

Woningbouw

Albrandswaardsedijk

Ontwikkelingsmogelijkheden en afwegingskader

28 februari 2020

1. INLEIDING

De Polder Albrandswaard is in ontwikkeling. In 2012 is een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het plan beoogt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de polder. In ruil voor o.a. het saneren van glastuinbouw en het aanpakken van de ‘verrommeling’ in de polder, is op een aantal plekken woningbouw mogelijk. Het bestemmingsplan staat nieuwe woningen en recreatieve mogelijkheden toe door middel van wijzigingsbevoegdheden.

In dit document wordt ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid aan de Albrandswaardsedijk, tegenover de parkeerplaats Johannapolder. De aanleiding en mogelijke oplossingen worden in dit document tegen elkaar afgezet. Tot slot wordt een koppeling gemaakt met een naastgelegen marktinitiatief dat mogelijk een oplossing biedt.



Afbeelding 1 en 2: luchtfoto en uitsnede van het vigerend bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard'

2. BELEMMERINGEN VOOR DE ONTWIKKELING

Eén van de locaties in de polder kent een aantal complicerende factoren. Er zijn enkele oorzaken te vinden die de ontwikkeling belemmeren. Het gaat om de planologische randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, de financiële kaders en de ruimtelijke (stedenbouwkundige) invulling van de locatie.

2.1 Wijzigingsbevoegdheid en beeldkwaliteitplan

Aan de Albrandswaardsedijk ligt wijzigingsgebied 5. Hier geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee 3 woningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie is relatief klein en de vorm van de kavels door de hoekverdraaiing ten opzichte van de weg is ongunstig. Daarbij komt dat de wijzigingsregels die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen ertoe leiden dat de bouw van drie woningen praktisch onmogelijk is. Dit heeft onder meer te maken met de verschillende afstandsmaten die tussen de woning en de kavelgrenzen moeten worden aangehouden.

2.2 Financiële kaders

Om woningbouw mogelijk te maken zouden in plaats van 3 kavels slechts 2 kavels ontwikkeld kunnen worden. In dat geval loopt de gemeente echter geld mis doordat gewerkt wordt met een grondstaffel. Boven de 500 m² wordt de grondprijs lager, waardoor bij twee grote kavels sprake is van lagere opbrengsten. Het gebiedsfonds polder Albrandswaard loopt tevens geld mis. In de grondexploitatie van Polder Albrandswaard wordt namelijk gerekend met een afdracht van € 75.000 per woning.

2.3 Stedenbouwkundige invulling

Los van het feit dat drie woningen binnen de wijzigingsregels en richtlijnen van het beeldkwaliteitplan niet te realiseren zijn, zou het loslaten van deze regels leiden tot een verkaveling die stedenbouwkundig niet wenselijk is. De woningen staan midden op de kavels en maken het gebruik van de kavels inefficiënt. Drie relatief kleine kavels met kleine achtertuinen zijn daarmee niet alleen moeilijk te verkopen, maar leiden ook tot een ongewenst beeld. Bovendien wordt de woonkwaliteit van de meest westelijke kavel sterk bepaald door openbare gebruik van het gewenste boerenpad langs de locatie en de uitstraling van de kassen die zeker in de avond/nacht en winterperiode door lichtuitstraling overlast geven. De ongunstige vorm en de afmetingen van de kavels bieden weinig ruimte en mogelijkheden om de lichtoverlast in de tuin en de woning te verminderen.

2.4 Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat met de huidige kaders niet tot een gewenste ontwikkeling kan worden gekomen. In het volgende hoofdstuk zal worden gekeken naar de verschillende mogelijkheden.

3. MOGELIJKE INVULLINGEN EN GEVOLGEN

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze een invulling mogelijk is indien zoveel mogelijk vastgehouden wordt aan de verschillende kaders.

