen zijn opgenomen, terwijl op de ze locaties geen verbetering plaatsvindt voor de polder.
- c. Inkomsten van de 7 kavels zouden volgens reclamant voldoende moeten zijn voor de financiering van de projecten.
- d. Reclamant stelt dat als er andere dan de aangegeven bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan en het LOP in de toekomst mogelijk worden gemaakt, hij van de gemeente verlangt dat ook een ontwikkeling op zijn perceel toegestaan wordt, conform het door reclamant ingediende initiatief van 29 april 2013. Op dat moment toont reclamant zich bereid zijn medewerking te verlenen om de boomgaard in stand te houden.

Beantwoording zienswijze 10

Ad a.

De Polder Albrandswaard is in het verleden door de Stadsregio Rotterdam in het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 aangewezen als gebied voor landelijk wonen. Hierin is in Albrandswaard een opgave opgenomen voor het realiseren van ca 500 landelijke woningen in de Polder Albrandswaard den de Rand van Rhoon. In de structuurvisie van Albrandswaard en in het LOP, beide vastgesteld door de gemeenteraad, is het landelijk wonen niet opgenomen. Ook in provinciaal beleid is deze gedachte verlaten. Hierdoor is in de Polder Albrandswaard ook geen sprake meer van een zoeklocatie voor landelijk wonen.

Ad b.

Reclamant stelt dat voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 in totaal 7 woningen gerealiseerd mogen worden terwijl geen verbetering plaats vindt. Voor de wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 geldt dat de gemeente hier al geïnvesteerd heeft in een kwaliteitsverbetering, door kassen die op deze grond stonden, te slopen. Daardoor is in recent verleden al sprake geweest van kwaliteitsverbetering.

Ad c.

Bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag bij de provincie Zuid-Holland, is een cijfermatige onderbouwing van het gebiedsfonds meegeleverd. In deze onderbouwing, die ook als basis dient voor de onderbouwing van de vaststelling van het gebiedsfonds bij het bestemmingsplan, Hieruit blijkt dat de afdracht van de in totaal mogelijk gemaakte 23 woningen, niet voldoende lijkt voor de realisatie van de in totaal 17 projecten uit het gebiedsfonds. Ook andere vormen van financiering dienen benut te worden, zoals crowdfunding, vrijwilligerswerk en subsidies.

Ad d.

De gemeente heeft geen reden te verwachten dat er andere dan de aangegeven bebouwingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk gemaakt worden. Mocht hiervan in de toekomst sprake zijn, dan dient op dat moment een aparte procedure doorlopen te worden. Mocht een dergelijke situatie zich in de toekomst voordoen, dan is dit voor de gemeente op voorhand geen reden toezeggingen te doen over andere ontwikkelingen in de polder Albrandswaard.

Tot slot is de koppeling tussen het realiseren van een woning en het in stand houden van de boomgaard voor de gemeente niet juist. Er is bewust gekozen om de investeringen in het gebied (zoals het in stand houden van de boomgaard) en de bijdrage van de woningen los te koppelen. Dit

om te voorkomen dat bepaalde woningen 'voorrang krijgen' boven andere woningen of projecten niet uitgevoerd worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 11

- a. Reclamant stuurt de zienswijze namens eigenaar van een perceel aan de Albrandswaardseweg. Eigenaar kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, aangezien voor het perceel van eigenaar geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, ten behoeve van de bouw van twee woningen op dit perceel.
- b. Reclamant stelt dat het niet opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet strookt met het provinciale beleid; de polder Albrandswaard is aangegeven als zoeklocatie voor landelijk wonen. Daarnaast wordt ook in het Gebiedsprofiel IJsselmonde aangegeven dat ontwikkeling van woningen langs de Albrandswaardseweg wenselijk is. Ook in de structuurvisie en het LOP is aangegeven dat woningbouw is toegestaan, mits dit geen belemmering met zich meebrengt voor het uitzicht over de polder. Belangrijke zichtlijnen en de openheid in het ritme van de polder dienen te worden behouden bij ontwikkelingen en dat de grootte van de kavels en de woningen de lijn volgt van bestaande aangrenzende woningen. Reclamant stelt dat ontwikkelingen op het bewuste perceel geen afbreuk zou doen aan de zichtvensters, waardoor het uitzicht op de polder niet wordt aangetast. Reclamant stelt dat ook de openheid wordt behouden, aangezien aan beide zijden het perceel niet kan worden bebouwd met woningen, waardoor geen aaneengesloten bebouwingslint ontstaat.
- c. Naast het feit dat er geen beleidsmatige en landschappelijke belemmeringen zijn, stelt reclamant dat het perceel geschikt is voor woningbouw vanwege de ontsluiting en het type woningen dat eigenaar wenst te bouwen, past binnen de karakteristiek van de polder.
- d. Reclamant stelt dat er meerdere wijzigingsbevoegdheden zijn aangewezen in de omgeving en dat onduidelijk is waarom geen wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel aan de Albrandswaardseweg is opgenomen; toelichting ontbreekt.
- e. Reclamant stelt dat eigenaar in maart 2013 een plan heeft ingediend om twee woningen te realiseren en de helft van het perceel ter beschikking te stellen aan de vAWL inclusief een bedrag van €15.000,- voor de inrichting hiervan. Reclamant stelt dat op basis van jurisprudentie bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden had moeten worden met het particuliere initiatief, aangezien dit tijdig en concreet kenbaar is gemaakt. Op voorhand zijn volgens reclamant geen overwegende bezwaren tegen het planinitiatief, anders dan het college eerder heeft gesteld. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd met goede ruimtelijke ordening is opgesteld en deze zienswijze te betrekken bij de beoordeling en te verwerken in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze 11

Ad a. en b.

