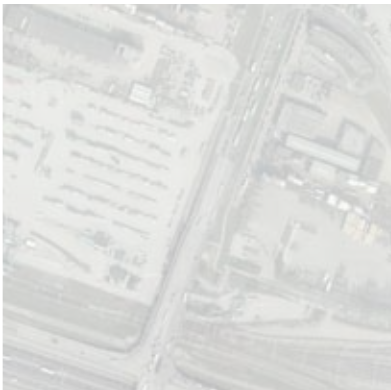
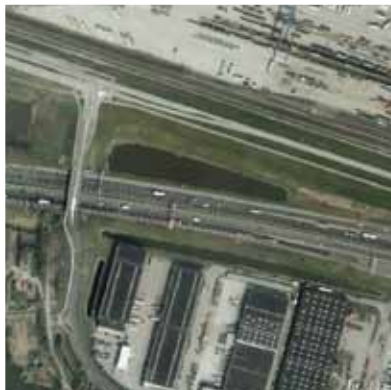
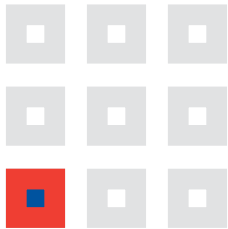


# Nota van Uitgangspunten

*bestemmingsplan "Albrandswaard Noord"*

gemeente Albrandswaard



2 juli 2013  
103.309.02





## Inhoudsopgave

1. Aanleiding .....	1
2. Doelstelling .....	1
3. Ligging plangebied.....	1
4. Gebiedsprofiel IJsselmonde .....	1
5. Toekomstvisie Albrandswaard 2025.....	2
6. Structuurvisie Albrandswaard 2025.....	2
7. Ruimte voor bed-and-breakfast .....	3
8. Ontwikkelingen per deelgebied.....	5
9. Kleinschalige particuliere ontwikkelingen .....	7
10. Bebouwing .....	8
11. Onderzoeksaspecten .....	9
12. Geometrische plaatsbepaling .....	9
13. Economische uitvoerbaarheid .....	9
14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	10



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

## 1. Aanleiding

De nu nog vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het hiernaast weergegeven plangebied zijn verouderd. In verband met de wettelijke actualiseringsplicht is het nodig een aantal bestemmingsplannen te actualiseren. Omdat meerdere bestemmingsplannen moeten worden geactualiseerd is besloten deze samen te voegen tot één gezamenlijk (DURP-proof) bestemmingsplan: Albrandswaard Noord.

## 2. Doelstelling

Met het opstellen van het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' worden de volgende doeleinden nagestreefd:

- actualiseren verouderde bestemmingsplannen (zie onderstaande tabel);
- voorzien in de behoefte aan kleine uitbreidingen en bouwplannen en als gevolg hiervan het terugdringen van de administratieve lasten (minder omgevingsvergunningen);
- signaleren knelpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen: het bestemmingsplan zal mede gebruikt worden om ruimtelijke belemmeringen op het gebied van archeologie, milieu, geluid, ecologie en water in kaart te brengen;
- vastleggen ruimtelijke beleidslijn lintbebouwing en waar mogelijk doorvertalen naar een juridisch kader;
- eventueel andere gewenste ontwikkelingen / initiatieven voorzien van een actueel juridisch kader;
- afstemming met andere beleidsterreinen zoals de vastgestelde toekomst- en structuurvisie voor Albrandswaard.

	Naam	vaststelling raad	goedkeuring GS
1.	Poortugaal-Noord	30-09-1996	21-01-1997
2.	Uitwerkingsplan Valckensteyn-Oost	07-03-2000	10-05-2000
3.	Albrandswaard Noord-West	26-06-2004	15-02-2005
4.	Albrandswaard Noord-West 1 <sup>e</sup> herziening	06-10-2008	02-06-2009
5.	Uitwerkingsplan Valckensteyn-West	11-04-2006	04-07-2006

Tabel 1: overzicht van vigerende bestemmingsplannen

## 3. Ligging plangebied

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de A15. In het zuiden sluit de bestemmingsplangrens aan op de grenzen van het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg / Metrobaan'. Als laatste wordt het bestemmingsplan in het westen begrensd door de deelgemeentegrens met Hoogvliet. Op afbeelding 1 vindt u de globale ligging van het plangebied.