3.1 Optie A

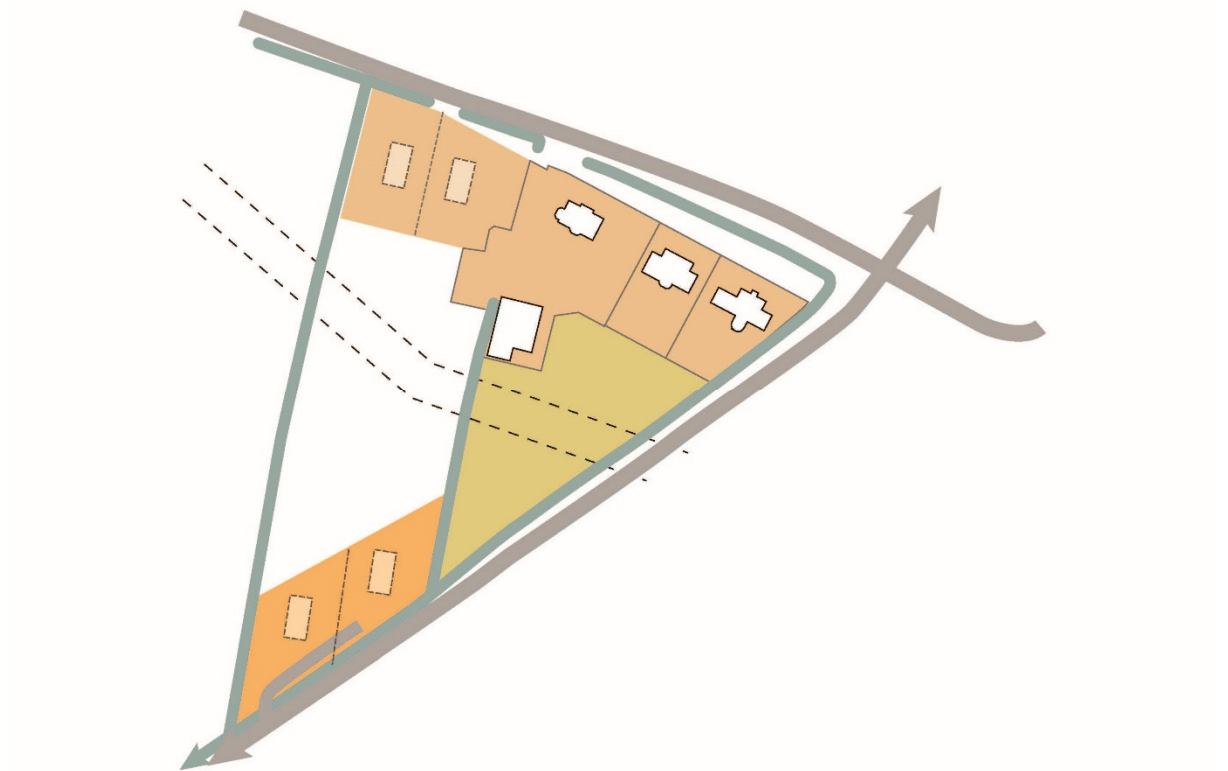


Als aan de oorspronkelijke gedachte invulling wordt gegeven ontstaat een beeld met drie smalle kavels langs de dijk. De kavels zijn klein en door hun vorm lastig in te vullen. Er is relatief veel restruimte. De bestaande kavels in de omgeving kennen bovendien een groter oppervlak. De afstanden uit de wijzigingsbevoegdheid en het beeldkwaliteitsplan worden niet gerespecteerd. In stedenbouwkundig opzicht is sprake van een eentonig beeld. De locatie lijkt te vol en geforceerd ingevuld. In financieel opzicht wordt aan de kaders voldaan. De kavels zijn ook klein ten opzichte van de bestaande kavels in de omgeving

Conclusie

Formeel voldoet optie A aan de financiële kaders, hoewel getwijfeld wordt aan de verkoopbaarheid. De optie voldoet niet aan de stedenbouwkundige kaders en dus ook niet in planologisch opzicht. Inpassing binnen het stedenbouwkundig kader van het Beeldkwaliteitsplan is een van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