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn opgenomen op basis van het LOP. Uitgangspunt voor het LOP is het behouden van het landschappelijke en agrarische karakter van de polder, waarbij een aantal benoemde ingrepen (de uitvoeringsprojecten) kwaliteit toevoegen aan de polder. Om deze projecten te realiseren is op een beperkt aantal plaatsen ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het toevoegen van woningen is nadrukkelijk geen doel op zich.

Ontwikkeling op het voornoemde perceel is niet mogelijk gemaakt omdat deze ontwikkeling een verdichting betekent van het lint en een beperking van de zichtvensters op die locatie. Er is dus wel degelijk sprake van een landschappelijke en beleidsmatige beperking.

Ad c.

Dat het perceel geschikt zou zijn voor woningbouw vanwege de ontsluiting en het type woningen, staat los van het feit dat dit landschappelijk en beleidsmatig een ongewenste locatie is voor woningbouw.

Ad d.

Reclamant stelt dat de toelichting van de wijzigingsbevoegdheid ontbreekt. De gemeente is van mening dat deze onderbouwing in de brief die aan initiatiefnemer is gestuurd (kenmerk 47505) wel degelijk is gegeven. Gemeente verwijst dan ook naar deze brief.

Ad e.

Bij opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad rekening gehouden met het plan. Het feit dat bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden moet worden met een ingediend plan, betekent overigens niet dat deze ook overgenomen moet worden. Het plan is tegen het licht van het LOP gehouden, waarna is besloten dat het plan / initiatief niet past binnen de kaders van het LOP.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 12

- a. Reclamant dient een zienswijze in namens een aantal eigenaren van een perceel aan de Albrandswaardseweg, te weten een deel van wijzigingsbevoegdheid 6. Bij bestudering van de mogelijkheden voor deze wijzigingsbevoegdheid stelt reclamant dat rekening gehouden moet worden met milieutechnische belemmeringen en geluidsnormen.
- b. In de eerste ca 30 meter vanaf de weg is het volgens reclamant, vanwege milieutechnische belemmeringen en geluidsnormen, niet mogelijk om de opstallen te verwijderen, kwaliteit aan de polder toe te voegen en een woning te realiseren. Alleen bij een afstand van 55 meter of meer tot de weg, zijn geen aanvullende maatregelen of een ontheffing nodig.
- c. Ook de watertransportleiding, op ca 60 meter van de weg, dient rekening mee gehouden te worden. De eventuele beschermings- of onderhoudszone hiervoor is bij reclamant onbekend.
- d. Reclamant concludeert dat door de aanwezige beperkingen, de gebruikswaarde beperkt is.
- e. Reclamant verzoekt dan ook het gebied voor wijzigingsbevoegdheid 6 te vergroten met 30 tot 50 meter afstand zodat er voldoende mogelijkheden zijn voor het realiseren van een woning. Eventueel kan het vlak ook 30 meter verschoven worden, van de weg af.

Beantwoording zienswijze 12

Ad a.

Er dient bij alle wijzigingsbevoegdheden aan de Albrandswaardseweg inderdaad rekening gehouden te worden met de geluidscntour van de Albrandswaardseweg zelf, de geluidscntour van de Waal-Eemhaven en met de brandstofleiding die langs de Albrandswaardseweg loopt.

Ad b.

De wijzigingsbevoegdheden zijn gebaseerd op landschappelijke zichtvensters en kwaliteiten. De haalbaarheid is op hoofdlijnen aangetoond, maar dient nader onderzocht te worden bij het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid (in een wijzigingsplan).

De milieutechnische belemmeringen en geluidsnormen zijn niet dusdanig, dat ontwikkelingen aan de Albrandswaardseweg onmogelijk zijn. Bij ontwikkeling dient inderdaad een ontheffing voor hogere waarde aangevraagd te worden in het kader van de wet geluidhinder en dient bouwkundig rekening gehouden te worden met de belemmeringen. Dit kan bijvoorbeeld opgelost worden door een zogenaamde dove gevel te ontwerpen aan de zijde van de Albrandswaardseweg.

Ad c.

De watertransportleiding is inderdaad een beperkende factor in de ontwikkeling, waar rekening mee gehouden dient te worden. Deze beperking is echter niet dusdanig belemmerend, dat geen ontwikkeling mogelijk is.

Ad d.

Gemeente bestrijdt dat er sprake is van een beperkte gebruikswaarde, gezien het feit dat de aangegeven belemmeringen niet dusdanig zijn van aard, dat geen ontwikkeling mogelijk is.

Ad e.

Gemeente gaat gezien het gestelde onder Ad d. niet in op het verzoek van reclamant om de wijzigingsbevoegdheid te verschuiven. Dit gezien het feit dat ontwikkeling niet onmogelijk is en gezien het feit dat deze verschuiving landschappelijk gezien niet past in het LOP.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

We zetten de watertransportleiding op de verbeelding.

Zienswijze 13

Deze zienswijze is grotendeels gelijk aan zienswijze 4. Voor de beantwoording, de conclusie en de wijzigingen wordt verwezen naar zienswijze 4. Voor die delen waar deze zienswijze niet gelijk is aan zienswijze 4, wordt hieronder de samenvatting, het antwoord, de conclusie en eventuele aanpassingen gegeven.