## 4. Gebiedsprofiel IJsselmonde

Voor het gebied IJsselmonde is in navolging van vele andere gebieden in de provincie, een (concept) gebiedsprofiel opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Het plangebied is in het gebiedsprofiel benoemd als "natuur/recreatiegebied aan de dorpsrand" (respectievelijk pagina 98 en 78 van het concept gebiedsprofiel, 6 december 2012). Daarnaast zijn ook enkele dijklinten benoemd. Deze dijklinten dienen hun lineaire karakter zoveel mogelijk te behouden.

**Voorstel is om het gebiedsprofiel zo goed als mogelijk juridisch-planologisch door te vertalen naar het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'. Daarbij dient ingespeeld te worden op het de aanwezige natuur en het recreatieve karakter van het gebied. Ook voor de dijklinten dient het lineaire karakter zo goed als mogelijk behouden, en daar waar mogelijk, te worden versterkt.**

## **5. Toekomstvisie Albrandswaard 2025**

De Toekomstvisie Albrandswaard 2025 is inmiddels vastgesteld. In de Toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties. De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf o's: Ondernemen (werken), Ontspannen (recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooien (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025, worden door de gemeente positief tegemoet gezien.

Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente:

1. De gemeente staat dicht bij haar burgers en partners.
2. Geen standaard woningbouw, maar maatwerk: dorps en levensloopbestendig.
3. Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid).
4. Van een puur agrarische productie naar 'natuurlijk' boeren (verbreden en duurzaam).
5. Gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties zorgen samen voor een excellente openbare ruimte.

Het bestemmingsplan kan - ondersteunend aan de Toekomstvisie - een belangrijke rol spelen om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te stimuleren door zo min mogelijk planologische belemmeringen op te werpen.

Tegelijkertijd is het ook van belang bestaande kwaliteiten en waarden zoals het landschap en de dorpse karakteristiek te behouden. Door de huidige gedetailleerde bestemmingsregeling over te nemen kan hieraan in belangrijke mate tegemoet worden gekomen.

**Voorstel is om in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' een paragraaf op te nemen die aangeeft op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de wensen uit de Toekomstvisie.**

## **6. Structuurvisie Albrandswaard 2025**

De Structuurvisie Albrandswaard is op 15 april 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie is een uitwerking van de Toekomstvisie Albrandswaard 2025. De structuurvisie kent een kernkoers. Deze kernkoers is gericht op vijf pijlers, te weten:

1. Van meer naar beter: In plaats van uitbreiden wordt de aandacht verplaatst naar het verbeteren van de gebieden die er al zijn.

2. Identiteit dorpen versterken: Ieder dorp vanuit zijn eigen uitstraling en identiteit versterken. De omliggende polders worden hierbij betrokken.
3. Clusteren: Elke dorpskern gaat een aantrekkelijke bestemming vormen met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningspakket. Slimme clusters zorgen ervoor dat verschillende functies van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.
4. Recreatie verbeteren: Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken. Er wordt ingezet op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren: etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

In de toekomst is het niet gewenst dat Poortugaal en Rhooen aan elkaar groeien. Daarnaast gaat de structuurvisie verder in op het gebied ten noorden van de Groene Kruisweg: Albrandswaard Noord. Belangrijke kernpunten zijn onder andere het leggen van dorpsverbindingen tussen Albrandswaard Noord en Rhooen / Poortugaal. Ook de locatie ten oosten van de Molendijk wordt in de structuurvisie besproken. Het groene karakter van het gebied moet worden versterkt, net als de ruimtelijke kwaliteit. Paden, lanen, bospercelen en woonpercelen worden toegevoegd rond een centrale ruimte. Als laatste is ook aandacht besteed aan de Intratuin en Plantenhal. Deze twee 'groene' bedrijven maken deel uit van de cluster 'Tuin en Buitenleven'. De cluster 'Tuin en Buitenleven' kan zich verder gaan toeleggen op de verkoop van streekproducten, mits dit geen concurrerend effect heeft op de detailhandel in het centrum van Rhooen.