3.2 Optie B



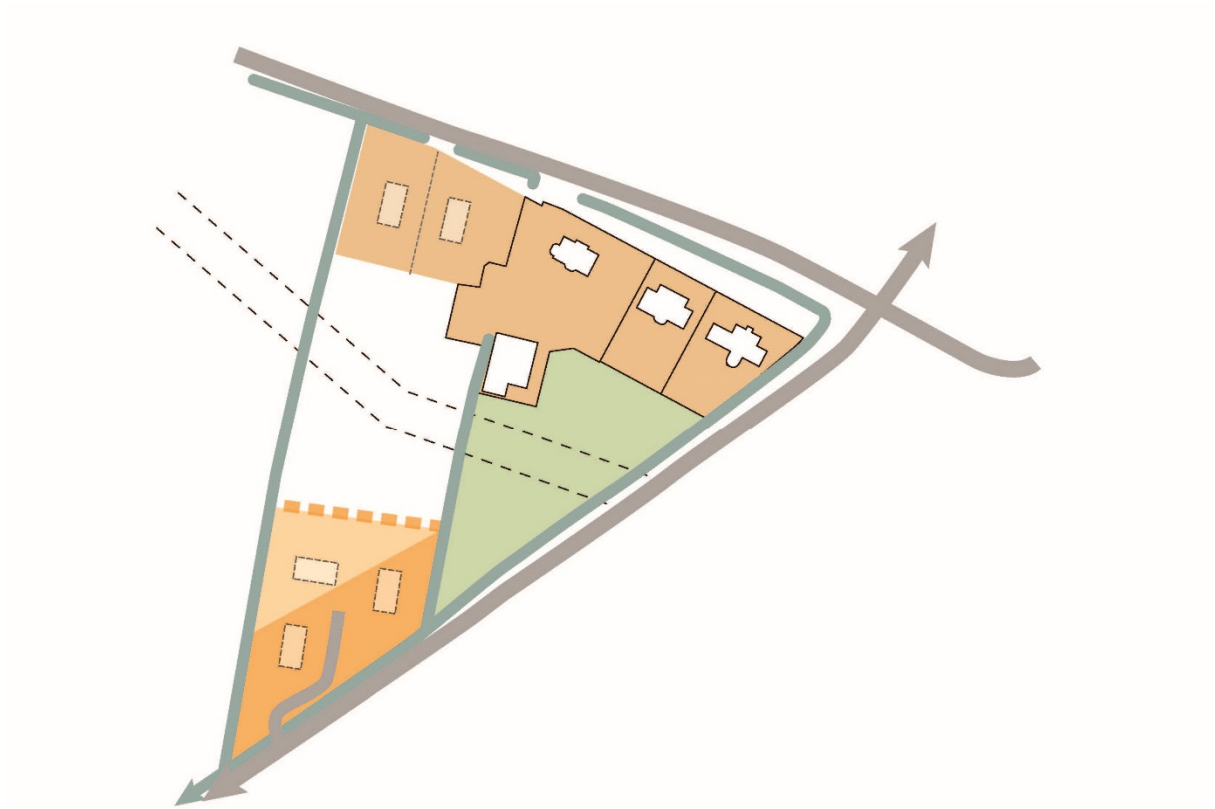
In optie B worden alle planologische richtlijnen en regels gerespecteerd. Het gevolg is dat slechts twee kavels te realiseren zijn. De kavels zijn hierdoor ruim van opzet en bieden veel ruimtelijke kwaliteit en woongenot. De oppervlakte van de kavels sluit beter aan bij het type woningen en de prijsklasse. Aan de westzijde is voldoende ruimte voor groen om het kassencomplex aan het zicht te onttrekken.

Het nadeel van deze optie is dat niet voldaan wordt aan de financiële kaders en het gebiedsfonds daarmee minimaal €75.000,- misloopt.