- a. Reclamant vraagt zich af of bij gemeente bekend is dat wijzigingsbevoegdheden 4 en 8 in strijd zijn met de uitgangspunten uit het LOP en het BKP.
- b. Reclamant stelt verder dat hij bezwaar wil maken tegen de afstand tussen de bebouwing en de weg, die genoemd is in het BKP. Er staat dat er een minimale afstand van 7,5 meter uit de kavelgrenzen moet zijn. Er worden geen maximale afstanden benoemd. Reclamant stelt dat dit wel vereist is aangezien alleen lintbebouwing is toegestaan. De rooilijn van de nieuw te realiseren woningen zou gelijk gesteld moeten worden aan de rooilijn van naastgelegen woningen.

Beantwoording zienswijze 13

Ad a.

Gemeente is het niet eens met de mening van reclamant dat wijzigingsbevoegdheden 4 en 8 in strijd zijn met de uitgangspunten van het LOP en het BKP. In het LOP zijn deze locaties aangewezen, op basis van bestaande en mogelijke nieuwe zichtvensters. Genoemde wijzigingsbevoegdheden doen geen afbreuk aan deze zichtvensters en zijn daarmee niet tegenstrijdig met het LOP en BKP..

Ad b.

Het BKP (blz. 11) geeft aan dat voor de bebouwing aan de Albrandswaardseweg geldt dat deze op ruime afstand van de weg en op ruime afstand van de buurpercelen staat. Hierbij is in het BKP een minimale afstand aangegeven van 7,5 meter uit de kavelgrenzen. Het BKP stelt dat de afmeting van het bouwoppervlak daardoor samen hangt met de afmeting van de kavel. Verder stelt het BKP dat het maximale bouwoppervlak 350 m² is.

Er is inderdaad geen maximale afstand opgenomen ten opzichte van de weg. Ter verduidelijking zullen we opnemen dat de bedoeling is dat de lintbebouwing aan de Albrandswaardseweg wordt gerealiseerd en niet midden in het open landschap. Daartoe zullen we een zinsnede opnemen dat de referentie voor lintbebouwing de rooilijnen van de voorgevels van de naastgelegen bebouwing is.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond verklaard.

Aanpassingen

Ter verduidelijking zullen we opnemen dat de bedoeling is dat de lintbebouwing aan de Albrandswaardseweg wordt gerealiseerd en niet midden in het open landschap. Daartoe zullen we een zinsnede opnemen dat de referentie voor de rooilijnen van de nieuw te bouwen woningen de rooilijn van de voorgevels van de naastgelegen bebouwing is. *De raad heeft op dit punt op 15 september 2015 een amendement aangenomen om het beeldkwaliteitplan hierop aan te passen. Zie hiervoor het raadsbesluit.*

Zienswijze 14

- a. Reclamant stelt dat hij een plan / initiatief heeft ingediend om zijn bedrijf, aan de Albrandswaardseweg, in de vorm van een Actief Erf, als toegevoegde waarde voor de polder, aan te passen. Hierbij zijn duurzaamheid en kwaliteit van groot belang. Gemeente heeft volgens reclamant in het voortraject verzuimd om zich te verdiepen in de wensen van de ondernemers en heeft de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, ondanks het feit dat ondernemer geen plannen heeft om het bedrijf te beëindigen.
- Ondernemer verzoekt om akkoord te gaan met zijn plan en daaraan alle medewerking te verlenen.

Beantwoording zienswijze 14

Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is gebeurd naar aanleiding van de locaties die in het LOP zijn opgenomen, waarbij ontwikkelingen op deze locaties geen afbreuk doen aan de bestaande zichtvensters en kwaliteit van de polder.

Het plan dat reclamant heeft ingediend past inderdaad (grotendeels) binnen het LOP. De wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel houden we in stand. Daarbij staan we positief tegenover de plannen van de ondernemer, om invulling te geven aan een 'actief erf' in de polder. Met ondernemer zullen nadere afspraken gemaakt worden over de invulling van dit actief erf en zal de uitwerking van het initiatief tegen de lat van de begripsbepaling 'actief erf' gehouden worden. Verdere randvoorwaarden zullen besproken worden.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond verklaard.

Aanpassingen

De volgende begripsbepaling voor 'actief erf' nemen we op in het bestemmingsplan:

Een actief erf draagt bij aan de belevingswaarde van de polder en aan de toegankelijkheid van de polder. De activiteiten op het actief erf staan in het teken van beleving van het polderlandschap en legt ook directe relatie met dit landschap en het boerenleven. De activiteiten die op het actief erf plaatsvinden zijn kleinschalig. Het agrarische karakter, toegankelijkheid en ontmoeten staan centraal bij het realiseren van een actief erf.

Zienswijze 15

- a. Reclamant stelt dat bij de eventuele aanleg van een boerenlandpad rekening gehouden dient te worden met een onderbemaling die onderhouden wordt door dhr. Vrijhof, dhr. Bressen en dhr. Beckers. Ook wijst reclamant op jeugd die stenen gooit in het water. Als het boerenlandpad een agrarische bestemming moet houden, mogen bij de gewassen geen dieren toegang hebben in verband met de voedselveiligheid.

Beantwoording zienswijze 15

Ad a.