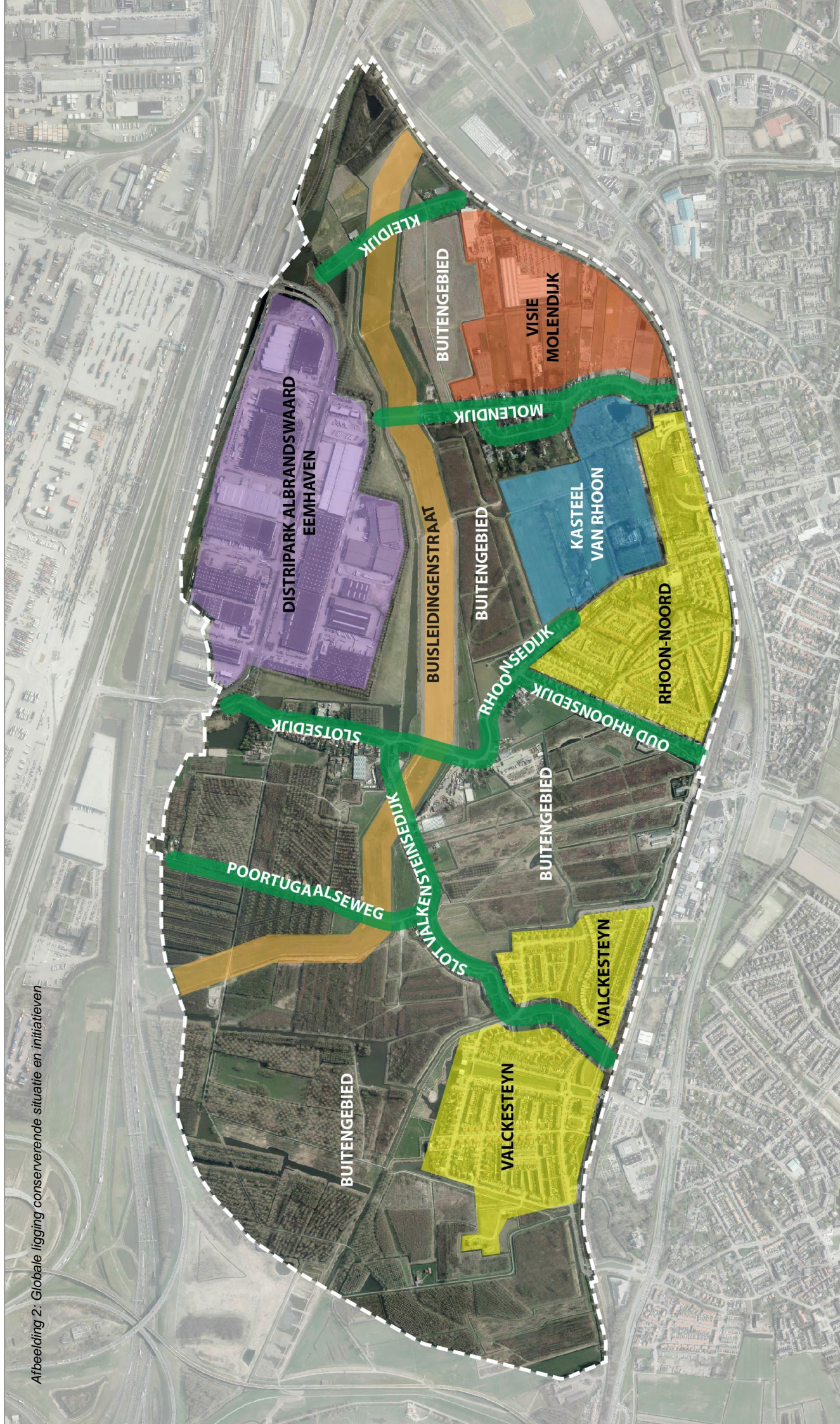
**Voorstel is om in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' een paragraaf op te nemen die aangeeft op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de wensen uit de Structuurvisie Albrandswaard 2025. Aandachtspunt hierbij is de zone ten oosten van de Molendijk. Verderop in deze beslisapuntennotitie informeren wij u meer over de stand van zaken van de 'Visie Molendijk'.**