Conclusie

Optie B voldoet in planologisch en stedenbouwkundig opzicht, maar de grondopbrengsten en de opbrengst van het gebiedsfonds zijn in deze optie lager.

3.3 Optie C



Als niet de planologische of stedenbouwkundige kaders leidend zijn, maar vastgehouden wordt aan de financiële kaders, vraagt de ontwikkeling om meer ruimte. Alleen door de wijzigingsbevoegdheid op te rekken kunnen voldoende ruime kavels worden gerealiseerd. De stedenbouwkundige invulling met een boerenerfconstructie wijkt daarbij echter af van de gedachten van het beeldkwaliteit plan en LOP. Hierin is een erfconstructie wel mogelijk op de westelijker gelegen ontwikkelingslocatie, maar wordt voor deze plek uitgegaan van woningen aan de dijk. Doordat de locatie groter wordt, neemt de ontwikkeling ook meer ruimte in, ten koste van de openheid van de polder, wat mogelijk tot weerstand in de omgeving kan leiden.

Deze optie is in financieel opzicht voordelig, maar wijkt in zowel planologisch als stedenbouwkundig opzicht af van de kaders.

Conclusie

Optie C voldoet ruim in financieel opzicht, maar past niet binnen de kaders (plangrenzen) van de wijzigingsbevoegdheid en sluit in stedenbouwkundig opzicht niet aan op de uitgangspunten van het BKP en LOP.

3.4. Conclusie

Uit bovenstaande opties blijkt dat in geen van de gevallen aan alle kaders kan worden voldaan. De vraag is welk van de drie kaders het belangrijkste is en van welke kaders makkelijker kan worden afgeweken. De wijzigingsbevoegdheid is een relatief hard kader. Als niet wordt voldaan is de ontwikkeling niet via een wijzigingsprocedure mogelijk. Daar tegenover staat dat het slechts een middel is om de ontwikkeling toe te staan. Als een andere ontwikkeling beter is, kan een andere planologische route worden genomen met een bestemmingsplan of uitgebreide wabo-procedure toch tot een ontwikkeling te komen. Van dit kader is relatief eenvoudig af te wijken, omdat de feitelijke afwijking van de wijzigingsbevoegdheid marginaal is.

Als vastgehouden wordt aan de wijzigingsbevoegdheid worden de financiële doelen niet gehaald. Voor het ruimtelijk beeld is dit geen probleem. De ontwikkeling met twee kavels is stedenbouwkundig prima en levert op langere termijn geen negatief effect op. Door twee kavels te realiseren wordt de grondopbrengst gegenereerd en vindt een afdracht van €150.000,- plaats aan het gebiedsfonds voor de twee woningen. De opbrengst is lager dan geraamd, maar hoger dan wanneer er geen ontwikkeling plaatsvindt.