Zoals in het LOP is beschreven is het landelijke en agrarische karakter van de polder Albrandswaard uitgangspunt bij de ontwikkelingen in de polder. De boerenlandpaden zijn in het LOP indicatief aangegeven. Indien de agrariër met bepaalde randvoorwaarden vanuit bijvoorbeeld voedselveiligheid te maken heeft, dient dit belang bij de uitwerking van de boerenlandpaden uitgangspunt te zijn. Wij bedanken reclamant voor het aangeven van dit belang en er zal in de uitvoering met deze en andere belangen zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond verklaard.

Aanpassingen

Hoewel deze zienswijze deels gegrond is verklaard, geeft deze geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 16

- a. Reclamant, wonende aan de Albrandswaardseweg, stelt dat de beoogde locatie voor een ontwikkeling, aangegeven als wijzigingsbevoegdheid 2, niet in overeenstemming is met het plan dat door eigenaar is ingediend. Door de wijzigingsbevoegdheid zo op te nemen zoals deze nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, dient een aantal oude fruitbomen gekapt te worden om ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Reclamant stelt dat hij ervan uit gaat dat deze omissie voortkomt uit de globale indeling van het LOP en vraagt om de wijzigingsbevoegdheid volgens de ingediende plannen alsnog te wijzigen, zodat ingediende plannen gerealiseerd kunnen worden.
- b. Reclamant stelt verder dat een cijfermatige en transparante onderbouwing voor het gebiedsfonds ontbreekt. Reclamant is van mening dat eerst overeenstemming bereikt moet worden met alle initiatiefnemers en belanghebbenden over de uitgangspunten, voordat het gebiedsfonds wordt ingesteld. Reclamant stelt dat zolang geen overeenstemming is bereikt, het gebiedsfonds niet ingesteld kan worden.

Beantwoording zienswijze 16

Ad a.

Gemeente heeft de wijzigingsbevoegdheden inderdaad overgenomen uit het LOP. Dit aangezien in het LOP de 'vlekken' zijn bepaald op basis van het instand houden en / of verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten.

Met de brief die de gemeente op 14 juni 2013 verstuurd heeft, die ook als bijlage is meegestuurd met de zienswijze, heeft de gemeente aangegeven dat het plan in beginsel past binnen de gestelde kaders van het LOP. De argumenten die reclamant nu aanvoert, te weten dat de wijzigingsbevoegdheid niet geheel strookt met zijn plan, is in feite het omdraaien van de redenering. Het plan zou moeten passen binnen de wijzigingsbevoegdheid en niet andersom.

Voor het argument dat een aantal bomen gekapt moet worden om het ingediende plan te realiseren, geldt in feite hetzelfde. Het plan zou opgesteld moeten worden op basis van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en het landschap dient zich niet aan te passen aan de plannen of initiatieven.

Ad b.

Bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag bij de provincie Zuid-Holland, is een cijfermatige onderbouwing van het gebiedsfonds meegeleverd. Deze onderbouwing dient ook als basis voor de onderbouwing van de vaststelling van het gebiedsfonds, gelijktijdig met het bestemmingsplan. Bij vaststelling van de Nota Kostenverhaal is aangegeven dat voor de Polder Albrandswaard gewerkt zou gaan worden met een gebiedsfonds. Het vaststellen van de uitgangspunten is een wettelijke taak van de gemeente, waarover geen instemming met betrokkenen bereikt hoeft te worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 17

- a. Reclamant – wonende aan de Landjonker – is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in tegenspraak is met de uitgangspunten voor een beperkte verdere bebouwing van de polder, zoals die in het LOP zijn vastgesteld
- b. Verder geeft reclamant aan dat de onderbouwing voor de 24 bouwkavels volgens zijn mening onvoldoende is gemotiveerd en ontoereikend is, in zijn mening zelfs in tegenspraak met de uitgangspunten uit het LOP en BKP. Het ontbreekt volgens reclamant aan de wettelijke vereiste transparantie over de besluitvorming bij totstandkoming van het plan.
- c. Reclamant stelt dat de gemeente de bouwkavels met sterke voorkeursbehandeling heeft toegewezen en te vroegtijdig.
- d. Reclamant stelt tot slot dat gemeente met het intrekken van het ontwerpbestemmingsplan geen plan meer heeft en stelt dat de gemeente dit plan niet zelfstandig had mogen herschrijven tot het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Beantwoording zienswijze 17

Ad a.

Wij zijn het niet eens met mening van reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan in tegenspraak is met de uitgangspunten van een verdere beperkte bebouwing van de polder is opgesteld. Wij zijn van mening dat we door de wijzigingsbevoegdheden te onderbouwen op basis van het gestelde in het LOP, een directe koppeling leggen met gestelde in het LOP en daarbij aansluiten op het LOP en op de landschappelijke uitgangspunten die hierin zijn verwoord.

Ad b.

Reclamant heeft het over 24 bouwkavels. In het ontwerpbestemmingsplan worden maximaal 23 woningen mogelijk gemaakt in de Polder Albrandswaard. Dit maximum van 23 komt voort uit de ontheffing die door de provincie Zuid-Holland aan de gemeente Albrandswaard is verleend (jul 2014). De onderbouwing van de kavels sluit aan op de inhoudelijke teksten en onderbouwing in het LOP, op basis waarvan de vlekken in het LOP tot stand zijn gekomen. Wij bestrijden dan ook dat de motivatie van de wijzigingsbevoegdheden ontoereikend is en in tegenspraak zou zijn met het LOP en het BKP.