## **7. Ruimte voor bed-and-breakfast**

Op dit moment ligt het beleid voor het oprichten van een bed-and-breakfast ter besluitvorming voor aan de raad. Nadat dit beleid is vastgesteld stellen wij voor dit beleid door te vertalen in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'. Omdat Albrandswaard Noord beschikt over zowel een buitengebied als een aantal woongebieden, worden burgers in de gelegenheid gesteld een bed-and-breakfast op te richten. Het beleid gaat verder in op de daarbij behorende randvoorwaarden. Ook is in het beleid een bestemmingsplanregeling opgenomen.

**Het voorstel is om de bestemmingsplanregeling, zoals deze is opgenomen in het 'Beleid bed-and-breakfast' over te nemen in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'.**

Afbeelding 2: Globale ligging conserverende situatie en initiatieven





## 8. Ontwikkelingen per deelgebied

Binnen het plangebied is vooral sprake van een bestaande situatie zonder al te veel ontwikkelingen. Enkele kleine uitbreidingen worden in dit bestemmingsplan meegenomen. Deze uitbreidingen hebben bijvoorbeeld betrekking op het verruimen van de bouwvlakken en het wijzigen van goot- en/of bouwhoogten. Deze kleine wijzigingen worden doorgevoerd op basis van eerder verleende vergunningen. Naast de hiervoor genoemde kleine ontwikkelingen is ook sprake van enkele andere initiatieven.

**Als algemene beleidslijn wordt voorgesteld om vigerende rechten over te nemen en alleen initiatieven die voldoende concreet zijn mee te nemen.** Op afbeelding 2 ziet u de globale ligging van de bestaande situatie en initiatieven. Op de volgende pagina's leest u meer over de bestaande situaties en de initiatieven.

### *Valckesteyn*

Dit woongebied is conserverend van aard. Dat sprake is van een conserverende situatie wil zeggen dat de nu vigerende bestemmingsplanregeling in principe nog steeds actueel is. Voorstel is daar waar mogelijk de bestaande bestemmingsplanregeling één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Albrandswaard-Noord'. De meest voorkomende functie is de woonfunctie. Aan de Pieter Klobbaertlaan wordt voorgesteld de al bestaande woningen gedetailleerd te bestemmen, inclusief een tuinbestemming. Voor de nog te realiseren woningen is het voorstel het opgenomen 'ruimere' bouwvlak te handhaven. Dit 'ruimere' bouwvlak biedt flexibiliteit voor de situering van de nog te bouwen woning.

### *Rhoon-Noord*

Voor Rhoon-Noord geldt hetzelfde als voor Valckesteyn. Het voorstel is deze bestaande situatie met bijbehorende vigerende rechten één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'. Ook hier is de woonfunctie de meest voorkomende functie.