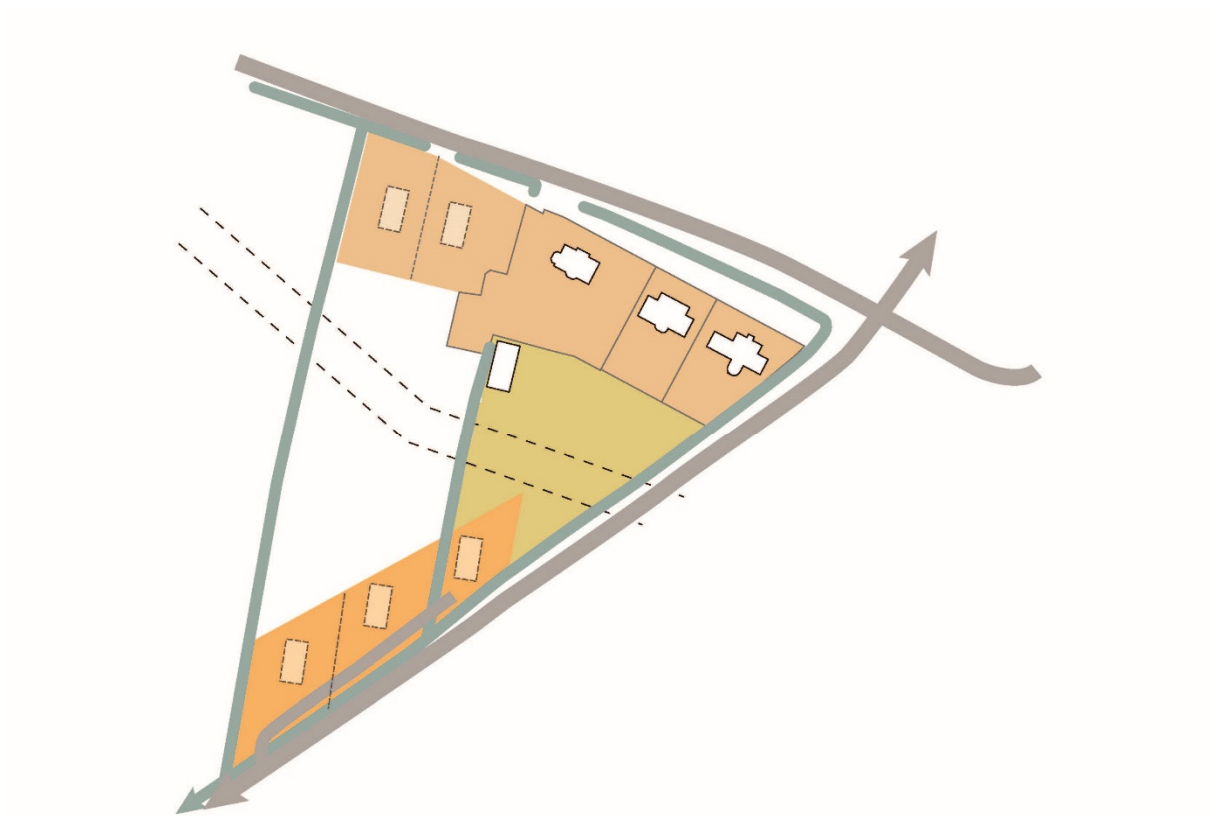
Op lange termijn zal alleen het ruimtelijk effect nog waarneembaar zijn. De stedenbouwkundige invulling bepaalt het beeld van de polder tot in lengte der jaren. Een slechte stedenbouwkundige invulling die past binnen de wijzigingsbevoegdheid en/of financiële kaders is niet omkeerbaar.

4. VIERDE OPTIE

Een vierde optie is denkbaar, waarbij toch kan worden voldaan aan alle gewenste kaders en randvoorwaarden. Door een koppeling te leggen tussen de ontwikkeling van de wijzigingsbevoegdheid en een marktinitiatief op een naastgelegen kavel kunnen bijna alle doelen gehaald worden.

De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast voor de ontwikkeling van twee ruime kavels die stedenbouwkundig een goed en kwalitatief hoogwaardig beeld opleveren. De kavels zijn marktconform en leiden tot opbrengst door zowel de grondverkoop als de afdracht van € 75.000,- per woning. Het fonds heeft geen tekort van € 75.000,-, omdat dit wordt opgevangen door de woning die binnen het marktinitiatief wordt gerealiseerd eveneens een afdracht te laten doen. Hiermee is het financiële tekort grotendeels gedekt. Bovendien kan de derde woning bijdragen aan de kosten voor de aanleg van de ontsluitingsweg. Daarmee is in zowel planologisch als financieel opzicht voldaan aan de gestelde randvoorwaarden.

Door de derde woning in lijn te bouwen met de andere twee ontstaat een stedenbouwkundige eenheid die bovendien leidt tot een meer afrondend geheel in de hoek van de polder. De optie betekent ook dat de huidige paardenbak verdwijnt en de bestaande vervallen paardenstal op de naastgelegen kavel gesloopt wordt en er een meer passende, kleinere variant op een betere plek terug wordt gebouwd.