Het LOP en het BKP is tot stand gekomen in overleg tussen polderbewoners en gemeente, waarbij de polderbewoners zijn vertegenwoordigd door de werkgroep vereniging Albrandswaards Landschap (vAWL), eerder klankbordgroep. Tevens heeft op belangrijke momenten terugkoppeling aan de polderbewoners plaatsgevonden door middel van de zogenoemde polderborrels.

Wij hebben eerder in gesprekken met de werkgroep en de actiegroep Polder Albrandswaard aangegeven dat de vertaling van de vlekken uit het LOP in de zogenoemde stoplichtenkaart, in het proces zorgvuldiger uitgevoerd had kunnen worden. Dit is de reden dat wij ervoor hebben gekozen om in het aangepaste ontwerpbestemmingsplan niet een directe verwijzing naar de stoplichtenkaart op te nemen, maar een onderbouwing per wijzigingsbevoegdheid.

Ad c.

Wij bestrijden de veronderstelling dat de 'vlekken' of bouwkavels met sterke voorkeursbehandeling toegewezen zouden zijn. De vlekken zijn op basis van de aanwezige of toekomstige landschappelijke kwaliteiten bepaald. Hierbij is gedurende het opstellen en vaststellen van het LOP ten allen tijde een uitzondering gemaakt voor wijzigingsbevoegdheid 5 aan de Albrandswaardsedijk. Deze locatie is tot stand gekomen door de randvoorwaarde van de gemeenteraad om de Polder Albrandswaard financieel neutraal te ontwikkelen. Deze locatie is door de provincie ook aangegeven als sluitpost.

Ad d.

De constatering van de reclamant is onjuist. Met het intrekken van het ontwerp bestemmingsplan in september 2014 heeft de gemeente aangegeven dat zij de fouten en onjuistheden zou herstellen en met een aangepast ontwerp bestemmingsplan zou komen. Dit is dan ook gebeurd. De gemeente heeft hierbij de juiste procedures doorlopen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 18

- a. Reclamant –namens TotaalVERS B.V., gevestigd aan de Albrandswaardsedijk 177 – geeft aan dat de huidige eigenaar een bestaand detailhandelsbedrijf in aardappels, groenten en fruit heeft overgenomen op 1 januari 2005. Het bedrijf bestaat al sinds de jaren '90 en is in de loop der jaren uitgegroeid van een bedrijf dat producten van eigen teelt verkocht tot een bedrijf dat agrarische producten van derden verkoopt. Op de bestaande locatie heeft het bedrijf een sterke groei doorgemaakt, waarbij het bedrijf een bijdrage levert aan de economische vitaliteit van de Albrandswaardse polder, met o.a. zo'n 100 arbeidsplaatsen.
- b. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Poortugaal uit 1996 wordt TotaalVERS vrij gelaten in de keuze van het assortiment dat zij ter plaatse verkoopt. De detailhandelsfunctie mag in de bestaande (L-)vorm op grond van de planregels gehandhaafd blijven. De manier waarop het bedrijf de gronden en opstallen gebruikt, is volledig in overeenstemming met de ruimtelijke regels uit het vigerende bestemmingsplan, aldus reclamant.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de beoogde bestemming van TotaalVERS significant gewijzigd (verminderd) ten opzichte van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan.
- d. De bestaande opstallen zijn niet volledig binnen het bouwvlak geplaatst.
- e. Daarnaast heeft een zeer beperkt deel binnen het bouwvlak de aanduiding detailhandel gekregen.
- f. Bovendien is een deel van het perceel aangemerkt als wijzigingsbevoegdheid 1, niet het geheel.
- g. De toelichting biedt geen uitleg of onderbouwing van de aanduiding 'detailhandel' en leggen ten opzichte van de vigerende regels vergaande beperkingen op.
- h. Het opleggen van de beperkingen zoals gesteld onder c tot en met g, staan een solide bedrijfsvoering volgens reclamant in de weg. De gemeente wekt de indruk uit te zijn op een spoedig vertrek van TotaalVers en gehoor te geven aan wensen van omwonenden.
- i. Daarnaast is het aantal van 9 woningen in de wijzigingsbevoegdheid uit het voorontwerp teruggebracht naar 2 woningen in het ontwerpbestemmingsplan.
- j. In het vigerende plan is TotaalVers volledig positief bestemd. Die activiteiten waren volgens reclamant niet wezenlijk anders dan de activiteiten die nu op het perceel worden uitgeoefend. De activiteiten zijn wel geïntensiveerd. Gemeente heeft nooit in de afgelopen ruim 30 jaar aangegeven dat het bedrijf de regels overschreed. Hierdoor heeft TotaalVers het vertrouwen gekregen van de gemeente dat haar activiteiten steeds in harmonie met de geldende ruimtelijke regels verkeerden. De mening van de gemeente dat sloop van de opstallen een toegevoegde waarde voor de polder zou vervullen, komt voor het bedrijf uit de lucht vallen.
- k. Reclamant is van mening dat de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar de verhouding tussen bestaand gebruik van het perceel en de beoogde nieuwe woonfuncties.
- l. Een goede ruimtelijke ordening vereist volgens reclamant de afweging van alle bij het plan betrokken belangen. Reclamant stelt dat de bedrijfsbelangen onbelicht zijn gebleven.
- m. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan de gemeente gemotiveerd afwijken van bestaand ruimtelijk beleid, aldus reclamant. Hier is geen sprake van een motivatie van de wijziging van het bestaande ruimtelijke beleid. Het uitgangspunt in de toelichting dat de rechten die grondgebruikers hebben in het voorgaande bestemmingsplan ook in dit bestemmingsplan worden gerespecteerd, is voor TotaalVers geheel verlaten, aldus reclamant. Dit geldt zowel voor de oppervlakte als voor de reikwijdte.
- n. Reclamant stelt dat de bouw van 24 woningen kennelijk wordt verkozen boven het voortbestaan van het bestaande bedrijf TotaalVers.
- o. Reclamant stelt dat wijzigingsbevoegdheid 5 in strijd is met de uitgangspunten uit het LOP en het BKP.