**Voorstel is de bestemmingsregelingen van de verschillende bestemmingen op elkaar aan te laten sluiten. Dit betekent dat één regeling wordt opgesteld voor bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen'. Voor deze bestemmingsregeling wordt zoveel mogelijk aangesloten op de standaardbestemmingsplanregeling zoals deze ook in de bestemmingsplannen 'Rhoon-Dorp', 'Poortugaal Dorp' en 'Portland' zijn opgenomen. Voor de woonbestemming behorende bij de linten is het voorstel een afwijkende bestemmingsplanregeling op te stellen (zie 'Beleidslijn lintbebouwing').**

### *Distripark Albrandswaard Eemhaven*

Het Distripark Albrandswaard Eemhaven is een bestaand bedrijventerrein voor zwaardere bedrijvigheid. Voorgesteld wordt de nu geldende rechten zoveel mogelijk over te nemen. Daarnaast wordt voorgesteld om geluidemissiegetallen per m<sup>2</sup> in het bestemmingsplan op te nemen. Dit zorgt voor een integrale afweging op het gebied van geluidsproductie in het Distripark. Tevens wordt een evenredige verdeling van geluidproductie per bedrijf bereikt door geluidemissiegetallen per m<sup>2</sup> op te nemen. Overigens betekent dit niet dat een bedrijf niet meer geluid mag produceren. Een bedrijf mag alleen meer geluid produceren wanneer dit op een andere locatie op het bedrijventerrein gecompenseerd wordt.

### *Buitengebied*

Het plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit buitengebied. In dit buitengebied liggen woningen en bedrijven. Daarnaast bestaat het buitengebied voor een groot gedeelte uit bosgebied. In mindere

mate is agrarisch gebruik aanwezig. Voorstel is het bosgebied direct te bestemmen als 'Natuur – Bosgebied'. Vigerende rechten, waaronder extensieve recreatie, worden op deze wijze overgenomen. Als laatste wordt voorgesteld ook het agrarische gebied conform de vigerende rechten op nemen in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'.

#### *Kasteel van Rhoon*

Het kasteel van Rhoon met bijbehorende tuinen zijn toegankelijk voor (extensief) recreatief gebruik. Omdat het kasteel in gebruik is als horecagelegenheid, is het voorstel een horecabestemming op te nemen. Binnen deze horecabestemming zal zalenverhuur mogelijk worden gemaakt. Voor de bijbehorende tuinen van het kasteel wordt voorgesteld een natuurbestemming op te nemen. Deze natuurbestemming wijkt af van het bosgebied in het buitengebied omdat de cultuurhistorische waarde van het gebied behouden dient te blijven en waar mogelijk versterkt kan worden.

#### *Beleidslijn Lintbebouwing*

In het buitengebied van Albrandswaard is een aantal kenmerkende linten met woningen en bedrijven aanwezig. Deze linten zijn ook in de structuurvisie en het gebiedsprofiel IJselmonde benoemd. In Albrandswaard Noord zijn de desbetreffende linten de Poortugaalseweg, de Slot Valkensteinsedijk, De Slotsedijk, de (oud) Rhoonsedijk, de Molendijk en de Kleidijk. De vigerende bestemmingsplannen bieden in meer of mindere mate ruimte binnen deze linten om op (woon-)percelen extra woningen te realiseren. De regels / voorwaarden voor deze mogelijkheden zijn in de vigerende bestemmingsplannen niet eenduidig. Niet voor elk lint gelden dezelfde regels en niet elk lint heeft dezelfde kwaliteit of heeft de gemeente dezelfde kwaliteit voor ogen. Hierdoor is het voor de gemeente lastig om initiatieven van particulieren of ontwikkelaars voor uitbreiding in de linten te beoordelen. De afgelopen maanden en jaren is het aantal initiatieven van particulieren of ontwikkelaars in de linten toegenomen (bijvoorbeeld een initiatief van woningbouw aan de Molendijk en aan de Slot Valkesteinsedijk).