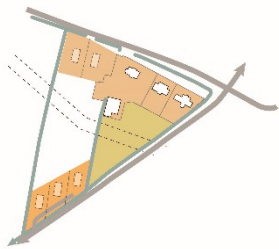
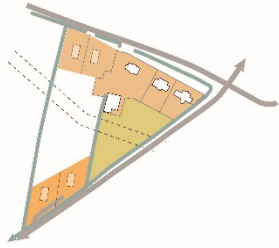
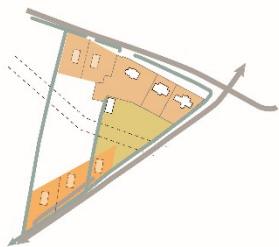
Conclusie

De twee woningen in optie D passen weliswaar binnen de wijzigingsbevoegdheid, maar doordat de derde woning (marktinitiatief) daar buiten valt is een andere, uitgebreidere planologische procedure nodig. De optie voldoet in stedenbouwkundig opzicht en grotendeels aan de financiële doelstelling, omdat de afdracht aan het gebiedsfonds gelijk is aan de oorspronkelijke opgave, maar de grondopbrengst door de toe te passen staffel lager is. Deze optie levert wat minder inkomsten op maar door het delen van aanlegkosten ook minder uitgaven voor het woonrijp maken. De kosten voor het aanleggen van een ontsluiting structuur en de riolering kunnen immers gedeeld worden. Bovendien heeft dit model een grotere kans op realisatie, en daarmee in de praktijk een grotere kans op inkomsten.

In een verder onderzoek zal deze variant wel verder moeten worden uitgewerkt. Het doel is enerzijds aantrekkelijke kavels te realiseren en anderzijds een samenhangend landschappelijk plan te maken dat voldoet aan de doelstellingen van het LOP en vanzelfsprekend deel uitmaakt van de landelijke omgeving. De positie en uitstraling van de woningen, de schuur en de paardenbak zijn hier onderdeel van.

5. AFWEGINGEN

In onderstaande matrix is aangegeven hoe de opties ten aanzien van de drie kaders scoren. Optie A en C scoren slechts op 1 punt goed. Optie B scoort op twee punten goed, maar leidt in financieel opzicht niet tot het minste resultaat. Optie D voldoet op twee van de drie punten en kan in planologisch opzicht eenvoudig worden bereikt.

	Planologie	Financieel	Stedenbouw
Optie A 	<i>Omdat het plan niet voldoet aan het BKP past het ook niet binnen het planologisch kader van de wijzigings-bevoegdheid.</i>	<i>Score is niet groen, omdat problemen bij de afzet worden verwacht door de matige kwaliteit van de kavelopzet.</i>	<i>Voldoet niet aan de afstandsmaten uit het BKP/LOP.</i>
Optie B 	<i>Past binnen de wijzigings-bevoegdheid.</i>	<i>Voldoet niet aan de financiële doelstellingen en mist een bijdrage aan het gebiedsfonds</i>	<i>Voldoet aan alle uitgangspunten.</i>
Optie C 	<i>Score is rood omdat een aanvullende procedure nodig is om de wijzigings-bevoegdheid op te rekken.</i>	<i>Voldoet aan alle financiële doelstellingen</i>	<i>Score is oranje omdat de stedenbouwkundige typologie niet aansluit op het BKP.</i>
Optie D 	<i>Score is oranje omdat voor de derde woning een aanvullende marktinitiatieven procedure nodig. De initiatiefnemer zal wel zorgdragen voor draagvlak in de omgeving</i>	<i>Met de uitgifte van twee kavels daalt de opbrengst in de grondexploitatie. Daar staat tegenover dat de bijdrage aan het gebiedsfonds wordt opgebracht door het marktinitiatief en worden plan- en aanlegkosten gedeeld</i>	<i>Voldoet aan alle uitgangspunten. Bovendien wordt de bestaande paardenshuur verplaatst en krijgt een passende uitstraling</i>