- p. Er is sprake van een ommezwaai ten opzichte van het voorontwerp, stelt reclamant. De verruiming van de planregels in het voorontwerp en de inperking van die regels in het ontwerpbestemmingsplan, is een onaangekondigde en merkwaardige ommezwaai. Dit is in strijd met het vertrouwen dat bij TotaalVers bij het voorontwerp is ontstaan.
- q. Reclamant stelt dat de beperkte communicatie met TotaalVers in contrast staat met de nauwe contacten met de werkgroep en klankbordgroep.
- r. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een bestaande legale gebruiksfunctie (i.c. detailhandel) in beginsel positief bestemd dient te worden. Een andere bestemming mag alleen opgenomen worden indien dit binnen de planperiode van 10 jaar gerealiseerd wordt.
- s. Reclamant stelt dat zijn cliënt recht heeft op een positieve en volwaardige detailhandelsbestemming van het perceel, vergelijkbaar met het voorontwerp.
- t. Reclamant verzoekt concreet:
 - a. De bebouwing volledig binnen het bouwvlak te plaatsen.
 - b. Het gehele perceel als detailhandel te bestemming conform het voorontwerp.
 - c. De bijbehorende planregels terug te brengen conform het voorontwerp.

Beantwoording zienswijze 18

Ad a. en b.

Reclamant stelt dat hij op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Poortugaal vrij wordt gelaten in de keuze van het assortiment dat hij verkoopt. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 19 te lezen dat het verboden is de gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming. Er is een uitzondering gemaakt voor bouwwerken op detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt, waaronder begrepen het telen van groente en het kweken van fruit, voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering. Dit is alleen van toepassing verklaard op de bouwwerken die gebruikt worden voor detailhandel in agrarische producten ter plaatse van de op de kaart binnen de bestemming 'agrarisches gebied alsmede gebied met landschappelijke waarde' –Al- aangegeven aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat:

- De ter plaatse uitgeoefende activiteiten beperkt dienen te blijven tot detailhandel in groente en fruit
- Uitbreiding van de op het moment van het ontwerp ter visieleggen van het plan uitgeoefende detailhandelsactiviteiten niet is toegestaan.

Ad c.

De "L-vorm" (bouwvlak) die in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding detailhandel heeft, zal worden overgenomen in het bestemmingsplan. Dit omdat inderdaad de vigerende rechten worden overgenomen.

Ad d.

De bestaande opstallen zijn inderdaad niet volledig binnen het bouwvlak geplaatst, getuige de bijlage bij de zienswijze van reclamant. We zullen dit herstellen.

Ad e.

Zie het antwoord onder c.

Ad f.

Het klopt dat de wijzigingsbevoegdheid niet in het geheel over de opstallen is geplaatst. Aangezien conform het LOP het verwijderen van de opstallen wel een eis is voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zullen we dit herstellen.

Ad g. en r.

Gemeente bestrijdt dat de bestaande aanduiding 'detailhandel' in de regels vergaande beperkingen oplegt aan het bedrijf. Gemeente heeft vigerende rechten overgenomen. Zo staat letterlijk in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Poortugaal, in het artikelsgewijs commentaar onder **agrarischem gebied alsmede gebied met landschappelijke waarde** (pagina 22) te lezen dat 'de bestaande detailhandelsvestiging in agrarische producten van J. Polak aan de Albrandswaardsedijk kan worden gehandhaafd; de vestiging is door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven. Door deze wijze van bestemmen is het bestaan van deze (van de agrarische bestemming) afwijkende functie volledig gewaardeerd (dat wil zeggen niet alleen op basis van overgangsrecht toegestaan) en is afgezien van een gedetailleerde bestemmingsregeling. Een uitbreiding van in het ontwerp ter visieleggen van het plan uitgeoefende detailhandelsactiviteiten is evenwel niet toegestaan. In dit verband geldt dat een uitbreiding van het bestaande assortiment van producten (in hoofdzaak groene en fruit) niet geoorloofd is.'

Ad h. en j. en q.

Middels de brief van 12 februari 2015 (kenmerk 142556) en in diverse gesprekken die de gemeente met het bedrijf heeft gevoerd, is aangekondigd dat een deel van de huidige bedrijfsactiviteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het betreft hier de distributie en inpakactiviteiten. Deze bedrijfsactiviteiten passen niet in de vigerende en toekomstige planologische kaders. Het feit dat deze kaders al sinds 1996 bestaan, betekent dat dit voor het bedrijf geen verrassing kan zijn. Bovendien is de constatering dat sloop van opstallen de kwaliteit van de polder ten goede komt, in het LOP opgenomen. Het LOP is op 1 oktober 2012 door de raad vastgesteld en hierover is, ook voor de vaststelling, breed gecommuniceerd.

Ad i.