Om het beoordelen van initiatieven binnen de gemeente eenduidiger te laten verlopen en te zorgen voor meer duidelijkheid voor initiatiefnemers, is het voorstel om voor de linten in Albrandswaard (Noord) een beleidslijn lintbebouwing op te stellen. Deze beleidslijn heeft kwaliteitsverbetering van de linten en van het achterliggende landschap als doel. Dit betekent dat indien sprake is van een nieuwe ontwikkeling, elke initiatiefnemer actief bijdraagt aan de ontwikkeling van de linten, de kwaliteiten in de linten en het achterliggende landschap. De kwaliteitsverbetering van de linten heeft niet alleen te maken met inpassing in het landschap, rekening houdend met bijvoorbeeld waterstructuren, maar ook met bijvoorbeeld slopen van bebouwing of verbeteren van recreatieve ontsluitingen van een gebied.

In de beleidslijn Lintbebouwing kan de gemeente per lint regels opnemen die handvaten bieden om initiatieven te beoordelen.

**Voorstel is een beleidslijn lintbebouwing op te stellen voor in eerste instantie de linten in Albrandswaard (Noord). Met deze beleidslijn spreekt de gemeente zich uit over de aanwezig en gewenste kwaliteiten voor de linten binnen Albrandswaard (Noord). Deze beleidslijn kan bestaan naast het bestemmingsplan. In een later stadium kan ook een beleidslijn voor de overige linten binnen de gemeente worden opgesteld. Ook kan desgewenst een nadere uitwerking plaatsvinden in de vorm van beeldkwaliteitplannen.**

#### *Visie Molendijk*

De 'Visie Molendijk' is de afgelopen jaren vaker de revue gepasseerd. Daartoe is ook een verzoek aan de provincie Zuid-Holland gezonden om de rode contour te verruimen zodat woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn voorzien in een nog aan te planten bos. Daarnaast is het idee dat ook de woningen aan de Molendijk aan de achterzijde worden afgeschermd door bomen. Doordat

zowel aan de oost-, zuid-, west als aan de noordzijde bomen wordt voorzien, ontstaat in het midden een 'open ruimte'. Deze 'open ruimte' moet als weide gaan dienen. Ondanks dat de provincie Zuid-Holland op dit moment nog geen medewerking wil verlenen aan het verruimen van de rode contour, wordt toch voorgesteld de ontwikkeling als een wijzigingsgebied op te nemen in het op te stellen bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'. Dit wijzigingsgebied regelt minimaal dat de wijziging van de bestemming binnen het provinciaal beleid past. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is eerder ook voor het Binnenland nabij Portland opgenomen. In het kader van het vooroverleg kan dan nog in overleg worden getreden met de provincie over het wijzigingsgebied. Daarnaast is het voorstel om in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' ruimere gebruiksmogelijkheden op te nemen voor de Intratuin. Dit is ook in overeenstemming met de Structuurvisie Albrandswaard 2025.

#### *Buisleidingenstraat*

De buisleidingenstraat is een leidingenstraat die dwars door Albrandswaard Noord heen loopt. Een buisleidingenstraat maakt het mogelijk meerdere leidingen over hetzelfde traject te laten verlopen. In verband met mogelijk onderhoud van de leidingen is het niet mogelijk om op een buisleidingenstraat te bouwen. Ook is het niet mogelijk bomen of ander opgaand groen aan te planten. Voorstel is in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' de bestemming 'Buisleidingenstraat' op te nemen. Door de bestemming 'Buisleidingenstraat' op te nemen, worden de aanwezige leidingen juridisch vastgelegd en beschermd. Ook wordt door het opnemen van de bestemming 'Buisleidingenstraat' voldaan aan de door het Rijk opgestelde Structuurvisie Buisleidingen.

## **9. Kleinschalige particuliere ontwikkelingen**

In voorbereiding op het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' zijn grondeigenaren binnen het plangebied van 'Albrandswaard Noord' in de gelegenheid gesteld om initiatieven in te dienen. De uitgekristalliseerde initiatieven worden hieronder beschreven. Het voorstel is deze uitgekristalliseerde initiatieven mee te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'.

#### *Kleidijk 69 - Poortugaal*

Het verzoek is de door de eigenaren aangekochte grond van Dienst Landelijk Gebied, te bestemmen als een woonbestemming. Het voorstel is een woonbestemming op te nemen, zonder een bouwvlak toe te kennen. Op deze wijze kan alleen gebouwd worden door gebruik te maken van de zogenoemde erfbebouwingsregeling.

#### *Slot Valkensteinsedijk 15 - Poortugaal*

Aan de Slot Valkensteinsedijk 15 hebben de eigenaren het voornemen de bestaande schuur uit te breiden ten behoeve van opslag. Voorstel is medewerking te verlenen aan deze uitbreiding. Voor bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' betekent dit dat de woonbestemming wordt verruimd zodat de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt.

#### *Graaf Bentincklaan 5 - Rhooon*

De eigenaren van de grond aan de Graaf Bentincklaan 5 willen een nieuw huis met een bijzondere architectuur bouwen. Het nieuwe huis vervangt het bestaande huis, maar is niet passend binnen het huidige bouwvlak. Voorstel is het bouwvlak te verruimen ten behoeve van de grotere woning.

#### *Oud Rhoonsedijk 11 en 22*

Aan de Oud Rhoonsedijk 11 en 22 vigeert op een gedeelte van de tuin van de eigenaren een verkeersbestemming. Voorstel is om een tuinbestemming op te nemen, conform de feitelijke situatie.

### *Niet uitgekristalliseerde initiatieven*

Naast de hiervoor genoemde uitgekristalliseerde initiatieven zijn meerdere initiatieven ingediend. Deze initiatieven zijn echter niet voldoende uitgekristalliseerd om mee te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan. Wanneer een initiatief alsnog uitgekristalliseerd wordt, kan deze eventueel ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog worden ingevoegd. De nog niet voldoende uitgekristalliseerde initiatieven zijn de volgende:

- Het bouwen van een ‘herdenkingsplek’ in de vorm van een ‘geraamte’ of ingerichte ‘veldplek’ op een archeologische vindplek van Kasteel Valckesteyn. De financiële haalbaarheid is nog niet aangetoond.
- De bouw van een loods op het achterterrein aan de Rhoonsedijk 38 te Poortugaal. De ruimtelijke kwaliteit van de loods is op dit moment nog onduidelijk. Na het vaststellen van de voorgestelde ‘Beleidslijn dijklinten’, kan een bouwplan aan deze beleidslijn worden getoetst.
- De bouw van een extra vrijstaande burgerwoning aan de Slot Valkensteinsedijk 9 is nog niet concreet genoeg. De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe burgerwoning kan op dit moment nog niet worden aangetoond. Daarnaast is ook nog geen bouwplan aanwezig. Na het vaststellen van de voorgestelde ‘Beleidslijn dijklinten’, kan een bouwplan aan deze beleidslijn worden getoetst.
- De bouw van een extra vrijstaande burgerwoning aan de Slot Valkensteinsedijk 39 is nog niet concreet genoeg. De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe burgerwoning kan op dit moment nog niet worden aangetoond. Daarnaast is ook nog geen bouwplan aanwezig. Na het vaststellen van de voorgestelde ‘Beleidslijn dijklinten’, kan een bouwplan aan deze beleidslijn worden getoetst.
- De bouw van twee vrijstaande burgerwoning aan de Slot Valkensteinsedijk 40 is nog niet concreet genoeg. De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe burgerwoningen kan op dit moment nog niet worden aangetoond. Daarnaast is ook nog geen bouwplan aanwezig. Na het vaststellen van de voorgestelde ‘Beleidslijn dijklinten’, kan een bouwplan aan deze beleidslijn worden getoetst.
- De bouw van twee vrijstaande burgerwoning aan de Slot Valkensteinsedijk 60 is nog niet concreet genoeg. De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe burgerwoningen kan op dit moment nog niet worden aangetoond. Daarnaast is ook nog geen bouwplan aanwezig. Na het vaststellen van de voorgestelde ‘Beleidslijn dijklinten’, kan een bouwplan aan deze beleidslijn worden getoetst.