Wij hebben geconstateerd dat er in het voorontwerp inderdaad wordt gesproken over 9 woningen op deze locatie. Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat in het voorontwerp op andere locaties, waar woningen op basis van het LOP mogelijk zijn, geen woningen zijn toegedeeld. Op basis van de nadere uitwerking van stedenbouwkundige randvoorwaarden in het Beeldkwaliteitplan is het aantal teruggebracht tot 2 extra te realiseren woningen. Daarnaast zijn de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd als (burger)woningen, dus maximaal 4 woningen in totaal.

Ad k.

De mogelijkheid om woningen toe te voegen op de huidige locatie van TotaalVers is hier geboden vanuit landschappelijk oogpunt. Dit geldt ook voor andere locaties in de polder.

Ad l.

Gemeente bestrijdt dat bedrijfsbelangen onbelicht zijn gebleven. In het vigerende bestemmingsplan is al gesteld dat voor geen enkel bedrijf in de polder Albrandswaard bedrijfsuitbreiding mogelijk is en daarmee het landelijk gebied Poortugaal in basis een saneringsgebied is. Dat al voor het opstellen van het LOP is met het bedrijf gesproken over mogelijke verplaatsing. Dit mede in het kader van de toekomstvisie en de structuurvisie die door de gemeente zijn opgesteld.

Ad m.

Voor zover het gaat om de inperking van de detailhandelsactiviteiten binnen het aangegeven vlak, zijn wij het met reclamant eens en zullen we het vlak herstellen naar de L-vorm zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Voor zover het gaat om de reikwijdte bestrijdt de gemeente dat het gaat om afwijken van bestaand beleid.

Ad n.

Het LOP heeft als uitgangspunt om het agrarische en landelijke karakter in de polder te behouden. Om de kwaliteit te verbeteren, staat de gemeente een beperkt aantal van 23 woningen toe, onder voorwaarden die in het LOP en het BKP zijn gesteld. Het staat eigenaren vrij om een verzoek bij het college in te dienen om de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen toe te passen. Gemeente verplicht eigenaren nergens toe, maar nodigt ze middels wijzigingsbevoegdheden uit om de kwaliteit van het landschap te verbeteren, zoals benoemd in het LOP.

Ad o.

Reclamant geeft terecht aan dat wijzigingsbevoegdheid 5 niet vanuit landschappelijke overwegingen op de kaart is gekomen. In de ontheffing die door de provincie is verleend is aangegeven dat wijzigingsbevoegdheid 5 als 'sluitpost' moet worden gezien. Deze locatie kan alleen worden ontwikkeld indien er een financiële noodzaak is.

Ad t. sub a.

Gemeente stelt reclamant op dit punt in het gelijk. Het bouwvlak wordt aangepast aan de bestaande bebouwing.

Ad t. sub b. en c.

Gemeente is het oneens met reclamant en zal in de toelichting de verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan en de passage zoals onder g. en r. genoemd, opnemen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond verklaard.

Aanpassingen

- Bouwvlak bedrijf TotaalVers nemen we op conform de huidige bebouwing;
- De wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast en over het geheel van de opstallen getekend.
- De L-vorm van detailhandel uit het vigerend bestemmingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan Polder Albrandswaard.
- Opnemen van de passage uit vigerend bestemmingsplan, in de toelichting: "zoals in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Poortugaal uit 1996 al was opgenomen, kan de bestaande detailhandelsvestiging in agrarische producten aan de Albrandswaardsedijk worden gehandhaafd; de vestiging is door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven. Door deze wijze van bestemmen is het bestaan van deze (van de agrarische bestemming) afwijkende functie volledig gewaardeerd (dat wil zeggen niet alleen op basis van overgangsrecht toegestaan) en is afgezien van een gedetailleerde bestemmingsregeling. Een uitbreiding van in het ontwerp ter visieleggen van het plan uitgeoefende detailhandelsactiviteiten is evenwel niet toegestaan. In dit verband geldt dat een uitbreiding van het bestaande assortiment van producten (in hoofdzaak groene en fruit) niet geoorloofd is."

Zienswijze 19

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 4. Voor de beantwoording, de conclusie en de wijzigingen wordt verwezen naar zienswijze 4.

Zienswijze 20

Reclamant – wonende aan de Albrandswaardsedijk– heeft twee opmerkingen gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan.

- a. Reclamant meent dat het ontwerpbestemmingsplan in tegenspraak is met het LOP en het BKP, in die zin dat de beperkte bebouwing van de polder (zoals omschreven in LOP en BKP) volgens reclamant niet overeenkomt met de 24 bouwkavels in het ontwerpbestemmingsplan. De onderbouwing van de 24 kavels is volgens reclamant onvoldoende en niet volgens goedgekeurde uitgangspunten van het LOP en BKP.
- b. Reclamant geeft aan dat voor de voormalige kas van Overbeek altijd is gesproken van lintbebouwing, terwijl op de kaart nu het gehele vlak gearceerd is. Reclamant vraagt om verduidelijking van het gearceerde vlak.

Beantwoording zienswijze 20

Ad a.

Wij zijn van mening dat we door de wijzigingsbevoegdheden te onderbouwen op basis van het gestelde in het LOP, een directe koppeling leggen met gestelde in het LOP en daarbij aansluiten op het LOP en op de landschappelijke uitgangspunten die hierin zijn verwoord.