## **10. Bebouwing**

### *Inventarisatie*

De vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen worden geanalyseerd en geïnterpreteerd. Voor de inventarisatie wordt de volgende werkwijze voorgesteld:

- opstellen inventarisatiekaart met de bestaande planologische rechten onder behoud van planologische ontwikkelingen;
- aanvullen inventarisatiekaart aan de hand van lijst met verleende vrijstellingen waarbij op basis van een veldinventarisatie de bestaande planologische mogelijkheden worden aangevuld;
- lijst met afwijkende functies: op basis van een veldinventarisatie worden afwijkingen ten opzichte van de bestaande planologische rechten in beeld gebracht;
- daarnaast vindt een nadere stedenbouwkundige analyse plaats die uitgewerkt zal worden in het bestemmingsplan.

De uitkomsten van de inventarisatie zullen gebruikt worden om in één keer de concept planverbeelding op te stellen. Bijzonder aandachtspunt in de veldinventarisatie is de zogenaamde “trendsetter”. Indien in een bepaald bouwblok medewerking is verleend aan een bepaald bouwplan, bijvoorbeeld een dakopbouw of extra bouwlaag op garage, dan zullen deze gesignaleerd worden. Dit kan de aanleiding zijn de regels te verruimen of juist te beperken en zo voor deze reeds in gang gezette ruimtelijke verandering een algemene regeling te formuleren.

### *Hoofdbebouwing*

Uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsregeling zijn de vigerende bestemmingsplannen. Aanwezige uitbreidingsruimte uit vigerende bestemmingsplannen wordt daarbij in principe gerespecteerd. In bijzondere situaties kan er aanleiding zijn extra bouwmogelijkheden te bieden (bijvoorbeeld als in het verleden al medewerking aan vergelijkbare bouwplannen is verleend) of juist te beperken.

### *Erfbebouwing*

In aansluiting op de regeling voor de bestemmingsplannen 'Rhoon-Dorp', 'Portland' en 'Poortugaal Dorp' wordt een ruimhartig beleid gevoerd om bij woningen erfbebouwing op te richten. Het streven is om een zo veel mogelijk gelijke regeling voor heel Albrandswaard te gebruiken. Daarnaast heeft een nadere stedenbouwkundige analyse plaatsgevonden die uitgewerkt wordt in het bestemmingsplan. Deze analyse betreft het zoveel mogelijk behouden van de stedenbouwkundige structuur, zoals deze ooit bedoeld was. Dat wil zeggen dat de tuinbestemming zo zal worden bestemd zodat de stedenbouwkundige structuur zoveel mogelijk behouden blijft.

## **11. Onderzoeksaspecten**

In dit bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die onderzoeksplichtig zijn. Vooralnog wordt er vanuit gegaan dat aanvullend onderzoek niet is benodigd. Wel wordt per onderzoeksaspect een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Indien een wijzigingsgebied wordt opgenomen, zullen de onderzoeksaspecten worden doorgeschoven naar de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid.

Een nieuw op te stellen bestemmingsplan is voor het aspect 'externe veiligheid' altijd onderzoeksplichtig. Een verantwoording van het aspect 'externe veiligheid' zal dan ook worden opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'.

## **12. Geometrische plaatsbepaling**

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen wordt een ondergrond van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN-ondergrond) gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

## **13. Economische uitvoerbaarheid**

Aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden, op het opstellen van het bestemmingsplan na. Het doel van dit bestemmingsplan is een goede juridisch-planologische regeling op te stellen. Via deze bestemmingsplanregeling is het voor ons als gemeente mogelijk om in een later stadium leges te heffen bij initiatieven.

#### **14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Naast de economische uitvoerbaarheid dient ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden beschreven. In deze beschrijving wordt een goede onderbouwing opgenomen waarom welke keuzes zijn gemaakt en hoe het planproces is verlopen.





## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