Reclamant heeft het over 24 bouwkavels. In het ontwerpbestemmingsplan worden maximaal 23 woningen mogelijk gemaakt in de Polder Albrandswaard. Dit maximum van 23 komt voort uit de ontheffing die door de provincie Zuid-Holland aan de gemeente Albrandswaard is verleend (juli 2014). De onderbouwing van de kavels sluit aan op de inhoudelijke teksten en onderbouwing in het LOP, op basis waarvan de vlekken in het LOP tot stand zijn gekomen. Wij bestrijden dan ook dat de motivatie van de wijzigingsbevoegdheden ontoereikend is en in tegenspraak zou zijn met het LOP en het BKP.

Ad b.

Het gearceerde vlak is bedoeld om aan te geven dat de wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied van toepassing is op de voormalige kas van Overbeek. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegekend op het moment dat alle kassen gesloopt zijn. Daarnaast dient de invulling van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen aan het gestelde in het LOP en het BKP. In het BKP staan duidelijke randvoorwaarden gesteld voor het realiseren van lintbebouwing langs de Albrandswaardseweg, waarmee wordt bedoeld dat de woningen aan de weg gesitueerd moeten worden.

Aanpassingen

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Aanpassingen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 21

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 4. Voor de beantwoording, de conclusie en de wijzigingen wordt verwezen naar zienswijze 4.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van (interne) gesprekken is nog een onvolkomenheid geconstateerd. Deze kunnen we via een ambtshalve wijziging repareren. De (ambtshalve) wijziging is de volgende:

- Aantal woningen waarvoor ontheffing is verleend en dat mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan is 23 ipv 24. Dit wordt aangepast op pagina 4 van de toelichting.

Staat van wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast.

Toelichting

- Pagina 4: Aantal woningen waarvoor ontheffing is verleend en dat mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan is 23 in plaats van 24.
- De onderbouwing van wijzigingsbevoegdheid 8 spreekt inderdaad over een 'een woning' terwijl hier nog geen woning staat. We passen de tekst hierop aanpassen.
- Opnemen van de passage uit vigerend bestemmingsplan, in de toelichting: "zoals in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Poortugaal uit 1996 al was opgenomen, kan de bestaande detailhandelsvestiging in agrarische producten aan de Albrandswaardsedijk worden gehandhaafd; de vestiging is door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven. Door deze wijze van bestemmen is het bestaan van deze (van de agrarische bestemming) afwijkende functie volledig gewaardeerd (dat wil zeggen niet alleen op basis van overgangsrecht toegestaan) en is afgezien van een gedetailleerde bestemmingsregeling. Een uitbreiding van in het ontwerp ter visieleggen van het plan uitgeoefende detailhandelsactiviteiten is evenwel niet toegestaan. In dit verband geldt dat een uitbreiding van het bestaande assortiment van producten (in hoofdzaak groene en fruit) niet geoorloofd is."

Regels

- Toevoegen aanlegvergunning voor het rooien en vellen van bomen en houtopstanden. *Dit punt is niet meer van toepassing, aangezien de raad hierover op 15 september 2015 een amendement heeft aangenomen. Zie hiervoor het raadsbesluit.*
- Aangeven dat sloop van kassen en / of opstallen voorwaarde is voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden 1, 3, 6, 7, 8 en 9.
- De volgende begripsbepaling voor 'actief erf' nemen we op:
Een actief erf draagt bij aan de belevingswaarde van de polder en aan de toegankelijkheid van de polder. De activiteiten op het actief erf staan in het teken van beleving van het polderlandschap en legt ook directe relatie met dit landschap en het boerenleven. De activiteiten die op het actief erf plaatsvinden zijn kleinschalig. Het agrarische karakter, toegankelijkheid en ontmoeten staan centraal bij het realiseren van een actief erf.
- Voor de wijzigingsbevoegdheden 1, 5 en 9 nemen we ter verduidelijking op dat de bedoeling is dat de clusterbebouwing aan de Albrandswaardsedijk wordt gerealiseerd en niet midden in het open landschap. Daartoe zullen we een zinsnede opnemen dat de referentie voor de rooilijnen van de nieuw te bouwen woningen de rooilijn van de voorgevels van de naastgelegen bebouwing is.
- Toevoegen van aanlegvergunningstelstel: Voor het vellen of rooien van bomen en houtopstanden dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden, het is dus een vergunningplichtige activiteit. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. *Dit punt is niet meer van toepassing, aangezien de raad hierover op 15 september 2015 een amendement heeft aangenomen. Zie hiervoor het raadsbesluit.*
- Ter verduidelijking zullen we opnemen dat de bedoeling is dat de clusterbebouwing aan de Albrandswaardseweg wordt gerealiseerd en niet midden in het open landschap. Daartoe zullen we een zinsnede opnemen dat de referentie voor de rooilijnen van de nieuw te bouwen woningen de rooilijn van de voorgevels van de naastgelegen bebouwing is. Dit geldt voor de wijzigingsbevoegdheden 2, 3, 7 en 11 en 4, 6 en 8. *Dit punt is niet meer van toepassing,*

aangezien de raad hierover op 15 september 2015 een amendement heeft aangenomen. Zie hiervoor het raadsbesluit.

Verbeelding

- Bouwvlak bedrijf TotaalVers nemen we op conform de huidige bebouwing
- De L-vorm van detailhandel uit het vigerend bestemmingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan Polder Albrandswaard.
- De wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast en over het geheel van de opstallen getekend.
- We zetten de watertransportleiding op de verbeelding.
- De belemmerende strook op de verbeelding nemen we op in het bestemmingsplan en de dubbelbestemming voor hoogspanningsleidingen in de planregels, vergelijkbaar als in het aangrenzende bestemmingsplan Poortugaal Dorp.